Comune di

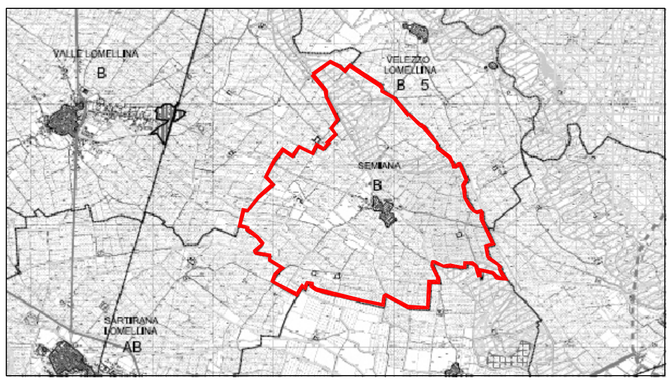
SEMIANA

Provincia di Pavia

P. G. T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI LEGGE REGIONALE N. 12/2005



Elaborato N. : **SCHEDA AT_c**

Oggetto : Previsioni di piano - Scheda degli ambiti di trasformazione

Adottato dal C.C. con deliberazione n. del / / | *Approvato definitivamente dal C.C. con deliberazione n. del / /*

PROGETTISTA Dott. Arch. Renato LAVEZZI

SINDACO Geom. Chiara CARNEVALE

SEGRETARIO Dott. Francesco D'ANGELO

Scala: 1:2.000 Data:

DENOMINAZIONE AMBITO	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA DI STRUMENTO ATTUATIVO (IN FASE REALIZZATIVA)	SUPERFICIE
Area "via Valle"	ARTIGIANALE / PRODUTTIVA	PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO	13'150 mq

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

PRINCIPALE	Attività produttive / artigianali
FUNZIONI AMMESSE (ACCESSORIE E COMPATIBILI):	• stoccaggio e magazzino, • depositi • silos • rimesse • attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell'industria;
	• uffici tecnici ed amministrativi • attività di esposizione e di vendita al dettaglio non superiore a 200 mq di Slp, connessi all'attività industriale;
	• Abitazioni per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva;
	• Attività di ricerca di laboratorio
	• Parcheggi e verde

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

- l'attività agricola;
- media struttura di vendita di rilevanza locale;
- grande struttura di vendita;
- centri commerciali;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attrezzature private;
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

E' comunque vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

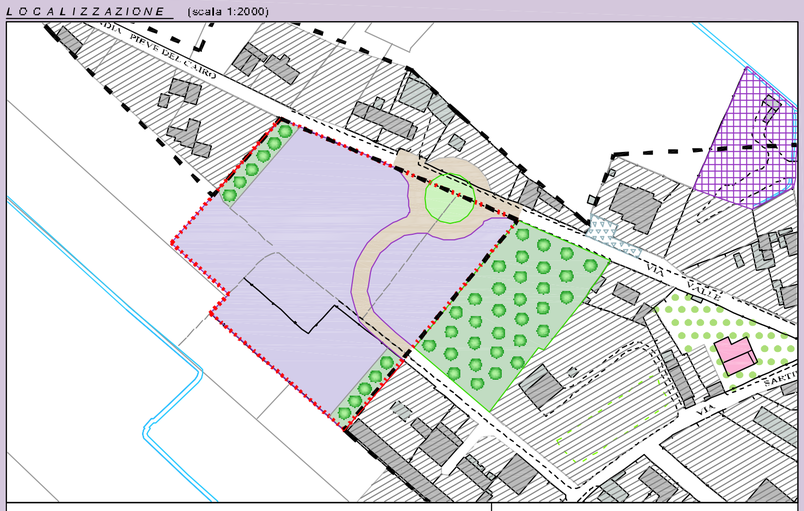
ELENCO DELLE ESSENZE AUTOCTONE

• ACERO CAMPESTRE	Acer campestre
• BERRETTA DA PRETE	Euonymus europaea
• BIANCOSPINO	Crataegus monogyna
• CARPINO COMUNE	Carpinus betulus
• FARNIA	Quercus robur
• FRANGOLA	Frangula alnus
• GINESTRA DEI CARBONAI	Cytisus scoparius
• LIGUSTRO	Ligustrum vulgare
• LUPPOLO	Humulus lupulus
• MELO	Malus sylvestris
• NOCCIOLO	Corylus avellana
• ONTANO NERO	Alnus glutinosa
• PADO	Prunus padus
• PALLON DI MAGGIO	Viburnum opulus
• PIOPPO BIANCO	Populus alba
• PIOPPO NERO	Populus nigra
• PRUGNOLO	Prunus spinosa
• ROSA CANINA	Rosa canina
• SALICE	Salix cinerea
• SALICE BIANCO	Salix alba
• SALICIONE	Salix caprea
• SAMBUCO	Sambucus nigra
• SANGUINELLO	Cornus sanguinea
• SPINCERVINO	Rhamnus catharicus

Gli interventi previsti all'interno delle fasce di verde "filtro" e delle aree verdi di mitigazione dovranno essere effettuati rigorosamente con l'utilizzo delle essenze arboreo-arbustive indicate nell'elenco.

RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

LOCALIZZAZIONE (scala 1:2000)



ELEMENTI DEL TERRITORIO URBANO

- Centro edificato
- Edifici / Accessori
- Edifici soggetti a norme particolari
- Area con caratteri di mitigazione e "filtro"
- Area Residenziale
- Area Artigianale
- Parcheggi
- Giardini privati di interesse ambientale e paesistico

AREA DI TRASFORMAZIONE

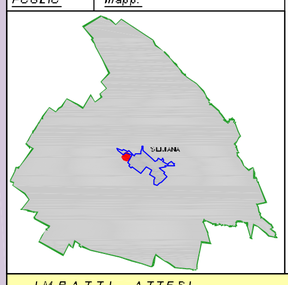
- Delimitazione dell'ambito di trasformazione
- Superficie con destinazione Artigianale / Produttiva
- Infrastrutture viabilistiche di progetto
- Fasce verdi "filtro" (ampiezza minima 10 m)

Area "via Valle"

Destinazione	Superficie Area
ARTIGIANALE / PRODUTTIVA	13'150 mq

DATI IDENTIFICATIVI

FOGLIO | mapp.



DESCRIZIONE DELL' AMBITO

L'area in esame è localizzata nella porzione occidentale del tessuto urbano e, come tutto il resto del territorio comunale, appartiene alla Zona di Protezione Speciale denominata "Risaie della Lomellina".
Si tratta di un insieme di terreni attualmente destinati in parte alla produzione agricola ed in parte incolti.
Non si rileva nelle vicinanze dell'ambito di trasformazione la presenza di corsi d'acqua di particolare valore naturalistico o paesistico.
L'area è localizzata in prossimità del tessuto urbano già edificato con destinazione residenziale, e per questo, nonostante l'estensione, presenta più le caratteristiche di un'area di completamento del tessuto urbano, piuttosto che quelle di "area aperta".
L'intervento in oggetto rientra nell'ambito di quelle nuove zone di espansione che, per le loro caratteristiche dimensionali, nonché per la loro collocazione e per le destinazioni funzionali previste, necessitano di un potenziamento dell'infrastruttura viabilistica esistente.

IMPATTI ATTESI

- Trasformazioni dell'uso del suolo di mq 13.150;
- Diminuzione della permeabilità del suolo;
- Aumento del traffico leggero e pesante indotto;
- Nuove opere viabilistiche;
- Immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento;
- Immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto;
- Aumento dei consumi idrici ed energetici;
- Aumento degli scarichi idrici;
- Aumento di rifiuti generici;
- Mutamenti delle visuali;
- Aumento dell'inquinamento acustico.

RISPOSTE AGLI IMPATTI ATTESI

- Valutazione del tipo di insediamenti produttivi da inserire;
- Mantenimento della fascia di rispetto del colatore Ceretto;
- Limitazione delle aree impermeabili allo stretto necessario per lo svolgimento delle attività all'interno del comparto produttivo;
- Utilizzo di fonti rinnovabili;
- Riporre particolare attenzione all'utilizzo di pannelli solari o impianti fotovoltaici al fine di ridurre il rischio di impatto degli uccelli, evitando in tal modo di interferire con il loro sistema percettivo;
- Realizzazione di un'area di adeguate dimensioni con duplice funzione di "filtro" tra l'ambito in esame e le vicine aree residenziali, e di mitigazione degli impatti derivanti dall'insediamento di nuovi impianti di carattere artigianale o produttivo.

DATI DI PROGETTO

S_f = 11'727 mq
Sup. opere viabilistiche = 1 423 mq
S_t = 13'150 mq
SLP = 11'727 mq * 0,6 mq = 7'036 mq

INDICI URBANISTICI

U_f = 0,6 mq/mq H = 12 m
R_c = 60% I_P = 25%

INDICAZIONI AGGIUNTIVE:

- La realizzazione delle nuove opere viabilistiche e dell'adiacente area verde di mitigazione sono subordinate a quella delle aree artigianali in oggetto;
- E' necessario porre particolare attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici data la localizzazione dell'ambito all'interno della Zona di Protezione Speciale;
- E' preferibile la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone (vedi"ELENCO DELLE ESSENZE AUTOCTONE ") all'interno delle aree di progetto e della porzione destinata a mitigazione.
- E' opportuno prevedere fasce verdi a filtro tra l'edificato esistente e l'area in previsione come indicato nella parte grafica "Localizzazione"; tali fasce dovranno avere ampiezza minima di 10 m.
- L'intervento all'interno dell'ambito sarà sottoposto a Valutazione d'Icidenza in fase di progettazione .

FATTIBILITA' ECONOMICO-PROCEDURALE				
MOLTO ALTA	ALTA	~~MEDIA~~	BASSA	MOLTO BASSA

TEMPI DI REALIZZAZIONE		
BREVE PERIODO	MEDIO PERIODO	~~LUNGO PERIODO~~