

Per gli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano, dovranno essere obbligatoriamente rispettate, come indicato nel Parere Motivato Finale), le prescrizioni segnalate della Provincia di Pavia, di seguito elencate.

PRESCRIZIONI GENERALI – (Provincia di Pavia)

- *In assenza dello “Studio sul Reticolo idrico minore di competenza comunale”, nelle aree ricadenti in fregio ai corpi idrici superficiali devono essere tassativamente rispettate le limitazioni individuate agli art. 133 e 134 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368.*
- *Preliminarmente all’attuazione di interventi di riqualificazione/riconversione dovrà essere svolta un’attività di verifica preliminare della loro possibile compromissione da parte delle attività pregresse, se presenti, e successivamente, qualora necessario, dovrà essere eseguito quanto previsto dal Titolo V parte IV del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (bonifiche siti inquinati);*
- *Preliminarmente alla realizzazione dei progetti di attuazione degli ambiti di trasformazione, si dovrà verificare l’eventuale necessità di espletare le procedure di verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale o di Valutazione di Impatto Ambientale facendo riferimento alle fattispecie progettuali di cui agli Allegati A e B della L.R. 5/2010 e s.m.i.;*
- *Per le aree assoggettate a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004 l’attuazione delle previsioni è subordinata al preventivo rilascio dell’autorizzazione paesaggistica.*

Art. 5.4.4 - Produttivo-Terziario con strumenti attuativi in corso

Negli ambiti di cui all' art. 5.4.4 del Piano delle Regole, individuati in cartografia come *AMBITO PRODUTTIVO-TERZIARIO IN CORSO*, fino alla data di scadenza prevista nella convenzione attuativa, gli interventi si attuano secondo la disciplina prevista dallo strumento attuativo e relativa Convenzione.

Si riportano di seguito:

- *la scheda relativa all'ambito di trasformazione LL2 - “SICAM+” del PGT previgente, in corso di attuazione*
- *la scheda relativa all'ambito di trasformazione - Piano di Lottizzazione Convenzionata di Fonderia Vigevanese, in corso di attuazione*

LL2	Ambito di Trasformazione "SICAM +"
Localizzazione L'ambito di trasformazione è localizzato nella porzione Est del territorio comunale, in adiacenza alla linea ferroviaria ed al centro commerciale Bennet.	
Uso del suolo Si tratta di un terreno di circa 64.892 mq attualmente incolto, racchiuso su tre lati dalla linea ferroviaria, da un'area produttiva e da un'area commerciale. All'interno dell'area sono presenti alcune essenze arboree ed arbustive ed un nucleo boscato indicato dal PTCP, nonché un cavo irriguo che attraversa l'intera area. Occorrerà pertanto in fase di attuazione porre particolare attenzione alla presenza di questi due elementi naturali ed intervenire secondo quanto previsto dalla normativa vigente.	



Sistema dei vincoli ambientali

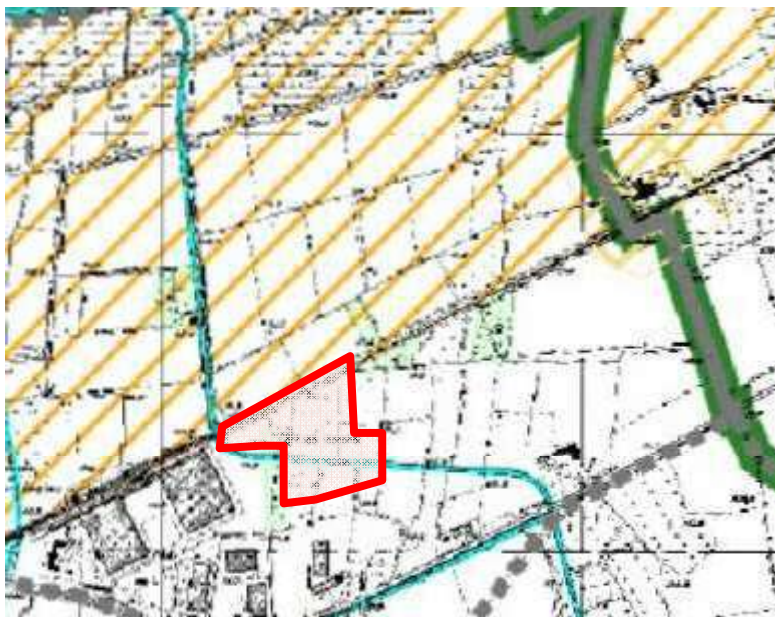
PTCP vigente



Per quanto riguarda i vincoli del PTCP, l'area ricade all'interno della porzione di territorio denominata *"Area di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi"*. E' inoltre presente una piccola area boscata identificata come *"Foreste e boschi"*.

LL2

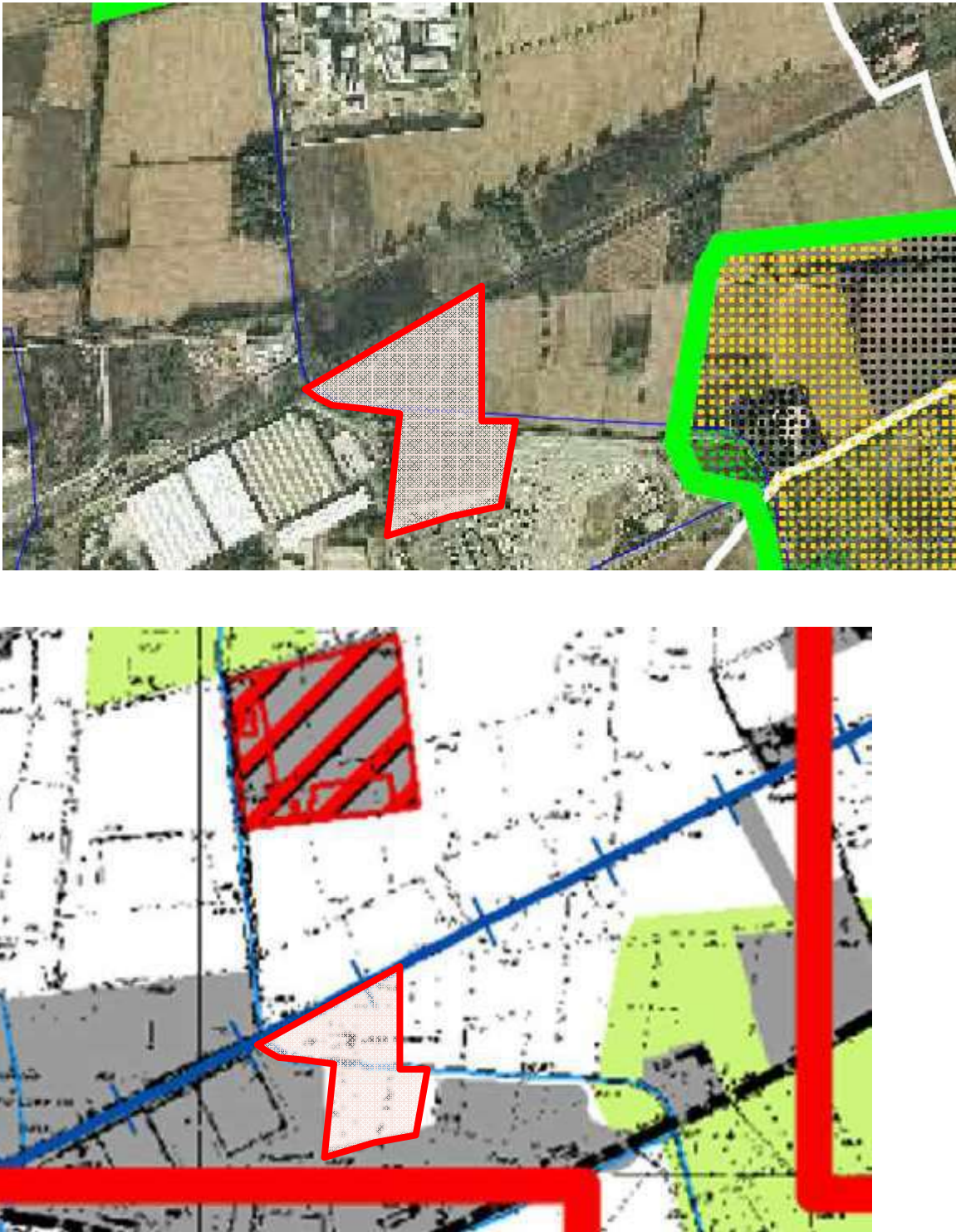
Ambito di Trasformazione "SICAM +"

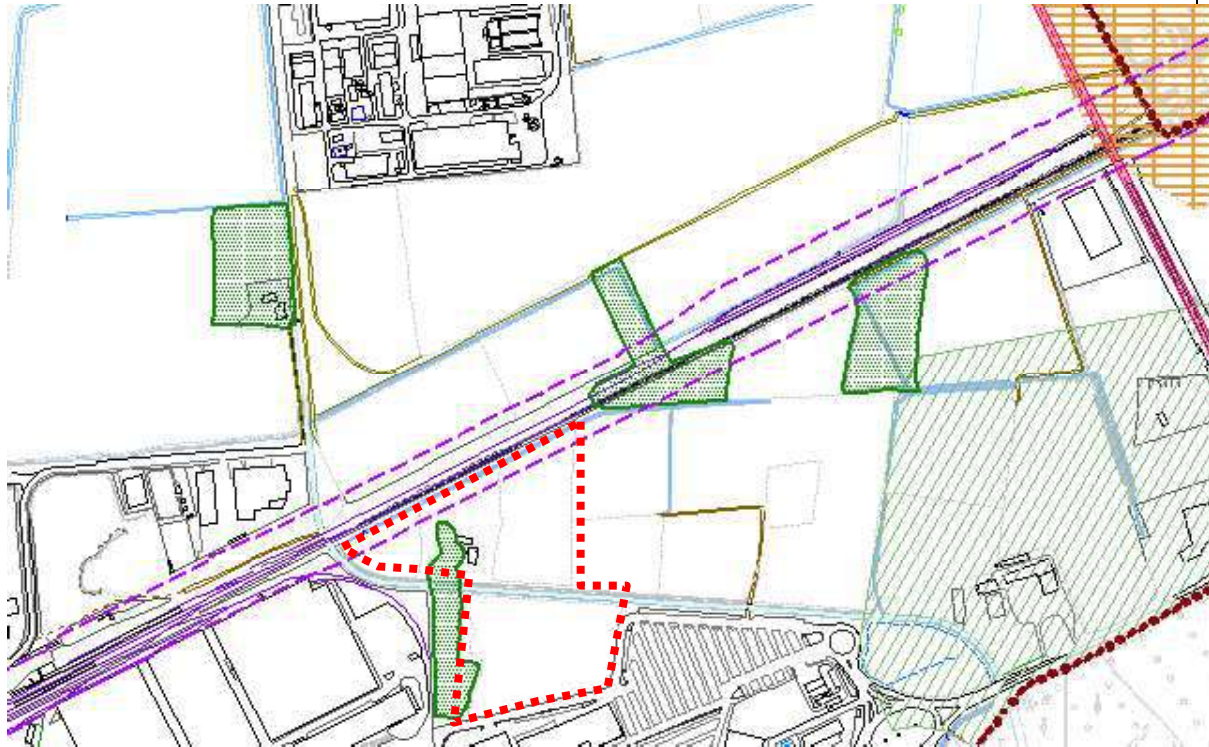


PTCP in fase di adeguamento

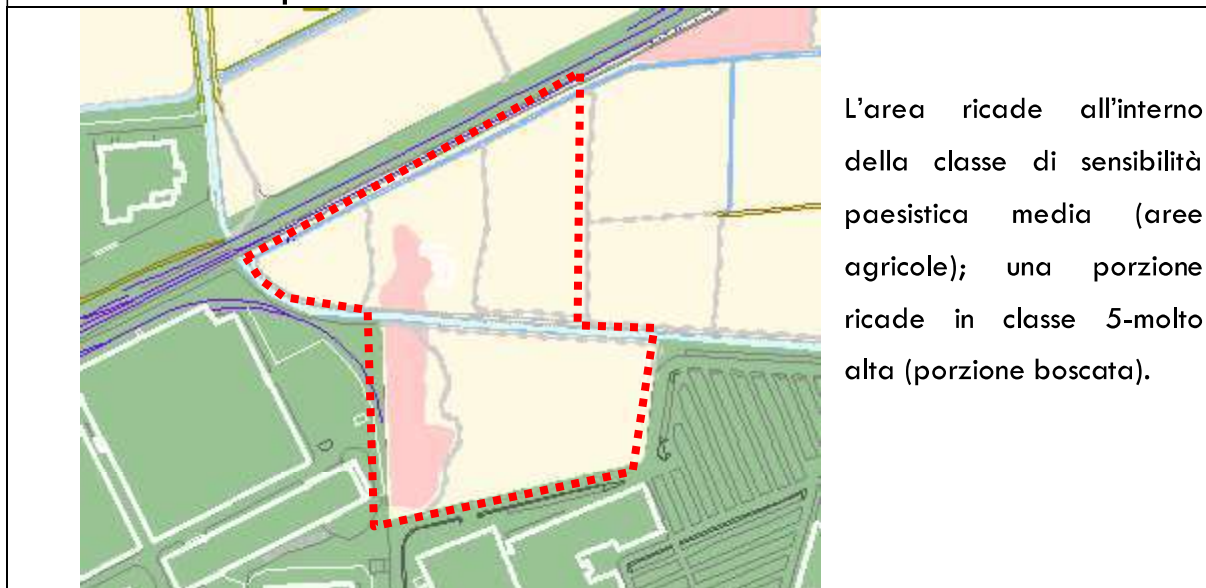


L'area non ricade all'interno di nessun ambito agricolo speciale previsto dalla proposta di PTCP.

LL2	Ambito di Trasformazione "SICAM +"
Sistema dei vincoli ambientali	
<u>Rete Ecologica Regionale e Provinciale</u>  L'ambito non ricade in alcun elemento della Rete Ecologica Regionale e Provinciale.	

LL2	Ambito di Trasformazione "SICAM +"
Sistema dei vincoli urbanistici	
	
L'area è interessata dalla presenza dei seguenti vincoli: - fascia di rispetto della linea ferroviaria (lungo l'intero lato sud); - "Foreste e boschi", da PTCP (nell'area centrale)	
Carta di fattibilità geologica	
	L'area ricade in CLASSE 2 – "Edificabilità con modeste limitazioni", ed è attraversata da un corso d'acqua caratterizzato da fascia di rispetto di 10 metri ricadente in CLASSE 4A.

Carta di sensibilità paesistica



**TABELLA RIASSUNTIVA
ANALISI CRITICITA'**

SISTEMA DEI VINCOLI	
Previsioni nel PRG vigente	Zona ricettiva – ricreativa; Verde pubblico
Vincolo Fiumi D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.	NO
Beni culturali e del paesaggio (artt.10-11-12 del D. Lgs. 42/2004)	NO
Vincolo Bosco (Art. 142 D.Lgs.42/2004 e LR 27/2007)	SI
Aree di elevato contenuto naturalistico (PTCP)	NO
Emergenze naturalistiche (PTCP)	NO
Aree di interesse archeologico – areali di rischio e di ritrovamento	NO
Classe di fattibilità geologica	CLASSE 2 – CLASSE 4A
Fascia di rispetto cimiteriale	NO
Fascia di rispetto stradale	NO
Fascia di rispetto ferrovia	SI
Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile (art.5 c. 4 D.Lgs. 250/2000)	NO
Fascia di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile (art.5 c. 4 D.Lgs. 250/2000)	NO

Fascia di rispetto elettrodotti	NO
Fascia di rispetto gasdotti	NO
Fascia di rispetto metanodotti	NO
Fascia di rispetto oleodotti	NO
Siti Rete Natura 2000	NO

TABELLA RIASSUNTIVA ANALISI CRITICITA'	
CRITICITA' AMBIENTALI	
Vicinanza con insediamenti artigianali	SI
Vicinanza a strada principale	NO
Presenza di vulnerabilità ambientali	NO
Conflittualità tra destinazioni urbanistiche	NO
Infrastrutture	Da realizzare

TABELLA RIASSUNTIVA ANALISI CRITICITA'	
VALENZE AMBIENTALI	
Classe di sensibilità paesistica	3 – Media; 5-Molto alta (bosco)
Alberi monumentali	NO
Presenza di essenze arboree	SI
Rete sentieristica e ciclabile	NO
Corridoi ecologici	NO
Aree Rete Ecologica Regionale	NO
Fontanili	NO
Cascine	NO
Rete irrigua – corsi d'acqua	SI
Ambito agricolo di pregio	NO
Perdita del valore dei servizi eco-sistemici	Media
Superfici oggetto di interventi di riqualificazione ambientale	SI

LL2	Ambito di Trasformazione "SICAM +"
Tipologia del Piano Attuativo	
P.L.C. = Piano di Lottizzazione Convenzionato	
Indicazioni di massima degli Indici Urbanistico-edilizi	
Superficie territoriale	64.892 mq
U_t = Indice di fabbricabilità territoriale	0,33 mq/mq
U_{fM} = Indice di utilizzazione fondiario minimo	0,36 mq/mq
Q_c = Rapporto di copertura	50 %
I_p = Indice di permeabilità	25 %
H = Altezza massima	15 m (Non sono consentite altezze superiori per gli edifici principali) Sono consentite altezze superiori ai 15 m per gli accessori e le attrezzature tecnologiche, con un limite massimo di 20 m
Verde pubblico e parcheggi pubblici	Monetizzazione totale per una quota pari al 20% della Superficie territoriale
I_{ca} = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP
I_{cb} = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP
Superficie lorda di pavimento massima realizzabile	21.414 mq
Superficie coperta massima realizzabile	32.446 mq
Vocazioni funzionali	
Vocazione funzionale: Artigianato ed industria, 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 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, parcheggi e verde). <u>Destinazioni d'uso non ammesse:</u> residenza salvo l'alloggio del personale di custodia e del titolare, 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.

L'intervento è destinato all'ampliamento dell'attività produttiva adiacente denominata "SICAM Tubi".

Criteri d'intervento

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, nonché di quanto indicato nell'elenco sottostante:

- Prevedere l'utilizzo di nuovi impianti di illuminazione esterna pubblici e privati a ridotto consumo energetico, in conformità ai criteri antinquinamento luminoso, secondo LR 17/2000 e LR 38/2004;
- Prevedere tutti i provvedimenti tecnici necessari al massimo contenimento dei consumi di risorse ambientali (acqua, fonti energetiche non rinnovabili ecc.);
- Prevedere tutti i provvedimenti tecnici per la massima riduzione della generazione di inquinanti e di riduzione del carico sulle reti dei servizi;
- Verificare la capacità delle reti di smaltimento delle acque meteoriche in relazione alle superfici impermeabilizzate previste;
- Definire specifici progetti per il riutilizzo delle acque meteoriche (non inquinate) per l'irrigazione del verde pertinenziale;
- Utilizzare materiali permeabili (ove compatibile) per le pavimentazioni;
- Prevedere sistemi di reinfiltrazione in loco delle acque meteoriche potenzialmente non inquinate;
- In fase di cantiere, le strade interessate dal traffico dei mezzi di cantiere dovranno essere lavate per abbattere la circolazione delle polveri.
- Verificare l'entità dei cavi irrigui presenti all'interno dell'area e stabilire le modalità d'intervento

Aree di mitigazione ambientale:

Dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia verde lungo il lato Est del lotto, a ridosso della campagna che dovrà ricoprire una superficie pari a quella del bosco esistente all'interno dell'area, il quale andrà sicuramente compromesso in fase di attuazione dell'intervento. In tale fascia dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale del tipo "Siepi e cortine" o "Filari" o "Aree boscate", così come descritte nell'Allegato E – Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica.

La realizzazione e la manutenzione successiva di tali aree resterà a carico del privato, così come la proprietà dell'area rimarrà dello stesso.

LL2	Ambito di Trasformazione "SICAM +"
Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica	
<u>Incentivazione urbanistica</u> Non è prevista la possibilità di intervenire sfruttando il principio dell'incentivazione volumetrica. <u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u> Vista la perdita di valori ecologici (bosco ed interferenze con la rete irrigua), sono previste opere di compensazione ambientale, così come descritto nell'Allegato E – Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica, da definire puntualmente, fra le azioni proposte, in caso di intervento attuativo. <u>Aree a bosco</u> Nell'ambito è presente un'area coperta da vegetazione classificata bosco ai sensi della L.R. 31/2008 e perciò tutelata paesaggisticamente ai sensi del D.Lgs. 42/2004; pertanto, preliminarmente alla attuazione delle previsioni insediative, andrà verificata la compatibilità delle trasformazioni previste con il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Pavia (P.I.F.), approvato con D.C.P. n. 94/78677 del 21 dicembre 2012 e con il vincolo paesaggistico, ai sensi della L.R. 31/08 ed ai sensi del D.Lgs. 42/04, acquisendo le dovute autorizzazioni.	
Criteri di negoziazione	
E' obbligatoria: - La monetizzazione a titolo di compensazione di una quota pari al 10 % della superficie territoriale.	
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.	

Rinvio alle schede grafiche

Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue:

- le indicazioni (linee guida) progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti;



P.L.C. FONDERIA VIGEVANESE (VARIANTE)

SITUAZIONE URBANISTICA

Il P.G.T. Vigente prevede i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- Superficie territoriale del comparto 39.664,00 mq.
- Indice di fabbricabilità territoriale $U_t = 0,75 \text{ mq/mq}$;
- Rapporto di copertura $Q_c = 50\%$;
- Indice di permeabilità $I_p = 25 \%$;
- Altezza massima $H = 15/20 \text{ m}$;
- Indice di consistenza arborea $I_{ca} = 1 \text{ alberi alto fusto} / 100 \text{ mq di Slp}$;
- Indice di consistenza arbustiva $I_{cb} = 1 \text{ arbusti} / 100 \text{ mq di Slp}$;
- Verde e parcheggi pubblici: monetizzazione totale per una superficie pari a circa il 20% della Superficie Territoriale di 8.164.02 mq.

VINCOLI

L'area è interessata dalla presenza dei seguenti Vincoli:

- fascia di rispetto elettrodotto parallela al confine est.

ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE

Gli obiettivi progettuali perseguiti con la Variante del piano attuativo, sinteticamente sono:

- conferma delle destinazioni produttive della zona;
- conferma della capacità edificatoria prevista nel PLC (Vedi Tav. 3):
 - Superficie copribile massima mq 19.832,00
- individuazione del perimetro entro il quale dovranno essere posizionate le nuove costruzioni (Vedi Elab. 2);
- localizzazione dei nuovi edifici anche a cavallo tra la zona industriale storica della Fonderia e il nuovo PLC, quale elemento di continuità dell'attività produttiva esistente;
- realizzazione area verde tale da garantire un indice di permeabilità superiore al 25 % della superficie territoriale non solo sul terreno del PLC, ma sull'intero comparto Fonderia Vigevanese Spa.

La superficie territoriale del PLC è di 39.664,00 mq

La proposta progettuale prevede la realizzazione di più stralci edificabili, con la possibilità di intervenire con 2/3 atti autorizzativi fino alla saturazione delle possibilità edificatorie.

LA VIABILITA'

La viabilità interna è costituita dalle strade esistenti e dalle nuove strade previste nella "Elab. 3 – Planivolumetrico", attuate in fasi operative diverse, in funzione dell'edificazione dei vari edifici.

Tutte le strade sono interne all'area di proprietà Fonderia Vigevanese e sono di natura privata.

Parcheggi privati di pertinenza destinati ai nuovi addetti in ragione di 2 mq/10 mq di Slp saranno individuati in sede di progetto definitivo in aggiunta a quelli esistenti oggi sovra abbondanti.

Non si prevedono piazzali di sosta per mezzi pesanti.

LEGENDA

PERIMETRO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
EX COMPARTO D4-12 ZONA D4 (PRG 13/07/01)
ORA "AREA CON STRUMENTI ATTUATIVI" NEL PGT

PERIMETRO PROPRIETA' FONDERIA VIGEVANESE

EDIFICI ESISTENTI NEL COMPLESSO PRODUTTIVO



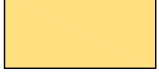
REPARTI PRODUTTIVI



UFFICI E LABORATORI



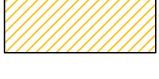
SPOGLIATOI



DEPOSITI E MAGAZZINI



PENSLINA PESA



AREE DEPOSITO SCOPERTE



AREE DEPOSITO COPERTE



CABINA ELETTRICA-LOCALE POMPE



EDIFICI RICADENTI NEL PLC



AREA IN CESSIONE SECONDO CONVENZIONE
8.164,02 m2



AREA AGRICOLA

FONDERIA VIGEVANESE SPA

Strada Marziana 16
27020 Parona Lomellina (PV)
tel. +39.0384253130

Progetto

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
EX COMPARTO D4-12 DELLA ZONA D4
INDUSTRIALE DI ESPANSIONE NEL PRG
13/07/2001 ORA AREA CON STRUMENTI
ATTUATIVI IN CORSO NEL PGT VIGENTE



Progettazione



Studio Tecnico Associato di Architettura, Ingegneria e Urbanistica
Ing. Massimo Buscaglia - Arch. Davide Buscaglia

Corso della Repubblica, 19 tel 0381 73908 fax 0381 76590
27029 Vigevano (PV) mail progetti@buscagliassociati.it

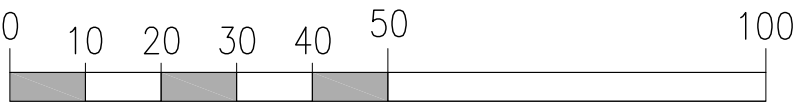
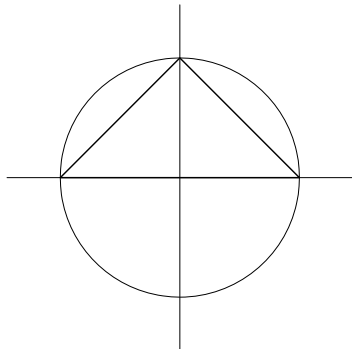
Collaboratori
Ing. Federico Ferrari - Montserrat Gomez Maya

Titolo

PLANIMETRIA GENERALE
STATO DI FATTO

Protocollo	Data	Scala	Elaborato
19-002	13.02.2019	1:1000	1
Redatto	Controllato	Livello	Revisione
MB	MB	PLC	A

QUESTO ELABORATO E' DI PROPRIETA' DELLO STUDIO "BUSCAGLIA ASSOCIATI" NON PUO' ESSERE RIPRODOTTO O MOSTRATO A TERZI SENZA IL CONSENSO DELLA PROPRIETA'



Individuazione proprietà e superfici
interne al perimetro di P.L.C.

1104 Interne PLC
1104 Esterne PLC

Proprietà Fonderia Vigevanese

Foglio	Mappale	Superficie Catastale m2	Superficie Complessiva m2
6	PLC		
	in parte 1104	31.954	
	1100	1606	
	594	1.973	
	1084	1.580	
	1086	2.061	
	1102	484	
	Totale superficie PLC		39.664
	AREA INDUSTRIALE		
	in parte 1104	40.640	40.640
	Totale area industriale		
	AREA VERDE		
	595	1144	
	596	1293	
	598	4591	
	1009	1362	
	1010	1368	
	1082	1.927	
	Totale area verde		11.685
Totale superficie di proprietà		91.983	

STRADA MARZIANA

Area verde

1104

607

662

Foglio 6

GASDOTTO DISMESSO



DIMENSIONAMENTO DEL P.L.C. - EDIFICABILITA' - CESSIONI MONETIZZAZIONI						
ST Superficie Territoriale m2	Superficie Lorda max Fabbricabilità territoriale (Ut = 0,75 m2/m2) m2	Superficie Copribile max Rapporto di Copertura (Qc = 50% di ST) m2	Permeabilità (Ip = 25% ST) m2	Altezza Massima H m	Aree Pubbliche Verde e Parcheggi m2	Monetizzazione AP m2
39.664,00	29.748,00	19.832,00	9.916,00	15/20	8.160,02	8.160,02

LEGENDA

PERIMETRO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
EX COMPARTO D4-12 ZONA D4 (PRG 13/07/01)
ORA "AREA CON STRUMENTI ATTUATIVI" NEL PGT

VIABILITA' ESISTENTE

PERIMETRO PROPRIETA'

EDIFICI ESISTENTI COMPLESSO PRODUTTIVO

REPARTI PRODUTTIVI

AREE DEPOSITO SCOPERTE

AREE DEPOSITO COPERTE

PREVISIONI PROGETTUALI

LIMITI UBICAZIONE NUOVI EDIFICI

FONDERIA VIGEVANESE SPA

Strada Marziana 16
27020 Parona Lomellina (PV)
tel. +39.0384253130

Progetto
VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
EX COMPARTO D4-12 DELLA ZONA D4
INDUSTRIALE DI ESPANSIONE NEL PRG
13/07/2001 ORA AREA CON STRUMENTI
ATTUATIVI IN CORSO NEL PGT VIGENTE



Progettazione

Studio Tecnico Associato di Architettura, Ingegneria e Urbanistica
Ing. Massimo Buscaglia - Arch. Davide Buscaglia

Corso della Repubblica, 19
27029 Vigevano (PV)

tel 0381 73908 fax 0381 76590
mail progetti@buscagliassociati.it

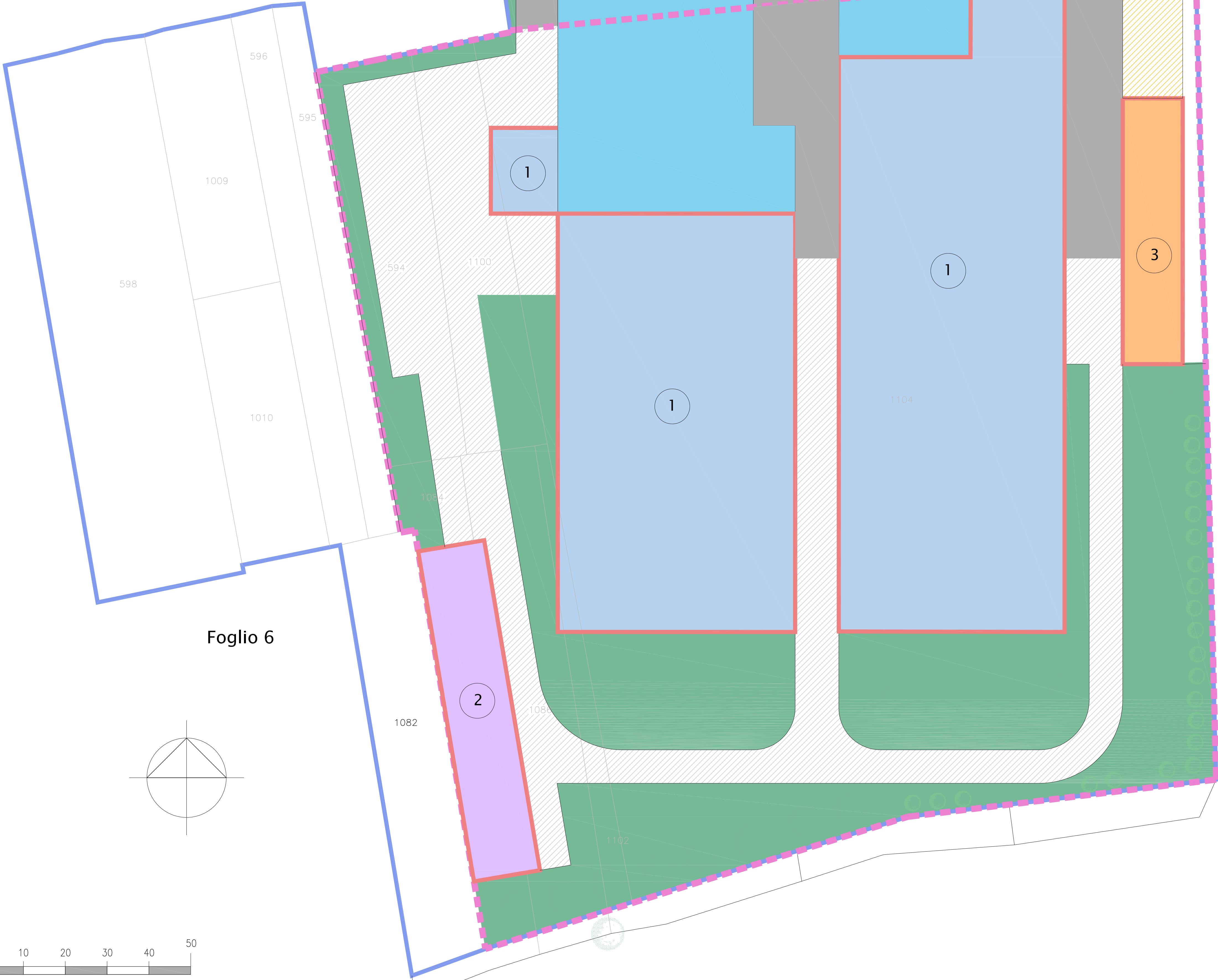
Collaboratori
Ing. Federico Ferrari - Montserrat Gomez Maya

Tiolo

PLANIMETRIA DI PROGETTO
LOTTIZZAZIONE

Protocollo 19-002	Data 13.02.2019	Scala 1:500	Elaborato 2 Revisione A
Redatto MB	Controllato MB	Livello PLC	

DIMENSIONAMENTO DEL P.L.C. - EDIFICABILITA' - CESSIONI MONETIZZAZIONI						
ST Superficie Territoriale m2	Superficie Lorda max Fabbricabilità territoriale (Ut = 0,75 m2/m2) m2	Superficie Copribile max Rapporto di Copertura (Qc = 50% di ST) m2	Permeabilità (Ip = 25% ST) m2	Altezza Massima H m	Aree Pubbliche Verde e Parcheggi m2	Monetizzazione AP m2
39.664,00	29.748,00	19.832,00	9.916,00	15/20	8.160,02	8.160,02



PERIMETRO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
EX COMPARTO D4-12 ZONA D4 (PRG 13/07/01)
ORA "AREA CON STRUMENTI ATTUATIVI" NEL PGT

PERIMETRO PROPRIETA'

EDIFICI ESISTENTI COMPLESSO PRODUTTIVO

REPARTI PRODUTTIVI

AREE DEPOSITO SCOPERTE

AREE DEPOSITO COPERTE

VIABILITA' ESISTENTE

LIMITI UBICAZIONE NUOVI EDIFICI

IPOTESI PLANIVOLUMETRICA

CAPANNONI DEPOSITI

MODELLERIA

AREA DEPOSITO COPERTA

NUOVA VIABILITA' 7.700,00 m2

AREE VERDI PRATO 10.000,00 m2

FONDERIA VIGEVANESE SPA

Strada Marzlana 16
27020 Parona Lomellina (PV)
tel. +39.0384253130

Progetto
VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
EX COMPARTO D4-12 DELLA ZONA D4
INDUSTRIALE DI ESPANSIONE NEL PRG
13/07/2001 ORA AREA CON STRUMENTI
ATTUATIVI IN CORSO NEL PGT VIGENTE

Progettazione

BuscagliaAssociati

Studio Tecnico Associato di Architettura, Ingegneria e Urbanistica
Ing. Massimo Buscaglia - Arch. Davide Buscaglia
Corso della Repubblica, 19 tel 0381 73908 fax 0381 76590
27029 Vigevano (PV) mail progetti@buscagliaassociati.it
Collaboratori
Ing. Federico Ferrari - Montserrat Gomez Maya

Titolo

PLANIMETRIA DI PROGETTO
PLANIVOLUMETRICO

Protocollo 19-002	Data 13.02.2019	Scala 1:500	Elaborato 3 Revisione A
Redatto MB	Controllato MB	Livello PLC	

QUESTO ELABORATO E' DI PROPRIETA' DELLO STUDIO "BUSCAGLIA ASSOCIATI" NON PUO' ESSERE RIPRODOTTO O MOSTRATO A TERZI SENZA IL CONSENSO DELLA PROPRIETA'