

Parte 5. Ambito di trasformazione produttivo (ATP 1), soggetto a piano di lottizzazione

1 Definizione

Si tratta di area oggetto di attività estrattiva conclusa, attualmente libera da costruzioni. Il presente DdP prevede l'insediamento di nuovi edifici con destinazione prevalentemente produttiva, con un'adeguata dotazione di servizi pubblici. Potranno essere ammesse anche le destinazioni di tipo commerciale esclusivamente non alimentare. Le previsioni si attuano tramite piano di lottizzazione, in base alla procedura dell'articolo 14 della LR n. 12/2005.

2 Localizzazione

L'ambito in esame si trova a sud del territorio comunale, a confine con il comune di Casei Gerola, lungo la strada di prolungamento di via Cristoforo Colombo ed a Ovest di via Cavour.

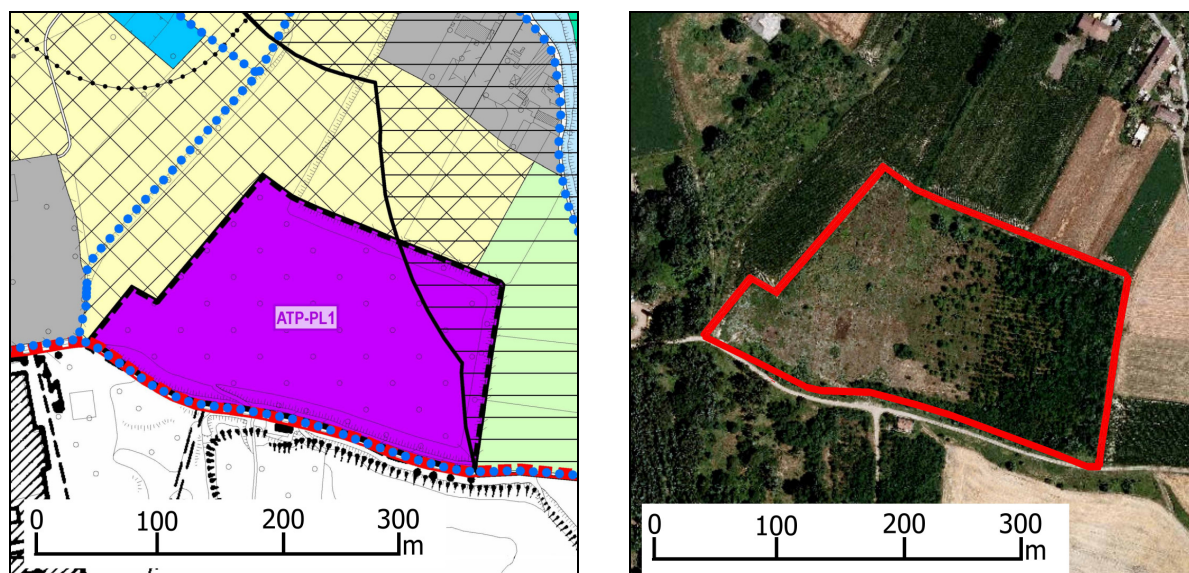


Figura 1. Ambito ATP 1: "Carta delle previsioni di piano" e fotografia aerea

3 Previsioni del vecchio PGT di Cornale

Nel previgente PGT del comune di Cornale, l'ambito era individuato come "AE – Ambito estrattivo", disciplinato all'art. 14 delle Norme tecniche di attuazione. Esso, infatti, era parte dell'Ambito estrattivo "ATEa75" del vecchio Piano Cave della Provincia di Pavia (approvato con DGR n. 344 del 20-02-2007), la cui coltivazione fu completata attribuendo all'area destinazione finale agricola. Dopo l'aggiornamento del Piano Cave (approvato con DCR n. 1492 del 11-04-2017) l'area è stata esclusa dagli ambiti di cava.

4 Obiettivi

L'obiettivo del presente PGT è la realizzazione di nuovi fabbricati con destinazione produttiva (artigianato di servizio, artigianato produttivo, industria manifatturiera, ecc.), nonché attività commerciali, direzionali e terziarie oltre alle consuete destinazioni d'uso residenziali di pertinenza (150 m² di SLP per ogni attività), con un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

5 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono riepilogate nella seguente tabella.

ATTIVITÀ	DESTINAZIONI D'USO		AMMESSE	NON AMMESSE
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		■
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato < 150 mq	■	
	MS1-CC1	Medie strutture < 600 mq	■	
	MS2-CC2	Medie strutture < 1.500 mq	■	
	GS	Grandi strutture > 1.500 mq		■
DIREZIONALI	D1	Uffici	■	
	D2	Commercio all'ingrosso	■	
	D3	Attività private sociali	■	
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		■
	RI2	Pubblici esercizi		■
	RI3	Svago e spettacolo		■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■	
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive industriali ed artigianali	■	
	AP2	Depositi a cielo aperto		■
	AP3	Attività logistica		■
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	■	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		■
	A2	Infrastrutture agricole		■
	A3	Allevamenti		■
	A4	Coltivazioni		■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		■

(*) Attività commerciali: sono ammessi gli esercizi di commercio esclusivamente non alimentare, con tipologia di "esercizi di vicinato" (cioè con superficie di vendita inferiore a 150 m²) e di "esercizi di media distribuzione" (cioè con superficie di vendita inferiore a 1.500 m²).

6 Capacità edificatoria

CAPACITÀ EDIFICATORIA						
Sigla	Indirizzo	Superficie territoriale St (m ²) (1)	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)			
			Indice base Ut_base (m ² /m ²) (2)	Indice incrementale per edilizia convenzionata Ut_conv (m ² /m ²) (3)=10% di (2)	Indice incrementale per perequazione Ut_pereq (m ² /m ²) (4)=10% di (2)	Indice totale Ut_tot (m ² /m ²) (5)=(2)+(3)+(4)
ATP PL1	Cornale, via Cristoforo Colombo	45.264	0,50	0,05	0,05	0,60
Totale		45.264				

Sigla	Indirizzo	Superficie territoriale St (m ²) (1)	Superficie Lorda di Pavimento edificabile (SLP)		
			SLP base	SLP incrementale	SLP totale
			SLP_base (m ²)	SLP_increm (m ²)	SLP_tot (m ²)
			(6)=(1)x(2)	(7)=(1)x(3)+(1)x(4)	(7)=(1)x(5)
ATP PL1	Cornale, via Cristoforo Colombo	45.264	22.632,00	2.263,20	27.158,40
Totale		45.264	22.632,00	2.263,20	27.158,40

7 Altezza massima degli edifici e numero di piani fuori terra

Sono ammessi edifici con altezza massima di 14,00 m ed il numero di piani libero, nel rispetto della SLP ammessa.

A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, accostati l'uno all'altro, con almeno una parete in comune, generalmente speculari e gemellari.
C	uffici isolati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricate o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, isolati nel lotto e pertanto con le pareti libere e finestrate.
D	uffici accostati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricate o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, accostati al capannone.
E	residenza isolata	Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricate o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, isolate nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate.
F	residenza accostata	Si riferisce a strutture a destinazione residenziale, prefabbricate o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, accostate al capannone.

8 Tipologie edilizie

Edifici principali: Sono consentite le seguenti tipologie, sinteticamente descritte al precedente paragrafo 3.1.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	capannone isolato	■	
B	capannone in linea	■	
C	uffici isolati	■	
D	uffici accostati	■	
E	residenza isolata	■	
F	residenza accostata	■	

9 Aree per servizi pubblici

Di seguito sono indicate le aree per servizi pubblici (o privati ad uso pubblico) da reperire nell'ambito di trasformazione, definite in forma parametrica in funzione della destinazione d'uso degli edifici prevista nel Piano attuativo, in quanto negli ATP sono consentite, oltre alla destinazione produttiva anche destinazioni d'uso residenziali di pertinenza (150 m² di SLP per ogni attività), nonché attività commerciali, direzionali e terziarie, con le precisazioni del precedente paragrafo 2 (Destinazioni d'uso).

- 1) Aree per servizi pubblici: destinazione commerciale, direzionale e terziaria
 Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.
 Cessione minima: 50% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.
 Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.
- 2) Aree per servizi pubblici: destinazioni artigianali di servizio, artigianali, industriali
 Dotazione complessiva: 20% della SLP produttiva di progetto.
 Cessione minima: 10% della SLP produttiva di progetto, da distribuire in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.
 Monetizzazione massima: 10% della SLP produttiva di progetto
- 3) Aree per servizi pubblici: destinazione residenziale (150 m³/ab)
 Dotazione complessiva: 18,00 m²/ab.
 Cessione minima: 8,00 m²/ab, da dividere in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.
 Monetizzazione massima: 10,00 m²/ab.

Di seguito sono indicate le aree per servizi da reperire nell'ambito di trasformazione ATP, definite in forma parametrica in funzione della destinazione d'uso degli edifici, nell'ipotesi di destinazione complessiva di tipo produttivo. Le aree da cedere dovranno essere destinate a parcheggio e/o verde attrezzato, da ripartire in base alle esigenze del comune e alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Sigla	Indirizzo	SLP privata edificabile (m ²) (1)	Dotazione complessiva di aree per servizi	
			(% SLP)	(m ²)
			(2)	(3)=(1)x(2)
ATP PL1	Cornale, via Cristoforo Colombo	27.158	20%	5.432
Totale		27.158	20%	5.432

Sigla	Indirizzo	SLP privata edificabile (m ²) (1)	Aree per servizi minime da cedere (10%), destinate a parcheggio e verde attrezzato		Aree per servizi monetizzabili (10%)	
			(% SLP)	(m ²)	(% SLP)	(m ²)
			(4)=10% di (1)	(5)=10% di (1)	(6)=10% di (2)	(7)=10% di (3)
ATP PL1	Cornale, via Cristoforo Colombo	27.158	10%	2.716	10%	2.716
Totale		27.158	10%	2.716	10%	2.716

10 Ambiti ATP: distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dei nuovi edifici dai confini dell'ambito di trasformazione: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dei nuovi edifici dalle strade esterne all'ambito di trasformazione: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza tra edifici interni ed esterni all'ambito di trasformazione: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPP	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume, calcolando il volume in modo virtuale, ottenuto moltiplicando la SLP per un'altezza di 3,00 metri
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	90%
Af	Verde ecologico privato	=	10%

Il rapporto di copertura Rc nei singoli lotti e le distanze interne Ds e Dc saranno fissati dai piani di lottizzazione.

11 Prescrizioni relative alla sostenibilità ambientale

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale, i soggetti attuatori degli interventi dovranno farsi carico di quanto segue:

- Il materiale proveniente dall'esterno necessario per il ritombamento dell'area dovrà essere conforme al Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale). Per detto ritombamento sono consentiti esclusivamente materiali compatibili con le destinazioni d'uso previste nell'area. In caso di riempimento con terre e rocce da scavo queste dovranno essere prive di amianto e munite di certificazione di idoneità (DPR n. 120 del 13 giugno 2017). Tali certificazioni dovranno essere allegate ai documenti di trasporto dei materiali.
- Il progetto dei nuovi insediamenti dovrà prevedere un'adeguata viabilità di accesso e, inoltre, dovrà essere ben raccordato con gli insediamenti esistenti e previsti nel confinante comune di Casei Gerola:
 - è vietato l'utilizzo di via Cristoforo Colombo come viabilità di accesso, anche dopo un suo eventuale potenziamento;
 - ne deriva che l'accesso al Piano attuativo dovrà avvenire solo da sud, mediante il prolungamento delle strade previste dal PGT di Casei Gerola nel polo produttivo di recupero dell'ex Fornace Bettaglio, a loro volta collegate alla viabilità provinciale (SP n. 206);
 - di conseguenza, la viabilità accesso dovrà essere concertata con il comune di Casei Gerola e approvata dalla provincia di Pavia in qualità di ente gestore della SP n. 206;
 - il progetto dovrà altresì essere corredato di apposito "Piano del traffico", in base al quale dovrà essere valutato il calibro delle nuove infrastrutture e l'adeguatezza delle infrastrutture esistenti.
- I progetti dovranno essere accompagnati da un accurato studio di carattere paesaggistico, avente contenuti analoghi e quelli della "Valutazione di impatto paesaggistico" della DGR n. 11045/2002 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"), al fine di garantire un corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto urbano e territoriale. È obbligatorio prevedere una adeguata piantumazione di siepi e/o filari alberati sui lati nord, est e ovest dell'ambito, con l'obiettivo di creare un'adeguata separazione tra i nuovi insediamenti produttivi e il paesaggio circostante e l'adozione di misure volte alla mitigazione dell'impatto acustico.
- La convenzione del Piano di Lottizzazione dovrà avere i contenuti indicati dall'articolo 46 della LR 12/2005 e prevedere idonee garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione e la eventuale monetizzazione delle aree per servizi. In particolare, il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la realizzazione delle strutture private ammesse dal P. L. è subordinato alla completa sistemazione generale dell'area, al suo ritombamento ed alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

12 Stato di fatto, ambiti agricoli strategici del PTCP e valore agricolo del suolo

L'area è coltivata a pioppeto.

Il valore agricolo del suolo è alto. In funzione del valore agricolo del suolo e della localizzazione dell'ambito, il Comune dovrà determinare - con apposito atto - la maggiorazione del contributo di costruzione da applicare agli interventi edilizi, in base all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005 e all'articolo 5, comma 10 della LR n. 31/2014 (si veda anche il paragrafo 5 del Capitolo 2.2: "Ambiti agricoli nello stato di fatto").

L'ambito in oggetto non è compreso fra gli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" individuati dal PTCP di Pavia (Tavola 6), e disciplinati dagli articoli 1 (Definizioni, obiettivi e criteri) e 2 (Articolazione delle disposizioni per il territorio rurale) del Titolo III (Sistema rurale e ambiti agricoli) della Normativa di Attuazione del piano provinciale.

13 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente (DCP n. 26209/2015) non evidenzia alcuna particolare criticità.

14 Indicazioni della Rete Ecologica Provinciale (REP) e Regionale (RER)

L'ambito in esame non ricade in alcun elemento della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale, come indicato dalla Tavola 3 b del PTCP vigente (DCP n. 26209/2015).

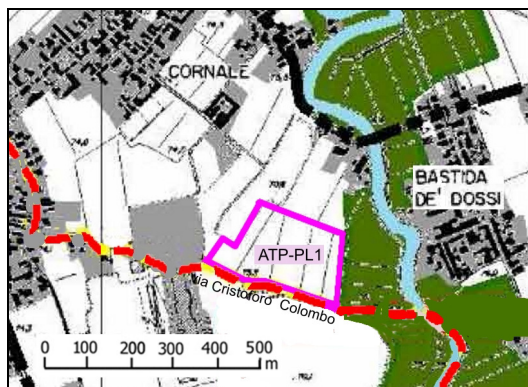


Figura 2. Inquadramento dell'ambito di trasformazione ATP PL1 nella REP (tavola 3a del PTCP vigente)

15 Indicazioni della Rete Verde Provinciale (RVP)

L'ambito in esame non ricade in alcuno degli "elementi" della Rete Verde Provinciale indicati dalla Tavola 3.1 b del PTCP vigente (DCP n. 26209/2015).

16 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in "Classe 3" - Fattibilità con consistenti limitazioni, e più precisamente in SOTTOCLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA 3 A.

Secondo le indicazioni dello studio geologico, la progettazione relativa a nuove infrastrutture, bonifiche agrarie e nuove edificazioni dovrà essere supportata da una relazione geologico-tecnica, con indagini in sito e verifiche esaustive ma non limitative, rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area. La relazione geologico-tecnica, da predisporre preliminarmente, valuti dettagliatamente:

- le caratteristiche geologiche e geomorfologiche dell'area e di un suo intorno significativo,
- la caratterizzazione idraulica e geotecnica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive indagini in sito;
- la caratterizzazione idrologica ed idrogeologica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive verifiche;
- l'individuazione di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
- l'individuazione di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi

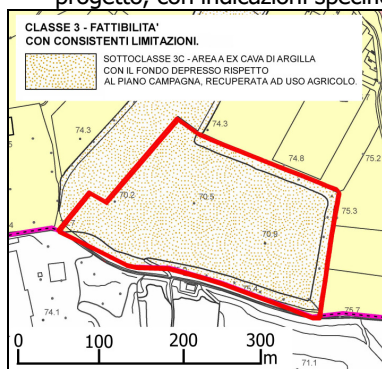


Figura 3. Stralcio della tavola di caratterizzazione dello studio geologico di Cornale e Bastida.

17 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

In base al Piano di Zonizzazione Acustica comunale (Legge n. 447 del 26 ottobre 1995, LR 10-08-2001, n. 13 e DGR 12-07-2002, n. 9776), l'ambito in esame ricade nelle seguenti classi di sensibilità acustica:

- la maggior parte: "Classe III – Aree di tipo misto" - aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
- parte rimanente: "Classe IV" - Aree prevalentemente industriali. aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie

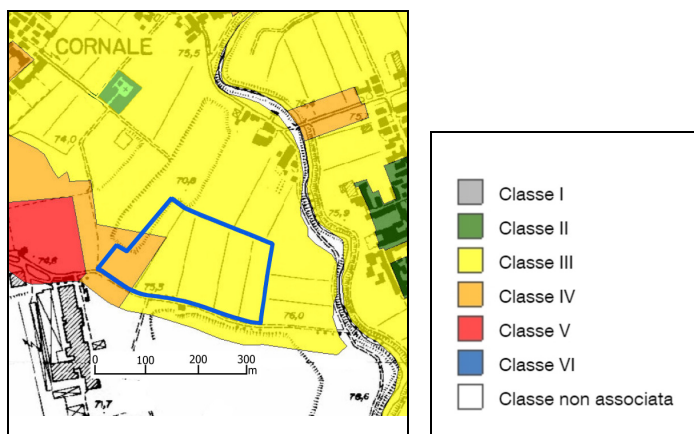


Figura 4. Stralcio della tavola di zonizzazione acustica comunale

18 Vincoli paesaggistici

L'ambito in esame non ricade in aree soggette a "vincolo paesaggistico" ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22-01-2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

19 Viabilità e limiti di rispetto stradale

L'ambito in oggetto si trova all'esterno del centro abitato.
I limiti di rispetto stradale saranno definiti dal Piano attuativo.

20 Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

21 Limiti di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nei limiti di rispetto cimiteriali.

22 Limiti di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

L'ambito in esame non ricade entro i limiti delle zone di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi idropotabili di cui al D.Lgs. n. 258/2000.

23 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.