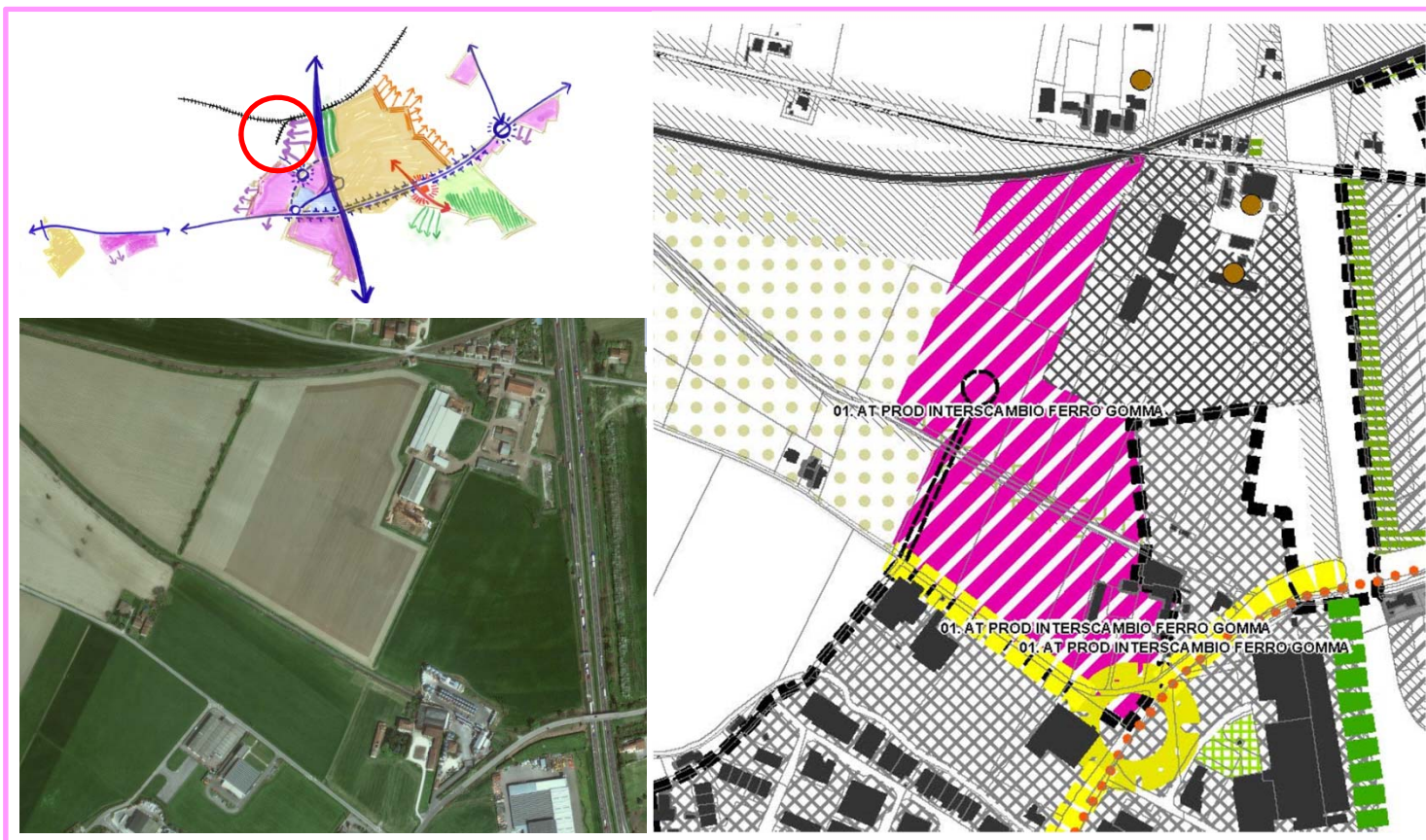




Il comparto individua aree destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti con destinazione prevalentemente produttiva, da assoggettare a nuova pianificazione attuativa. La vicinanza territoriale dell'area al casello della autostrada A22 la rende una posizione strategicamente interessante, anche per la presenza di un ramo ferroviario che lambisce la zona nord dell'area.

Tutti gli interventi concorrono alla razionalizzazione degli accessi attraverso una rotatoria, opportunamente dimensionata, sulla strada Gonzaga e concorrono altresì alla realizzazione della strada a servizio dell'ambito così come individuata cartograficamente. Concorreranno inoltre alla eventuale realizzazione di un idoneo raccordo ferroviario.

Il comparto può essere attuato per stralci successivi.

obiettivi e finalità delle trasformazioni

Realizzazione di nuovi ambiti urbanizzati caratterizzati da elevati livelli di qualità ambientale, da conseguire tramite idonei collegamenti con il contesto esistente, opere di urbanizzazione primaria e secondaria rispondenti alle esigenze del nuovo insediamento ed eventualmente del contesto nel quale l'insediamento si viene a trovare, edificazione finalizzata a soddisfare la domanda insediativa ed a garantire la realizzazione di spazi pubblici di qualità. L'espansione della zona per insediamenti produttivi in questo ambito dovrebbe essere subordinata alla realizzazione del raccordo ferroviario a servizio dei nuovi insediamenti che andranno a localizzarsi nella zona. Per tale ambito, in cui il Piano provinciale segnala la presenza di "dossi fluviali" di antica origine, la

pianificazione urbanistica attuativa è subordinata alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale da verificare con l'Ufficio di Piano della Provincia.

Le zone destinate a standard dovranno essere localizzate nel rispetto delle indicazioni previste dalle norme del pds e non potranno essere monetizzate.

Al fine di evitare il proliferare degli accessi della viabilità pubblica lungo l'asta della SP 42 in centro abitato, in fase di predisposizione di piano attuativo in accordo con l'Amministrazione provinciale si prevede il raccordo all'interno della rotatoria prevista anche dell'accesso esistente di via Kennedy all'area artigianale adiacente al casello della A22 posto fuori comparto, nel rispetto della normativa vigente.

parametri e indici quantitativi che il pa deve definire

Superficie territoriale: 150.000 mq circa di quota condizionata art. 47.3 PTCP

Ut max: 5.000 m²/Ha

Uf max: 0,70 m²/m²

Rc max: 50%

H massima di m. 10,00, pari a due piani, salve comprovate esigenze di volumi tecnici derivanti da specifici processi produttivi.

Parcheggi interni all'area disponibile pari ad almeno il 20% della SIp; le aree appositamente individuate per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili, tranne che nelle zone adibite al trasporto di merci pericolose e/o sversabili.

destinazioni d'uso prevalenti
Produttivo artigianale

Sono vietate le destinazioni "A" agricole, "R" residenziali, "T" terziarie fatte salve le eccezioni sotto indicate.

Sono ammesse destinazioni residenziali unicamente a diretto servizio dell'impianto produttivo e destinazioni terziarie esclusivamente per lo spaccio e/o la vendita di prodotti attinenti all'attività principale insediata.

E' altresì ammessa la vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita e il commercio all'ingrosso (Tcm).

L'insediamento di nuove attività per lavorazioni insalubri di 1° classe non è consentito.

Non è ammesso l'insediamento di attività finalizzate alla lavorazione di materiali di cava, compresi gli edifici e impianti necessari per la lavorazione e lo stoccaggio e la commercializzazione di materiali inerti, di conglomerati bituminosi e ceramiche, essiccatoi, mulini, spazi coperti per la sosta di automezzi e macchine operatrici, uffici ed eventuali alloggi del custode, tranne che negli ambiti appositamente individuati per questo tipo di lavorazioni; all'interno di questi ambiti, i lotti di pertinenza per tali lavorazioni devono essere posti a una distanza superiore a 100 m dalle case sparse, misurando la distanza dalla parete esterna del fabbricato residenziale al limite del lotto industriale – artigianale e a una distanza di 200 m dalle zone destinate a insediamenti residenziali e terziari, misurando tale distanza dai limiti dell'area di pertinenza.

In assenza di piano attuativo sulla edificazione esistente, indipendentemente dalle destinazioni d'uso in atto, possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione, senza incrementi degli indici edificatori esistenti.

criteri specifici di sostenibilità ambientale

- rapporto di impermeabilizzazione pari al 30% della St; in caso di comprovate esigenze di utilizzazioni diverse degli spazi scoperti, e nel rispetto dei contenuti del regolamento recante i "criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche "potranno essere
- reviste vasche di raccolta acque meteoriche atte al rallentamento del deflusso delle acque, opportunamente dimensionate rispetto alle superfici impermeabili del lotto, che dovranno essere realizzate in modo da non consentire lo sviluppo di zanzare, in quanto possibili vettori di malattie infettive;
- messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di 1 albero ogni 10 m2 di superficie filtrante;
- raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane; rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone per destinazioni produttive;

- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili; uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;
- uso di elementi recuperati e materiali riciclati.

Dovranno altresì essere opportunamente impermeabilizzate le superfici che possono venir contaminate da sostanze nocive utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; le acque di prima pioggia provenienti dalle superfici coperte e pavimentate dovranno essere preventivamente trattate e convogliate verso la fognatura pubblica, mentre le acque non soggette a sporcamento dovranno essere smaltite localmente.

In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto di piano attuativo possono essere previste misure di compensazione ecologica preventiva, finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione dell'intervento come previste dall'art. PdR 06

Si segnala inoltre la presenza del canale PO VECCHIO. In fase di predisposizione di piano attuativo questo elemento dovrà essere tenuto in considerazione per la progettazione di opere mitigative e/o compensative

Dotazioni di sostenibilità per la quota condizionata art. 47.3 PTCP :

1. Le dotazioni di sostenibilità da assumere come primo riferimento delle misure compensative da applicare alla quota condizionata sono:

- a) non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
- b) non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- c) non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovrallocali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;
- d) non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
- e) impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.