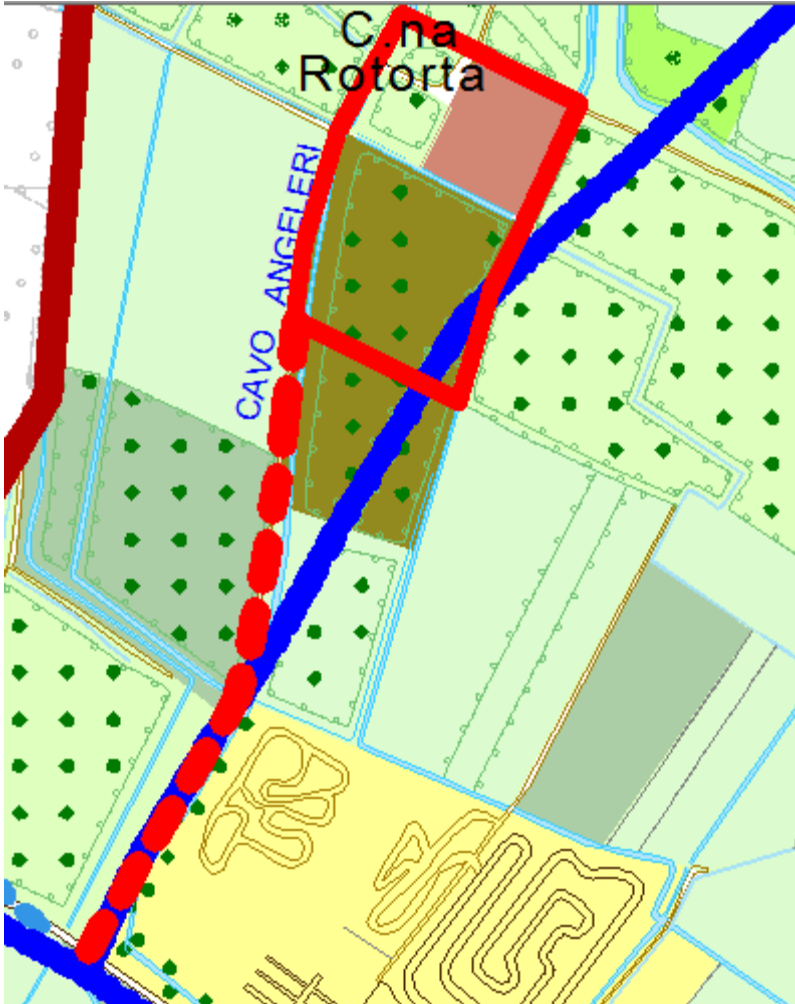


| ARR 01                                                                              | <i>Ambito di recupero con<br/>destinazione turistico-ricettiva</i> | Note                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localizzazione                                                                      |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                              |
|  |                                                                    | <p>Complesso rurale identificato con il nome di Cascina Rotorta, con relativo appezzamento di terreno adiacente e la viabilità di accesso dalla SP16.</p> <p>È localizzato nel tessuto agricolo a nord della pista South Milano Karting.</p> |

| ARR 01                                                                              | Ambito di recupero con<br>destinazione turistico-ricettiva | Note                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uso del suolo                                                                       |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  |                                                            | <p>L'intervento interessa il complesso rurale della Cascina Rotorta che occupa una superficie di circa <b>9.550 mq</b></p> <p>Al complesso è annesso un terreno agricolo con alcune essenze arboree ed arbustive di dimensioni pari a circa <b>28.560 mq</b> e l'accessibilità all'area è garantita da una strada sterrata che si dirama dalla SP 16.</p> <p>All'interno dell'area così individuata scorre un cavo irriguo.</p> <p>L'area è inoltre parzialmente interessata dal passaggio della linea elettrica di media tensione (linea blu).</p> |

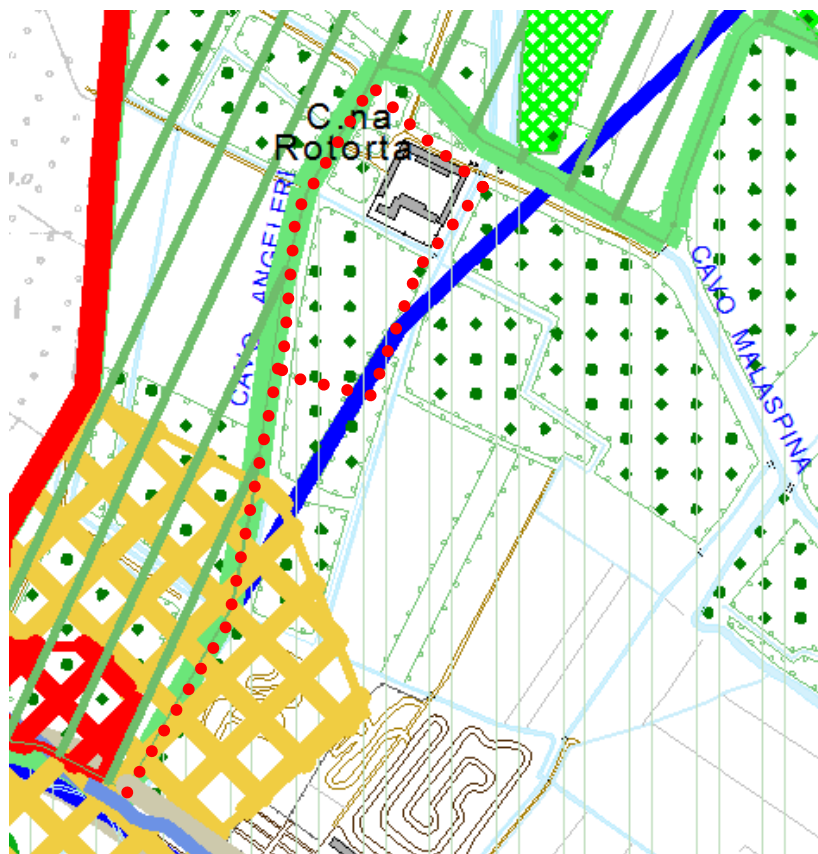
| ARR 01                                                                             | Ambito di recupero con<br>destinazione turistico-ricettiva | Note                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sistema dei vincoli ambientali                                                     |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  |                                                            | <p><b>PTCP</b></p> <p>L'area ricade all'interno delle "aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi", a ridosso di aree destinate al consolidamento dei caratteri naturalistici.</p> <p>Il tratto che prevede la riqualificazione della viabilità di accesso coincide con la viabilità rurale esistente, localizzata esattamente tra l'area di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi e la zona di consolidamento dei caratteri naturalistici e ricade nella porzione a sud all'interno dell'area archeologica a rischio di ritrovamento.</p> |



## RER

L'area ricade all'interno degli Elementi di Primo Livello ed in particolare all'interno dell'**Area Prioritaria per la biodiversità AP32 "Lomellina"** e di aree vegetate.

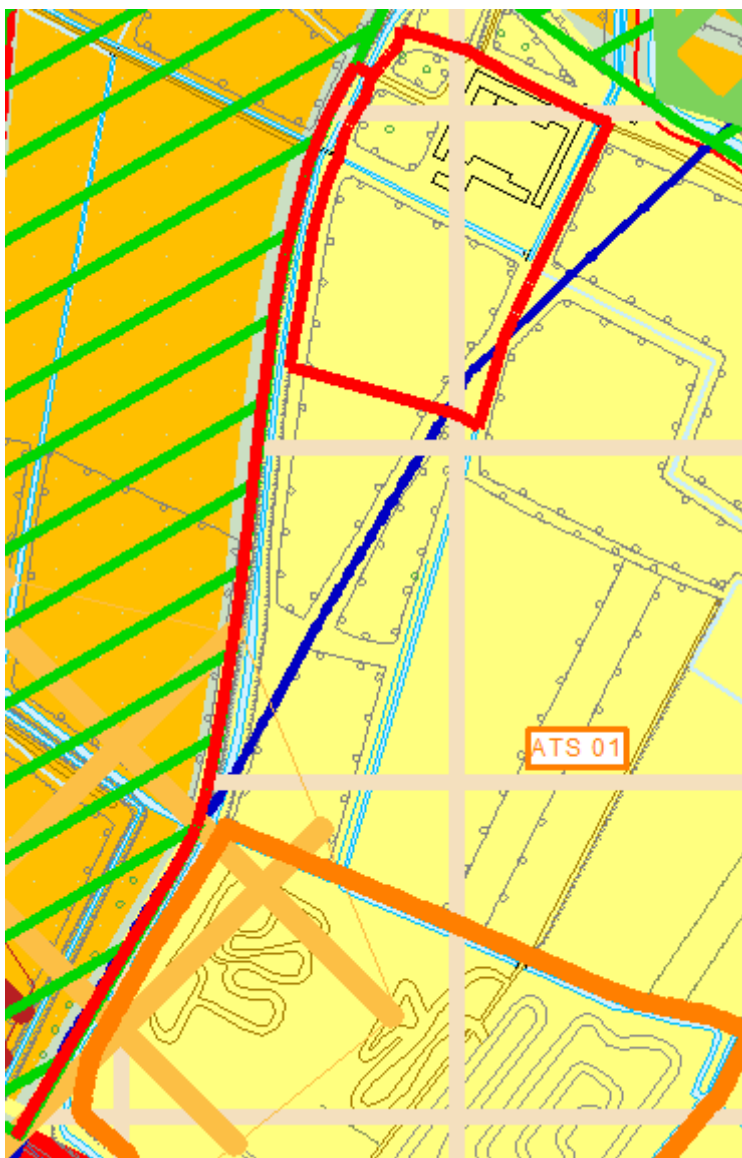
## Sistema dei vincoli urbanistici



L'area è interessata dalla presenza di.

- cavo irriguo interno all'area;
- zona archeologica a rischio di ritrovamento;
- aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi;
- linea elettrica di media tensione (linea blu)

## 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:

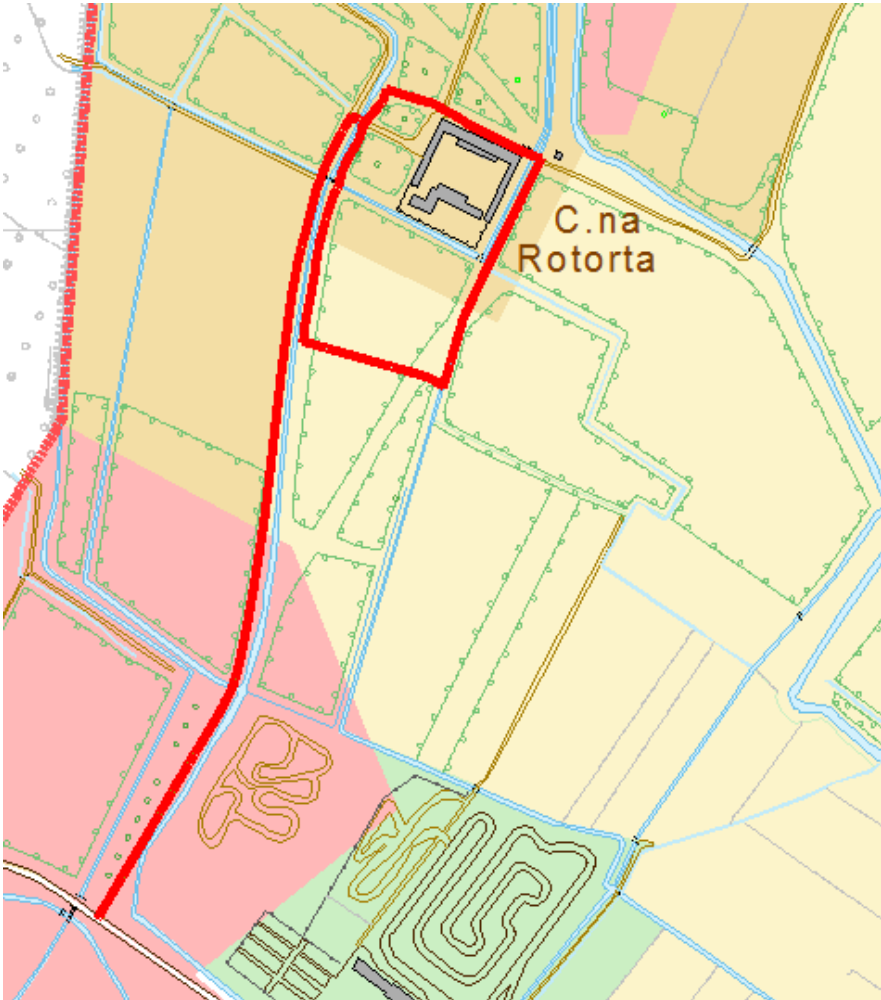
- Problemi di esondazione delle rogge stesse
- Problemi di stabilità delle sponde

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

### **Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni**

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.

| ARR 01                                                                              | Ambito di recupero con<br>destinazione turistico-ricettiva | Note                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Carta di sensibilità paesistica                                                     |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  |                                                            | <p><b><u>Classe di sensibilità paesistica::</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>3 - Media</u></b> per i campi agricoli;</li> <li>- <b><u>4 - Alta:</u></b> per la zona del complesso rurale.</li> <li>- <b><u>5 - Molto alta:</u></b> per la parte ricadente all'interno della zona archeologica a rischio di ritrovamento.</li> </ul> |

| <b>ARR 01</b>                                                                                                                              | <b><i>Ambito di recupero con destinazione<br/>turistico-ricettiva</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b><i>Note</i></b>                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipologia del Piano Attuativo</b>                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                             |
| <p>P.R. = Piano di Recupero</p> <p>L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 - Convenzione nei piani attuativi.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                             |
| <b>Indici Urbanistico-edilizi</b>                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                             |
| Superficie territoriale                                                                                                                    | 38.115 mq circa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Rif. Art. XXX delle<br>NTA del PdR<br>(Definizione degli<br>indici urbanistico-<br>edilizi) |
| <b>It</b> = Indice di fabbricabilità<br>territoriale                                                                                       | <p>E' ammesso un incremento volumetrico pari al 10% della volumetria esistente solo nel caso di necessità di adeguamenti tecnico – igienico - sanitari o l'utilizzo di tecniche di edilizia bioclimatica al fine di permettere l'insediamento della nuova attività.</p> <p>Per gli stessi motivi è consentito un mutamento della sagoma, rispettando obbligatoriamente il linguaggio architettonico esistente e tipico del contesto rurale.</p> |                                                                                             |
| <b>Qc</b> = Rapporto di<br>copertura                                                                                                       | E' ammesso un incremento pari al 5% della superficie coperta esistente, solo nel caso di necessità di adeguamenti tecnico - igienico - sanitari o l'utilizzo di tecniche di edilizia bioclimatica al fine di permettere l'insediamento della nuova attività.                                                                                                                                                                                    |                                                                                             |
| <b>Ip</b> = Indice di permeabilità                                                                                                         | 70 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                             |
| <b>H</b> = Altezza massima                                                                                                                 | <p>E' ammessa la modifica delle altezze solo nel caso di modifica della sagoma per adeguamenti tecnico - igienico - sanitari o per l'utilizzo di tecniche di edilizia bioclimatica al fine di permettere l'insediamento della nuova attività.</p> <p>Limite massimo: 2 piani fuori terra.</p> <p>Per gli accessori a sé stanti (box, porticati) è consentita un'altezza massima di 3 m.</p>                                                     |                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                           |                               |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Parcheggi pubblici</b>                                                                                                                                                                                                                 | 10 % della St                 |                                                               |
| <b>Verde pubblico</b>                                                                                                                                                                                                                     | 30 % della St                 |                                                               |
| <b>Ica</b> = Indice di consistenza arborea                                                                                                                                                                                                | n.1 alberi ogni 100 mq di Sf  |                                                               |
| <b>Icb</b> = Indice di consistenza arbustiva                                                                                                                                                                                              | n.2 arbusti ogni 100 mq di Sf |                                                               |
| Criteri di compensazione ambientale                                                                                                                                                                                                       | Ved. Punto successivo         |                                                               |
| <b>Vocazioni funzionali</b>                                                                                                                                                                                                               |                               |                                                               |
| <u>Destinazione principale:</u> attività ricettive, alberghiere e turistiche, sportive e ricreative in genere.<br><u>Destinazione complementare:</u> residenziale ed uffici; quota massima 10% della superficie lorda di pavimento (SLP). |                               | Rif. Art. XXX delle<br>NTA del PdR<br>(Destinazioni<br>d'uso) |

| ARR 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <i>Ambito di recupero con destinazione<br/>turistico-ricettiva</i> | Note |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Criteri d'intervento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                    |      |
| <p>Nella progettazione del recupero degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B-Indirizzi per la progettazione degli edifici delle presenti Norme di Attuazione.</p> <p><u>Gli interventi prevedono e ammettono:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze funzionali ammesse, nonché all'utilizzo di tecniche di bioedilizia;</li> <li>- eliminare le superfetazioni incongrue;</li> <li>- reintegrare gli elementi architettonici o decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati, con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico-architettonici degli edifici;</li> <li>- spostare ed integrare le aperture, pur mantenendo un linguaggio morfologico ed architettonico ben inserito nel contesto territoriale o rappresentativo delle tecniche di bioedilizia;</li> <li>- modificare le facciate esterne pur mantenendo un linguaggio architettonico ben inserito nel contesto territoriale;</li> <li>- utilizzo di materiali, finiture uguali alle preesistenti pur mirando al consumo energetico ed all'utilizzo di elementi della bio-architettura;</li> <li>- modificare i tavolati all'interno degli alloggi;</li> <li>- sostituire alcune parti strutturali, orizzontali e verticali qualora si ravvivasse la necessità, ai fini igienici e statici;</li> <li>- rifare le strutture orizzontali;</li> <li>- traslare i solai per motivata ragione di raggiungimento delle altezze od adeguamento funzionale;</li> <li>- inserire nuove scale interne ed impianti tecnici per motivate ragioni di adeguamento alle norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche nel rispetto dei caratteri distributivi ed architettonici senza modifiche dell'andamento delle coperture, fatta eccezione per l'utilizzo di tecniche volte ad uno sviluppo ecosostenibile.</li> </ul> <p><u>Devono essere assicurati:</u></p> |                                                                    |      |

- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche degli edifici;
- l'utilizzo di materiali e finiture in coerenza con il rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- l'allineamento dei frontespizi e dei marciapiedi;
- il mantenimento dell'inclinazione delle falde, così come le coperture tradizionali, fatta eccezione per adeguamenti e per l'inserimento di tecniche di bio-edilizia o impianti a pannelli solari e fotovoltaici;
- il mantenimento della volumetria esistente, fatta salva l'opportunità di incremento come sopra specificato;
- il mantenimento delle altezze massime esistenti, fatta salva l'opportunità di modifica come sopra specificato;
- il raggiungimento almeno della classe energetica C;
- l'adeguamento delle reti infrastrutturali (rete fognaria, rete idrica, illuminazione pubblica etc);
- il mantenimento degli spazi aperti esistenti come parte all'aperto, integrante l'attività ricettiva (parco, giardino, etc.)

Dovrà essere prevista la riqualificazione della viabilità d'accesso all'area a partire dall'intersezione con la SP 16. In fase attuativa occorrerà valutare:

- l'adeguamento dell'intersezione con la SP 16;
- la riqualificazione in termini di sezione stradale, materiali di finitura (strada asfaltata o "strada bianca", illuminazione pubblica.

Ai fini della **mitigazione ambientale** è obbligatoria la realizzazione di:

- Una fascia verde piantumata di ampiezza pari almeno a 10 m lungo i lati Sud, Ovest ed Est che funge da filtro con la campagna.

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*".

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Criteri di incentivazione e di compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b><u>Incentivazione</u></b></p> <p>Non è prevista alcuna forma di incentivazione volumetrica</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b><u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u></b></p> <p>Non sono previste opere di compensazione ambientale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Criteri di negoziazione</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005);</li> <li>- 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;</li> <li>- la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005);</li> </ul> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>a.</b> 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;</li> <li><b>b.</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).</li> </ul> |

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.