

4 – COMPARTO PRODUTTIVO VIA OGLIO EST

Indirizzo per l'attuazione

Comparto 4

Si tratta di un discreto comparto, già previsto edificabile dal vigente PRG, posto ad est del tratto iniziale della via Oglio.

Verso nord il comparto confinerà con la strada di attraversamento della porzione orientale del quartiere produttivo.

Verso sud il comparto confina con il rettilineo tracciato, di recente impianto, della roggia Ciria, che il PTCP inserisce nella rete ecologica provinciale e a tutela della quale detta la normativa di salvaguardia riportata al termine dei seguenti indirizzi.

La superficie territoriale misura 31.120 mq, dei quali 25.640 edificabili, 4.200 destinati a standard e 1.280 a strade.

Il Piano Attuativo dovrà contribuire alla definitiva sistemazione della via Oglio, alla realizzazione della strada di attraversamento del quartiere e prevedere un'area di parcheggio che, ponendosi di fronte ad analoga prevista nel comparto 3, darà origine alla piazza di quartiere. Molto importante infine, ai fini della formazione della rete ecologica provinciale, la fascia a verde pubblico prevista in fregio al tracciato della Roggia Ciria.

Il comparto potrà inoltre dotarsi di strade e di parcheggi secondo le ulteriori necessità e gli indirizzi suggeriti dalla buona tecnica urbanistica.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti produttivi di espansione.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica, ovvero, ricorrendone la necessità, anche da un Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Si rammenta che il comparto risulta contiguo al corridoio ecologico ipotizzato del PTCP lungo la roggia Ciria, relativamente alla quale lo stesso PTCP detta la seguente normativa di salvaguardia:

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, distanza eventualmente ampliabile da parte del Comune, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete Ecologica Provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti, quando risultano compatibili sulla base di criteri definiti dai singoli Comuni nelle Norme Tecniche di Attuazione dei rispettivi PGT, sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie produttiva:	25.640 mq
- Superficie a standard:	4.200 mq
- Superficie a strade:	1.280 mq
- Superficie territoriale:	31.120 mq

Riferimento normativo

Ambito produttivo di espansione (D) – Art.24

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

Tali indicazioni, sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo, o Programma Integrato d'Intervento, non costituisce previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli interessati.

Fatto salvo quanto esplicitamente indicato dal Documento di Piano nell'elaborato intitolato "Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione", in tale ambito si applicano, di norma, le prescrizioni di seguito esposte.

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 degli Esercizi di Vicinato ed anche alle Medie Strutture di Vendita (anche sotto forma di piccoli centri commerciali), 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 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, 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 vicini 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, o quelle ritenute a rischio di rilevante incidente, 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.

Particolare attenzione dovrà essere portata agli insediamenti produttivi collocati in prossimità di residenze e servizi urbani.

Sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti gli edifici esistenti. Non sono ammessi cambi di destinazioni d'uso in atto.

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

$$I_{ut} = 7.500 \text{ mq/ha}$$

$$I_{uf} = \text{da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a } 0,80 \text{ mq/mq}$$

$$D_f = 10,00 \text{ ml}$$

$$R_{hd} = 2/1$$

$$R_c = 50\%$$

$$D_c = 5,00 \text{ ml}$$

$$R_{hs} = 1/1$$

$$N_p = 3,00$$

$$D_s = 5,00 \text{ ml}$$

$$R_i = 85\%$$

$H = 10,00 \text{ ml}$ (salvo che dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire impongano altezze maggiori e che le stesse vengano riconosciute ambientalmente compatibili dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione Paesaggio.).

Il rispetto del numero massimo dei piani è richiesto solamente nel caso di edifici destinati alla residenza, ad uffici o a commercio.

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 inedificate e debitamente piantumate.

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 prescrizioni urbanistiche non comprenda terreni che le prescrizioni urbanistiche stesse riservano alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, imponendo comunque la realizzazione di almeno il 65% 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 del presente 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 extraprodotte dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art.48, 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 ai fini abitativi.

Come da indicazioni della Provincia si raccomanda in sede di progettazione attuativa, particolare attenzione all'impatto nel paesaggio agricolo ad alla conservazione/formazione di filari e siepi arboreo-arbustive, garantendo così, dove possibile, forme di integrazione con la Rete Ecologica Provinciale nonché la tutela percettiva del paesaggio. Vedasi, in particolare, quanto richiamato in coda all'art. 46 relativamente alla tutela e valorizzazione della Rete Ecologica Provinciale.

Ambito per attrezzature urbane di progetto (CDS) – Art.25

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, sono riservati, attraverso l'iniziativa pubblica o l'iniziativa privata convenzionata, alla realizzazione di attrezzature urbane di interesse sociale generale al servizio degli insediamenti residenziali in ambito di espansione.

In tale ambito le destinazioni d'uso principali sono così indicate nelle tavole di prescrizioni urbanistiche:

- a : attrezzature civili e religiose;
- p : parcheggi;
- v : verde attrezzato, parchi, giardini, sport e tempo libero.
- i : istruzione e cultura;

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, il rilascio di Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato.

Risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate come principali e compatibili.

L'edificazione, vietata nei comparti compresi nel rispetto cimiteriale, comparti nei quali qualsiasi forma di utilizzazione diversa da quella agricola dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente A.S.L., secondo i parametri fissati dalla L. 166/02, dovrà essere, negli altri comparti, limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, e in ogni caso non potrà superare i seguenti valori limite, massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iuf = 0,50 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 30%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml	Ri = 70%
H = 9,00 ml		

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, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza ai fabbisogni prevedibili.

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

Salvo che nei comparti per i quali le tavole di prescrizioni urbanistiche esplicitamente impongano il Piano Attuativo previsto (il quale sarà, di norma un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) in tale ambito è, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permessi di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Prescrizione V.A.S.

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 le pompe di calore) 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 particolare in presenza di attività commerciali e uffici. 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.

Rumore

Le attività produttive dovranno rispettare i limiti di emissione della classe acustica in cui sono localizzate.

Per gli eventuali recettori presenti in prossimità degli ambiti dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica che caratterizzano l'area in cui sono situati.

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 sperimentale 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 l'allacciamento degli ambiti alla rete fognaria comunale, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della effettiva capacità della rete fognaria e della capacità residua dell'impianto medesimo che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Qualora ciò sia tecnicamente inattuabile dovranno essere previsti sistemi di trattamento delle acque reflue che garantiscano il rispetto dei limiti per lo scarico in acque superficiali.

Per quanto riguarda i reflui di processo dovrà essere incentivato, ove possibile, il loro riutilizzo e, in alternativa, lo scarico nella rete fognaria comunale 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 e comunque non compatibili con la capacità depurativa dell'impianto di trattamento dei reflui finale, dovrà essere realizzato, internamente all'area di trasformazione, un sistema di trattamento in grado di garantire caratteristiche qualitative delle acque reflue che ne permettano lo scarico nel collettore comunale. Qualora ciò sia tecnicamente inattuabile dovranno essere previsti sistemi di trattamento delle acque reflue che garantiscano il rispetto dei limiti per lo scarico in acque superficiali.

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 (nelle porzioni dell'ambito non interessate dalla presenza di zone di rispetto di pozzi idropotabili).

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, 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 comunque qualora non compatibili con la capacità depurativa dell'impianto di trattamento dei reflui finale 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, 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 e comunque qualora non compatibili con la capacità depurativa dell'impianto di trattamento dei reflui finale; 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 (vedi di seguito).

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.

In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica dell'eventuale corpo idrico ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dall'area di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), l'intervento dovrà prevedere 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 raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco nelle giornate successive all'evento piovoso.

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.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. per le zone di rispetto dei pozzi idropotabili; in particolare sono vietati: la dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati; l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade; apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; la gestione di rifiuti; lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; i pozzi perdenti.

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 degli ambiti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

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.

Dovranno essere previsti interventi di riqualificazione del corridoio ecologico provinciale della Roggia Ciria. Gli interventi dovranno prevedere una zona di rispetto di almeno 25 m che, fatta salva una fascia di almeno 5 m immediatamente a ridosso della roggia per esigenze di manutenzione idraulica, dovrà essere interamente piantumata con diverse specie arboree ed arbustive disetanee in modo da ottenere una vera e propria zona boscata. È possibile prevedere zone a prato complessivamente in misura non superiore al 20% dell'intera fascia (comunque esclusi i 5 m

immediatamente a ridosso della roggia). Le specie da utilizzare per le siepi e per le formazioni boscate di riqualificazione del corridoio ecologico della Roggia Ciria 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 dovrà essere verificata la necessità di prevedere indagini archeologiche preventive e comunque in fase 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. I cartelli pubblicitari di indicazione delle attività presenti nei nuovi comparti localizzate lungo la viabilità dovranno essere omogenee e limitate nel numero, accorpendo, ove possibile, in un solo cartello più attività.

In particolare, per l'ambito n.4 lungo il margine meridionale dovranno essere previsti gli interventi di riqualificazione del corridoio ecologico provinciale della Roggia Ciria; le caratteristiche della formazione dovranno rispettare quanto sopra riportato.

Consumi e rifiuti

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati in fase progettuale si presenta la necessità di prevedere spazi per attrezzare l'area con adeguati sistemi di raccolta differenziata, prevedendo, se necessaria, la realizzazione di un'isola ecologica a servizio dell'intero comparto produttivo di Cicognolo.

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.

Nei nuovi comparti produttivi non si potranno insediare attività classificate a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. n.334/99 e s.m.i.).

Energia ed effetto serra

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

L'ambito n.4 dovrà essere collegato con percorsi ciclo-pedonali al centro abitato di Cicognolo, in modo da fornire una via preferenziale di collegamento per gli spostamenti casa – lavoro (almeno per i lavoratori che risiedono nel capoluogo comunale). Per quanto riguarda gli accessi sulla viabilità principale, dovranno essere utilizzati unicamente gli accessi a rotatoria previsti sulla SP n.33 e sulla ex SS n.10, evitando l'apertura di nuovi accessi diretti.

Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche AT ed eventualmente MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 µT (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni che richiedono 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 μ T delle linee MT o della linea AT.

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 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.