

Scheda N°7

Ambito di espansione produttiva di carattere esogeno (ATP 1)

Il presente ambito di trasformazione produttivo costituisce recepimento dei contenuti del Protocollo d'Intesa sottoscritto dalla Provincia di Lodi, dalla Provincia di Pavia e dai Comuni di Marudo, Sant'Angelo Lodigiano e Villanterio, per il governo della trasformazione relativa al comparto denominato "Piano d'ambito produttivo di natura esogena di Marudo", approvato dal Comune di Marudo con delibera di Giunta Comunale n. 28 del 20 Aprile 2012. La presente scheda costituisce sintesi degli impegni relativi al comparto di trasformazione, per quanto qui non specificato si dovrà far riferimento agli elaborati allegati al Protocollo d'Intesa stesso ed in particolare alle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Ubicazione vocazione identità

L'ambito, contraddistinto dalla sigla ATP1 nelle tavole PR1-a e b Quadrante Ovest e Centro del documento Piano delle Regole, è ubicato a Ovest del centro all'esterno della delimitazione del tessuto urbano consolidato e confina con l'ambito produttivo esistente e con l'ambito residenziale di Via Manzoni.

Ambizioni obiettivi

Il presente azzonamento dati i contenuti, è da considerarsi un'azione strategica mirata del Piano di Governo del Territorio a scala comunale e del PTCP della Provincia di Lodi a scala sovracomunale. L'ambito proposto è finalizzato a realizzare, un insediamento, complessivamente definito e progettato, destinato ad ospitare attività produttive, industriali, artigianali e relativi servizi, nonché all'apprestamento delle necessarie infrastrutture, e concerne un programma complesso e non scindibile di interventi, rispondente ad obiettivi unitari e connessi da rapporti di interdipendenza sotto il profilo territoriale, funzionale, finanziario e di servizi in compatibilità alla prevista valenza sovracomunale dell'ambito intercomunale e interprovinciale.

Il progetto cerca di dare risposte alle richieste di ampliamento inoltrate dalla Giannoni S.p.A. e dalla Lodigiana Maceri, mirando a dare sussistenza al potenziale insediamento di un sistema artigianale riguardante il Comune di Sant'Angelo Lodigiano. L'intervento si deve configurare come occasione mirata ad un sensibile miglioramento della qualità e del comfort abitativo per i residenti a margine del tessuto produttivo consolidato. Per quanto riguarda la criticità dell'inquinamento acustico attualmente prodotto dalle attività insediate, la riqualificazione e l'attuazione del progetto, dovrà prevedere il ricollocamento verso l'esterno delle attività più rumorose. A garanzia di una netta separazione tra la zona produttiva e quella residenziale limitrofa, dovrà essere realizzata lungo la via Manzoni e ceduta all'Amministrazione comunale, un'ampia area a verde di "filtro" debitamente attrezzata e piantumata con alberi ad alto fusto. Lungo via Luna dovrà essere realizzata una mitigazione ambientale dei nuovi fabbricati produttivi mediante la formazione di siepi decorative continue sempreverdi mentre lungo le rogge Marudina e Colo si dovrà prevedere la ricostituzione di filari di essenze autoctone.

Il piano dovrà prevedere la formazione di un percorso ciclopedonale in fregio alla via Luna. La convenzione del Piano di Lottizzazione dovrà contenere gli impegni di perequazione territoriale previsti dal citato Protocollo d'Intesa per il Polo esogeno di Marudo in merito alla realizzazione dell'adeguamento funzionale della SP 205 diramazione.

Consistenze

Superficie totale dell'ambito 112.469,35 mq;
(ST) Superficie Territoriale in trasformazione 90.164,61 mq;
(SF) Superficie Fondiaria totale 76.078,00 mq;

Parametri di dimensionamento

Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0,60 mq./mq.
Altezza massima degli edifici	H = 12 ml. (sottotrave)
Rapporto di copertura	Rc = 60%
Distanza di manufatti ed edifici dalle strade	Ds = 7,50 ml.
Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà	Dc = minimo 5,00 ml (ovvero ½ dell'altezza dell'edificio)
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	Df = 10,00 ml
Dotazione minima di parcheggi pertinenziali	P = mq 12,50/100 mq di SLP
Sup. Permeabile-Drenante o Area Filtrante	RV= 15%* (della Sup. Fondiaria).
Indice di piantumazione aree scoperte	Np = 1/250** mq (con essenze di alto/medio fusto)

**Fatte salve le eventuali diverse prescrizioni di carattere igienico-sanitario legate al ciclo produttivo, condivise con l'A.S.L. della provincia di Lodi. Ai fini del calcolo della superficie drenante, le pavimentazioni in blocchetti di cemento autobloccante sono da considerarsi drenanti al 50% della loro superficie solo se non posti su cemento e non utilizzati come parcheggi.*

***L'indice Np potrà essere soddisfatto anche mediante la realizzazione di "Verde perimetrale": mascheratura a verde posta lungo le recinzioni, mediante impianto di essenze preferibilmente autoctone. Le essenze arbustive dovranno avere un'altezza minima all'impianto di 0,50 m. mentre quelle arboree un'altezza non inferiore a m. 2,00.*

Tutte le piantumazioni minime previste, dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria e comunque contestualmente alle recinzioni.

Si precisa che, sono escluse dal calcolo della SLP e non concorrono quindi alla formazione dell' indice Uf: le superfici occupate da impianti di depurazione; i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione; le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili; le superfici coperte da pensiline o da tettoie aperte su almeno tre lati ed aventi una superficie inferiore ai 100 mq ed un'altezza massima di mt 4,00; le superfici coperte adibite a parcheggio privato, aventi altezza interna massima di mt. 3,00.

Modalità attuative, destinazione d'uso, particolarità:

Gli interventi si attuano, previo verifica con la normativa dello Studio Geologico, con una delle seguenti procedure:

- a) mediante Sportello Unico Attività Produttive, con richiesta di Permesso di Costruire ex art.5 D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e ss.mm.ii.;

o in alternativa

- b) mediante Piano attuativo, anche in variante ove necessario secondo la procedura indicata dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii..

Per ogni singolo processo produttivo da insediare o sua successiva modifica, occorrerà anche presentare una relazione impegnativa illustrante le caratteristiche dei vari processi produttivi. Ogni attività insediata, dovrà inoltre rispondere alla conformità con il R.L.I., alle norme di sicurezza e prevenzione incendi ed essere assoggettata alla verifica del Piano Comunale di Zonizzazione Acustica.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

Attività produttive-artigianali e/o industriali, magazzini e depositi, uffici e spazi destinati al soggiorno solo diurno di persone addette ad attività comunque connesse alla produzione. Sono consentiti gli spacci interni per la vendita dei prodotti aziendali ed i locali pubblici di servizio quali ad es. bar/tabaccherie o similari, per un massimo di mq 200,00 di SLP per ogni unità di intervento.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

Agricoltura, allevamenti, attrezzature ricettive, discoteche e/o locali di pubblico spettacolo, residenza (ad esclusione di n.1 alloggio per custode per ogni unità produttiva di s.l.p. minore o uguale a 100 mq), Centri Commerciali di ogni ordine e grado.

Incentivi comunali e relative modalità per l'ottenimento

In riferimento a quanto previsto dall' art. 68 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, per i nuovi interventi previsti dal Progetto d'Ambito, conformi alle prescrizioni previste dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico e sostenibilità ed alle presenti Norme di Attuazione, l'Amministrazione Comunale prevede i seguenti incentivi:

- Riduzione dell'I.C.I. nella misura compresa tra il 20 % ed il 30% sull'importo annuo totale dovuto, per i primi 5 anni.

L'ottenimento e l'entità dei suddetti incentivi, definiti e specifici per ogni unità di intervento, è subordinato alla dimostrazione di coerenza del progetto esecutivo con le "indicazioni incentivabili" individuate nell'art. 8 delle norme tecniche del Piano d'ambito e/o con quelle indicate nell' art. 66 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

In particolare la concessione di incentivi fiscali da parte dell'Amm.ne Comunale potrà essere richiesta dal proponente l'iniziativa edificatoria, dietro presentazione da parte dello stesso di un quadro economico previsionale attestante gli eventuali maggiori costi di costruzione da sostenersi per l'adozione delle particolari scelte progettuali incentivabili, individuate nelle presenti Norme tecniche.

L'entità e la definizione puntuale degli sgravi stessi, dovrà essere disciplinata e concordata singolarmente con l'Amministrazione comunale e per ogni unità di intervento, in sede di convenzione attuativa.

Prescrizioni particolari

I progetti edilizi, dovranno essere accompagnati anche da una Relazione di Impatto Paesistico, secondo quanto prescritto dal vigente Piano Paesistico Regionale in seno al Piano Territoriale Regionale.

