

1) Morfo-tipologia del progetto

L'area in oggetto è interamente occupata da campi agricoli adibiti a seminativo, ai margini del tessuto urbano, ben servito dalla S.P. 6, situato tra la Roggia Molinetta ed il Cavo Isimbardi, corsi d'acqua dai quali è necessario mantenere una fascia di rispetto di 10 metri (4 m asseguito dell'approvazione del reticolo idrico minore).

L'ambito rientra in *CLASSE II - Fattibilità con modeste limitazioni*.

L'area presenta elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario che necessitano di essere salvaguardati e che contribuiscono a valorizzare ulteriormente l'ambito.

Tipi edilizi previsti:

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

2) Specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi

ASPETTI VIABILISTICI

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste dal Codice della Strada, dovranno estendersi su entrambe i lati fino in corrispondenza del perimetro del centro edificato anche all'interno degli ambiti di trasformazione.

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 consentono la sola svolta a destra senza la possibilità di attraversamento della carreggiata, posta ad un'adeguata distanza l'una dall'altra.

Negli ambiti di trasformazione prospicienti la viabilità provinciale, dovrà essere prevista una STRADA DI ARROCCAMENTO, posta ad una adeguata distanza dalla strada provinciale per consentirne una eventuale futura riqualifica, al fine di dare continuità alla viabilità locale comunale di lottizzazione anche in previsione di futuri ambiti di trasformazione, in particolare per l'ambito di trasformazione T02.

Le soluzioni viabilistiche da adottare dovranno essere concordate con gli uffici provinciali.

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.

3) Indicazioni della tipologia di strumento attuativo, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo

L'ambito è assoggettato a P.L.C.

I Piani di Lottizzazione Convenzionata sono evidenziati dalla perimetrazione segnate nella cartografia di progetto. Ogni perimetrazione di area assoggettata a P.L.C. determina la superficie sulla quale si deve intervenire con un solo P.L.C. (la superficie reale dell'area risulterà da un rilievo in loco).

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Ut max	Indice massimo di Utilizzazione territoriale	mq/mq	0,50
H max	Altezza max edifici, ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario	m	12
Ip	Indice di permeabilità	%	20
Qc	Rapporto di copertura	%	50

Parcheggi pertinentziali:

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;

- Parcheggio 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.

Superfici edilizie accessorie:

Non è consentita la sola costruzione della superficie accessoria sopradetta.

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

In sede di pianificazione attuativa per l'ambito industriale individuato all'interno del Documento di Piano, le nuove costruzioni dovranno attenersi ai criteri dettati dalla classe di fattibilità geologica II, alle Norme di Attuazione

geologiche.

4) Criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

Sarà obbligatoria la realizzazione dell'intera quota di verde pubblico prevista e dovrà essere collocata preferibilmente nella porzione Ovest e Sud in prossimità dell'area di rispetto dell'abitato e dell'area agricola, al fine di mitigare gli impatti dell'azione edificatoria mediante la creazione di un "filtro verde" all'interno dell'ambito di trasformazione che funzioni da "cuscinetto" tra l'area produttiva e l'area aperta limitrofa.

In tutti i tipi di intervento previsti all'interno del territorio comunale, in modo particolare per interventi sul paesaggio è fatto obbligo, qualora si provveda all'inserimento di nuove essenze arboree ed arbustive far riferimento all'elenco sotto riportato:

1 ACERO CAMPESTRE	Acer campestre
2 BERRETTA DA PRETE	Euonymus europaea
3 BIANCOSPINO	Crataegus monogyna
4 BIANCOSPINO	Crataegus oxycantha
5 CAPRIFOGLIO	Lonicera caprifolium
6 CAREX	Carex rostrata/acutiformis
7 CARPINO COMUNE	Carpinus betulus
8 CLEMATIDE	Clematis vitalba
9 DULCAMARA	Solanum dulcamara
10 EDERA	Hedera helix
11 FARNIA	Quercus robur
12 FELCE ACQUILINA	Pteridium aquilinum
13 FRANGOLA	Frangula alnus
14 GINESTRA DEI CARBONAI	Sarothamnus/Cytisus scoparius
15 LIGUSTRO	Ligustrum vulgare
16 LUPPOLO	Humulus lupulus
17 MELO	Malus sylvestris

18 NOCCIOLO	Corylus avellana
19 ONTANO NERO	Alnus glutinosa
20 PADO	Prunus padus
21 PALLON DI MAGGIO	Viburnum opulus
22 PIOPPO BIANCO	Populus alba
23 PIOPPO NERO	Populus nigra
24 PRUGNOLO	Prunus spinosa
25 ROSA CANICA	Rosa canina
26 ROVO	Rubus caesius
27 ROVO	Rubus hulmifolius
28 ROVO DA MORE	Rubus fruticosus
29 SALICE	Salix cinerea
30 SALICE BIANCO	Salix alba
31 SALICIONE	Salix caprea
32 SAMBUCO	Sambucus nigra
33 SANGUINELLO	Cornus sanguinea
34 SPINCERVINO	Rhamnus catharicus
35 VITE SELVATICA	Vitis sylvestris

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.

Impianti anti-inquinamento:

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.

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.

In sede di pianificazione attuativa, trattandosi di un'area localizzata nel contesto agricolo, dovranno essere previsti adeguati criteri di mitigazione (come previsto nella scheda dell'ambito di trasformazione) e l'intervento dovrà garantire il perfetto inserimento nel contesto ambientale, promuovendo in fase esecutiva lo sviluppo di tipologie edilizie e di tecnologie coerenti con il contesto stesso.

Si rappresenta altresì che qualora in tale ambito possano insediarsi attività logistiche, dovrà essere espletata la procedura di esclusione dalla V.I.A. alla stato di competenza Regionale.

Al fine di favorire l'inserimento dell'intervento nel contesto ambientale e di garantire particolare attenzione al sistema della biodiversità, con attuazione della Rete Ecologica Regionale in fase di attuativa dell'intervento si potranno valutare le seguenti soluzioni:

- le superfici impermeabilizzate di strade e piazzali, ove possibile, potranno essere ridotte e sostituite da unità prative ed arboreo-arbustive a basse necessità di manutenzione rispetto al verde ornamentale intensivo, ma capaci di sostenere biodiversità;
- le fasce arboreo-arbustive perimetrali possono svolgere un ruolo molteplice di tipo ornamentale, naturalistico, di produzione primaria di biomasse; opportunamente realizzate, potranno costituire soluzioni di protezione esterna equivalenti a recinzioni tradizionali ai fini della sicurezza, ma permeabili alla fauna minore;
- unità palustri interne al lotto, associate ad unità arboreo-arbustive, possono svolgere un ruolo di assorbimento delle acque meteoriche, di affinamento delle acque depurate, di punto di controllo sulla qualità delle acque in uscita;
- agli edifici possono essere associati verde pensile (ad esempio con soluzioni del tipo "tetti verdi") e "pareti verdi" in grado di svolgere, oltre a funzioni ornamentali, anche tamponamenti microclimatici e delle acque meteoriche in uscita.

Il mix ottimale tra le soluzioni indicate andrà verificato caso per caso.

5) Parametri di efficienza energetica

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.

6) Norme di salvaguardia

Ai fini della tutela dei corsi d'acqua interessati dagli ambiti di trasformazione, si ricorda che ai sensi dell'art. 115, comma 1 del d.Lgs. 152/2006 è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

E' necessario porre particolare attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici (ad esempio la presenza delle fasce di rispetto del Cavo Isimbardi, la vicinanza con aree aperte e di carattere rurale).

Per la **salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali**, salvo le prescrizioni contenute nel PTCP, si applicano le disposizioni contenute nello studio geologico del territorio comunale e nelle tavole di individuazione dei vincoli sovraordinati nel Documento di Piano.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- Entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:

- la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna;
- gli scavi;

▪ Entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:

- le piantagioni;
- lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse ai sensi dell'art. 95 del R.D. n.523/1904, le difese spondali radenti che non superano il piano di campagna, previa autorizzazione regionale, ai fini idraulici. Sono altresì ammesse previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97/98 del citato R.D. n.523/1904.

Aree di salvaguardia delle risorse idriche

Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuati i pozzi dell'acquedotto comunale con le relative fasce di rispetto. Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme del D. Lgs. 258/00 art. 5- comma 4, art 5 - comma 5 e all'art.94 del D.Lgs. 152/06.

Il tutto come meglio specificato nello studio geologico del territorio comunale e nelle tavole di individuazione dei vincoli sovraordinati nel Documento di Piano.

Il Piano individua:

- una zona di "tutela assoluta" con un raggio di 10 m: sono ammesse solo opere di presa e costruzioni servizio
- una "zona di rispetto" con un raggio non inferiore a 200 m dal punto di captazione, ove sono vietate le seguenti attività:
 - dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - accumulo di concimi organici;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - spargimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - apertura di cave e pozzi;

- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento dei rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame;
- insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile le misure per il loro allontanamento.