

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 005****C.te Quarantore - MOTTEGGIANA****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area si trova in ambito agricolo a nord-est dell'abitato di Motteggiana, ai piedi dell'argine maestro del Po.
- Nelle indicazioni di sviluppo il DP indica, nel caso di dismissione dell'attività agricola, l'opportunità di una destinazione d'uso consona al contesto in applicazione della norma di cui al punto 6.2.6 delle RG: Trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali.
- L'area include la Corte di Mezzo, Corte Casala e Corte Quarantore.
- Vicino all'AT-007 – Corte di Mezzo – Verde boschivo.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Trattandosi di attività di allevamento suinicolo che presenta distanza inferiore a 600 mt dai nuclei abitati, è da considerarsi attività ad esaurimento, pertanto per tale attività sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario, fino al momento della completa dismissione. Avvenuta questa, si potrà procedere all'attuazione delle previsioni di piano.
- In applicazione del punto 6.2.6 delle RG l'attuazione in questo ambito può richiedere la definizione del P.A. da redigere e attuare con particolare attenzione alla valorizzazione delle condizioni ambientali e tipologiche della corte.
- Qualora i soggetti proprietari delle aree non intendano servirsi del P.A. per l'attuazione dell'intero comparto, ma intendano procedere autonomamente con interventi singoli, sono comunque obbligati a presentare un **pre-Piano** complessivo ed unitario, all'interno del quale sia valutato l'intervento nel suo complesso su tutto il comparto, nonché lo stato attuale dell'intero comparto, mediante analisi dettagliate delle situazioni già dismesse, di quelle ancora attive e di quelle in esaurimento. Senza la presentazione del suddetto pre-Piano, saranno possibili solo interventi diretti, sui singoli edifici, di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione senza ampliamento, mediante permesso di costruire (P.d.C.) convenzionato, mentre la possibilità di incremento del 20% è condizionata alla presentazione del suddetto pre-Piano o del P.A.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione procedere con la caratterizzazione ambientale della zona al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.
- Si renderà necessario la redazione di uno studio di carattere storico, tipologico e morfologico degli edifici a valenza storica presenti nella corte o nel nucleo di vecchia formazione, prestando particolare attenzione all'aspetto compositivo degli apparati esterni.
- Si renderà necessario la redazione, per le corti e per i nuclei di vecchia formazione, del piano delle demolizioni con il quale s'individuano le parti e gli edifici privi d'interesse storico artistico. Il piano deve essere approvato dall'A.C.
- Grado di priorità dell'intervento: non individuato come intervento prioritario.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Organizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Coordinamento funzionale con la valorizzazione dell'edificato esistente.

INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI

If = di zona esistente, con aumento max del 20%

Ip = 30%

H = piani esistenti – altezza esistente

A = 1 albero /80 mq

Ar = 1 arbusto /80 mq

AREA PER SERVIZI

Mq 12.590 monetizzabili

INTERVENTI EDILIZI

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione
- nuova costruzione

DESTINAZIONI D'USO PER LA DEFINIZIONE DEL P.A.**Principali e ammissibili**

Sono tutte quelle definite dall'Art. 4.4 delle RG e non rientranti tra quelle non ammissibili.

Non ammissibili**Destinazione d'uso Du 2**

Du 2/2	Lavanderie industriali
Du 2/3	Medie strutture di vendita
Du 2/4	Grandi strutture di vendita
Du 2/13	Riparazioni veicoli
Du 2/16	Banche, intermediazione finanziaria, assicurazioni, poste e telecomunicazioni
Du 2/19	Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

Destinazione d'uso Du 3

Du 3/1	Industria manifatturiera
Du 3/3	Distribuzione carburanti e relativi accessori
Du 3/5	Lavorazione di inerti
Du 3/6	Lavorazione di materiali da demolizione
Du 3/7	Preparazione di conglomerati bituminosi
Du 3/8	Preparazione di conglomerati cementizi

MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'AT:

- Poiché l'intervento può comportare ampliamento dell'edificato, garantire continuità della Rete Ecologica con adeguati INTERVENTI DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA, mediante meccanismi diretti ed indiretti (monetizzazione), da localizzarsi di preferenza NELLE FASCE DI RISPETTO del RETICOLO IDRICO, in accordo con Consorzio di Bonifica.
- Per i nuovi impianti di illuminazione, si prescrive l'UTILIZZO DI CORPI ILLUMINANTI PROVVISI DI IDONEE SCHERMATURE verso gli altri ambiti di interesse naturalistico più prossimi.
- In fase di costruzione, porre attenzione alla RUMOROSITA' delle LAVORAZIONI, alla PRODUZIONE DI POLVERI, alle EMISSIONI IN ATMOSFERA, agli SVERSAMENTI su suolo, sottosuolo e sistema idrico.
- Si prescrive di NON TOMBINARE CORSI D'ACQUA, se non quando ricadono nelle condizioni di cui all'art. 115 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- Realizzare FASCE DI VERDE di adeguata ampiezza lungo i confini VERSO LE AREE AGRICOLE e mantenere FASCE DI RISPETTO NON URBANIZZATE, pari ad almeno 10 mt, LUNGO LE SPONDE DEI CANALI IRRIGUI.