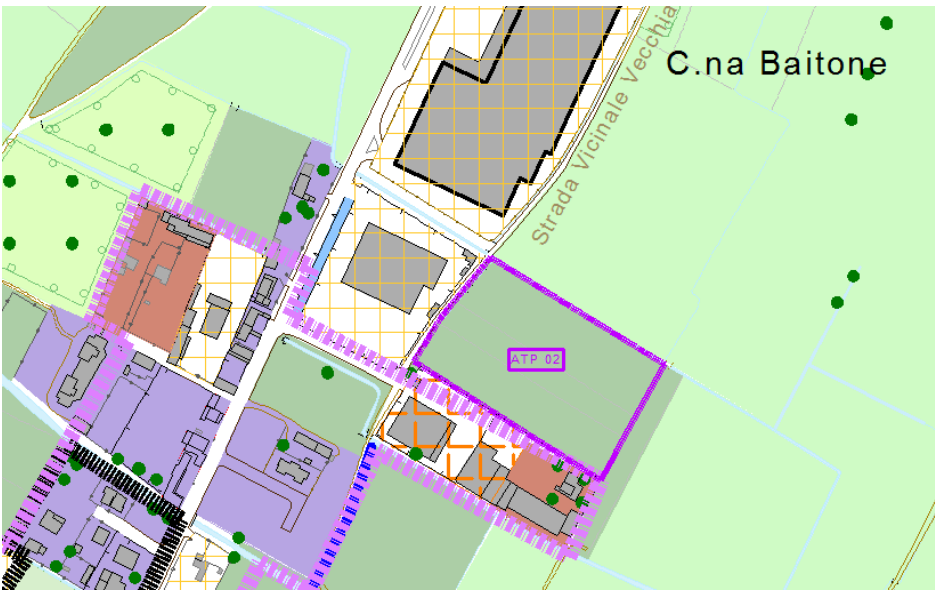
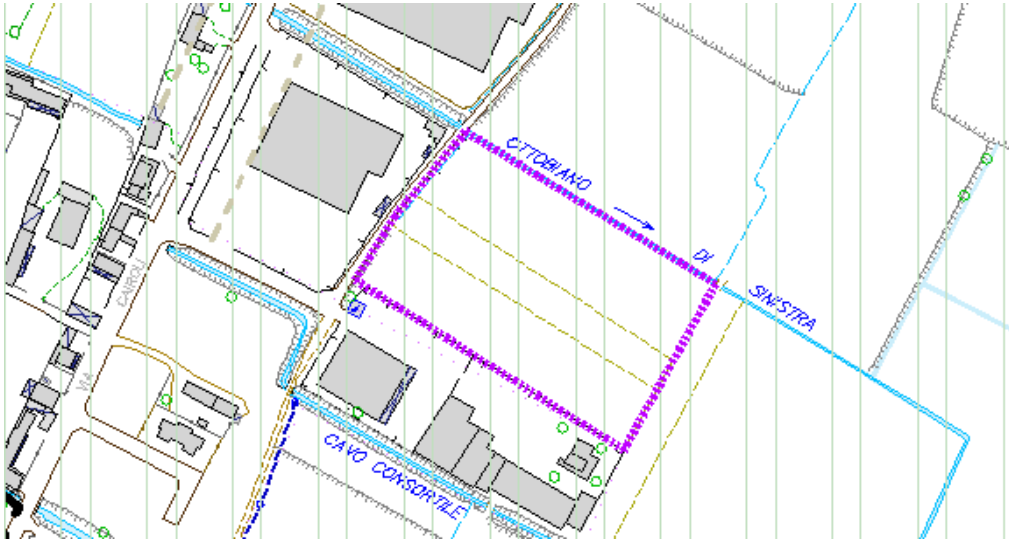
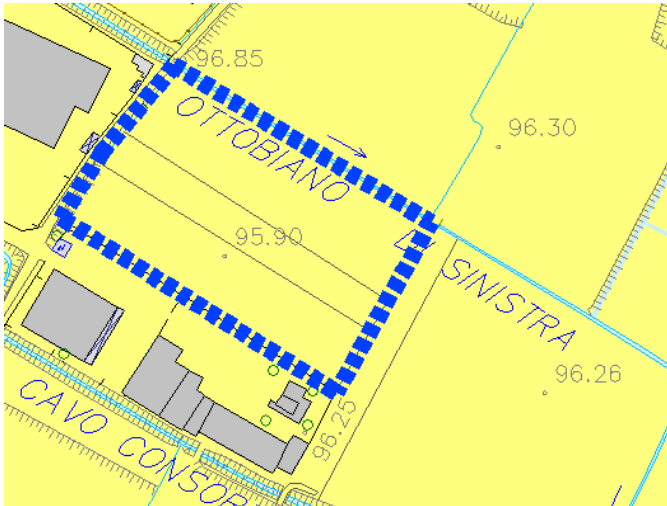


AT_4_18106

ATP 02	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione</i>	<i>Note</i>
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 nell'area artigianale del paese, in un lotto retrostante un'attività artigianale esistente.
Uso del suolo		
		Terreno di circa 11.450 mq, di cui due lati affacciano su terreni con destinazione artigianale e commerciale. Il lato nord è invece affiancato da un piccolo cavo irriguo denominato Ottobiano di sinistra. Il terreno è attualmente adibito a seminativo.

ATP 02	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione</i>	<i>Note</i>
Sistema dei vincoli ambientali		
		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 02	Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione	Note
Sistema dei vincoli urbanistici		
		L'area è interessata dalla presenza di un piccolo cavo irriguo: - Fascia di rispetto del corso d'acqua di profondità pari a 10 m.
Carta di fattibilità geologica		
 Per le aree poste in fregio alle rogge presenti sul territorio comunale, prima di qualunque intervento si dovranno valutare le seguenti problematiche: -Problemi di esondazione delle rogge stesse -Problemi di stabilità delle sponde Problemi relativi alle scadenti proprietà geotecniche dei terreni di fondazione -Problemi di ristagno delle acque nonché della bassa soggiacenza -Problemi relativi alla vulnerabilità degli acquiferi		<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



Classe di sensibilità

paesistica 3-media per
i campi agricoli

ATP 02	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	11.450 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	5.152 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 02	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione</i>	<i>Note</i>
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		
Edifici artigianali adeguatamente inseriti all'interno del contesto urbano. 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. Dovrà essere previsto l'adeguamento del tratto viabilistico di accesso all'area al fine di consentire il transito degli automezzi. All'interno dell'ambito dovranno essere garantiti gli spazi di manovra minimi necessari al transito dei mezzi. Ai fini della <u>mitigazione ambientale</u> è obbligatoria la realizzazione di: - Una fascia verde piantumata di ampiezza pari almeno a 10 m lungo il lato Est che funge da filtro con la campagna; - Una fascia verde piantumata di ampiezza pari almeno a 10 m lungo parte del lato Sud che funge da filtro con l'abitazione esistente; Una fascia verde piantumata di ampiezza pari almeno a 5 m lungo il lato Nord a ridosso del Cavo Ottobiano di sinistra, con funzione di filtro con la campagna e con il corso d'acqua.		

ATP 02	<i>Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione</i>
Criteri di intervento	
Nel complesso le superfici da destinare a mitigazione ambientale dovranno ricoprire una superficie di circa 1.800 mq Le aree a verde dovranno essere realizzate con essenze arboree ed arbustive autoctone, con un adeguato mix al fine di salvaguardare la biodiversità. 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. I parcheggi pubblici potranno essere ricavati a ridosso della viabilità di accesso, nella misura indicata al punto successivo "Criteri di negoziazione".	
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 al calcolo delle compensazioni ambientali previste 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. L'entità delle compensazioni ambientali, la tipologia e la localizzazione verranno definite in sede di pianificazione attuativa.	

ATP 02	<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 02

Ambito di trasformazione a prevalente funzione artigianale/produttiva di espansione

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

