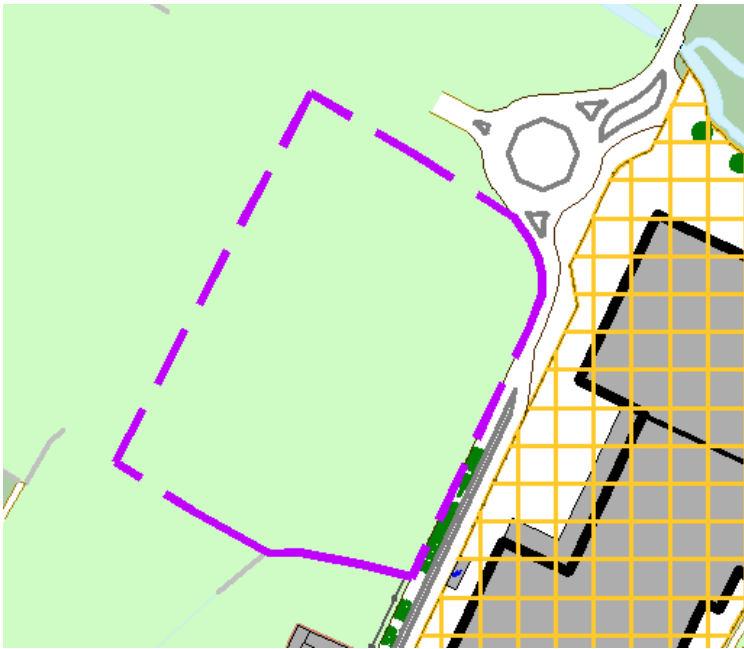
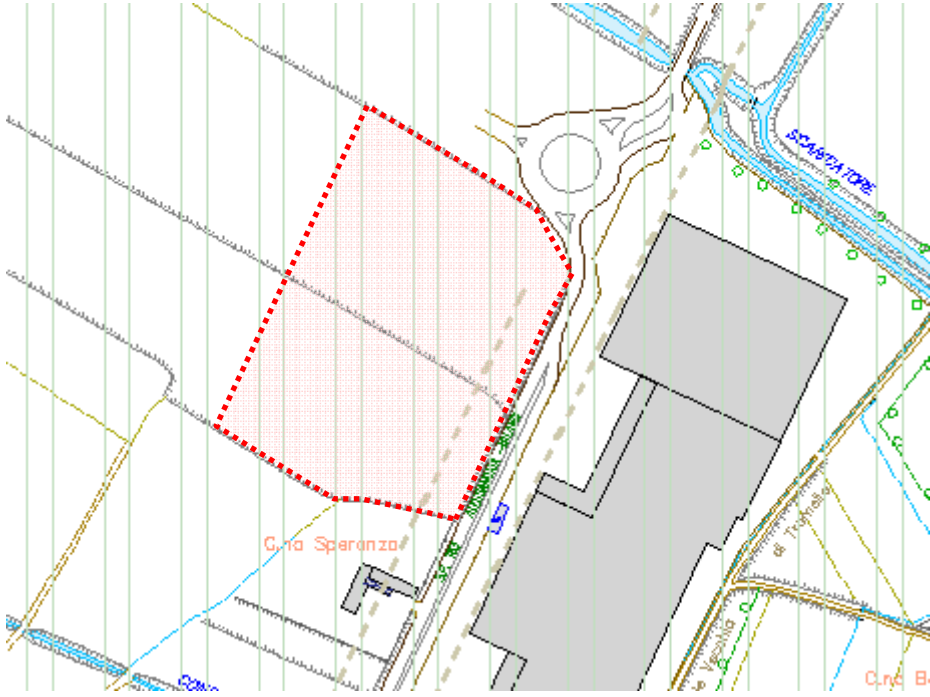


AT_3_18106

ATP 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione	Note
Localizzazione		
		Porzione a Nord del tessuto urbano, a ridosso di via Cairoli, che costituisce il prolungamento all'interno del paese della SP 183 per Tromello. L'area è localizzata all'altezza dell'area industriale esistente, occupata dallo stabilimento FERCAM Logistic.
Uso del suolo		
		Terreno di circa 21.600 mq, che per la sua conformità è da considerarsi un'area aperta. Il terreno è adibito a risaia. Non sono presenti corsi d'acqua nelle vicinanze del lotto. Sorge a ridosso della rotatoria di accesso allo stabilimento FERCAM e ad un piccolo complesso rurale attualmente disabitato, ma in fase di ristrutturazione.

ATP 01	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione</i>	Note
Sistema dei vincoli ambientali		
 The top map is a cadastral map with a yellow grid. A red diagonal line runs from the top right to the bottom left. A red dashed polygon is located in the upper right quadrant. The text 'TOBIANO B' is visible on the left side. The bottom map is a topographic map with a green grid. A red dashed polygon is located in the upper right quadrant. A green wavy line is visible at the bottom left.		PTCP L'area ricade all'interno delle aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi e si affaccia sulla rete viabilistica di livello complementare e provinciale. RER L'area ricade all'interno degli Elementi di Primo Livello ed in particolare all'interno dell' "Area prioritaria per la biodiversità AP32 "Lomellina"".

ATP 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione	Note
Sistema dei vincoli urbanistici		
		L'area è interessata da: - Fascia di rispetto stradale di profondità pari a 20 m.
Carta di fattibilità geologica		
		<u>Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni</u> La realizzazione dei nuovi insediamenti è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggior dettaglio che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.

Carta di sensibilità paesistica	
 The map shows a geographical area with a yellow background representing agricultural fields. A red dotted line outlines a specific area. To the right of this area is a green area representing a forest or park. A road or path runs along the boundary between the yellow and green areas. The text 'C.na Speranza' is written in brown on the yellow area.	<u>Classe di sensibilità</u> <u>paesistica 3-media,</u> per i campi agricoli

ATP 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione		Note
Tipologia del Piano Attuativo			
P.L.C. = Piano di Lottizzazione Convenzionato L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 - Convenzione nei piani attuativi			
Indici Urbanistico-edilizi			
Superficie territoriale	21.600 mq		Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico- edilizi)
Ut = Indice di utilizzazione territoriale	0,45 mq/mq		
Ip = Indice di permeabilità	20 %		
H = Altezza massima	9 m esclusi i volumi tecnici		
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 150 mq di SLP		
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 300 mq di SLP		
Superficie lorda di pavimento massima realizzabile	9.720 mq		
Criteri di incentivazione urbanistica e compensazione ambientale	Ved. Punto successivo		
Vocazioni funzionali			
<u>Destinazione principale:</u> attività industriali di produzione, attività artigianali, attività di ricerca e laboratorio, deposito e magazzini integrati all'unità produttiva, depositi al coperto e all'aperto, stoccaggio e magazzini, rimesse : 70% minimo <u>Destinazioni accessorie e compatibili:</u> Attrezzature strettamente attinenti al funzionamento degli impianti produttivi: silos, mense, cucine aziendali, servizi e spogliatoi per il personale, 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 slp, connessi all'attività industriale; abitazioni per il titolare ed il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva; attività di ricerca di laboratorio; servizi aziendali ed interaziendali, distributori di carburante: 30% massimo			Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)

ATP 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione	Note
Vocazioni funzionali		
<u>Destinazioni d'uso non ammesse:</u> residenza salvo l'alloggio del personale di custodia; attività agricola, medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di commercio all'ingrosso, attrezzature private, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; impianti con attività moleste, dannose ed 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 previste 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 s.m.i. ed insediamenti a rischio di incidente rilevante.		Rif. Art. XXX delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)
Criteri d'intervento		
L'attuazione dell'ambito può avvenire in un'unica soluzione (intero ambito) oppure frazionata in due sottoambiti, ATP 01.a (1^ realizzazione) e ATP 01.b (2^ realizzazione). In entrambe le soluzioni deve essere garantita: - La realizzazione dell'accesso viabilistico all'area attraverso lo sfruttamento della rotatoria esistente; - La realizzazione in contemporanea delle opere di mitigazione ambientale; - La localizzazione delle aree a parcheggio pubblico lungo via Cairoli; - L'eventuale possibilità di accessibilità separata al sottocomparto ATP 01.b <u>Nel caso di realizzazione per sottocomparti dovrà essere prevista:</u> - L'attuazione prioritaria del sottocomparto ATP 01.a e relative opere di mitigazione e		

compensazione ambientale in contemporanea;

- L'attuazione successiva del sottocomparto ATP 01.b e relative opere di mitigazione e compensazione ambientale in contemporanea;
- L'accessibilità distinta al sottocomparto ATP 01.b;

In generale dovranno essere previsti:

1. spazi interni adeguati al transito degli automezzi;
2. spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico e dotati di essenze arboree ed arbustive autoctone;
3. adeguata illuminazione.

Nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B - Indirizzi per la progettazione degli edifici delle presenti Norme di Attuazione.

Occorrerà prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde - Consistenza arborea e consistenza arbustiva delle presenti Norme di Attuazione, con particolare riferimento al capitolo Quinte arboree perimetrali.

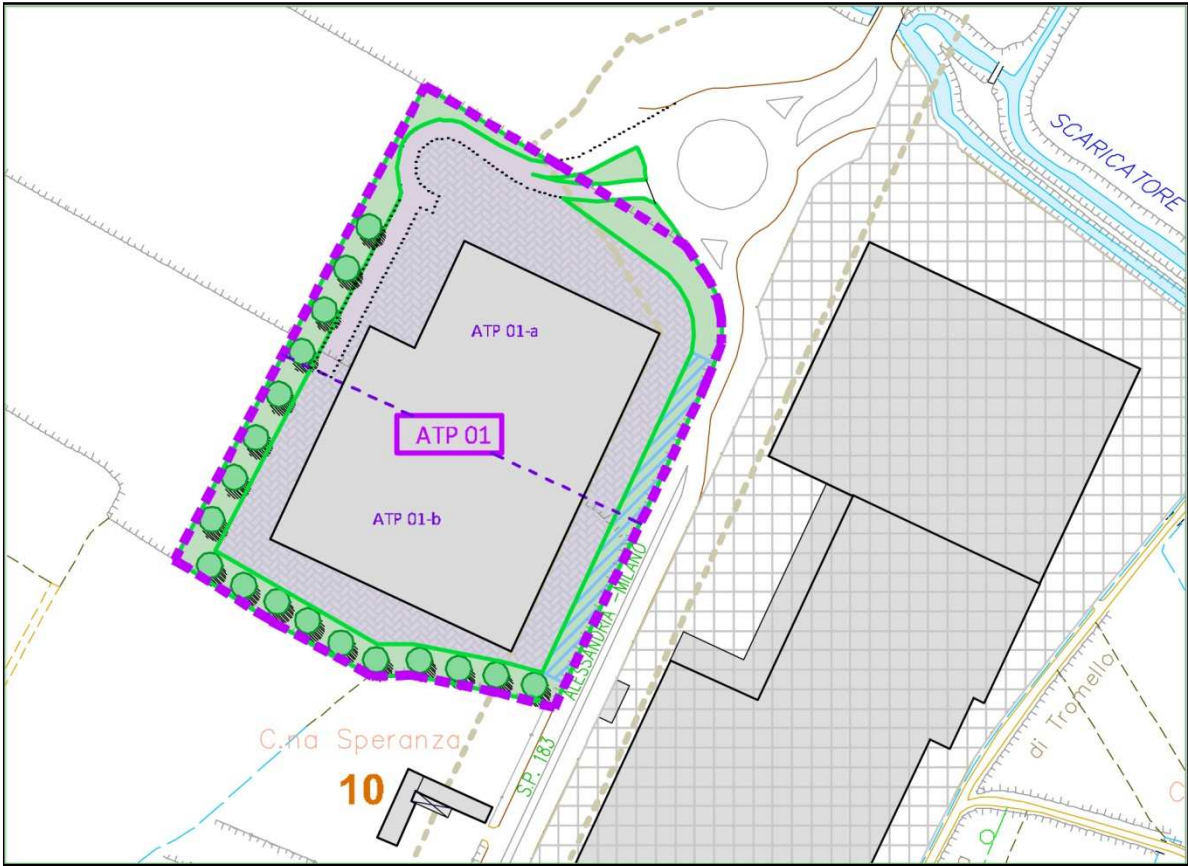
ATP 01	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione</i>
Criteri d'intervento	
In particolare ai fini della mitigazione ambientale dell'AT <u>è obbligatoria la realizzazione di:</u> - Una fascia piantumata di profondità pari almeno a 10 m lungo tutti i lati aperti verso la campagna con funzione da filtro (Nord, Sud, Ovest); - Una fascia piantumata di profondità media pari almeno a 10 m mista a parcheggi pubblici lungo la SP183 (quota di parcheggi pari al 10% della St). Nel caso di attuazione per sottoambiti dovranno essere realizzate le medesime opere di mitigazione così suddivise: - 2.200 mq a carico del lottizzante del sottocomparto ATP 01.a; - 2.550 mq a carico del lottizzante del sottocomparto ATP 01.b Nel complesso la superficie da destinare a verde mista parcheggi pubblici, come sopra suddivisa, dovrà ricoprire una superficie complessiva di circa 4.750 mq.	
Criteri di incentivazione e di compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	
<u>Incentivazione</u> Non è prevista alcuna forma di incentivazione volumetrica	
<u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u> Per la perdita del valore dei servizi ecosistemici, si rimanda a quanto contenuto all'ALLEGATO E - CRITERI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA Il rapporto base di compensazione previsto è pari a 1:1 ovvero la superficie di compensazione prevista è pari alla superficie dell'area trasformata. Al fine di individuare delle adeguate forme di mitigazione e compensazione, da predisporre coordinandole con la proposta progettuale, dovrà essere redatto un progetto specifico in cui siano evidenziate, oltre alla valenze naturalistiche, anche la possibilità di interconnessione con gli elementi di interesse ambientale presenti nell'intorno.	

ATP 01	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione</i>
Criteri di negoziazione	
La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante. Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'art. 46 – Convenzione nei piani attuativi della LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è subordinata ai seguenti criteri: - 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 opere di urbanizzazione secondaria previste (aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree verdi) 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 parcheggio pubblico nella misura del 10% della superficie territoriale eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da quest'ultimo esplicitamente richiesto. In alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree costituenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento è possibile: a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica; b. la realizzazione di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione). c. l'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da	

realizzare per garantire la mobilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato.

Tutela ed uso delle acque

Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244 - Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.

ATP 01	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione	Note
Linee guida per la progettazione		
- indicazioni (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti; - indicazioni (linee guida) per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni; - schema infrastrutture e della mobilità		
 The map shows a planning area labeled 'ATP 01' in a purple box. This area is divided into two sub-zones: 'ATP 01-a' (top) and 'ATP 01-b' (bottom). The entire ATP 01 area is enclosed by a green dashed line with circular markers, representing a green perimeter or parkway. To the south of the ATP 01 area is a road labeled 'C.na Speranza' with a large orange '10' indicating a speed limit. To the east, there is a grey-shaded area representing an existing or planned urban block. Further east, a blue line represents a watercourse labeled 'SCARICATORE'. A road labeled 'di Tronellor' is visible in the bottom right. The map also shows various other roads and infrastructure elements like a railway line (SP. 183) and a bridge (Ponte di Tronellor).		