

2 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT p1

Norme del Documento di Piano – Art.11

Estensione:

mq. 29.000,00 (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Mappali 3, 7, 77 e 78 del fg. 2 del Comune Censuario di Cappella de Picenardi

Localizzazione :

Ubicato nella zona nord orientale del territorio del Comune di Cappella de' Picenardi in aderenza ad un ambito di un piano di Lottizzazione per attività produttive in esecuzione denominato PAC p1

Funzioni al contorno:

Nord : Confine Comunale con il Comune di Pessina Cremonese,

Sud : Ambito Agricolo

Est : parte con il Confine Comunale con il Comune di Pessina Cremonese e parte con Ambito Agricolo;

Ovest : Ambito di Piano Attuativo in esecuzione PAC p1;

Stato dei luoghi :

Morfologia: Pianeggiante

Conformazione: Regolare

Uso del suolo: Prato/Seminativo

Classe di sensibilità paesistica :

bassa

Classi di fattibilità geologica :

Classe di Fattibilità Geologica 3 / Sottoclasse 3b – Fattibilità con consistenti limitazioni

Pericolosità Sismica PSL Z2 - Cedimenti;

Interferenze :

Rispetto allevamenti zootecnici,

Rispetto vincolo da elettrodotto,

Obiettivo del piano

L'ambito di trasformazione è in aderenza ed a completamento del tessuto urbano consolidato, è destinato all'ampliamento della zona produttiva in prossimità di ambiti territoriali già adibiti a tale funzione.

Parametri edilizi

Previo approvazione di Piano Attuativo Convenzionato è consentito attuare la costruzione di nuovi edifici mediante Permesso di Costruire semplice o Denuncia Inizio Attività o altro atto previsto dalla vigente normativa.

Nella localizzazione dei fabbricati, si dovrà tener conto dei vincoli derivanti dalla presenza dell'elettrodotto.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Uf : **0,8 mq/mq**

Rc : **massimo 60 %**

H : l'altezza massima consentita per i nuovi edifici è pari a **ml 12,00**, ridotta a **ml 7,80**, pari a due piani fuori terra, per la parte di edificio in cui sia prevista destinazione ad uffici o ad abitazione.

Ds : **ml 5,00**, Dovranno comunque essere osservati gli arretramenti e le distanze imposte ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento di Attuazione.

Dc : **ml 5,00**; è consentita la costruzione a confine solamente quando sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente oppure, quando l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o denuncia di inizio attività, su progetto unitario;

Df : **ml 10,00** se appartenenti ad aziende diverse;
ml 5,00 se appartenenti alla stessa azienda e non costruiti in aderenza.

Normativa Geologica

Dovranno essere integralmente rispettate le “Norme Geologiche di Piano” di cui al capitolo 5 della Relazione allegata al Piano Geologico Comunale.

Attività e destinazioni:

Nell' area le destinazioni d'uso con essa compatibili, sono le seguenti :

DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);

DU.03. produttiva con tipologia non particolarmente inquinante (artigianale ed industria-le: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);

DU.04. Artigianale di servizio alla residenza (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, palestre e servizi alla persona). Tali attività corrispondono a quelle previste nel “Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura” di cui al DPR 25 maggio 2001, n. 288;

Destinazioni inammissibili:

Nell'ambito sono espressamente escluse le seguenti destinazioni:

DU.01. Residenziale; sono ammesse autorimesse di modesta entità a servizio della residenza che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;

DU.05a.Esercizi di vicinato, attività di vendita al minuto, esercitata in unità funzionali con superficie di vendita minore o uguale a mq. 150;

DU.05b.commerciale attività di vendita in medie strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita tra mq 150 e mq.1.500;

DU.05c.commerciale attività di vendita in grandi strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita oltre i mq 1.500;

DU.06. Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, bar, osterie, ecc.);

DU.07. Attività di vendita all'ingrosso;

- DU.08 deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi) di modesta entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni o simili) ma che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;;
- DU.09 Attività espositiva (attività di esposizione di materiale e di merci senza attività di vendita);
- DU.10. Attività logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei container a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);
- DU.11. Direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva);
- DU.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);
- DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residence o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere);
- DU.14. Insediamenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni, edifici di interesse pubblico in generale);
- DU.15. Attività di ricerca, assistenziali o sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi, laboratori di ricerca);
- DU.16. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale;
- DU.17. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale;
- DU.18. Attività agricola svolta in funzione della conduzione del fondo;
- DU.19. Attività zootecnica di tipo industriale
- DU.20. Servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico.

Prescrizioni particolari:

Per ciascun insediamento potrà essere realizzata un'abitazione destinata al titolare o al custode, avente una superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a 150 mq.

Non sono ammessi insediamenti di industrie classificate insalubri di 1^a classe.

Negli interventi edilizi dovranno essere previste fasce di mitigazione ambientale verso le aree agricole della dimensione di almeno m 1,50 .

Per ogni nuova attività dovrà essere redatta una relazione sul clima acustico ai sensi della Legge 447/95, D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano Acustico comunale.

Preventivamente e/o contestualmente all'attuazione dell'ambito,

- l'esistente intersezione diretta a raso, posta al km 5+625 in sinistra della S.P. n. 28, dovrà essere riqualificata mediante realizzazione di opportune isole direzionali spartitraffico in calcestruzzo;
- l'esistente intersezione fra la SP. n. 28 e la ex SS. n.10, posta a monte dell'ambito, dovrà essere riqualificata mediante realizzazione di opportune isole direzionali spartitraffico in calcestruzzo;
- la tipologia e le caratteristiche degli interventi di riqualifica di cui ai punti precedenti dovranno essere valutate ed approvate dal competente ufficio provinciale sulla base di uno studio analitico del traffico

Monetizzazione

In relazione all'estensione, alla conformazione e localizzazione, ed in relazione ai programmi comunali di intervento si ritiene opportuna l'acquisizione delle sole aree destinate a parcheggio mentre non si ritiene opportuna l'acquisizione delle altre aree per servizi, come definite nel presente Piano

Pertanto, si prevede in alternativa della cessione di dette aree, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree similari.

impatti attesi	
- Diminuzione della permeabilità del suolo	
-Aumento del traffico leggero e pesante indotto;	
-Nuove opere viabilistiche;	
-Immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento;	
-Immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto;	
-Aumento dei consumi idrici ed energetici;	
-Diminuzione di vegetazione naturale;	
-Aumento degli scarichi idrici;	
-Aumento di rifiuti generici;	
-Mutamenti delle visuali	
risposte	
-Valutazione del tipo di insediamenti produttivi da inserire favorendo l'utilizzo di impianti a maggior efficienza e performance ambientale	
-Mantenimento della fascia di rispetto dalla Roggia Cidalaria con eventuale fascia arborea di mitigazione ambientale	
-Limitazione delle aree impermeabili allo stretto necessario per lo svolgimento delle attività all'interno del comparto produttivo;	
-Utilizzo di fonti rinnovabili;	
-Riporre particolare attenzione all'utilizzo di pannelli solari o impianti fotovoltaici al fine di ridurre il rischio di impatto dei volatili e di interferenza visivo percettiva.	
-Mantenimento delle altezze attuali dell'edificato, al fine di mantenere una buona qualità visiva e limitare le probabilità di impatto dei volatili	