

COMUNE DI SOLAROLO RAINERIO
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA



DOCUMENTO DI PIANO

Allegato 1

- A - AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- B - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE -
RIGENERAZIONE

Prescrizioni ed indirizzi

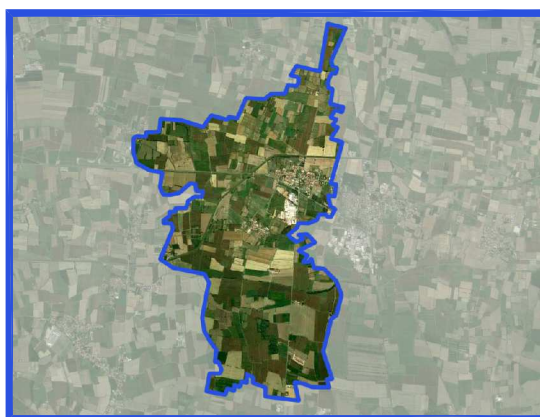
Il Sindaco

Il Segretario
Comunale

ADOTTATO IL
CON DELIBERA C.C. N°

APPROVATO IL
CON DELIBERA C.C. N°

PUBBLICATO IL
SUL B.U.R.L. N°



**Responsabile del progetto
e coordinatore scientifico**

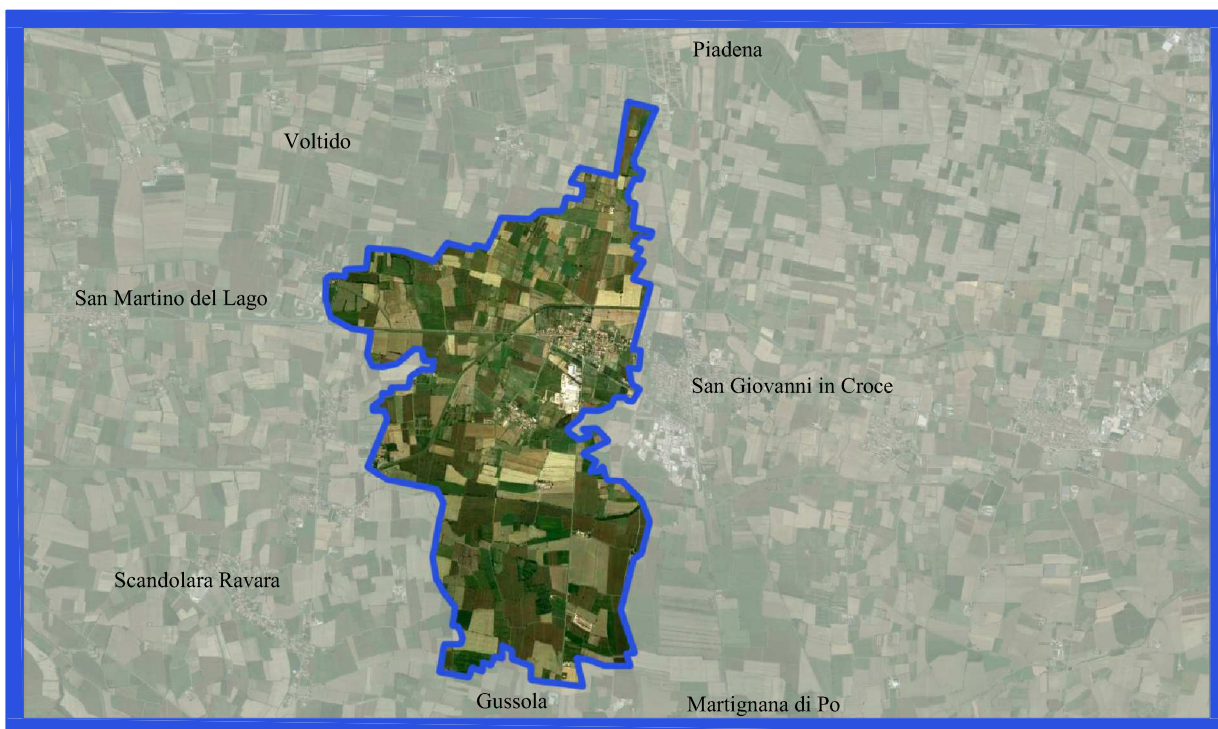
**Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI**

Via Milano 52c - 26100 Cremona
Tel. 0372 491359 - Fax 0372 447224
E-mail: cremona@studiotamagnini.it
Pec: studiotamagnini@pec.it

Variante Generale

**Piano di Governo
del Territorio PGT**





Gruppo di lavoro:

**Responsabile del progetto e
coordinatore scientifico**

Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI

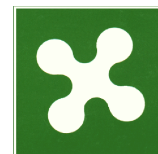
Responsabile operativo

Urbanista
DAVIDE BASSI

Comune di Solarolo Rainerio:

Staff dell'Ufficio Tecnico

Architetto
BEATRICE STRINGHINI



Regione
LOMBARDIA



Provincia di
CREMONA



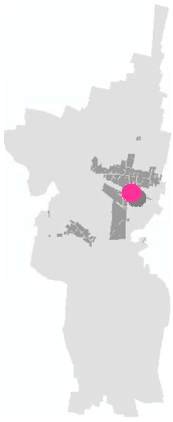
Comune di
SOLAROLO RAINERIO
Unione di
comuni Lombarda
PALVARETA NOVA

PARTE A _ Ambiti di trasformazione

INDICE

<i>Atp 2.1</i>	<u>Ambito di trasformazione COMMERCIALE-</u>	
<i>2.2:</i>	<u>TERIZIARIO – ARTIGIANALE - SP 87 via Giuseppina</u>	pag. 2
<i>Atp 1:</i>	<u>Ambito di trasformazione PRODUTTIVO -</u>	
	<u>ARTIGIANALE - INDUSTRIALE</u>	pag. 12
<i>Atp 2:</i>	<u>Ambito di trasformazione PRODUTTIVO -</u>	
	<u>ARTIGIANALE - INDUSTRIALE</u>	pag. 22
<i>Atp 3:</i>	<u>Ambito di trasformazione PRODUTTIVO -</u>	
	<u>ARTIGIANALE - INDUSTRIALE - Via per Gussola</u>	pag. 32
<i>Atp 4:</i>	<u>Ambito di trasformazione PRODUTTIVO -</u>	
	<u>ARTIGIANALE – INDUSTRIALE - Via per Gussola</u>	pag. 41

Atc 2.1-2.2 **Ambito di Trasformazione COMMERCIALE – TERIZIARIO - ARTIGIANALE – SP 87 Via Giuseppina**



L'ambito oggetto della presente scheda, suddiviso in due sottoambiti indipendenti, e parzialmente occupato da edifici dismessi, è collocato in fregio alla SP n.87 – via Giuseppina.

Il comparto attualmente è delimitato a sud dalla via Giuseppina (SP n.87) e sul lato est, nord ed ovest dall'area agricola, quest'ultima interessata dall'inserimento di una bretella di collegamento con la strada di previsione provinciale "Asolana".



Figura 1 - Atc 2.1 e 2.2 – foto aerea delle aree oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Consentire il rilancio delle attività economiche locali a carattere artigianale e/o commerciale
- ✓ Incentivare la fruizione e l'accessibilità del comparto sia dall'esterno che dal centro abitato;
- ✓ Sfruttamento di un'area che sarà servita da una rotatoria che ne permetterà un agevole fruizione.

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 **COMMERCIALE – TERZIARIO – ARTIGIANALE**
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 commerciali costituenti grandi strutture di vendita, centri commerciali di cui alla

lett. g), comma 1, art.4, D. Lgs.114/98, attività di commercio all'ingrosso di cui alla lett. e), comma , art.4 del D.Lgs. 114/1998;

- ✓ attività industriali di qualsiasi genere;
- ✓ attività artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, o comunque ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, attività agrituristica, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia, dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ logistica;
- ✓ magazzini, se non al servizio di attività commerciali, terziarie, artigianali e qualora destinati a materiali infiammabili o comunque pericolosi;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno di turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ abitazioni, fatte salve quelle di custodia o del proprietario, al servizio dell'attività commerciale, terziaria, artigianale, con un massimo di n.1 unità abitativa per l'attività insediata, 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 H di ml 8,50 (la superficie in questione è da ritenersi aggiunta a quella quantificabile tramite l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale);
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado;
- ✓ 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 o 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;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ rimessa per automezzi pubblici;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementari, accessorie o compatibili.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
IT	0,50 mq/mq
I TP	0,60 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*	
- TERZIARIO	50% della S.L.
- COMMERCIALE (medie strutture di vendita)	100% della S.L.
- COMMERCIALE (di vicinato)	50% della S.L.
- ARTIGIANALE	15% della S.L.

* All'interno dell'ambito le aree destinate a parcheggi pubblici per le destinazioni terziarie ed artigianali dovranno essere non inferiori al 50% della loro dotazione, per la destinazione commerciale il 100%, 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.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno, ad esclusione dei parcheggi, anche su istanza dei richiedenti, potrà chiedere la totale o parziale monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

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 attori 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 con 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 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico saranno 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 in conformità alla massima capacità edificatoria, dell'intero comparto o parte di esso.

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	70% della St
Superficie drenante	15% della Superficie scoperta
Altezza degli edifici H*	9,00 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 in classe 2 (classe 2: edificabilità con modeste limitazioni).



Figura 2 - Atc 2.1 e 2.2 – Stralcio Studio Geologico – Carta di fattibilità geologica

Prescrizioni dello studio geologico

Per quanto riguarda nuove espansioni, eventualmente da prevedere in tali aree si raccomanda l'esecuzione di approfondimenti geologico tecnici ed idrogeologici, con redazione di relazione geotecnica ed idrogeologica per i piani attuativi e per singoli edifici di edilizia pubblica, costruzioni industriali ed artigianali, edifici rurali (stalle, porcilaie, vasche di contenimento liquami ecc.) che stabiliscano puntualmente la soggiacenza e la massima escursione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni.

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 e di progetto. In particolare l'accessibilità alle nuove attività deve avvenire esclusivamente dalla SP 87 il che implica, nel caso fosse eseguito prioritariamente l'ambito Atc 2.2 che deve essere prevista una servitù di passaggio che consenta l'attraversamento del comparto e l'accesso all'ambito Atc 2.1.

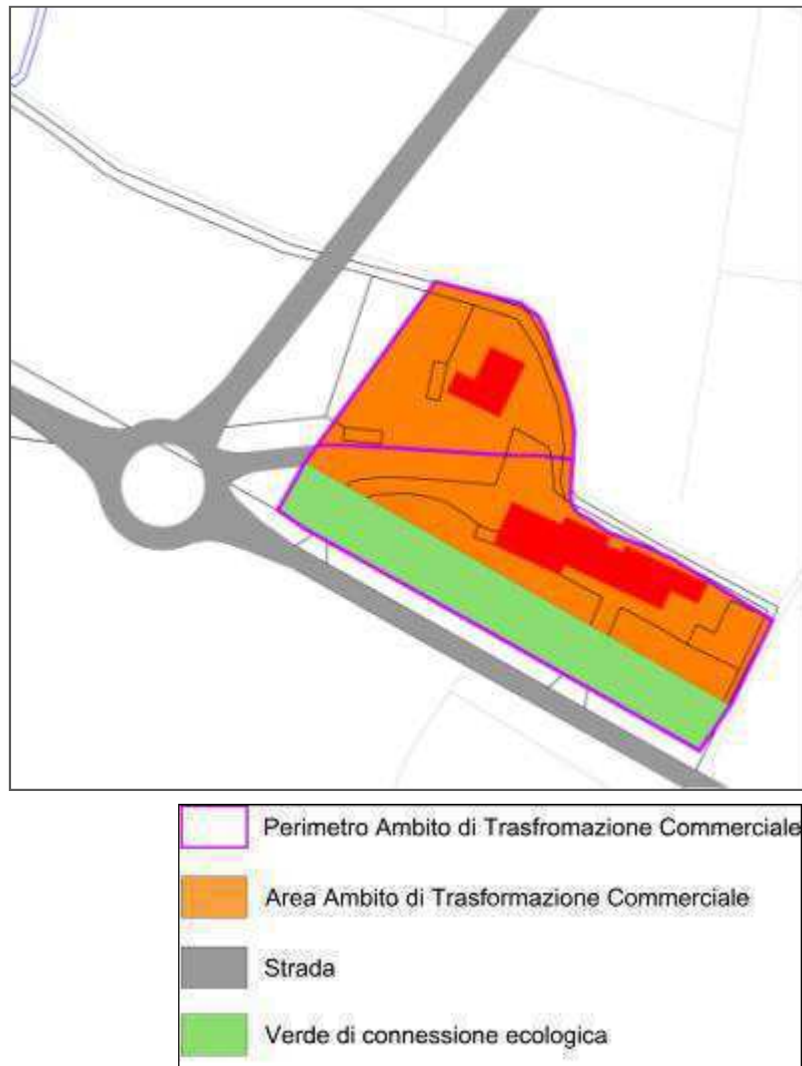


Figura 3 - Atc 2.1 e 2.2 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito e dell'innesto tramite rotonda di futura realizzazione

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):









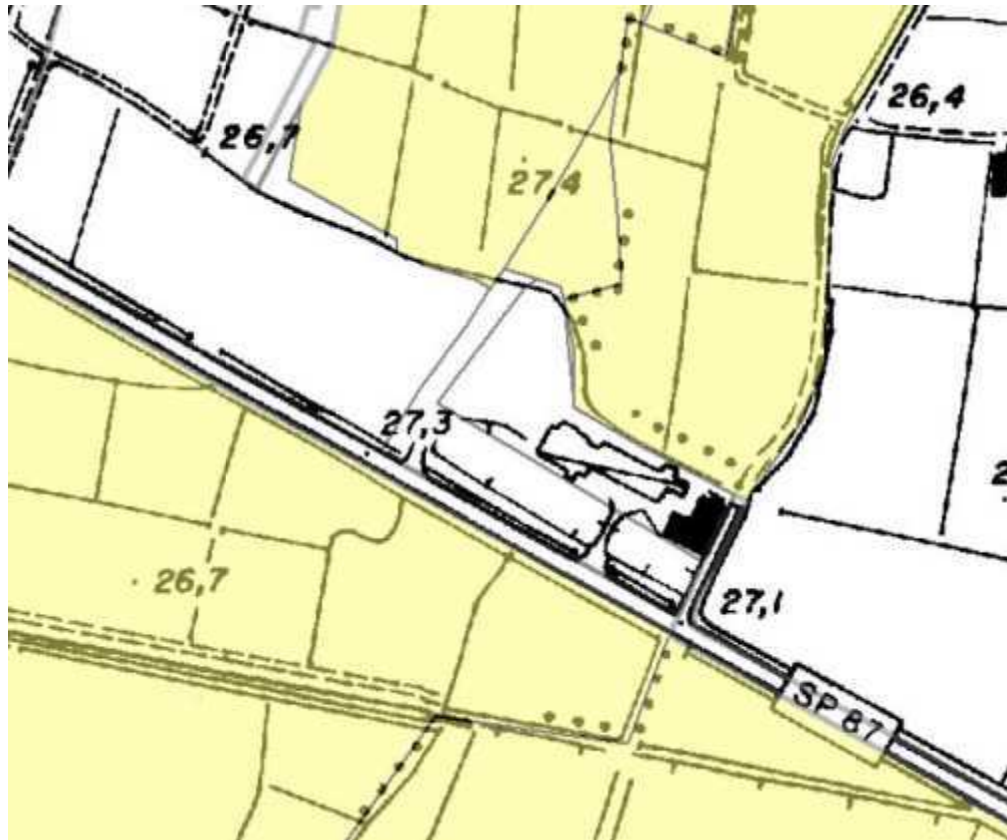
	✓ Ambito di Trasformazione Commerciale Atc 2.1 e 2.2
	✓ RER Corridoi primari a bassa moderata antropizzazione
	✓ RER Elementi di secondo livello
	✓ REP Fascia di rispetto areali
	✓ REP areali rete ecologica provinciale
	✓ REC corridoi di connessione lungo la SP 87

Figura 4 - Atc 2.1 e 2.2 – Sovrapposizione con gli elementi delle reti ecologiche

Non vi sono interferenze tra l'ambito e gli elementi delle reti ecologiche presenti nel contesto.

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





	✓ Ambito di Trasformazione Commerciale Atc 2.1 e 2.2
	✓ Ambiti agricoli strategici

Figura 5 - Atc 2.1 e 2.2 – Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del PTCP

In sede di variante 2018 è stata recepita dalla Provincia di Cremona la proposta di modifica non sostanziale costituita da modalità semplificata di variante al PTCP, relativamente alla richiesta di ripermetroazione degli ambiti agricoli strategici in corrispondenza dell'ambito Atc 2.

Pertanto l'ambito Atc 2.1 e 2.2 non ricade all'interno di ambiti agricoli strategici del PTCP vigente.

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

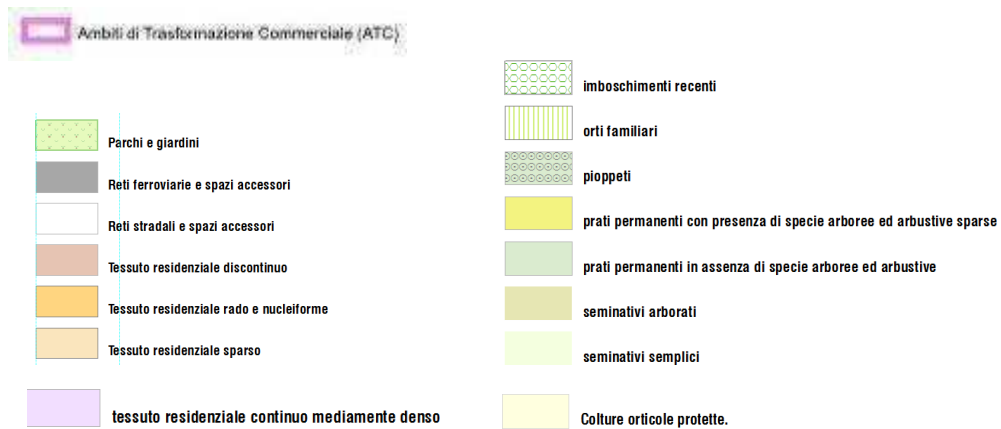


Figura 6 - Atc 2.1 e 2.2 – Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo DUSAF

L'ambito Atc 2.1 e 2.2, è situato in parte all'interno delle aree "pioppeti", in parte in "insediamenti produttivi agricoli" ed in parte a "tessuto residenziale sparso".

Prescrizioni generali riferite all'Atc 2.1 e 2.2:

- ✓ 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 realizzate delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.

- ✓ 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.
- ✓ Fino alla realizzazione della viabilità di progetto di collegamento alla SP exSS 343 "Asolana" l'accesso all'ambito deve avvenire dalla SP 87. Nel caso fosse eseguito prioritariamente l'ambito Atc 2.2 deve essere prevista una servitù di passaggio che consenta l'attraversamento del comparto e l'accesso all'ambito Atc 2.1.
 - ✓ Una volta realizzata la viabilità di progetto e la rotatoria di innesto con la SP 87 la viabilità degli ambiti potrà, qualora richiesto dai proprietari degli stessi e a loro cura e spese, previa autorizzazione dell'ente proprietario delle strade e della rotatoria, avvenire tramite la medesima, con appositi rami di svincolo. Conseguentemente, eventuali accessi od innesti diretti esistenti lungo la provinciale a servizio degli ambiti dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi.
 - ✓ L'attuazione dell'ambito è demandata alla verifica preventiva delle proprietà demaniali eventualmente ivi ricadenti, e successiva sdemanializzazione.
 - ✓ 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 normative da disposizione; la dispersione delle polveri dovrà essere neutralizzata con la periodica e continua bagnatura delle superfici non asfaltate (soprattutto nei mesi d'estate).

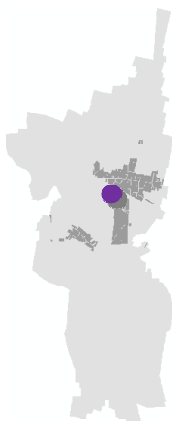
Nelle aree di stoccaggio del materiale, dovranno essere previste delle vasche di decantazione, raccolta, trattamento, smaltimento delle sostanze potenzialmente inquinanti.

Inoltre si prescrive che i proprietari degli ambiti, prima della loro attuazione, dovranno verificare la presenza di materiali inquinanti e 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.

Atp 1: Ambito di Trasformazione PRODUTTIVO - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE



L'ambito oggetto della presente scheda è collocato in prossimità della SP n.87 Via Giuseppina, ed accessibile dalla SP n.60.

Il comparto è delimitato sul lato ovest da un altro ambito di previsione Atp2, a est con il tessuto produttivo artigianale esistente ed a sud è limitrofo all'area agricola.



Figura 7 – Atp1 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

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

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 ricettive 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 i 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 con 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 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico saranno 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 in conformità alla 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), parte in classe 3c (classe 3: edificabilità con consistenti limitazioni e 3c fascia di rispetto dei pozzi 200 m) e parte in classe 4c (classe 4: edificabilità con gravi limitazioni e 4c rispetto dei corsi d'acqua 10 m)

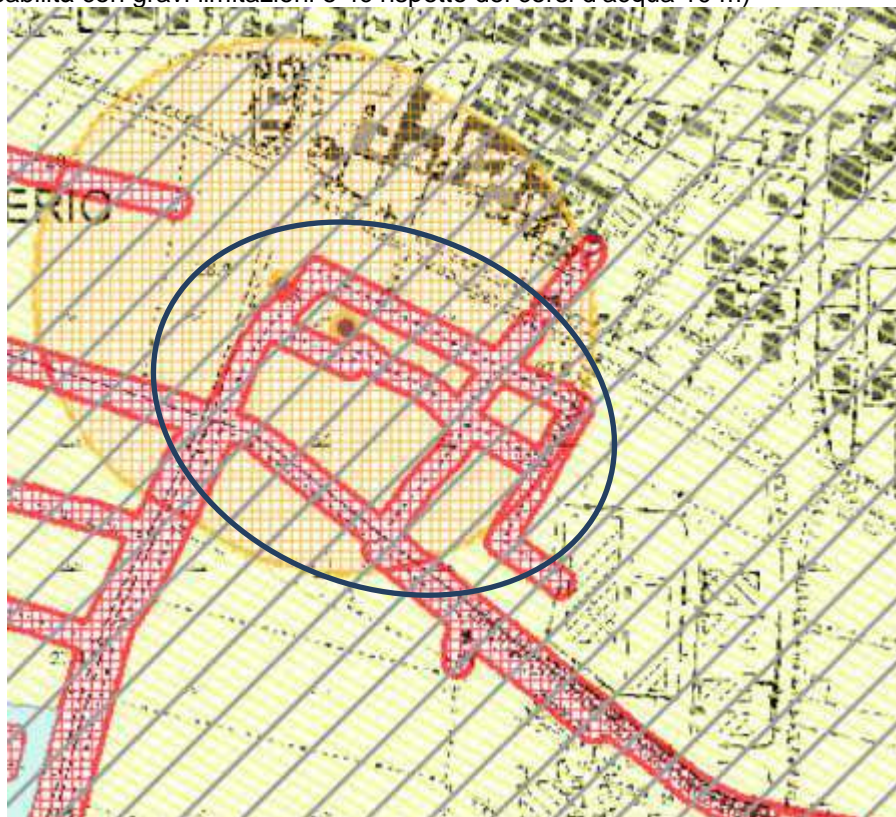


Figura 8 – Atp 1 – Stralcio Studio Geologico - Carta di fattibilità geologica

Prescrizioni dello studio geologico

Classe 3c

In questa sottoclasse ricade: la fascia di rispetto dai pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile, con raggio 200 m ed in essa si applica il disposto del D.LGS. 03.05.2006 e smi, art. 94 ferma restando la facoltà del Comune di chiedere, alla Regione, la riduzione della fascia di rispetto attivando la procedura prevista dalla Del. G.R. 27/6/96 n° 6/15137.

Per quanto riguarda nuove espansioni, eventualmente da prevedere in tali aree si raccomanda l'esecuzione di approfondimenti geologico tecnici ed idrogeologici, con redazione di relazione geotecnica ed idrogeologica per i piani attuativi e per singoli edifici di edilizia pubblica, costruzioni industriali ed artigianali, edifici rurali (stalle, porcilaie, vasche di contenimento liquami ecc.) che stabiliscano puntualmente la soggiacenza e la massima escursione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni.

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 e di progetto.
- ✓ L'ambito è soggetto alla realizzazione di una viabilità a sud di collegamento tra la via A. Volta e la via G. Verdi che porta alla frazione di San Lorenzo Aroldo.

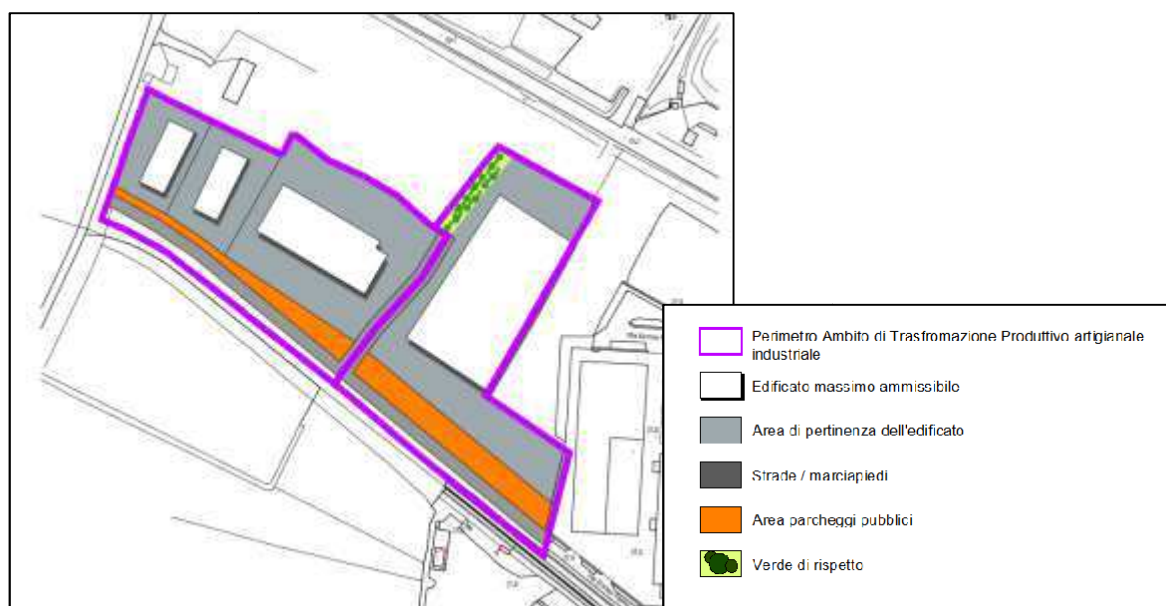


Figura 9 - Atp 1 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito

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 Atp1
	✓ RER Corridoi primari a bassa moderata antropizzazione
	✓ RER Elementi di secondo livello
	✓ REP Fascia di rispetto areali
	✓ REP areali rete ecologica provinciale
	✓ REC corridoi di connessione lungo la SP 87

Figura 10 - Atp 1 – Sovrapposizione con gli elementi delle reti ecologiche

Analizzando la sovrapposizione tra l'ambito Atp1 e gli elementi delle reti ecologiche agenti sul territorio è possibile notare come venga parzialmente interessato a sud da elementi di secondo livello della Rete ecologica Regionale e a nord confini con corridoi di connessione ecologica comunale.

Nei confronti della Rete Ecologica Provinciale (REP) invece, l'ambito Atp1 non risulta interessato da alcun areale.

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





	✓ Ambito Di Trasformazione produttivo Atp1
	✓ Ambiti agricoli strategici

Figura 11 - Atp 1 – Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del PTCP

L'ambito Atp1 non è ricompreso dagli ambiti agricoli strategici del Ptcp.

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



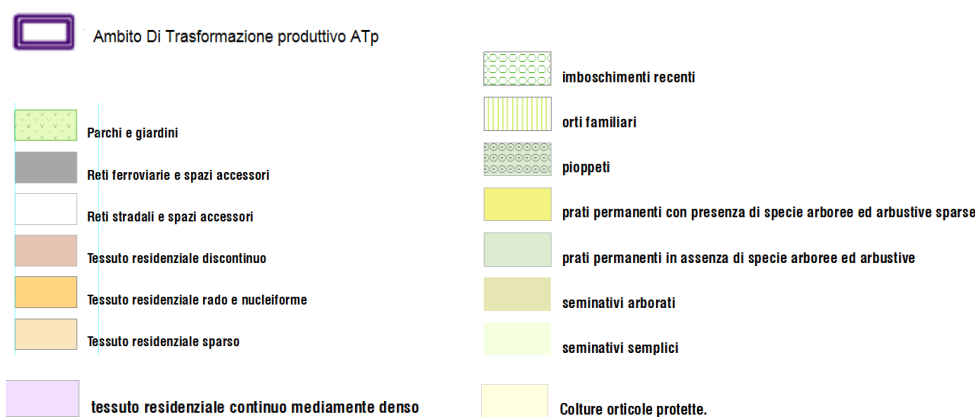


Figura 12 - Atp 1 – Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo DUSAF

L'ambito Atp1, è situato all'interno delle aree "seminativi semplici".

Prescrizioni generali riferite all'Atp1:

- ✓ 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.
- ✓ Realizzazione strada di progetto a sud del comparto.
- ✓ 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. 87; conseguentemente, eventuali accessi od innesti diretti esistenti lungo la provinciale a servizio degli ambiti dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi
 - ✓ L'attuazione dell'ambito è demandata alla verifica preventiva delle proprietà demaniali eventualmente ivi ricadenti, e successiva sdemanializzazione.
 - ✓ 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 normative 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.

- ✓ Tenuto conto delle caratteristiche delle SS.PP. n. 60 e 87 per uscire in sicurezza si può scegliere alternativamente tra le sotto elencate possibilità:
 - a) per facilitare le manovre di svolta, l'immissione della S.C. "Via Volta" lungo la S.P. n. 60 sia ampliata adottando la soluzione prevista dalla fig. 3.B.16 (allargamento della banchina pavimentata) di cui all'allegato "2" approvato con delibera di G.R. n. VIII/3219 del 27.09.2006;
 - b) la progettazione esecutiva dell'area valuti e consideri la possibilità di raccordare nella nuova rotonda prevista all'intersezione tra le SS.PP. n. 60-87 anche la S.C. "per S. Lorenzo Aroldo" e la S.C. "Via Volta".

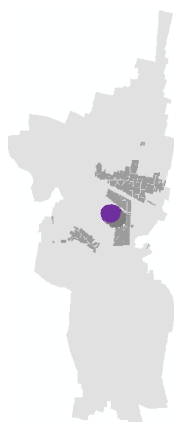
Inoltre si prescrive che i proprietari degli ambiti, prima della loro attuazione, dovranno verificare la presenza di materiali inquinanti e mettere in atto le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di bonifiche.

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.

Atp 2: Ambito di Trasformazione PRODUTTIVO - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE



L'ambito oggetto della presente scheda è collocato in prossimità della SP n.87 Via Giuseppina ed accessibile dalla SP n.60.

Il comparto è delimitato sul lato est da un altro ambito di previsione Atp1, a ovest con l'area del depuratore ed a sud è limitrofo all'area agricola.



Figura 13 – Atp2 – 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 con 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 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico saranno 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 in conformità alla 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), parte in classe 3c (classe 3: edificabilità con consistenti limitazioni e 3c fascia di rispetto dei pozzi 200 m) e parte in classe 4c (classe 4: edificabilità con gravi limitazioni e 4c rispetto dei corsi d'acqua 10 m)

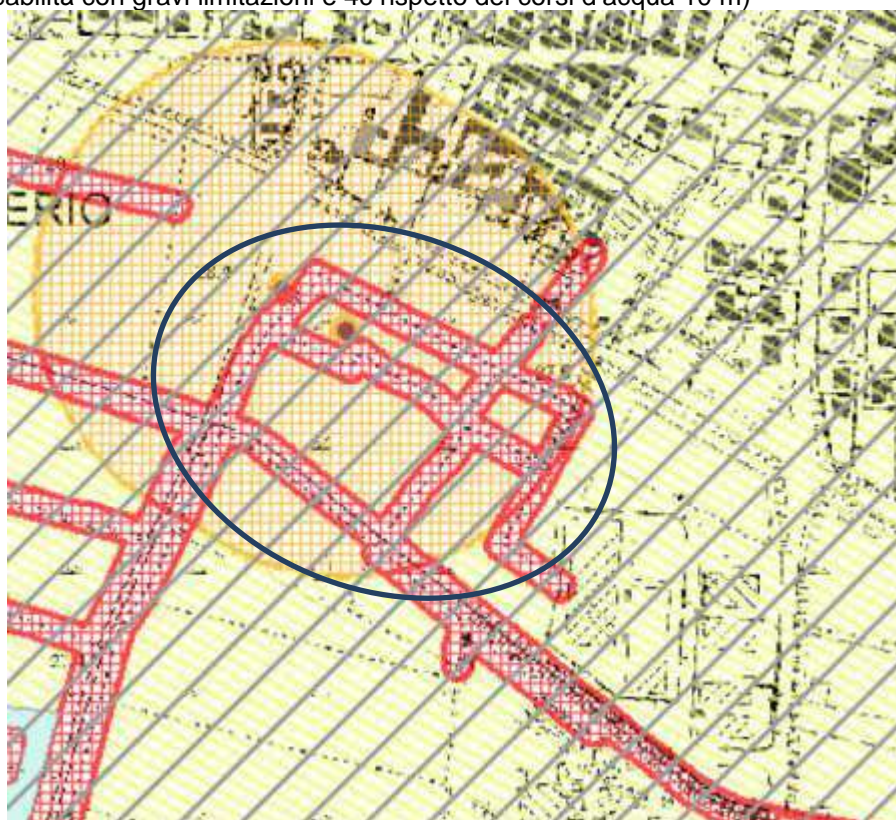


Figura 14 – Atp 2 – Stralcio Studio Geologico - Carta di fattibilità geologica

Prescrizioni dello studio geologico

Classe 3c

In questa sottoclasse ricade: la fascia di rispetto dai pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile, con raggio 200 m ed in essa si applica il disposto del D.LGS. 03.05.2006 e smi, art. 94 ferma restando la facoltà del Comune di chiedere, alla Regione, la riduzione della fascia di rispetto attivando la procedura prevista dalla Del. G.R. 27/6/96 n° 6/15137.

Per quanto riguarda nuove espansioni, eventualmente da prevedere in tali aree si raccomanda l'esecuzione di approfondimenti geologico tecnici ed idrogeologici, con redazione di relazione geotecnica ed idrogeologica per i piani attuativi e per singoli edifici di edilizia pubblica, costruzioni industriali ed artigianali, edifici rurali (stalle, porcilaie, vasche di contenimento liquami ecc.) che stabiliscano puntualmente la soggiacenza e la massima escursione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni.

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 e di progetto.
- ✓ L'ambito è soggetto alla realizzazione di una viabilità a sud di collegamento tra la via A. Volta e la via G. Verdi che porta alla frazione di San Lorenzo Aroldo.



Figura 15 - Atp 2 – 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 Atp2
	✓ RER Corridoi primari a bassa moderata antropizzazione
	✓ RER Elementi di secondo livello
	✓ REP Fascia di rispetto areali
	✓ REP areali rete ecologica provinciale
	✓ REC corridoi di connessione lungo la SP 87

Figura 16 - Atp 2 – Sovrapposizione con gli elementi delle reti ecologiche

Analizzando la sovrapposizione tra l'ambito Atp2 e gli elementi delle reti ecologiche agenti sul territorio è possibile notare come venga parzialmente interessato a sud dalla componente elementi di secondo livello della Rete ecologica Regionale, a ovest dal Corridoio primario a bassa moderata antropizzazione.

Nei confronti della Rete Ecologica Provinciale (REP) invece, l'ambito Atp2 non risulta interessato da alcun areale.

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





	✓ Ambito Di Trasformazione produttivo Atp2
	✓ Ambiti agricoli strategici

Figura 17 - Atp 2 – Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del PTCP

L'ambito Atp2 non è ricompreso dagli ambiti agricoli strategici del Ptcp.

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



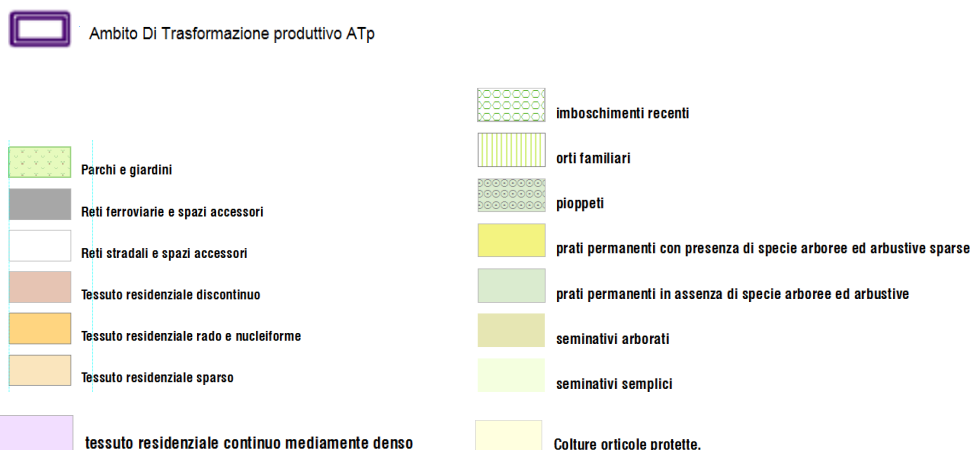


Figura 18 - Atp 2 – Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo DUSAF

L'ambito Atp2, è situato in parte all'interno delle aree "seminativi semplici".

Prescrizioni generali riferite all'Atp2:

- ✓ 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.
- ✓ Realizzazione strada di progetto a sud del comparto.
- ✓ 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. 87; conseguentemente, eventuali accessi od innesti diretti esistenti lungo la provinciale a servizio degli ambiti dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi.
 - ✓ L'attuazione dell'ambito è demandata alla verifica preventiva delle proprietà demaniali eventualmente ivi ricadenti, e successiva sdemanializzazione.
 - ✓ 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 normative 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.
- ✓ Tenuto conto delle caratteristiche delle SS.PP. n. 60 e 87 per uscire in sicurezza si può scegliere alternativamente tra le sotto elencate possibilità:
 - a) per facilitare le manovre di svolta, l'immissione della S.C. "Via Volta" lungo la S.P. n. 60 sia ampliata adottando la soluzione prevista dalla fig. 3.B.16 (allargamento della banchina pavimentata) di cui all'allegato "2" approvato con delibera di G.R. n. VIII/3219 del 27.09.2006;
 - b) la progettazione esecutiva dell'area valuti e consideri la possibilità di raccordare nella nuova rotatoria prevista all'intersezione tra le SS.PP. n. 60-87 anche la S.C. "per S. Lorenzo Aroldo" e la S.C. "Via Volta".

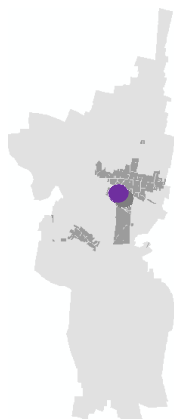
Inoltre si prescrive che i proprietari degli ambiti, prima della loro attuazione, dovranno verificare la presenza di materiali inquinanti e mettere in atto le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di bonifiche.

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.

Atp 3: Ambito di Trasformazione PRODUTTIVO - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE – Via per Gussola



L'ambito oggetto della presente scheda è collocato a sud dell'area produttiva ed è accessibile dalla SP n.60 per Gussola.

Il comparto è delimitato a nord ed est dall'ambito produttivo consolidato e ad ovest dall'area agricola.

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



Figura 19 – Atp3 – 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 con 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 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico saranno 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 in conformità alla 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 20 – Atp 3 – 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.

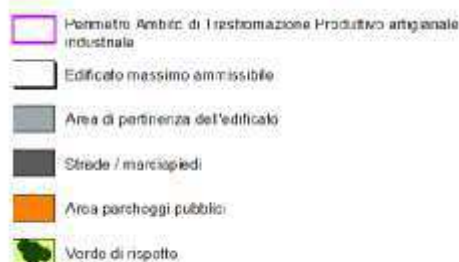


Figura 21 - Atp 3 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito

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):

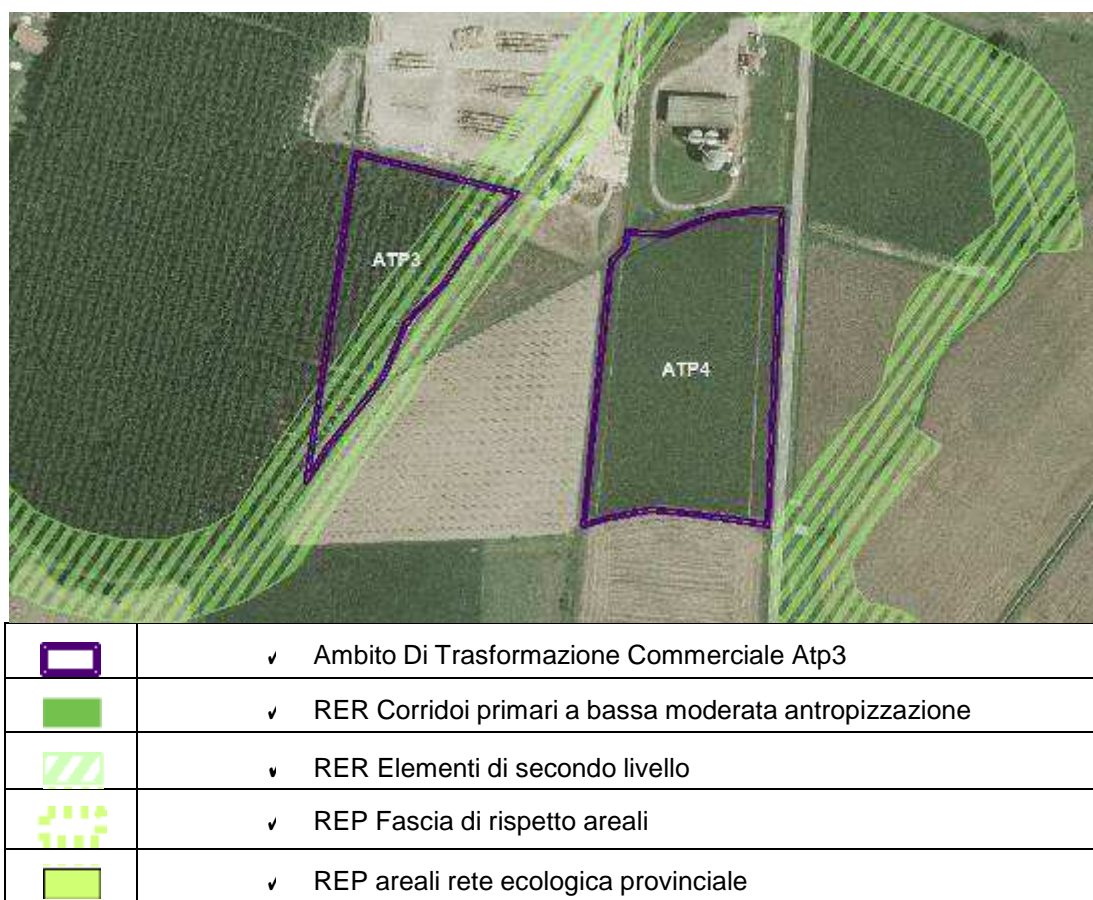


Figura 22 - Atp 3 – Sovrapposizione con gli elementi della RER

Analizzando la sovrapposizione tra l'ambito Atp3 e gli elementi delle reti ecologiche agenti sul territorio è possibile notare come sia interessato sul lato est dalla presenza di elementi di secondo livello della Rete ecologica Regionale.

Nei confronti della Rete Ecologica Provinciale (REP) invece, l'ambito Atp3 non risulta interessato da alcun areale.

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

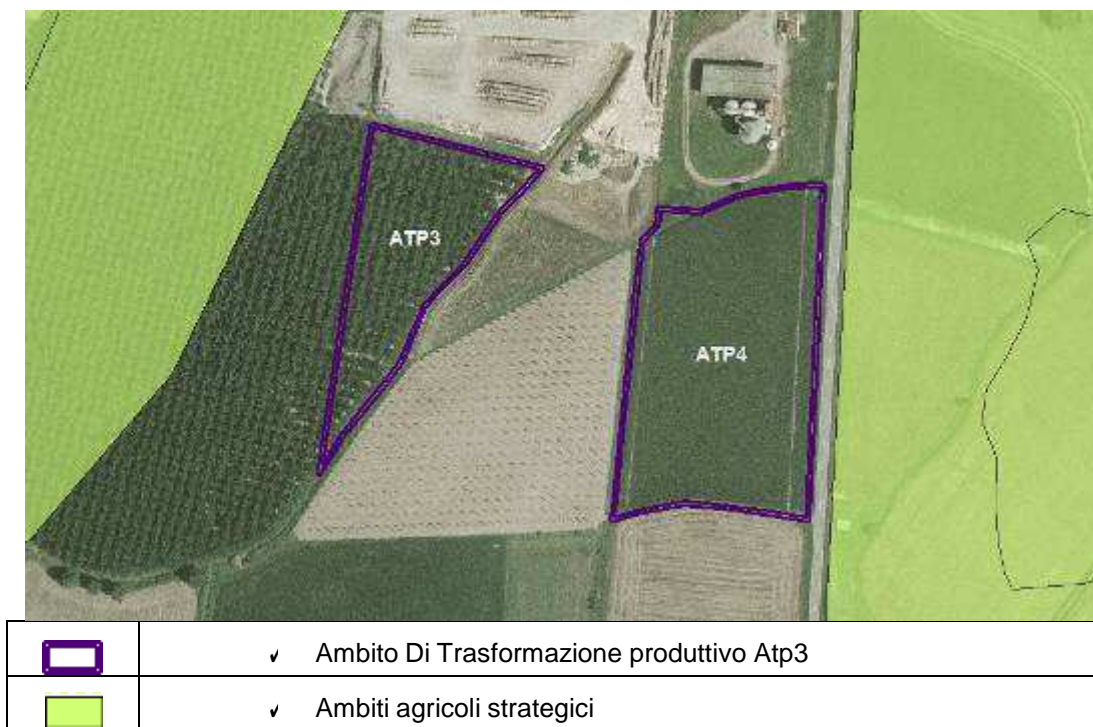


Figura 23 - Atp 3 – Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del PTCP

L'ambito Atp3 non è ricompreso dagli ambiti agricoli strategici del Ptcp.

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





Figura 24 - Atp 3 – Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del PTCP

L'ambito Atp3, è situato in parte all'interno delle aree "seminativi semplici".

Prescrizioni generali riferite all'Atp3:

- ✓ 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.
- ✓ 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 vodagione degli ambiti dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale esistente attivando se necessario servitù di passaggio su altre proprietà.
 - ✓ L'attuazione dell'ambito è demandata alla verifica preventiva delle proprietà demaniali eventualmente ivi ricadenti, e successiva sdemanializzazione.
 - ✓ 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).

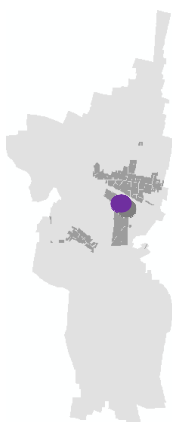
Nelle aree di stoccaggio del materiale, dovranno essere previste delle vasche di decantazione, raccolta, trattamento, smaltimento delle sostanze potenzialmente inquinanti.

Inoltre si prescrive che i proprietari degli ambiti, prima della loro attuazione, dovranno verificare la presenza di materiali inquinanti e 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.

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 satura.

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 con 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 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico saranno 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 in conformità alla 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.

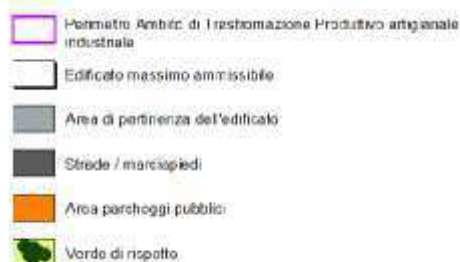
Scenario di pericolosità sismica locale: l'ambito ricade nell'area Z4a, ovvero "Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" con effetti pari a "amplificazioni litologiche e geometriche".

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:

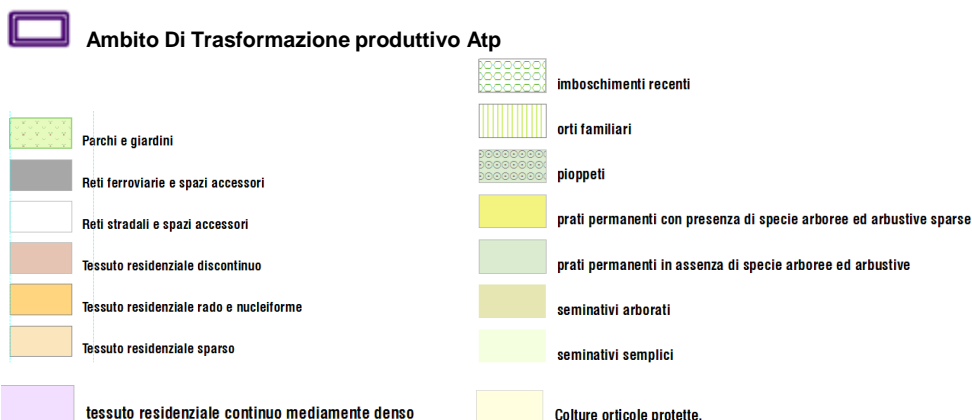


Figura 30 - Atp 4 – Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo DUSAF

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 vodazione 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 la presenza di materiali inquinanti e 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.

PARTE B _ Ambiti di riqualificazione - rigenerazione

INDICE

ARR1: **Ambito di riqualificazione - rigenerazione**

pag. 52

Ambito di riqualificazione - rigenerazione ARR1

Il presente ambito di riqualificazione è costituito da un'area posta nel centro abitato ove esisteva un edificio rurale totalmente demolito.



Figura 1: Inquadramento dell'ambito di riqualificazione - rigenerazione ARR1

Obiettivi:

- ✓ riqualificare una porzione di tessuto edificato posto al centro del borgo delimitato dalle vie Giuseppina e Bedogni al fine di ricompattare l'abitato.

Interventi ammessi:

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

Vocazione funzionale:

Fatta eccezione per le aree che saranno destinate nell'ambito dal Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico cedute in funzione delle destinazioni d'uso degli interventi edilizi previsti in conformità ai contenuti del presente allegato 2 – parte B al Documento di Piano, le destinazioni d'uso prevalenti sono residenziale, terziario, ricettivo, commerciale di vicinato, artigianato di servizio, ed eventualmente altre tra quelle non escluse, concordate tra l'Amministrazione Comunale ed i richiedenti l'approvazione del Piano o Programma Attuativo.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività commerciali costituenti medie strutture di vendita di cui all'art.4, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 114/98, grandi strutture di vendita e centri commerciali di cui all'art.4, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 114/98, attività di commercio all'ingrosso di cui all'art.4, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 114/98;
- ✓ attività agricola e/o allevamento;

- ✓ logistica;
- ✓ attività industriali di qualsiasi genere;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza, così come indicato al punto 5.9, Capitolo 5, Parte IV delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, quelle al servizio della residenza debbono avere una SL (superficie lorda) ed una SA (superficie accessoria), quest'ultima relativamente ai soli portici, non superiore a mq 200,00;
- ✓ attività artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, scarico di acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ servizi di magazzino destinati al deposito di attività industriali ed artigianali, fatto salvo quelli destinati all'artigianato al servizio della residenza che debbono comunque avere SL (superficie lorda) e una SA (superficie accessoria), quest'ultima relativamente ai soli portici, non superiore a mq 200,00;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, compresa l'attività agrituristica, abitazione del conduttore del fondo della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ 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;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ rimessa per automezzi pubblici;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività industriali e artigianali, fatti salvi quelli destinati all'artigianato di servizio e con una SL (superficie lorda) e SA (superficie accessoria), quest'ultima relativamente ai soli portici, non superiore a mq 300,00;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
------------------------------	--

IT	0,55 mq/mq
ITP	0,65 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno :	
- residenziale	18 mq/ ab.
- commerciale di vicinato	100% SL + SA (solo relativa ai portici)
- artigianato di servizio	10% SL + SA (solo relativa ai portici)
- terziario - ricettivo	50% SL + SA (solo relativa ai portici)

Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva
--------------------	-------------------------------------

All'interno dell'ambito gli standard destinati a parcheggi pubblici per la destinazione residenziale debbono essere 6,00 mq/ab, per le destinazioni artigianato di servizio, terziario e ricettivo, servizi socio- assistenziali e sanitari il 50% della loro dotazione, nella fattispecie di attività commerciale di vicinato il 100%. L'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenesse necessario, ne potrà chiedere una dotazione superiore rispetto a quanto sopra indicato.

L'Amministrazione Comunale, in relazione al carico d'utenza, potrà chiedere una dotazione superiore sia di aree standard, che di superfici destinati a parcheggi, superiore rispetto a quanto sopra indicato.

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.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno, ad esclusione dei parcheggi, anche su istanza dei richiedenti, potrà chiedere la totale o parziale monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il Piano o Programma Attuativo dovrà interessare l'intero ambito di riqualificazione – rigenerazione. Il soggetto attuatore con la stipula della convenzione urbanistica s'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 al PGT per il comparto di riqualificazione - rigenerazione, tramite variante al Piano Attuativo sottoscritta da tutti i proprietari delle aree e fabbricati inseriti nel perimetro dello stesso.

Gli interventi di riqualificazione - rigenerazione 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 con 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 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico saranno 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 in conformità alla massima capacità edificatoria, dell'intero comparto o parte di esso.

Sono consentite modeste modifiche alla perimetrazione o addizioni parziali dell'area oggetto dell'intervento di riqualificazione - rigenerazione 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	65% della STC
Superficie drenante	30% della STC
Altezza degli edifici H*	7,50 m (2 piani ft)

* 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, nello specifico quelle relative al nucleo di antica formazione centro storico.

Fattibilità geologica

L'ambito oggetto della presente scheda ricade in classe 2 FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI.



Figura 2 - Stralcio Studio Geologico - Carta di fattibilità geologica

Prescrizioni dello studio geologico

CLASSE 2

Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico, geotecnico e sismico come prescritto dal D.M. del 17/01/2018 limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno con eventuali prescrizioni per la salvaguardia idrogeologica dell'area.

Le indagini geognostiche da svolgersi in fase preliminare alla stesura del singolo progetto esecutivo, dovranno essere finalizzate alla definizione dei seguenti elementi:

- successione litostratigrafica locale;
- caratteristiche geotecniche dei terreni individuati;
- posizione della falda freatica;
- interazione strutture terreno di fondazione;
- verifica del fattore di amplificazione locale F_a (analisi sismica di 2° livello).

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT/SCPT, sondaggi a carotaggio e/o l'apertura di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

Scenario di pericolosità sismica locale

L'ambito ricade nell'area Z4a: zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali sabbioso ghiaiosi. Possibili effetti: amplificazioni litologiche.






Misure di incentivazione

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

Sovrapposizione con elementi della RER (Rete Ecologica Regionale) del PTR (Piano Territoriale Regionale):



Figura 3 - Sovrapposizione con elementi delle reti ecologiche

	✓ Ambito ARR1
	✓ RER Corridoi primari a bassa moderata antropizzazione
	✓ RER Elementi di secondo livello
	✓ REP Fascia di rispetto areali
	✓ REP areali rete ecologica provinciale

Analizzando la sovrapposizione tra l'ambito di riqualificazione - rigenerazione ARR1 e i componenti della RER è possibile notare come sua localizzazione ricada per intero all'interno del corridoio primario a bassa-moderata antropizzazione che attraversa in senso est-ovest il territorio comunale.

Uno degli obiettivi principali della Variante Generale al PGT è quello di recepire la RER all'interno dell'intero territorio comunale di Solarolo Rainerio.

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

L'ambito di riqualificazione - rigenerazione ARR1 non interessa nessun ambito agricolo strategico previsto nel PTCP.

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



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

L'ambito di riqualificazione - rigenerazione ARR1 è situato all'interno delle aree che costituiscono il tessuto urbano di antica formazione dell'abitato di Solarolo Rainerio, classificate dall'applicativo DUSAF come tessuto residenziale continuo mediamente denso.

Prescrizioni generali:

In fase di attuazione degli ambiti di riqualificazione - rigenerazione debbono essere documentate:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica del territorio;
- la fattibilità geologica, idrogeologica e sismica;
- il recepimento dei principi relativi all'invarianza idraulica ed idrologica;
- l'accessibilità veicolare e pedonale e gli incroci con la viabilità principale;
- la dotazione di parcheggi ed opere di urbanizzazione;
- la compatibilità acustica.

Inoltre si prescrive che i proprietari del comparto di riqualificazione - rigenerazione, contestualmente alla presentazione del Piano o Programma Attuativo, dovranno provvedere a verificare la presenza di materiali inquinanti il terreno e nel caso presentare un progetto di caratterizzazione ed eventualmente, qualora vi fosse la presenza di materiali inquinanti, effettuare la bonifica. Il tutto tramite il coinvolgimento degli enti competenti in materia, nel rispetto ed in conformità ai disposti di legge in materia. Solo successivamente all'eventuale bonifica del sito il comune stipulerà la convenzione urbanistica e rilascerà i Permessi di Costruire o accetterà le eventuali S.C.I.A. alternative agli stessi per la realizzazione degli edifici ed opere d'urbanizzazione.

L'individuazione degli ambiti di riqualificazione - rigenerazione è tra i compiti del Documento di Piano ed è l'esito di un percorso selettivo ispirato ai principi fondatori della Variante di Piano (riuso di aree già edificate, riqualificazione comparti dismessi, realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi ed il recupero e potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica, anche al fine di promuovere azioni volte al contenimento del consumo di suolo libero.

Gli ambiti di rigenerazione sono per collocazione, estensione e presenza di rapporti storicamente esistenti con il contesto aree essenziali al compimento del disegno urbano sotteso alla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio.

Negli ambiti di riqualificazione - rigenerazione si applica la perequazione di comparto e aggiuntiva, con i criteri definiti nel Documento di Piano.

Al fine di contribuire al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione - rigenerazione dei suddetti ambiti, sono fornite dal Documento di Piano delle indicazioni da tenere in considerazione in sede di stesura dei Piani Attuativi ed atti di programmazione negoziata a valenza territoriale. Tali indicazioni riguardano una pluralità di aspetti, tra i quali: la viabilità, le caratteristiche architettoniche, gli aspetti paesistico - ambientali, i servizi; le stesse possono essere così riassunte:

- organizzazione dei percorsi ciclo - pedonali;
- creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione alle aree verdi;
- realizzazione di punti di centralità;
- verifica ed integrazione tra servizi pubblici e privati;
- accessibilità dei servizi anche a scala ciclopedonale;
- cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
- promozione di tecnologie a basso consumo energetico ed a basso impatto;
- necessità di favorire più funzioni;
- cura della dotazione, qualità e sistemazione delle aree a verde e degli spazi liberi in generale;
- potenziamento arboreo e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle esistenti;
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- promozione della cogenerazione diffusa e dell'efficientamento energetico;
- promozione di una corretta progettazione urbanistica dell'ambito ed architettonica degli edifici;
- per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti- inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge;
- verificare se l'ambito è soggetto a Valutazione Archeologica preliminare;
- il piano terra di tutti i fabbricati deve essere di norma posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30 cm rispetto all'asse stradale, fatte salve altezze superiori a fronte di uno studio geologico ed idrogeologico propedeutico alla progettazione del Piano o Programma Attuativo;
- tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad una altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale.

Inoltre si prescrive che i proprietari del comparto di riqualificazione - rigenerazione, contestualmente alla presentazione del Piano o Programma Attuativo, dovranno provvedere a presentare un progetto di caratterizzazione ed eventualmente, qualora vi fosse la presenza

di materiali inquinanti, effettuarne la bonifica. Il tutto tramite il coinvolgimento degli enti competenti in materia, nel rispetto ed in conformità ai disposti di legge in materia. Solo successivamente all'eventuale bonifica del sito il comune stipulerà la convenzione urbanistica e rilascerà i Permessi di Costruire o accetterà le eventuali S.C.I.A. alternative agli stessi per la realizzazione degli edifici ed opere d'urbanizzazione.

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici non è assentibile il posizionamento di materiale isolante (cappotto) aggettante sugli spazi pubblici.

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.

Norma transitoria

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolo ha validità quanto indicato nel Documento di Piano - "Determinazioni di Piano e assetto normativo" e nel Piano dei Servizi. Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi previsti al comma 1, lett. a), b), art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui" per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.