

Atp 4: Ambito di Trasformazione PRODUTTIVO - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE – Via per Gussola



L'ambito oggetto della presente scheda è collocato all'estremità sud del comparto produttivo ed è accessibile tramite la SP n.60 per Gussola.

Il comparto è delimitato sul lato est dalla Strada Provinciale per Gussola, a nord ed ovest dall'ambito produttivo consolidato ed a sud è limitrofo all'area agricola.

Tale ambito è prettamente funzionale all'ampliamento dell'attività esistente già insediata sul territorio.



Figura 25 – Atp4 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- Promuovere il completamento dell'attuale area industriale, anche in vista dell'insediamento del nuovo polo produttivo;
- Garantire un'area per eventuali nuovi insediamenti, in quanto la vecchia zonizzazione risulta ormai saturata.

Interventi ammessi:

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art.3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è **ARTIGIANALE –INDUSTRIALE**.

Fatta eccezione per le aree che saranno destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico sulle quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi o comunque quelle che l'Amministrazione Comunale riterrà necessarie, le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività commerciali;

- ✓ logistica;
- ✓ attività ricettive e terziarie ad eccezione di quelle al servizio delle attività produttive insediate;
- ✓ attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per i rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere;
- ✓ abitazione, fatta salva quelle di custodia o del proprietario al servizio dell'attività industriale od artigianale con un massimo di n.1 unità abitativa, avente una SL (superficie lorda) ed una SA (superficie accessoria) quest'ultima relativa ai soli portici, non superiore a mq 160,00 ed un'altezza massima di ml 8,50 (la superficie in questione è da ritenersi in aggiunta a quella quantificabile tramite l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale);
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ attività ricettive;
- ✓ ristoranti, trattorie, etc.;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri, cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico e ai mercati comunali;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ impianti per spettacoli scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini attrezzati con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
IT	0,65 mq/mq
ITP	0,75 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito o parte all'esterno dello stesso, esclusi parcheggi, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno *	15% della S.L.

* All'interno dell'ambito le aree destinate a parcheggi pubblici non dovranno essere inferiori al 50% della loro dotazione; l'Amministrazione Comunale in relazione al carico di utenza generato dall'attività che andrà ad insediarsi ne potrà chiedere una dotazione superiore.

Qualora l'Amministrazione Comunale a supporto delle funzioni insediate, fatte le opportune considerazioni, lo ritenga necessario, ha la facoltà di chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche o generali valutate in base all'analisi delle attrezzature esistenti nel territorio comunale.

Il Programma o Piano Attuativo dovrà interessare l'intero ambito di trasformazione. Il soggetto attuatore con la stipula della convenzione urbanistica si impegna alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione dell'intero comparto e alla cessione, o qualora stabilito dall'Amministrazione Comunale, ovvero su richiesta degli attuatori del Piano o Programma, alla monetizzazione totale o parziale delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di Piano o Programma Attuativo.

E' comunque sempre assentibile l'utilizzazione della massima capacità edificatoria prevista dal PGT per il comparto di trasformazione, tramite Variante al Piano Attuativo, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree e fabbricati inseriti nel perimetro dello stesso.

Gli ambiti di trasformazione potranno essere attuati in un'unica fase o attraverso stralci funzionali, preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, ciò al fine di armonizzare la viabilità, la collocazione delle aree da destinare a servizi e la realizzazione delle reti tecnologiche, perseguendo le finalità di un corretto disegno urbano. In tale fattispecie, in sede di approvazione, il Piano o Programma Attuativo dovrà essere corredato per ogni stralcio funzionale da apposita convenzione urbanistica, che sarà sottoscritta tra le parti prima dell'attuazione dello stralcio, allegando idonee garanzie fidejussorie.

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale sono prescrittive.

La realizzazione del Piano o Programma è assentibile alle seguenti condizioni:

- ✓ l'attuazione degli stralci funzionali dovrà avvenire nel tempo previsto dalla propria specifica convenzione, stabilito dall'Amministrazione Comunale entro un massimo di 10 anni dall'approvazione del Piano o Programma, durante il quale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e, previo collaudo favorevole, cedute o asservite al comune. Le aree destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere cedute al Comune alla stipula della convenzione, fatta salva l'eventuale monetizzazione come sopra esposto;
- ✓ lo stralcio funzionale deve essere contiguo al tessuto edificato ed accessibile attraverso la viabilità pubblica, o da un altro stralcio funzionale, che soddisfi tali requisiti, già realizzato o in fase d'esecuzione, in ogni caso il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere d'urbanizzazione primaria di proprietà pubblica presenti sul territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale per esigenze viabilistiche o di pubblico interesse, quali ad esempio l'immediato recepimento delle aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione del Piano o Programma, a prescindere che venga attuato in un'unica fase o a stralci funzionali, alla cessione e realizzazione, totale o parziale, delle opere di urbanizzazione nonché delle aree a standard, quest'ultime calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di Piano o Programma Attuativo.

Sono consentite modeste modifiche alla perimetrazione o addizioni parziali dell'area oggetto

dell'intervento di trasformazione qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, ritenga utile conseguire una semplificazione delle procedure ed una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità paesaggistica ambientale.

L'ambito è sottoposto in modo prescrittivo all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) della perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,10 mq/mq).

<i>Parametri edilizi</i>	
Indice di copertura IC	60% della St
Superficie drenante	15% della Superficie scoperta
Altezza degli edifici H*	12,00 ml

* Qualora per motivate ragioni non fosse possibile soddisfare il suddetto limite massimo del 15% di superficie drenante, a seguito di relazione a firma di ingegnere idraulico, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di assentire soluzioni alternative.

Per dimostrate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezze superiori.

Relativamente alle distanze tra edifici e confini si rimanda al Capitolo 7, Parte II, delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, con esclusione di quelle relative al centro storico.

Fattibilità Geologica: l'ambito oggetto della presente scheda ricade parte in classe 2 (classe 2: edificabilità con modeste limitazioni), e parte in classe 4c (classe 4: edificabilità con gravi limitazioni e 4c rispetto dei corsi d'acqua 10 m)



Figura 26 – Atp 4 – Stralcio Studio Geologico - Carta di fattibilità geologica

Prescrizioni dello studio geologico

Classe 4c

Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idro-geologica dei siti; per gli edifici esistenti saranno consentiti interventi così come definiti dall'art. 27 comma 1 lettere a), b), c) della L. 12/2005.

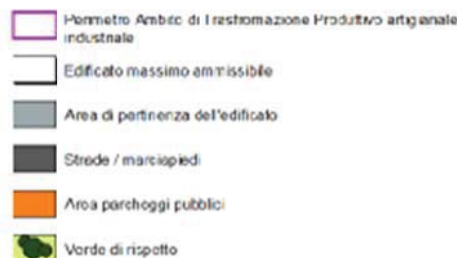
Scenario di pericolosità sismica locale: l'ambito ricade nell'area Z4a, ovvero "Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" con effetti pari a "amplificazioni litologiche e geometriche".

Indicazioni di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti a confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi di essenze autoctone, in conformità alle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.
- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente.
- ✓ L'attuazione dell'ambito è demandata alla verifica preventiva delle proprietà demaniali eventualmente ivi ricadenti, e successiva sdemanializzazione.



Figura 27- Atp 4 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito



Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Sovrapposizione con elementi delle reti ecologiche di livello regionale (RER), provinciale (REP) e comunale (REC):



	✓ Ambito Di Trasformazione Commerciale Atp4
	✓ RER Corridoi primari a bassa moderata antropizzazione
	✓ RER Elementi di secondo livello
	✓ REP Fascia di rispetto areali
	✓ REP areali rete ecologica provinciale

Figura 28 - Atp 4 – Sovrapposizione con gli elementi della RER

L'ambito Atp4 non risulta interessato da alcun elemento della Rete Ecologica Regionale (RER), Provinciale (REP), o Comunale (REC),.

Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del Ptcp di cui all'art. 19 bis della normativa del Piano Provinciale:



	✓ Ambito Di Trasformazione produttivo Atp4
	✓ Ambiti agricoli strategici

Figura 29 - Atp 4 – Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del PTCP

L'ambito Atp4 non è ricompreso dagli ambiti agricoli strategici del Ptcp.

Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo individuate dalla banca dati Dusaf:

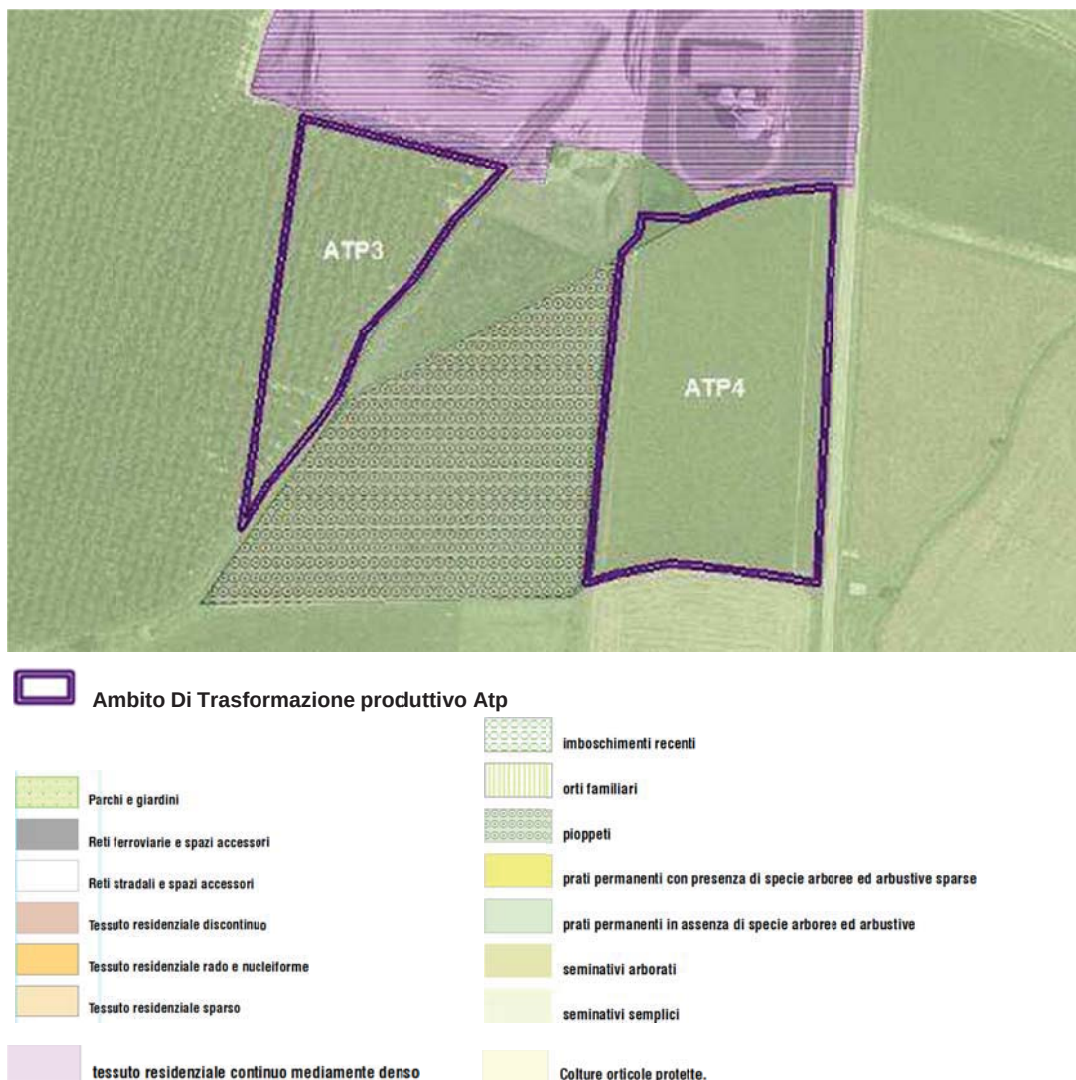


Figura 30 - Atp 4 – Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo DUSAF

L'ambito Atp4, è situato in parte all'interno delle aree "seminativi semplici".

Prescrizioni generali riferite all'Atp4:

- ✓ per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge.
- ✓ lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzati delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ In fase di attuazione l'ambito dovrà rispettare i vincoli derivanti dal reticolo idrico minore.
- ✓ In fase di attuazione l'ambito dovrà prevedere interventi atti a contenere l'entità delle portate meteoriche scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei recettori e comunque entro il limite di 20l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile.
- ✓ L'ambito è soggetto a Valutazione Archeologica preliminare.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu") del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008, nella percentuale stabilita dall'Amministrazione Comunale tramite apposita Delibera Consigliare.
- ✓ Le opere di mitigazione e compensazione andranno indirizzate principalmente lungo i corridoi o gli elementi che compongono il progetto di rete ecologica comunale (TAV. PS-2)
- ✓ Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

In particolare i fondi dovranno essere destinati:

alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;

alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;

alla valorizzazione del patrimonio arboreo;

a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;

a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.

- ✓ Relativamente ai criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art.58 bis della L.R. 11.03.2005 n.12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23.11.2017, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27.11.2017, modificato dal Regolamento Regionale n.7 del 28.06.2018, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 03.07.2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19.04.2019, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 24.04.2019.

Inoltre:

- Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30cm rispetto all'asse stradale.
 - Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale.
- ✓ La viabilità degli ambiti dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità

comunale, esistente e/o di nuova previsione, senza accessi od innesti a raso lungo la S.P. n. 60; conseguentemente, eventuali accessi od innesti diretti esistenti lungo la provinciale a servizio degli ambiti dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi impiegando idonei dispositivi e sistemi.

- ✓ In fase di cantiere, dovrà essere rispettata la normativa vigente relativa ai rifiuti, garantendo tutte le procedure atte ad impedire qualsiasi perdita o sversamento di liquidi e/o materiali nel terreno e/o corpi idrici adiacenti che potrebbero inquinare e/o alterare gli ecosistemi presenti. I materiali di risulta derivanti da attività edilizia dovranno essere smaltiti seguendo le normative attuali normate da disposizione; la dispersione delle polveri dovrà essere neutralizzata con la periodica e continua bagnatura delle superfici non asfaltate (soprattutto nei mesi d'estate).

Nelle aree di stoccaggio del materiale, dovranno essere previste delle vasche di decantazione, raccolta, trattamento, smaltimento delle sostanze potenzialmente inquinanti.

Inoltre si prescrive che i proprietari degli ambiti, prima della loro attuazione, dovranno verificare l'eventuale presenza di materiali inquinanti e nel caso mettere in atto le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di bonifiche.

Per quanto concerne la protezione e la gestione delle acque si devono considerare i seguenti indirizzi:

- ✓ I nuovi interventi di urbanizzazione devono prevedere adeguati sistemi di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento delle acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge;
- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30cm rispetto all'asse stradale, fatte salve altezze superiori a fronte di uno studio geologico e idrogeologico propedeutico alla presentazione del Piano o Programma Attuativo;
- ✓ Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale;
- ✓ Prevedere di potenziare e progettare vasche di laminazione o dispositivi di raccolta acque piovane, anche con funzioni d'utilizzo delle stesse per l'irrigazione dei giardini o per usi dove può essere impiegata acqua di scarsa qualità.