

COMUNE DI ARENA PO

Provincia di Pavia



Piano Attuativo in variante al P.G.T. ex ATR 2 - Località Salerno

Progetto urbanistico - art. 12 e 14 LR 12/05



Progettista

arch. Cristiano Carlo ALBERTI
via Vena n. 68 - 27049 Stradella (PV)
Albo degli Architetti P.P. e C. di Pavia n. 696
e-mail: c.alberti@libero.it
pec: cristiano.alberti@archiworldpec.it

Committente

Sant'Antonio Immobiliare S.r.L.
via XXVI Aprile n. 14 - 27049 Stradella (PV)
partita IVA 02530720180

Elaborato

Allegato A
Variante Urbanistica

Revisione

V_1
12_2016

V_2
04_2017 (integr. ARPA)

1. LA SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Arena Po (Pv) è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, adottato con deliberazione C.C. n. 3 del 02.02.2010 e successivamente approvato con deliberazione C.C. n. 22 del 22.07.2010: l'efficacia di tale strumento urbanistico è intervenuta a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 35 del 31.08.2011.

A far tempo da tale data, lo strumento urbanistico generale non è stato oggetto di alcuna variazione.

2. DISCIPLINA URBANISTICA RELATIVA AI PIANI ATTUATIVI IN VARIANTE AL P.G.T.

La facoltà di predisporre Piani Attuativi in Variante al P.G.T. è data dalla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio", in particolare l'art. 14 comma 5 stabilisce che *"Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12"*.

Ciò significa che, a seguito dell'adozione di un Piano Attuativo in Variante al PGT da parte del Consiglio Comunale, il completamento dell'iter di approvazione segue le disposizioni previste per l'approvazione di un P.G.T., le cui tappe principali risultano essere le seguenti:

- entro novanta giorni dall'adozione, gli atti del Piano Attuativo in Variante al PGT sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale. Del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è fatta, a cura del comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale
- gli atti del Piano Attuativo in Variante al PGT, contemporaneamente al deposito, sono trasmessi alla provincia, che, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del medesimo con il proprio piano territoriale di coordinamento, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'articolo 18 della LR 12/05, entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente
- gli atti del Piano Attuativo in Variante al PGT, contemporaneamente al deposito, sono trasmessi anche all'A.S.L. e all'A.R.P.A., che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni, possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale, sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi
- entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti del Piano Attuativo in Variante al PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni. Contestualmente, a pena di inefficacia degli atti assunti, provvede all'adeguamento, nel caso in cui la provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale di coordinamento, o con i limiti di cui all'articolo 15, comma 5, ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo
- la deliberazione del consiglio comunale di controdeduzione alle osservazioni e di recepimento delle prescrizioni provinciali o regionali non è soggetta a nuova pubblicazione
- gli atti del Piano Attuativo in Variante al PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale
- gli atti del Piano Attuativo in Variante al PGT acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune.

Le recenti modifiche alla disciplina urbanistica regionale, introdotte con la L.R. n. 31/14 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" ed ulteriormente esplicitate negli "Indirizzi Applicativi" contenuti nel Comunicato Regionale n. 50 del 25 marzo 2015 (B.U.R.L., Serie Ordinaria, n. 14 del 1 aprile 2015), limitano in modo significativo le opportunità di modificare il P.G.T. fino all'avvenuto adeguamento del medesimo ai contenuti della legge stessa.

Tale adeguamento è stato obbligatoriamente posticipato all'avvenuto recepimento dei contenuti della L.R. n. 31/14 nel Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.); nelle more di espletamento di tali adempimenti trova applicazione la norma transitoria (art. 5 L.R. n. 31/14) che regola l'attività urbanistica dei comuni indicando quali siano i limiti di variazione al PGT consentiti.

In tale disposto normativo si fa riferimento anche alla disciplina dei piani attuativi in variante al PGT, in particolare l'art. 5 comma 4 così recita:

- “ (...) i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. ”

Inoltre il comma 6 del medesimo art. 5 stabilisce il limite temporale per la presentazione dei piani attuativi in variante al PGT:

- “ La presentazione dell'istanza di cui all'articolo 14 della l.r. 12/2005 dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge deve intervenire entro trenta mesi da tale ultima data. Per detti piani e per quelli la cui istanza di approvazione sia già pendente alla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni provvedono alla istruttoria tecnica, nonché alla adozione e approvazione definitiva in conformità all'articolo 14 della l.r. 12/2005. La relativa convenzione di cui all'articolo 46 della l.r. 12/2005 è tassativamente stipulata entro dodici mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva.”

Tenuto conto che la LR 31/14 è stata pubblicata sul B.U.R.L. Supplemento del 1 dicembre 2014, la facoltà di presentare la predetta istanza può essere esercitata fino al 31.05.2017.

Procedimento di VAS

L'Allegato 1b della D.G.R. n. IX/761 del 10 novembre 2010 *Determinazione delle procedure per la Valutazione Ambientale di piani e programmi – V.A.S. (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica e integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. VIII/6420 e 30 dicembre 2009, n. VIII/10971* stabilisce che gli strumenti attuativi che comportano variante al piano sovraordinato (in questo caso il Piano Attuativo in variante al PGT) siano da sottoporre alla VAS ed alla verifica di assoggettabilità, limitatamente agli aspetti della variante che non siano stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato.

Tale disposto è stato altresì ribadito nell'art. 4 comma 2 ter della LR 12/05, come aggiunto dall'art. 13, comma 1, lett. b) della l.r. 13 marzo 2012, n. 4.

Alla luce della descrizione dei contenuti della variante di cui al successivo paragrafo, pare evidente che le azioni di modifica dello strumento urbanistico siano da annoverare tra quelle di tipo “minore” in quanto:

a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva

85/337/CEE e successive modifiche

b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE

c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Per tale motivo, appare congruo procedere con l'attivazione del procedimento semplificato di VAS.

Sulla base di tali considerazioni è stato predisposto il *Rapporto preliminare del Piano Attuativo in variante al PGT e determinazione dei possibili effetti significativi finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS*, alla cui lettura si rimanda.

3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

3.1 Situazione urbanistica vigente

Il comparto oggetto di Variante è rappresentato dall'ambito urbanistico individuato nel Documento di Piano vigente come Ambito di Trasformazione Residenziale n. 2 - "ATR2", situato in fregio al lato nord della SP ex SS 10 in località Salerno.

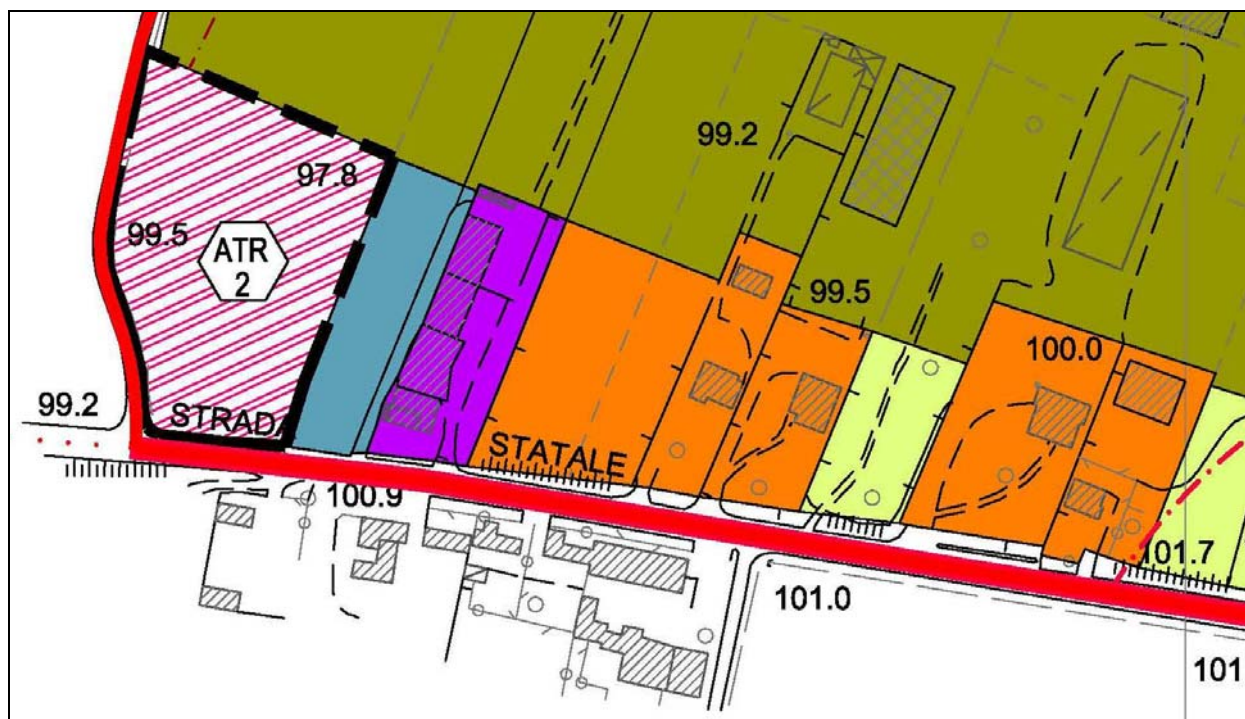


Figura 1: Estratto Tavola DP 12 a Sintesi delle Previsioni di Piano (scala originale 1:5000, qui ingrandita 1:2000)

In corrispondenza dell'intersezione viabilistica tra la SP ex SS 10 "Padana Inferiore" e la Strada Comunale della Piantà, lo strumento urbanistico identifica tale comparto di trasformazione, posizionato nell'estremo limite sud occidentale del territorio comunale nei pressi del confine con i comuni di Stradella (ad ovest) e di Zenevredo (a sud).

Il contesto territoriale di riferimento è costituito da un ambito urbano edificato di tipo lineare su entrambi i lati della SP ex SS 10 (località Salerno in territorio di Arena Po e località Campagnasso in territorio di Zenevredo), con alternanza di funzioni residenziali e produttive tali da creare un insediamento di tipo misto.

L'ambito ha un'estensione territoriale di circa 7.400 mq, mostra una forma pressoché trapezoidale e risulta confinante lungo il lato nord con sedimi agricoli coltivati a seminativo, lungo il lato est con il parcheggio inghiaiato a servizio di una ditta di autodemolizioni, lungo i lati sud ed ovest con la viabilità di rango provinciale e comunale sopra descritta.

L'appezzamento di terreno ricompreso all'interno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione (trattasi di un unico mappale identificato catastalmente al Foglio 17 particella n. 168 del N.C.T. del comune di Arena Po) risulta incolto.

Dal punto di vista orografico, il piano di campagna presenta una sensibile pendenza decrescente in direzione sud → nord (mediamente circa il 2 – 2,50 %, coerentemente con la naturale pendenza della morfologia locale in direzione del terrazzo alluvionale), mentre in direzione ovest → est la pendenza media risulta più variabile, da 2,70 circa % del settore più prossimo alla strada provinciale a circa 4% nei pressi dell'adiacente tessuto agricolo a nord, con quote progressivamente decrescenti in direzione est.

Internamente al comparto in esame non sono presenti opere di urbanizzazione: nelle immediate adiacenze si riscontrano i tracciati dei vari servizi a rete ai quali occorrerà allacciarsi con i necessari lavori di ampliamento. Per la puntuale descrizione della localizzazione e consistenza delle opere a rete si rimanda alla lettura dell'Allegato B Relazione Illustrativa.

L'attuazione del comparto è attualmente regolamentata dalle disposizioni e prescrizioni specifiche contenute della scheda tecnico - progettuale di riferimento, facente parte dell'*Allegato N Norme Tecniche di Attuazione* del vigente PGT, che si riporta in calce, oltre che, in linea generale dalle disposizioni di cui all'art. 28 – *Ambiti di trasformazione delle succitate norme*.

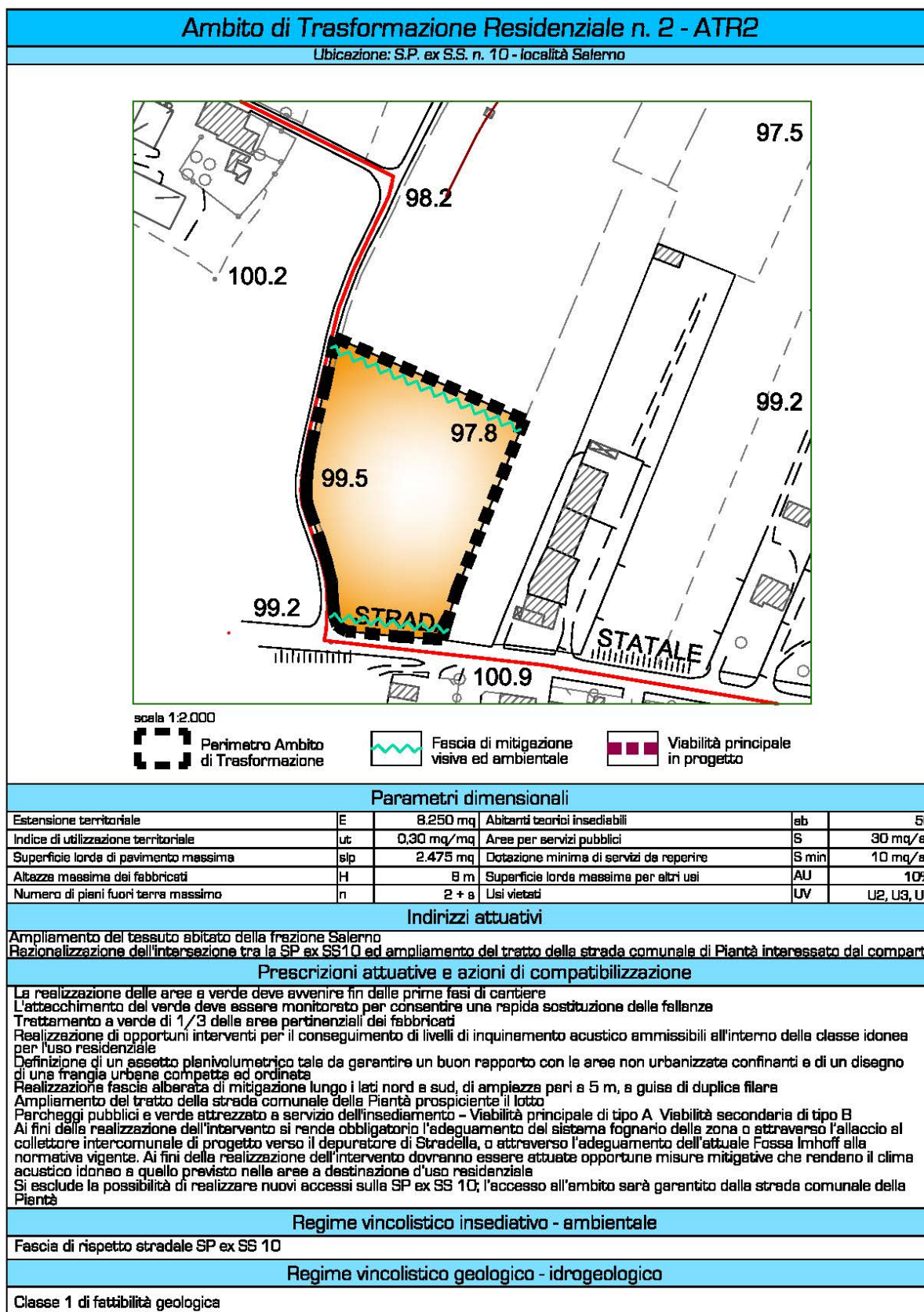


Figura 2: Estratto *Allegato N Norme Tecniche di Attuazione* - scheda tecnico progettuale del comparto

3.2 Proposta di Variante

La proprietà intende procedere allo sfruttamento edificatorio del comparto con un uso di tipo *U3 Uso Secondario* come definito all'art. 8 delle N.T.A. del P.G.T., attualmente vietato dalla scheda tecnico progettuale di attuazione

Tale decisione è maturata a seguito della presa d'atto di tali valutazioni:

- Estrema vicinanza dell'ambito in oggetto alla ditta *Autodemolizioni Desal srl*, che dista circa 45 – 50 m ad est, le cui emissioni acustiche prodotte in fase di esercizio delle attività di lavoro, in assenza delle necessarie opere di mitigazione, non ritengono compatibile la presenza di un nuovo quartiere residenziale
- Assenza di uno spazio cuscinetto tra il sedime in oggetto e la succitata ditta, in quanto l'area libera esistente è stata occupata da un parcheggio pertinenziale della medesima privo di adeguate barriere antirumore
- Adiacenza al sedime della SP ex SS 10, che rappresenta un'arteria viabilistica di importanza strategica sia per l'Oltrepò orientale che per i collegamenti interregionali e che risulta caratterizzata da elevati flussi di traffico, con conseguenti problematiche connesse all'inquinamento acustico e dell'aria, anch'esse poco compatibili con l'insediamento di nuove unità abitative
- Maggiore vocazione del comparto ad un uso artigianale – industriale, determinata in primis dall'affaccio del lotto sulla SP ex SS 10, al cui interno si possa procedere alla realizzazione di uno / due fabbricati con tipologia a capannone, di dimensioni contenute, atti ad ospitare attività di carattere artigianale prevalentemente correlate alla produzione di beni e di servizi (artigianato di servizio). Le criticità ambientali sopra rilevate risulterebbero meno impattanti nell'ottica di tale cambio di destinazione d'uso, in quanto maggiormente "compatibili" con ambienti di tipo lavorativo

Circa l'opportunità di inserire un ambito di trasformazione residenziale in tale contesto, erano state sollevate alcune perplessità anche da parte di ARPA durante l'iter di VAS correlato alla formazione del PGT; in particolare nel parere prot. 54424 class. 3.1.3 pratica 81/2008 del 19 aprile 2010 (prot. com. 2382 del 22 aprile 2010) si legge che: *"si ribadiscono le perplessità già evidenziate nel precedente contributo circa la localizzazione dell'ambito ATR 2 contiguo ad un ambito produttivo esistente. L'individuazione di uno spazio cuscinetto potrebbe non essere sufficiente a risolvere eventuali problematiche anche in relazione al fatto che, l'attività produttiva esistente, sottoposta a valutazione di impatto acustico, ha evidenziato un superamento del limite assoluto di immissione e ad oggi non risulta essere stata realizzata alcuna opera di mitigazione acustica"*.

A far tempo dalla formulazione di tale parere, l'adiacente attività produttiva esistente non ha effettuato alcun intervento atto a mitigare le proprie immissioni sonore.

Pertanto sulla base delle condizioni ambientali al contorno e dell'assetto infrastrutturale, si ritiene maggiormente compatibile l'inserimento di un nuovo polo artigianale, di piccole dimensioni, in luogo del quartiere residenziale previsto dal P.G.T.

La variante urbanistica correlata all'attuazione del presente comparto è dunque finalizzata a trasformare l'uso principale da Ambito di Trasformazione Residenziale n. 2 - "ATR 2" ad Ambito di Trasformazione Produttivo n. 4 - "ex ATR2".

Tale operazione:

- non comporta ulteriore consumo di suolo in quanto non viene modificata in alcun modo la perimetrazione dell'ambito di trasformazione prevista dal PGT vigente
- fissa la variazione dei parametri dimensionali, delle prescrizioni attuative e delle azioni di compatibilizzazione contenute nella scheda tecnico progettuale, equiparando la stessa ai contenuti delle schede di attuazione dei restanti Ambiti di Trasformazione Produttivi previsti dal PGT vigente
- determina la riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, con la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione

La tabella seguente mette a confronto i parametri dimensionali contenuti nella scheda tecnico progettuale vigente e di variante. Le modifiche introdotte risultano compatibili con i restanti ambiti previsti dal PGT nel territorio comunale aventi la medesima destinazione funzionale

PARAMETRI DIMENSIONALI		ATR 2 VIGENTE	Ex ATR 2 VARIANTE	COMMENTO
Estensione Territoriale	E	8.250 mq	7.411 mq	La variazione dell'estensione territoriale è subordinata alla reale estensione territoriale del mappale interessato ed agli esiti del rilievo eseguito con strumento in loco. Tale riduzione non costituisce in ogni caso fattispecie variante sulla base di quanto disposto dall'art. 28 comma 2 delle vigenti N.T.A. del P.G.T.
Indice di Utilizzazione Territoriale	Ut	0,30 mq / mq	0,40 mq / mq	Parametro equiparato a quello degli ATP n. 1, 2 e 3 previsti dal PGT
Superficie Lorda di Pavimento	Slp	2.475 mq	2.964 mq	---
Altezza massima dei fabbricati	H	8 m	10 m	Parametro equiparato a quello degli ATP n. 1, 2 e 3 previsti dal PGT
Numero di piani fuori terra massimo	n	2 + s	3	Parametro equiparato a quello degli ATP n. 1, 2 e 3 previsti dal PGT
Abitanti teorici insediabili	Ab	50	0	Esclusione dell'uso residenziale, con conseguente contrazione del carico insediativo di PGT
Aree per servizi pubblici	S	30 mq / ab	20% Slp	Parametro equiparato a quello degli ATP n. 1, 2 e 3 previsti dal PGT lungo la SP ex SS10
Dotazione minima di servizi da reperire	S min	10 mq / ab	10 % Slp	Parametro equiparato a quello dell'ATP n. 1, simile per estensione, in quanto in loco non risultano necessari spazi per servizi fruibili dalla collettività
Superficie lorda massima per altri usi	AU	10%	25%	Parametro incrementato al fine di perseguire una maggiore integrazione tra usi insediabili compatibili con il contesto
Usi vietati	UV	U2, U3, U7	U1, U2, U7	Usi vietati analoghi a quelli stabiliti per gli ATP n. 1, 2 e 3 previsti dal PGT

Figura 3: Confronto parametri dimensionali vigenti e di variante della scheda tecnico progettuale di attuazione

La tabella seguente mette a confronto gli indirizzi attuativi contenuti nella scheda tecnico progettuale vigente e di variante. Le modifiche introdotte si configurano come un mero adeguamento ai nuovi usi insediabili

INDIRIZZI ATTUATIVI ATR2 VIGENTE	INDIRIZZI ATTUATIVI Ex ATR2 VARIANTE	COMMENTO
Ampliamento del tessuto abitato della frazione Salerno	Ampliamento del tessuto artigianale esistente della frazione Salerno	Eliminazione delle previsioni di crescita residenziale in quanto incompatibili con il contesto
Razionalizzazione dell'intersezione tra la SP ex SS 10 ed ampliamento del tratto della strada comunale di Piantà interessato dal comparto	Razionalizzazione dell'intersezione tra la SP ex SS 10 ed ampliamento del tratto della strada comunale di Piantà interessato dal comparto	Nessuna variazione

Figura 4: Confronto indirizzi attuativi vigenti e di variante della scheda tecnico progettuale di attuazione

La tabella seguente mette a confronto le prescrizioni attuative e le azioni di compatibilizzazione contenute nella scheda tecnico progettuale vigente e di variante. Si pone in evidenza la sostanziale conferma delle disposizioni vigenti, fatta eccezione per i necessari adeguamenti ed aggiornamenti conseguenti alla presa d'atto dei nuovi usi insediabili ed al maggior approfondimento di conoscenza caratteristiche ambientali del contesto.

PRESCRIZIONI ATTUATIVE E AZIONI DI COMPATIBILIZZAZIONE ATR2 VIGENTE	PRESCRIZIONI ATTUATIVE E AZIONI DI COMPATIBILIZZAZIONE Ex ATR2 VARIANTE	COMMENTO
La realizzazione delle aree a verde deve avvenire fin dalle prime fasi di cantiere	La realizzazione delle aree a verde deve avvenire fin dalle prime fasi di cantiere	Nessuna variazione
L'attecchimento del verde deve essere monitorato per consentire una rapida sostituzione delle fallanze	L'attecchimento del verde deve essere monitorato per consentire una rapida sostituzione delle fallanze	Nessuna variazione
Trattamento a verde di 1/3 delle aree pertinenziali dei fabbricati	Trattamento a verde di 1/3 delle aree pertinenziali dei fabbricati	Nessuna variazione
Realizzazione di opportuni interventi per il conseguimento di livelli di inquinamento acustico ammissibili all'interno della classe idonea per l'uso residenziale	Realizzazione di opportuni interventi per il conseguimento di livelli di inquinamento acustico ammissibili all'interno della classe idonea per l'uso artigianale - industriale	Adeguamento della prescrizione alle nuove tipologie di uso insediabile che escludono la residenza
Definizione di un assetto planivolumetrico tale da garantire un buon rapporto con le aree non urbanizzate confinanti e di un disegno di una frangia urbana compatta ed ordinata	Definizione di un assetto planivolumetrico compatto ed ordinato coerente con il contesto	Adeguamento della prescrizione alle nuove tipologie di uso insediabile che escludono la residenza
Realizzazione fascia alberata di mitigazione lungo i lati nord e sud, di ampiezza pari a 5 m, a guisa di duplice filare	Realizzazione di barriera verde di mitigazione lungo il lato nord ovest	La ridotta dimensione dell'ambito e lo stralcio dell'uso residenziale diminuiscono la necessità di prevedere ampi spazi filtro di mitigazione e di salvaguardia ambientale a tutela dell'insediamento; si propone la realizzazione di una barriera verde di mitigazione visiva del nuovo insediamento a tutela del nucleo frazionale di Plessa (comune di Stradella), posizionato a nord ovest del comparto)
Ampliamento del tratto della strada comunale della Piantà prospiciente il lotto	Ampliamento del tratto della strada comunale della Piantà prospiciente il lotto	Nessuna variazione
Parcheggi pubblici e verde attrezzato a servizio dell'insediamento -- Viabilità principale di tipo A Viabilità secondaria di tipo B	Parcheggi pubblici e verde attrezzato a servizio dell'insediamento -- Viabilità principale di tipo A Viabilità secondaria di tipo B	Nessuna variazione
Ai fini della realizzazione dell'intervento si rende obbligatorio l'adeguamento del sistema fognario della zona o attraverso l'allaccio al collettore intercomunale di progetto verso il depuratore di Stradella, o attraverso l'adeguamento dell'attuale Fossa Imhoff alla normativa vigente.	Ai fini della realizzazione dell'intervento si rende obbligatorio l'adeguamento del sistema fognario della zona o attraverso l'allaccio al collettore intercomunale di progetto verso il depuratore di Stradella, o attraverso l'adeguamento dell'attuale Fossa Imhoff alla normativa vigente.	Adeguamento della prescrizione alle nuove tipologie di uso insediabile che escludono la residenza

Ai fini della realizzazione dell'intervento dovranno essere attuate opportune misure mitigative che rendano il clima acustico idoneo a quello previsto nelle aree a destinazione d'uso residenziale		
Si esclude la possibilità di realizzare nuovi accessi sulla SP ex SS 10; l'accesso all'ambito sarà garantito dalla strada comunale della Piantà	Si esclude la possibilità di realizzare nuovi accessi sulla SP ex SS 10; l'accesso all'ambito sarà garantito dalla strada comunale della Piantà	Nessuna variazione

Figura 5: Confronto prescrizioni attuative e azioni di compatibilizzazione e di variante della scheda tecnico progettuale di attuazione

La Variante Urbanistica generata dall'attuazione del presente Piano Attuativo si sostanzia pertanto nella sola variazione della scheda tecnico progettuale contenuta nell'Allegato N Norme Tecniche di Attuazione del PGT, specificatamente correlata alla variazione dei parametri urbanistici determinati dall'insediamento dei nuovi usi.

Come già anticipato, la reale quantificazione dell'estensione territoriale del comparto (inferiore rispetto a quanto riportato nella scheda del PGT vigente) è stata determinata con l'ausilio del rilievo planialtimetrico, eseguito con strumento in loco e restituito in scala 1:200, e con la consultazione della visura catastale della proprietà interessata. Tale dato sostituisce quindi quello desunto dalla cartografia di PGT restituito ad una scala di minore dettaglio (scala 1:5000).

La presa d'atto della nuova estensione territoriale non rappresenta però fattispecie di variante al PGT in quanto, come si legge all'art. 28 comma 2 - *Ambiti di Trasformazione* dell'Allegato N Norme Tecniche di Attuazione: *"In sede di elaborazione dei Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al DP"*

La pagina che segue riporta quindi la nuova scheda tecnico – progettuale di attuazione del comparto ex ATR2.

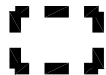
In sede di formulazione di parere durante il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS, ARPA ha suggerito di esplicitare gli usi ammessi nel comparto alla luce dei potenziali rischi di incompatibilità (per quanto attiene alle varie tipologie di inquinamento, tra cui quello acustico) con l'insediamento di tipo misto presente nell'intorno. La scheda tecnico - progettuale viene pertanto adeguata in tal senso.

Ambito di Trasformazione Produttivo n. 4 - ex ATR2

Ubicazione: S.P. ex S.S. n. 10 - località Salerno



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Trasformazione



Barriera verde di mitigazione



Viabilità principale in progetto

Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	7.410 mq	Abitanti teorici insediabili	ab	—
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,40 mq/mq	Aree per servizi pubblici	S	20% slp
Superficie lorda di pavimento massima	slp	2.964 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	S min	10% slp
Altezza massima dei fabbricati	H	10 m	Superficie lorda massima per altri usi	AU	10%
Numero di piani fuori terra massimo	n	3	Usi vietati (vedasi prescrizioni sugli usi)	UV	U1, U2, U7

Indirizzi attuativi

Ampliamento del tessuto artigianale esistente della frazione Salerno
Razionalizzazione dell'intersezione tra la SP ex SS10 ed ampliamento del tratto della strada comunale di Piantà interessato dal comparto

Prescrizioni attuative e azioni di compatibilizzazione

La realizzazione delle aree a verde deve avvenire fin dalle prime fasi di cantiere
L'attecchimento del verde deve essere monitorato per consentire una rapida sostituzione delle fallanze
Trattamento a verde di 1/3 delle aree pertinenziali dei fabbricati
Realizzazione di opportuni interventi per il conseguimento di livelli di inquinamento acustico ammissibili all'interno della classe idonea per l'uso artigianale - industriale
Definizione di un assetto planivolumetrico compatto ed ordinato coerente con il contesto
Realizzazione barriera verde di mitigazione lungo il lato nord - ovest
Ampliamento del tratto della strada comunale della Piantà prospiciente il lotto
Parcheggi pubblici e verde attrezzato a servizio dell'insediamento – Viabilità principale di tipo A Viabilità secondaria di tipo B
Ai fini della realizzazione dell'intervento si rende obbligatorio l'adeguamento del sistema fognario della zona o attraverso l'allaccio al collettore intercomunale di progetto verso il depuratore di Stradella, o attraverso l'adeguamento dell'attuale Fossa Imhoff alla normativa vigente.
Si esclude la possibilità di realizzare nuovi accessi sulla SP ex SS 10; l'accesso all'ambito sarà garantito dalla strada comunale della Piantà

Regime vincolistico insediativo - ambientale

Fascia di rispetto stradale SP ex SS 10

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

Classe 1 di fattibilità geologica

segue

Prescrizioni sugli usi

In accoglimento del suggerimento di Arpa espresso in sede di processo di verifica di assoggettabilità alla VAS, si specifica quanto segue:

USI AMMESSI nei comparti edificatori

U3 (uso secondario, min 75% Su complessiva) - art. 8 N.T.A. del P.G.T.

U3/1 - Artigianato produttivo e industria

U3/2 - Depositi a cielo aperto

U3/3 - Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi

U3/5 - Magazzini

U4 (uso terziario, max 25% Su complessiva) - art. 8 N.T.A. del P.G.T.

U4/1 - Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (non alimentari)

U4/2 - Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita

U4/4 - Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria

U4/5 - Commercio all'ingrosso

U4/6 - Pubblici esercizi

U4/7 - Uffici e studi professionali

U4/8 - Complessi terziari e direzionali

U4/9 - Artigianato di servizio

E' escluso l'insediamento di lavorazioni inquinanti (dell'atmosfera, austiche, olfattive, del suolo e delle acque), incompatibili con gli attigui insediamenti residenziali.

Particolare attenzione deve essere riservata alla verifica delle eventuali nuovi sorgenti di inquinamento acustico, al fine di preservare gli attigui insediamenti residenziali da potenziali esposizioni non compatibili (diurne e notturne) legate al ciclo di lavorazione.