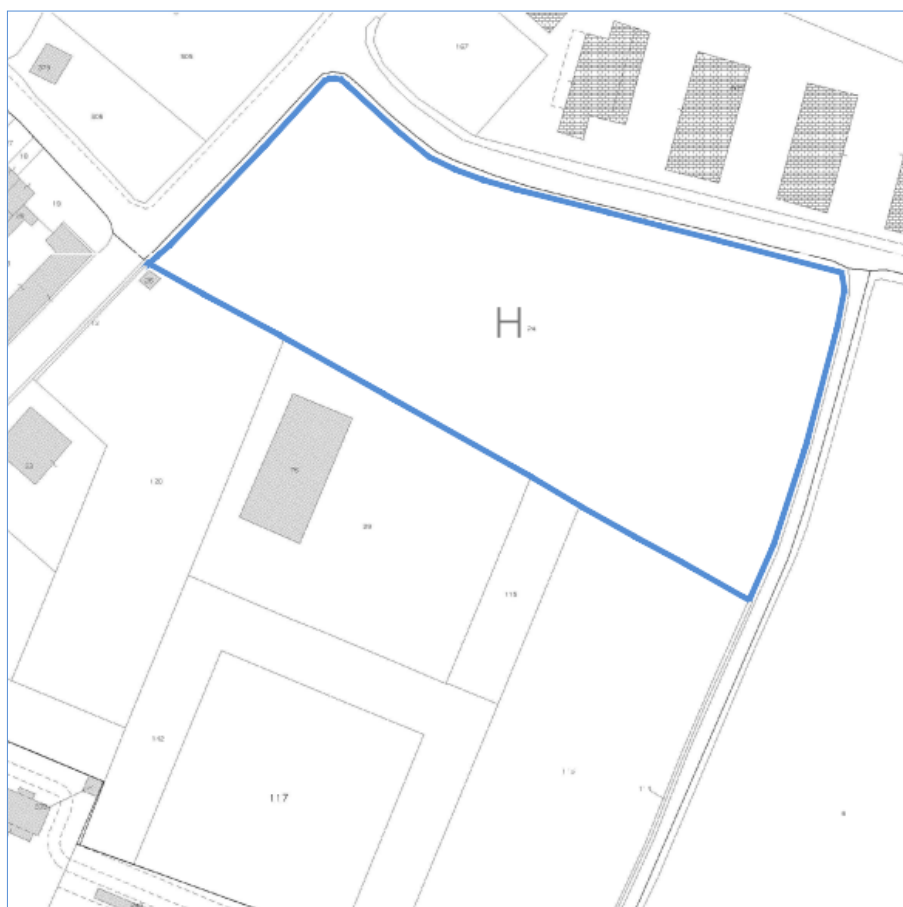


L'Ambito di Trasformazione H è ubicato a sud di Sabbioneta, all'incrocio tra la SP 63 e via Cantonazzo. L'area si colloca in un contesto di frangia, caratterizzato dalla compresenza di aree residenziali ed aree industriali. Si tratta di un ambito già destinato alla trasformazione dallo strumento urbanistico previgente, attualmente adibito ad uso agricolo ancorché contiguo ad aree urbanizzate.

DESTINAZIONI D'USO IN ESSERE:

. agricola.



estratto di mappa catastale

superficie territoriale AT H (residua da attuare)	10.388 mq
--	-----------

La misura della Superficie Territoriale è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

A. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

PRINCIPALE | industriale (artigianato di servizio e/o artistico compatibile con la residenza) e commerciale (piccole e medie superfici di vendita), usi di interesse pubblico e generale (servizi pubblici e privati, con particolare riferimento a strutture per l'equitazione).

COMPATIBILI | attività terziarie, usi compatibili con la residenza (unità di vicinato, pubblici esercizi, ricettivo, locali di pubblico spettacolo).

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite.

Una tra le destinazioni principali dovrà sempre essere garantita in relazione a ciascun piano attuativo che verrà presentato. La presenza delle destinazioni compatibili è facoltativa e comunque subordinata alla presenza di una destinazione principale.

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mq/mq	Realizzazione servizi strategici mq/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mq/mq	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT Massimo mq/mq
0,50	-	0,20	-	-	0,70

C. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Ai fini della trasformazione dell'ambito, potranno essere individuati e presentati fino a due piani attuativi indipendenti l'uno dall'altro, ciascuno dei quali riguardante una sola porzione dell'area complessiva, e la cui somma dovrà coprire l'AT nella sua interezza.

Nel quadro di ciascun piano attuativo, l'ambito potrà inoltre essere realizzato per stralci.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- . Piano di Lottizzazione;
- . Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87 comma 2 della LR 12/2005).

D. ASSOGGETTAMENTO A VAS IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL P.A.

Non previsto.

E. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nessuna indicazione.

F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per quanto riguarda gli usi industriali, nell'ambito in questione potranno essere insediate attività riconducibili esclusivamente all'artigianato di servizio e/o artistico e compatibili con la residenza.

Le attività in oggetto, di seguito più specificamente illustrate, dovranno tassativamente essere svolte da imprese artigiane, così come definite dalla vigente normativa di settore (L. 8/8/1985 n. 443, legge quadro per l'artigianato), con specifico riferimento ai parametri per la classificazione dell'impresa come artigiana, sia riguardo alla figura ed alle caratteristiche dell'imprenditore (colui che esercita personalmente, professionalmente ed in qualità di titolare, l'impresa artigiana, assumendone ogni responsabilità per gli oneri e rischi della gestione), sia riguardo all'attività svolta, che deve essere esercitata in modo prevalente dall'imprenditore stesso. L'attività artigianale potrà esser anche svolta con l'ausilio di dipendenti, nei limiti dimensionali stabiliti dalla vigente normativa e potrà assumere le forme giuridiche ivi previste: ditta individuale oppure società (in nome collettivo, in accomandita semplice ecc.), purché il lavoro abbia funzione prevalente sul capitale. In ogni caso, in sede di presentazione dei progetti edilizi, il requisito di impresa artigiana dovrà essere documentato mediante la presentazione di un certificato della Camera di Commercio, comprovante l'iscrizione nel relativo albo.

Per artigianato di servizio si intendono le attività, svolte da imprese artigiane, dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla produzione di beni, anche semilavorati, nonché alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici (ad esempio, attività di acconciatura ed estetica, attività di parrucchiere, barbiere, estetista, pedicure, in ambito medico ottico e odontotecnico, servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, di edilizia e finiture edili, di falegnameria, di impiantistica elettrica, di termoidraulica, ecc.).

Per artigianato artistico si intendono le attività per la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica, svolte con tecniche prevalentemente manuali, anche ad elevato livello tecnico e con strumentazioni tecnologicamente avanzate, ma con esclusione di processi di lavorazione interamente in serie (ad esempio, la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte, le attività di conservazione, restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico, l'abbigliamento su misura, ecc.).

Per ogni attività è inoltre ammessa la residenza di servizio (un solo alloggio per il proprietario e/o il custode).

Si intendono escluse dalle funzioni in oggetto tutte le attività di

produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose in contrasto con i limiti previsti dal vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica, oltre alle attività insalubri di prima classe secondo il D.M. 5/9/1994 ("Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie"), con l'eccezione delle strutture per l'equitazione, a condizione che siano rispettati i requisiti di compatibilità nel seguito elencati. È inoltre vietata la presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante di soglia superiore o di soglia inferiore di cui al D.Lgs. n.105/2015. Sono inoltre specificamente escluse le attività agricole e commerciali o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, salvo che siano solo strumentali o accessorie all'esercizio dell'impresa stessa.

Per quanto riguarda gli usi di interesse pubblico e generale, qualora si preveda l'insediamento di strutture per l'equitazione, si prescrive quanto segue.

In linea generale, dovrà essere garantita una elevata qualità progettuale e/o delle soluzioni tecniche proposte (come ad esempio la previsione di sistemi per il risparmio energetico) o, in alternativa, si dovrà garantire l'incremento degli interventi di rinaturazione a titolo di compensazione ambientale, con particolare riferimento alla necessità di realizzare fasce a verde con alberi ed arbusti appartenenti a specie autoctone ed ecologicamente idonee al sito.

Gli eventuali edifici adibiti allo stazionamento o al ricovero dei cavalli dovranno essere collocati ad almeno 200 metri dalla più vicina zona residenziale, a meno che non prevedano la limitazione del ricovero alla presenza permanente di soli due capi adulti.

Dovrà essere assicurato il rispetto della vigente disciplina in merito allo smaltimento dei reflui. In particolare, gli effluenti derivanti dalla presenza di animali in sito potranno essere fatti maturare presso idonee concimaie e impiegati come fertilizzanti, internamente secondo uno specifico piano agronomico, o presso aziende agricole esterne, nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. 75 del 29.04.2010 e s.m.i. in merito alla vendita di tali prodotti (previa iscrizione all'apposito "registro dei fabbricanti di fertilizzanti"). In alternativa al reimpiego per la concimazione, gli effluenti dovranno essere trattati come un rifiuto, identificato con codice CER 02.01.06 (feci animali, urine e letame), da raccogliere separatamente e trattare nelle sedi opportune. In questo caso il letame, in qualità di rifiuto speciale non pericoloso, dovrà essere:

- stoccato secondo quanto indicato nell'art. 183 comma 1 lettera bb) del D.Lgs. 152/2006, "deposito temporaneo";
- allontanato tramite ditta autorizzata alla raccolta e trasporto di rifiuti speciali non pericolosi CER 02.01.06 e mediante formulario di accompagnamento rifiuti;

- conferito a ditte autorizzate al recupero o allo smaltimento. Il produttore dovrà conservare i formulari di accompagnamento rifiuti a prova della corretta gestione del rifiuto.

L'altezza massima degli edifici dovrà essere pari a 10 metri, salvo possibilità di deroga da valutarsi dagli uffici tecnici comunali in caso di comprovate necessità produttive e stante la dimostrata mancanza di alternative attuabili.

Per garantire la compatibilità con il contesto, gli interventi dovranno garantire apposite mitigazioni verso gli ambiti agricoli confinanti.

Fatta salva la possibilità di garantire l'accessibilità e gli allacci alle reti tecnologiche esistenti in tutto l'ambito di intervento, è consentita la presentazione di piani per stralci, anche con destinazioni d'uso principali differenti tra loro.

In tale ipotesi, ciascuno stralcio dovrà garantire al suo interno la necessaria dotazione di standard e servizi (o la relativa monetizzazione).

Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) e se necessario di laminazione, allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

Nella realizzazione dei nuovi interventi risulta opportuno promuovere il riuso delle acque meteoriche a fini irrigui.



— perimetro dell'ambito

REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI

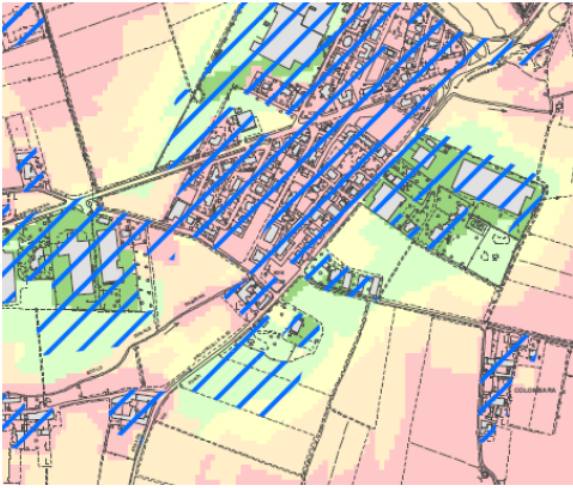
Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

||||| barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento,
di ampiezza almeno pari a 3 metri

Indicazioni derivanti dal procedimento di VAS

Ambito di trasformazione	ATH	Funzione prevalente	INDUSTRIALE COMMERCIALE		Atto di PGT	DdP (DdP_19)																				
Localizzazione e descrizione	L'ambito conferma un ambito del PGT vigente con la stessa destinazione. Si sviluppa lungo la SP 63 a sud dell'abitato di Sabbioneta, in aderenza a residenze e edifici produttivi. Oggi l'area è libera, coltivata. Riguardo alle funzioni ammesse, viene precisato che per industriale: artigianato di servizio e/o artistico compatibile con la residenza; per commerciale piccole e medie superfici di vendita; oltre a usi di interesse pubblico e generale (servizi pubblici e privati, con particolare riferimento a strutture per l'equitazione). Sono compatibili attività terziarie, usi compatibili con la residenza (unità di vicinato, pubblici esercizi, ricettivo, locali di pubblico spettacolo).																									
Sup territoriale (m2)	10.388	Capacità edificatoria	<table><tr><td>IT</td><td>Realizzazione servizi strategici</td><td>Attuazione REC e mitigazioni ambientali</td><td>Elevate performance energetiche</td><td>ERP 30%</td><td>IT</td></tr><tr><td>Minimo mq/mq</td><td>mq/mq</td><td>mq/mq</td><td>-</td><td>-</td><td>Massimo mq/mq</td></tr><tr><td>0,50</td><td>-</td><td>0,20</td><td>-</td><td>-</td><td>0,70</td></tr></table>				IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT	Minimo mq/mq	mq/mq	mq/mq	-	-	Massimo mq/mq	0,50	-	0,20	-	-	0,70	Abitanti teorici	-
IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP 30%	IT																					
Minimo mq/mq	mq/mq	mq/mq	-	-	Massimo mq/mq																					
0,50	-	0,20	-	-	0,70																					

Prescrizioni dalla scheda d'ambito e indirizzi urbanistici di interesse ai fini della valutazione	Il comparto dovrà essere realizzato in un unico lotto di intervento, attraverso PL o PIL. perimetro dell'ambito REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico. ■■■■■■■■■■ barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento, di ampiezza almeno pari a 3 metri
---	--

Elementi di attenzione ambientale / vincoli ambientali	Ricade in classe di fattibilità geologica Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni. Nella carta delle sensibilità alle trasformazioni produttive, elaborato di VAS del PGT vigente (VAS-RA-All3A_rev_01-00), l'area cade in classe di sensibilità bassa-limitata.			
	 Comune di Sabbioneta Sensib. amb. tras. produttiva 02b scale 1:20.000 Legenda - Sensibilità molto bassa - Sensibilità bassa - Sensibilità limitata - Sensibilità elevata - Sensibilità molto elevata - Aree edificate - Confine comunale			
Effetti predominanti attesi	+	- - consumo di suolo oggi vegetato con impermeabilizzazione - aumento emissioni in aria - incremento del traffico - potenziale aumento consumo risorse energetiche e idriche - influenza sul ciclo delle acque	Interazioni potenziali con criticità attuali	se l'ambito venisse attuato prima della realizzazione del nuovo acquedotto, peserebbe sulla attuale captazione e distribuzione privata
Ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione	La profondità indicata di tre metri per la fascia a verde di mitigazione paesaggistica, risulta ridotta per l'impianto di alberi, se si considera l'ingombro della chioma. La fascia andrà progettata, in termini di dimensioni, forma e composizione, a seconda della funziona ambientale che dovrà assumere in dipendenza delle attività che si insedieranno, al fine di proteggere le residenze vicine. Verifica degli allacciamenti alla rete di distribuzione acqua potabile e raccolta reflui, e della capacità residua dell'impianto di depurazione cui afferiscono. Previsione di reti separate per le nuove fognature. In generale, nella progettazione si dovranno applicare criteri progettuali che tendano al miglioramento del microclima urbano (orientamento degli edifici, materiale delle facciate, tetti verdi, ...), alla gestione sostenibile delle acque, come applicazione di soluzioni per il drenaggio urbano sostenibile (SuDS, <i>Sustainable Drainage Systems</i>) , al consumo energetico), al potenziamento della biodiversità urbana, con applicazione di soluzioni tecniche basate sulla natura (NBS) .			