



AT 2 - COMPARTO “CÀ DE STIRPI”

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

Ubicazione e Contesto

Il comparto è collocato ad oriente della zona produttiva storica del capoluogo (lungo la via Bergamo), in fregio alla futura Tangenziale Nord-Est di Castelve Verde.

Frutto residuale del tracciato della nuova infrastruttura, il comparto ne sfrutta tuttavia a pieno le opportunità, sia sotto il profilo della visibilità (“effetto vetrina”), che dal punto di vista dell'accessibilità.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto a forma di ogiva, con superficie pari a circa 61.200 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato ad occidente dalla roggia Scalona Alta, che corre lungo le recinzioni dei capannoni esistenti, ed ad oriente dal tracciato della futura Tangenziale Nord Est di Castelve Verde, ideata in forma di variante all'esistente tracciato urbano della via Bergamo. A nord la modesta porzione di comparto disegnata coincide con la SP n°40, in corrispondenza della Cascina Corte Nuova (più nota come “Fabbrica”), mentre a sud il comparto si chiude contro la recinzione del complesso produttivo esistente, denominato “Cappuccciati”.

L'intero comparto gode di un'opportunità di accesso indipendente dalla costruenda Tangenziale (per tramite di rotatoria a cavaliere della via Livrasco), oltre che da un comodo varco libero sulla Via Bergamo, in corrispondenza dell'incrocio semaforizzato esistente.

Vocazioni

Il comparto di “Cà de Stirpi”, già presente nel vigente PRG (seppur con diversa conformazione), nasce principalmente come artigianale-industriale, ma appare in larga parte vocato all'insediamento di funzioni commerciali e terziarie, in virtù della forte attrattiva che determina l'esposizione lungo la futura variante della strada provinciale Bergamasca.

Per favorire tale vocazione, oltre ad ammettere le funzioni artigianali di servizio e quelle direzionali (già previste dalla Variante Generale di PRG), il Piano Attuativo potrà prevedere l'insediamento di Medie Strutture di Vendita commerciali fino al limite massimo di 1.500 mq di SV, anche alimentari. Tale scelta dovrebbe limitare al minimo il rischio di potenziali effetti negativi sul tessuto commerciale di vicinato esistente (stante la lontananza dal centro storico) e nel contempo potrebbe



invece produrre effetti benèfici sul mercato dei prezzi al consumo, oltre a costituire un ottimo volano per il decollo dell'intero comparto. Nel caso di insediamento di funzioni diverse da quelle produttive dovranno adeguarsi e congruare in loco le dotazioni di standard.

Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per la futura strada provinciale (20 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione, presumibilmente di tipo industriale prefabbricato, dovrà mantenersi quanto più possibile su livelli di elevata qualità progettuale, stante le caratteristiche di forte visibilità ed esposizione. Dovranno prevedersi aree verdi e superfici permeabili verso est, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

In particolare dovranno essere assunte le massime tutele possibili per la salvaguardia dell'impatto visivo sulla pregevole Cascina Corte Nuova.

La strada di penetrazione nel comparto è stata prescritta dall'Ufficio Viabilità della Provincia esclusivamente allacciata alla rotatoria intermedia sulla SP n°40.

Le urbanizzazioni dovranno prevedere, per la rete fognaria, opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più possibile in corpi d'acqua superficiali tra loro diversi) o in alternativa adeguata sezione delle tubazioni. Una quota parte delle acque meteoriche dovrà obbligatoriamente essere accumulata anche all'interno dei singoli lotti ed a carico degli assegnatari. Acqua potabile e gas metano potranno essere derivati dal vicino PIP Cà Nova. Dovrà essere inoltre previsto un corridoio di salvaguardia per la Pista Ciclabile "Della Fabbrica", destinata a raccordare il capoluogo alla frazione di Livrasco.

Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

Indici e parametri edificatori massimi

$I_{ut}=0,7$ mq/mq $R_c=70\%$ $H_{max}=12$ mt

Dotazioni standard minime

$St/S= 10\%$ SLP (5mq reperiti)



Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità geologica n. 3a (fattibilità con consistenti limitazioni).

Prescrizioni speciali della Provincia

Il comparto è interessato transitoriamente dal corridoio di salvaguardia del progetto di Tangenziale Est di Castelveverde. Tale vincolo decadrà con l'approvazione da parte della Provincia del progetto definitivo dell'opera.



NORMATIVA DI RIFERIMENTO

AMBITO PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (D2)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni riservati, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di attività produttive artigianali, o industriali.

Le destinazioni principali sono quelle produttive cosiddette secondarie (industria e artigianato di produzione).

Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia di vicinato ed anche alle Medie Strutture di Vendita, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita (queste ultime limitatamente al settore non alimentare), le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività produttiva.

Le attività commerciali di vendita al dettaglio saranno presenti solo in funzione complementare e la superficie fondiaria da esse occupata non potrà superare il 33% della superficie fondiaria totale del comparto di trasformazione interessato. Fatte salve più restrittive disposizioni regionali, (vedi art. 4.2.1 D.G.R. 4.7.2007 n. 8/5054).

Configurano la fattispecie di centro o parco commerciale le attività commerciali che si avvalgono di servizi comuni o di strutture edilizie di collegamento.

Nel solo Piano di Lottizzazione denominato "Cà de Stirpi", in Castelveverde capoluogo, sarà ammesso l'insediamento di n°1 Media Struttura di Vendita al dettaglio di tipo alimentare, con superficie di vendita fino a 1.500 mq.

Nel solo Piano di lottizzazione denominato "I Gelsi" (alias "Cimitero"), sarà ammesso l'insediamento di n. 1 Media Struttura di vendita di tipo non alimentare, con superficie di vendita fino a 1500 mq.

Le residenze sono compatibili solamente nel limite di una abitazione per ogni attività produttiva occupante almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento. Le abitazioni non potranno occupare una superficie lorda complessiva di pavimento superiore a 150 mq per alloggio e non potranno essere né costruite preventivamente, né usate separatamente dall'edificio produttivo al servizio del quale furono progettate. La stessa tipologia edilizia dovrà risultare di norma coerente per forma e materiali impiegati con quella dell'edificio produttivo. Dovranno essere utilizzate particolari attenzioni per ridurre al minimo il rischio di disturbi acustici provenienti dal contesto produttivo.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali non collegate con l'attività produttiva, le attività di vendita al dettaglio eccedenti le dimensioni sopra indicate come consentite, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile (ad esclusione della localizzazione specificatamente individuata all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "PL Cà de Stirpi"), le industrie petrolchimiche, le industrie nocive in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti e tutte quelle che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli agli ambiti residenziali vicine o al territorio.

Non sarà, in ogni caso, ammissibile l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale, mentre saranno compatibili, con precise e identificate cautele e prescrizioni, le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e quelle soggette alla Dichiarazione di Compatibilità Ambientale di cui all'Elenco n. 1 dell'art. 3.1.6. del Regolamento Locale di Igiene.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:



lut = 7.000 mq/ha

luf = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 0,80 mq/mq

Df = 10,00 ml

Rhd = 2/1

Rc = 70%

Dc = 5,00 ml

Rhs = 1/1

Np = 3,00

Ds = 5,00 ml (salvo D.M. 2.4.68 n.1444)

H = 12,00 ml (salvo che dimostrate esigenze tecniche non impongano altezze maggiori) Ri = 85%

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

In tale ambito il rilascio di Permessi di Costruire, o, comunque, l'inizio di attività edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, il Piano di Lottizzazione convenzionato o il Piano degli Insediamenti Produttivi.

Qualora l'insediamento produttivo risulti contiguo a residenze o ad altre funzioni che ne potrebbero ricavare disturbo, i progetti di Piano Attuativo dovranno indicare anche i relativi ambiti di rispetto da tenersi ineditati e debitamente piantumati.

I Piani Attuativi dovranno, inoltre evitare che i singoli insediamenti abbiano accesso diretto dalle strade extraurbane principali e secondarie nonché dalle strade urbane di scorrimento, prevedendo, laddove necessario, l'opportuna viabilità d'arroccamento.

I Piani Attuativi dovranno, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari al 10% della Superficie Lorda Complessiva di Pavimento edificabile.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di previsioni di Piano non comprenda terreni che le previsioni stesse riservino alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, imponendo comunque la realizzazione di almeno il 50% dello standard e la sua destinazione a parcheggi.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione della presente Variante Generale del Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio dei Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso produttive che extraproduttive dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art.61, e dovrà inoltre comunque darsi dimostrazione tecnica della effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.



Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione dei vari comparti dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari erborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

AMBITO DI RISPETTO DELLE STRADE E DELLE FERROVIE (R2)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni nei quali, per la loro contiguità alla ferrovia, nonché a manufatti stradali di interesse generale, esistenti o di progetto, non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse, invece, nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, reti tecnologiche, barriere antirumore, ecc., oltre che le opere legate alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura.

Tale ambito può essere soggetto, coattivamente o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e dovrà essere mantenuto in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e di rifiuti ecc.

In tale ambito sono di norma vietate le nuove edificazioni. Gli ambiti di rispetto delle strade e della ferrovia, sono però computabili ai fini dell'edificabilità sui terreni agricoli e produttivi confinanti. Gli stessi ambiti di rispetto non sono, in generale, computabili ai fini edificatori extra-agricoli o extraproductivi a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o di servizio.

Negli ambiti di rispetto compresi all'interno dell'ambito territoriale omogeneo agricolo "E" è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'ambiente agricolo tradizionale dettate dall'art. 59, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale.

Nelle fasce di rispetto stradali dovranno essere rispettate le disposizioni fornite dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione. In via residuale rispetto a tali disposizioni, si applicheranno le istruzioni impartite con circolare del ministero dei LLPP 30.12.70 N° 5980. Si vedano anche le disposizioni di tutela della viabilità indicate nel successivo articolo 61.

Per gli edifici preesistenti in ambito di rispetto stradale privo di sovrapposta campitura di ambito edificabile, è ammessa l'integrazione "una tantum" sino al 10% del già insediato alla data di adozione del Piano, sempreché l'ampliamento non determini avvicinamento al manufatto che dà origine al rispetto e sempreché risultino osservati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso, (con esclusione delle attività commerciali), le norme morfologiche e le cautele operative previste negli ambiti residenziali di vecchio impianto B1.



- Come da disposizione della Provincia, dovranno essere rispettate anche le seguenti norme:
- La definizione di confine stradale così come previsto dall'art. 3,c.1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e che la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;
 - L'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art. 4, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.):
 - per la SP CR ex SS n.234 "Codognese" pari a 40,00 m per parte;
 - per la SP CR ex SS n.415 "Paullese" pari a 40,00 m per parte;
 - per la SP CR ex SS n.498 "Soncinese" pari a 30,00 m per parte;
 - per la SP n.86 "Di Bordolano" pari a 30,00 m per parte;
 - per la SP n.40 "Paderno-Gadesco" pari a 20,00 m per parte;
 - La normativa dell'art. 16 D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso;
 - Le distanze minime da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;
 - Che le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art.29, D.P.R. 495/1992;
 - Che tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli stessi elementi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio di ribaltamento").

Norme speciali per il decoro urbano lungo le strade all'interno dei centri abitati

Nelle fasce di rispetto delle viabilità comprese all'interno dei centri abitati e, in generale, lungo le strade attraversanti i centri abitati, gli spazi interclusi tra le costruzioni e la sede stradale devono essere tenuti in condizioni di decoro evitando depositi alla rinfusa e situazioni di degrado.

Salvo le insegne relative alle attività esistenti in loco (insegne che dovranno essere applicate alle facciate dei relativi edifici), sono ammessi solamente impianti segnaletici di pubblica utilità.

Sono in ogni modo vietati cartelloni ed altre tipologie di impianti pubblicitari.



PRESCRIZIONI DETTATE DALLA V.A.S. CRITERI DI INTERVENTO PER UN CORRETTO INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Aria

Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. In particolare, per i processi di combustione dovrà essere impiegato, ove tecnicamente possibile, il gas metano, evitando combustibili più inquinanti. In presenza di cicli produttivi generanti emissioni in atmosfera, dovrà essere richiesta specifica autorizzazione oppure, nei casi previsti per legge, dovrà esserne data comunicazione all'Amministrazione Provinciale, avendo cura, una volta ricevuta l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di rispettare le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo. In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico). In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007. I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007. Considerando le rilevanti dimensioni delle nuove espansioni produttive, in corrispondenza delle previsioni produttive di Castelverde (ambiti AT2, AT4, AT5, AT6 e AT25) a titolo compensativo, dovrà essere prevista la realizzazione di un piccolo bosco da localizzare almeno in uno degli ambiti e dimensionare in fase attuativa, preferenzialmente in una posizione marginale degli ambiti, in modo da garantirne la continuità con il territorio agricolo.

Rumore

Per gli eventuali recettori presenti in prossimità delle aree interessate dall'intervento dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica compatibile con la residenza e che non determini il superamento del livello differenziale. In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate preferenzialmente con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del rumore ambientale generato dalle attività produttive al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili o industriali assimilati civili dovrà essere garantito, ove tecnicamente possibile, l'allacciamento delle aree produttive interessate dall'intervento alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della effettiva capacità della rete fognaria e della capacità residua dell'impianto di depurazione medesimo che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Nel caso che tale collettamento non sia possibile, dovrà essere prevista la realizzazione di un sistema locale di trattamento delle acque reflue, commisurato alla quantità e alle caratteristiche dei reflui prodotti e in grado di garantire un livello di depurazione tale da ammettere lo scarico in acque superficiali, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.. Tale impianto dovrà essere oggetto di controlli analitici periodici i cui risultati saranno da conservare a disposizione degli Enti di controllo e da inviare annualmente all'Amministrazione comunale e ad ARPA competente per territorio. Per quanto riguarda i reflui di processo dovrà essere incentivato, ove possibile, il loro riutilizzo e, in alternativa, lo scarico nella rete comunale ove tecnicamente fattibile (oppure nella rete a servizio dell'area produttiva) previa verifica periodica del rispetto dei limiti tramite uno specifico programma di controlli i cui risultati saranno da annotare su un registro che le



aziende dovranno tenere a disposizione degli enti di controllo. Dovrà essere richiesta autorizzazione allo scarico di acque industriali in pubblica fognatura all'Autorità competente. Qualora le caratteristiche qualitative dello scarico non siano rispondenti alle prescrizioni del D.Lgs. n.152/2006 (Parte III, Allegato V, Tabella 3) e al Regolamento di Pubblica Fognatura dovrà essere realizzato, internamente alla singola azienda, un sistema di trattamento in grado di garantire caratteristiche qualitative delle acque reflue che ne permettano lo scarico nel collettore comunale o in quello a servizio dell'impianto di depurazione a servizio dell'area produttiva. Nelle aree esterne, anche se di dimensione contenuta, suscettibili di contaminazione in cui si rende necessario il trattamento delle acque di dilavamento e di prima pioggia si deve prevedere la completa impermeabilizzazione e la raccolta delle acque, mentre nelle zone non suscettibili di contaminazione si deve perseguire la minimizzazione dell'impermeabilizzazione del suolo. Per quanto riguarda le acque meteoriche:

- le eventuali acque di dilavamento (specificando comunque che sono vietati gli stoccaggi di rifiuti non coperti da precipitazioni dirette) dovranno essere raccolte e convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale o in quella afferente all'impianto di depurazione a servizio dell'area produttiva, eventualmente dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n.152/2006 (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'Autorità competente;
- le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate devono essere raccolte, invase secondo le indicazioni del Regolamento Regionale n.4/2006 e quindi convogliate nella fognatura nera aziendale e successivamente in quella comunale o in quella afferente all'impianto di depurazione a servizio dell'area produttiva, dopo avere attraversato sistemi di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n.152/2006 (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura; nel caso in cui il convogliamento in fognatura non sia tecnicamente possibile, le acque di prima pioggia dovranno essere trattate in sistemi opportuni ed adeguatamente dimensionati internamente all'area di trasformazione e quindi dovranno essere scaricate in acque superficiali nel rispetto dei valori limite di emissione fissati dal D.Lgs. n.152/2006 (Parte III, Allegato V, Tabella 3) e previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione provinciale; in ogni caso i piazzali di ricovero dei mezzi pesanti devono essere dotati di sistemi di collettamento e trattamento delle acque di prima pioggia, in grado di assolvere anche alla funzione di trappola per eventuali sostanze sversate incidentalmente;
- le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) dovranno essere smaltite direttamente in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in sistemi di laminazione. Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili, quali lavaggio camion, sistemi antincendio, irrigazione ed eventuale utilizzo in fase di processo. Dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso, da dimensionare sulla base di uno specifico studio idraulico. La portata di acqua scaricata non potrà comunque essere superiore a quella scaricata dalla stessa area quando non urbanizzata. Per quanto concerne il sovrasfruttamento idrico si è già citato il reimpiego, almeno parziale, delle acque piovane e, in fase progettuale, dovrà essere valutata la possibilità di reimpiegare le acque di processo, ove tecnicamente possibile. Ove possibile l'ambito si dovrà collegare alla rete acquedottistica, nel caso ciò non sia possibile dovrà comunque essere limitata l'apertura di nuovi pozzi e comunque previa valutazione specifica degli effetti idrogeologici indotti sull'acquifero. L'apertura di eventuali nuovi pozzi dovrà prestare particolare attenzione ad evitare di mettere in contatto tra loro le falde superficiali con quelle profonde.

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei piazzali, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti concentrando le aree a standard verso l'esterno dei comparti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli. Non si potranno insediare attività classificate a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. n.334/99 e s.m.i.). Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.



Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile, dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti. In linea generale è vietato l'interramento delle rogge esistenti, garantendone adeguate distanze di rispetto dalle nuove edificazioni (pari ad almeno 10 m). Fatte salve le necessarie esigenze di manutenzione, lungo le rogge dovrà essere prevista la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, realizzata con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m. Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dalle azioni di Piano, si dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, perimetrale ai nuovi comparti (ove non in continuità con aree già edificate), realizzata con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limiti la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Tali siepi potranno essere interrotte in corrispondenza degli accessi e per garantire la visibilità del comparto. Le specie da utilizzare per le siepi dovranno essere autoctone. I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i.. Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.. Le insegne pubblicitarie fronte strada dovranno essere per quanto possibile limitate. Le insegne pubblicitarie di indicazione delle attività presenti nei nuovi comparti localizzate lungo la viabilità dovranno essere omogenee e limitate nel numero, accorpando, ove possibile, in un solo cartello più attività. In particolare, dovrà essere garantita una fascia di rispetto da elementi del reticolo idrografico minore di almeno 10 m da destinare a verde secondo quanto sopra specificato; dovrà essere prevista una siepe arboreo-arbustiva plurispecifica lungo il margine settentrionale dell'ambito; la siepe dovrà rispettare quanto sopra riportato.

Rifiuti

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati in fase progettuale si presenta la necessità di prevedere spazi per attrezzare l'ambito con adeguati sistemi di raccolta differenziata. I rifiuti speciali eventualmente prodotti dovranno essere opportunamente depositati e conferiti esclusivamente a trasportatori, recuperatori e smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia. In ogni caso è vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture. Nel nuovo comparto produttivo non si potranno insediare attività classificate a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. n.334/99 e s.m.i.).

Energia

Per limitare i consumi energetici dovrà essere previsto l'impiego delle migliori tecnologie disponibili nei processi produttivi. Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, anche impiegando sistemi a basso consumo o a LED, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Mobilità

In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di collegare l'ambito con il centro abitato più vicino tramite un percorso ciclabile, in modo da fornire una via preferenziale di collegamento per gli spostamenti casa – lavoro (almeno per i lavoratori che risiedono nel centro abitato). Dovranno essere incentivati gli spostamenti dei mezzi pesanti a pieno carico, in modo da limitare il numero di transiti. In fase progettuale dovrà, inoltre, essere verificata, congiuntamente all'Ente gestore della viabilità principale, la migliore soluzione per garantire l'accessibilità all'ambito, eventualmente prevedendo, ove sono presenti più ambiti vicini, strade di gronda con una sola immissione (preferenzialmente in rotatoria) sulla viabilità principale. Dovrà comunque essere minimizzata l'apertura di nuovi accessi sulla viabilità principale.



Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 T delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento di zone urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque di destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

ESTRATTO CARTOGRAFICO DALLA TAVOLA DI PREVISIONE (PIANO DELLE REGOLE)

