



COMUNE DI CASSOLNOVO

(Provincia di Pavia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



DOCUMENTO DI PIANO

Oggetto: **SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**
Modificato a seguito delle controdeduzioni

Gruppo di lavoro:

Urbanistica e Valutazione
Ambientale Strategica

UrbanLab di Giovanni Sciuto
con: Rasera Samuele

Studio geologico
Andrea Brambati

Sindaco

Luigi Parolo

Assessore urbanistica

Alessandro Ramponi

Segretario comunale

Antonia Schiapacassa

Responsabile Settore
Urbanistica-Edilizia privata

Sara Magnani

Gruppo di lavoro
ufficio tecnico

Maria Bozzolan

Scala

Data

Aprile 2024

Allegato:

DR03

AT 1

SP 206 - Via C. Alberto

DESCRIZIONE

L'ambito è situato a nord del centro abitato, in corrispondenza dell'attuale innesto di Via Carlo Alberto sulla SP 206. L'area si inserisce all'interno di un contesto caratterizzato dalla frammistione di diverse destinazioni funzionali e tipologie edilizie eterogenee: rappresenta la parte settentrionale del TUC del capoluogo in cui edifici prettamente residenziali si accostano a tessuti industriali ed artigianali anche di notevoli dimensioni.

Al di là di questi tessuti urbani sono ancora presenti terreni agricoli coltivati, prevalentemente risaie, che assumono, in alcuni casi, particolare valore paesaggistico ed ambientale. Lungo il perimetro sud - ovest dell'ambito insiste un'attività produttiva/artigianale (caseificio), mentre l'intera superficie territoriale è costituita da terreni di carattere agricolo.

INQUADRAMENTO CATASTALE



AT 1

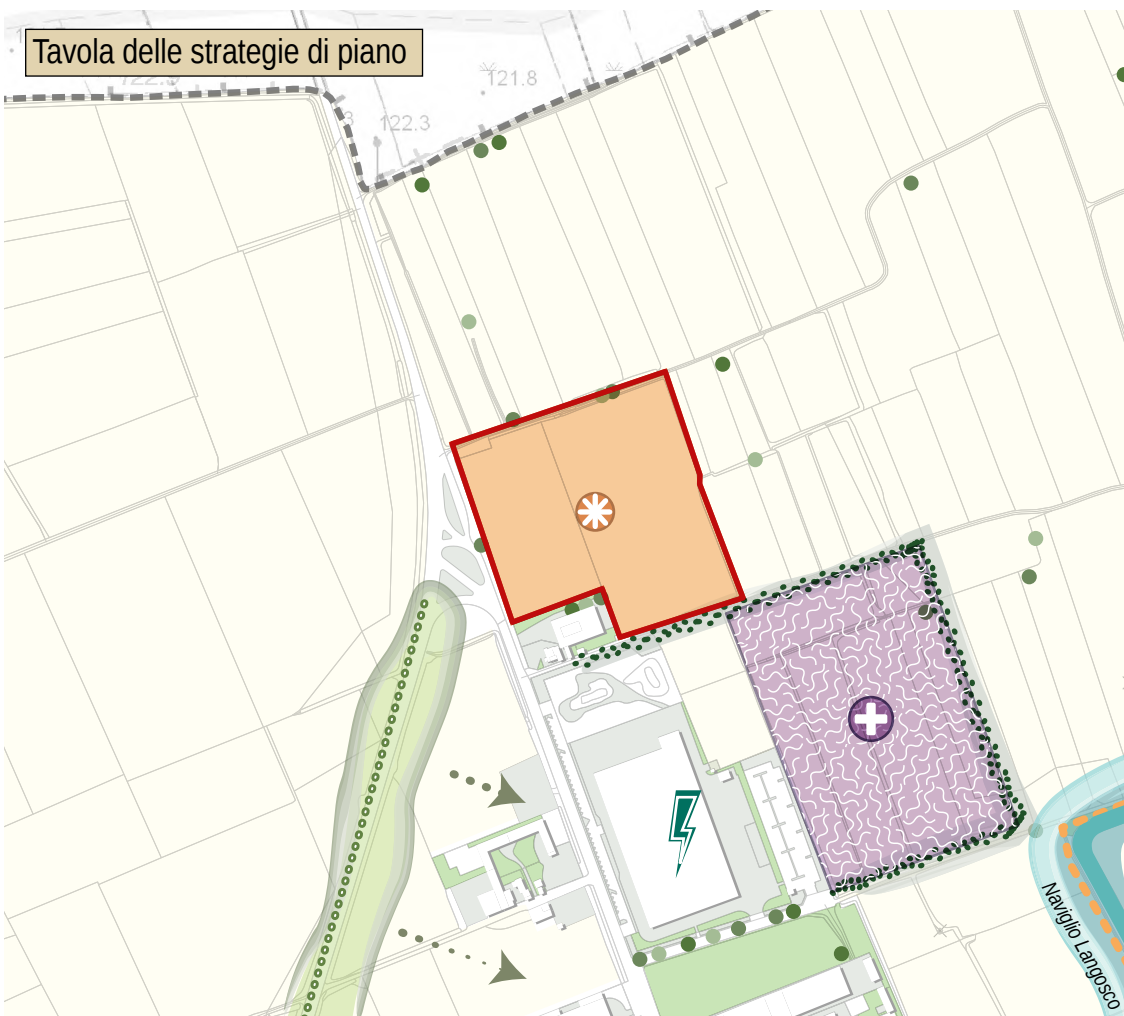
OBIETTIVI GENERALI

Il progetto sarà finalizzato alla realizzazione di spazi lavorativi di alta qualità paesaggistica e ambientale, puntando ad una progettazione che sappia valorizzare il comparto in tutte le sue forme, dagli spazi aperti a quelli costruiti, definendo un ordinato e riconoscibile limite urbano per il fronte orientale verso i campi agricoli. L'area, infatti, si presta a poter altresì ricevere attività terziarie che faticano a trovare risposte adeguate.

E' altresì importante riorganizzare i flussi di traffico futuri, prevedendo una rotonda posta lungo il punto di intersezione tra l'SP 206 e Via C. Alberto, facilitando così la regolazione del traffico veicolare e l'accessibilità al nuovo comparto.

L'intervento, inoltre, ha lo scopo di valorizzare la porta d'ingresso del comune di Cassolnovo, oggi non qualificante, soprattutto per coloro che provengono da nord e per chi, pur non entrando nel centro abitato, transita lungo la SP 206.

Infine il completamento del comparto vuole creare un adeguato limite città-campagna sul fronte orientale e su quello settentrionale, attraverso la progettazione di fasce perimetrali realizzate con alberature ad alto fusto che mitighino l'impatto paesaggistico del comparto.



Legenda



Area di Trasformazione - AT1



Mantenimento della previsione di trasformazione



Riqualficazione ambientale delle infrastrutture



Completamento del tessuto produttivo



Riqualficazione paesaggistica del Naviglio Langosco



Valorizzazione dei principali percorsi interpoderali



Miglioramento e inserimento ambientale dei margini urbani



Riqualficazione energetica del comparto produttivo

AT 1

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	30.639 mq
SL prevista	21.500 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 75% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 15% della SF
H - altezza	20 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 11 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 9 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dP - destinazione produttiva;
dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.5 - 3.6 - 3.8 - 3.9;
dT - destinazione terziaria;
dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4;
dS - destinazione per servizi



Legenda

- Ambito di trasformazione AT1
- Ambito di completamento a carattere produttivo / terziario
- Spazi a parcheggio pubblico

- Fascia di mitigazione ambientale
- Nuova previsione infrastrutturale

AT 1

PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i **seguenti contenuti minimi**:

- Allo scopo di costituire un opportuno limite tra città e campagna e una mitigazione dell'impatto paesaggistico del comparto, si prescrive la realizzazione di fasce arboreo / arbustive con funzione di mitigazione paesistico / ambientale di almeno 15 metri di ampiezza lungo i lati prospicienti le aree con destinazione agricola. I primi 10 metri verso le aree agricole dovranno rimanere ad esclusiva sistemazione quale verde piantumato; i restanti 5 metri potranno essere adibiti anche a spazi a parcheggio pertinenziale con gli stalli interposti alle alberature. L'alternanza delle alberature e dei parcheggi (in cui, comunque, le alberature dovranno essere predominanti) dovrà attentamente essere valutata in sede di autorizzazione paesaggistica;

- Mantenimento degli elementi naturali di pregio presenti all'interno e in contiguità con le aree produttive, adottando opportune forme di tutela e protezione da applicare anche per la fase di cantiere;

- Prevedere il miglioramento dell'accessibilità con interventi di razionalizzazione delle immissioni finalizzate a risolvere eventuali situazioni di pericolosità degli incroci o a contenere gli impatti sui flussi di traffico della viabilità principale, attraverso la realizzazione di una rotatoria lungo l'incrocio tra l'SP 206 e via C. Alberto;

- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi";

- Tutte le opere di urbanizzazione sono a carico progettuale e realizzativo dell'operatore economico: a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, il 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti potrà essere utilizzato per la realizzazione diretta delle opere e attrezzature previste;

- Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo (come previsto dall'art. 39 del Regolamento Edilizio);

- Prevedere l'installazione di impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico) adeguatamente dimensionato anche per la partecipazione e condivisione dell'energia prodotta all'interno di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), d'Intesa con la Pubblica Amministrazione;

- L'altezza massima di 20 metri potrà essere raggiunta solamente se compatibile da un punto di vista paesaggistico. Pertanto, qualora si preveda l'insediamento di edificazioni alte da 15 a 20 metri lo strumento attuativo dovrà essere accompagnato da approfondite valutazioni circa l'inserimento delle strutture rispetto al contesto urbano, al rapporto costruito/non costruito, ad alternative dei materiali di finitura, alla percezione dallo spazio pubblico delle edificazioni;

- In caso di attuazione per lotti funzionali, l'edificazione dovrà avvenire in maniera progressiva dall'edificato esistente verso l'esterno.

AT 2

Via E. Fermi

DESCRIZIONE

L'ambito è situato a nord del centro abitato, lungo la sezione stradale di Via E. Fermi, posizionandosi lungo il perimetro orientale del comparto industriale esistente. L'area si inserisce all'interno di un contesto caratterizzato dalla frammistione di diverse destinazioni funzionali e tipologie edilizie eterogenee: rappresenta la parte settentrionale del TUC del capoluogo in cui edifici prettamente residenziali si accostano a tessuti industriali ed artigianali anche di notevoli dimensioni.

Al di là di questi tessuti urbani sono ancora presenti terreni agricoli coltivati, prevalentemente risaie, che assumono in alcuni casi particolare valore paesaggistico ed ambientale.

L'area è caratterizzata dalla presenza di elementi di carattere ambientale quali canali di irrigazione e concentrazioni boschive di natura spontanea, rappresentando fattori paesistici di attenzione.

INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio
22

Mappali

42 - 81 - 82 - 83 - 84 -
85 - 86 - 87 - 88 - 89 -
90 - 91 - 92 - 93 - 94 -
95 - 96 - 334 - 335 -
336 - 337

DATI GENERALI E TERRITORIALI

Localizzazione

Via E. Fermi
Cassolnovo - zona nord

Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare
Uso del suolo: Agricolo

Funzioni al contorno

Industriale
Agricola



ST - Superficie territoriale
41.683 mq



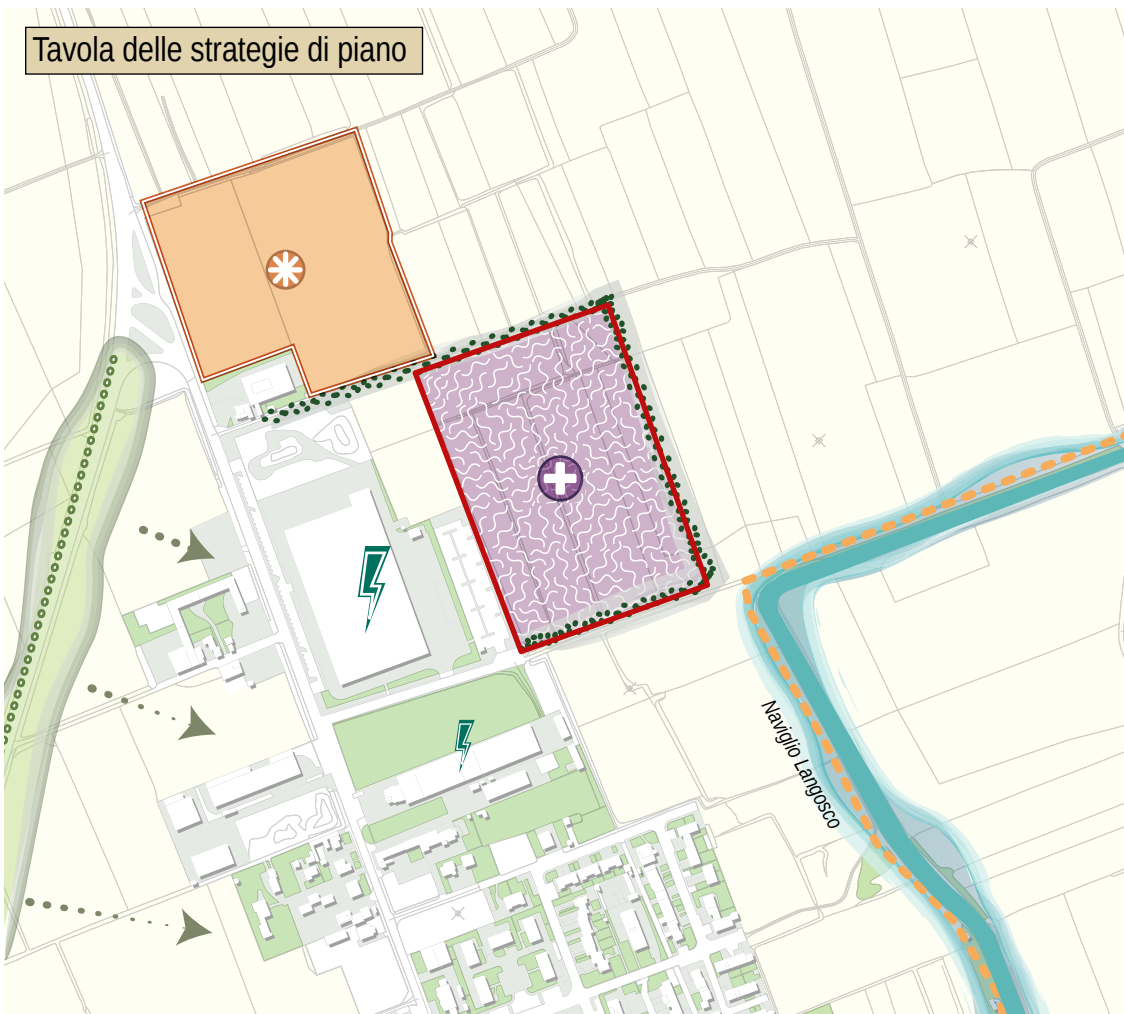
AT 2

OBIETTIVI GENERALI

Il comparto di progetto ha lo scopo di completare e progettare nuovi spazi dedicati al mondo del lavoro e della produzione, senza diminuire la qualità paesaggistica ed ambientale del territorio comunale.

L'area si presta per accogliere numerose funzioni, da quelle produttive/commerciali a quelle terziarie, mirando al completamento dei tessuti industriali esistenti ed organizzare un nuovo perimetro del tessuto urbano locale.

Infine il completamento del comparto produttivo vuole creare un adeguato limite città-campagna attraverso la progettazione di fasce perimetrali realizzate con alberature ad alto fusto che mitighino l'impatto paesaggistico del comparto.



Legenda



Area di Trasformazione - AT2



Mantenimento della previsione di trasformazione



Riqualificazione ambientale delle infrastrutture



Completamento del tessuto produttivo



Riqualificazione paesaggistica del Naviglio Langosco



Valorizzazione dei principali percorsi interpoderali



Miglioramento e inserimento ambientale dei margini urbani



Riqualificazione energetica del comparto produttivo

AT 2

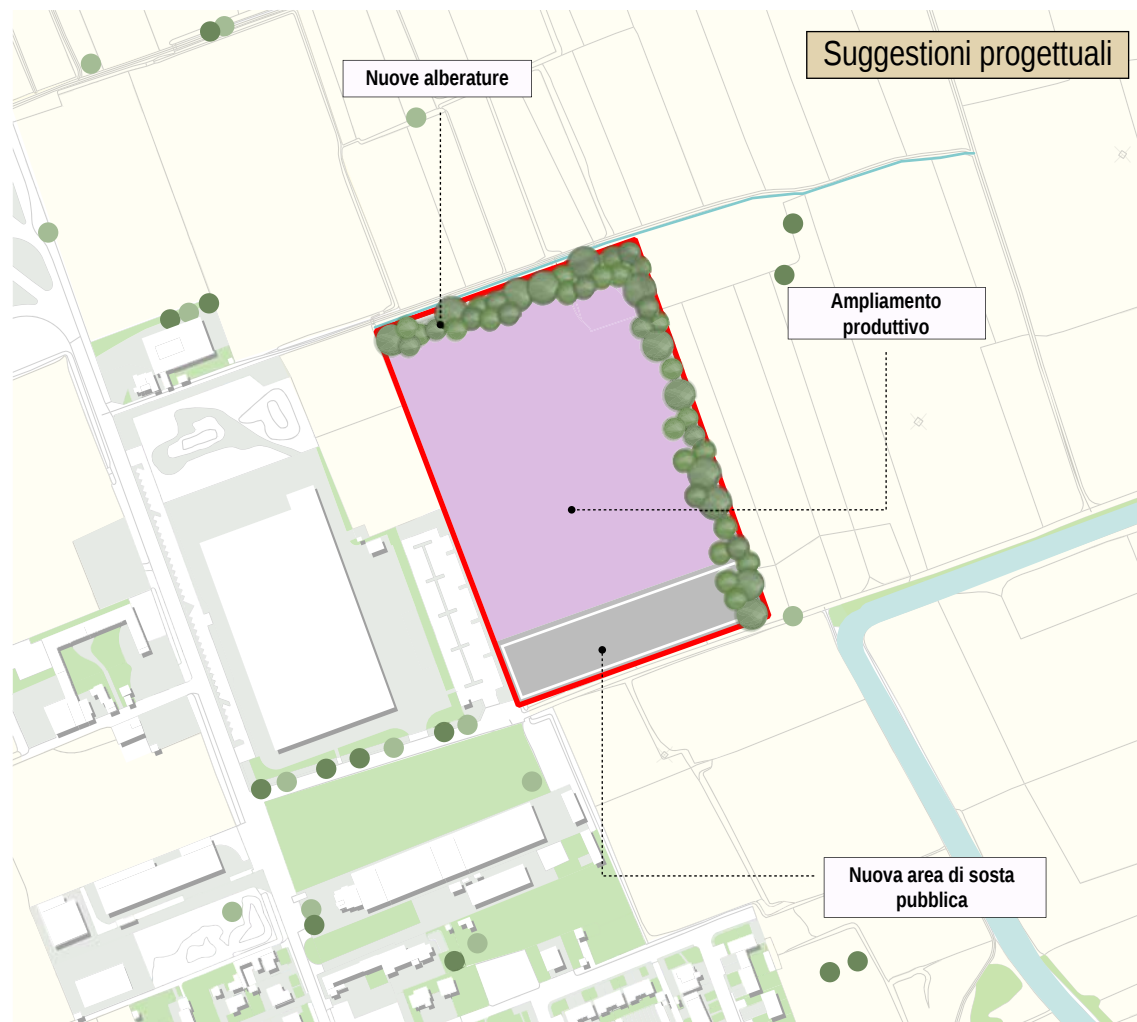
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	41.683 mq
SL prevista	29.200 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 75% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 15% della SF
H - Altezza	20 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 11 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 9 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dP - destinazione produttiva;
dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.5 - 3.6 - 3.8 - 3.9;
dT - destinazione terziaria;
dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4;
dS - destinazione per servizi



Legenda

- Ambito di trasformazione AT2
- Ambito di completamento a carattere produttivo
- Spazi a parcheggio pubblico

Fascia di mitigazione ambientale

AT 2

PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i seguenti **contenuti minimi**:

- Allo scopo di costituire un opportuno limite tra città e campagna e una mitigazione dell'impatto paesaggistico del comparto, si prescrive la realizzazione di fasce arboreo / arbustive con funzione di mitigazione paesistico / ambientale di almeno 15 metri di ampiezza lungo i lati prospicienti le aree con destinazione agricola. I primi 10 metri verso le aree agricole dovranno rimanere ad esclusiva sistemazione quale verde piantumato; i restanti 5 metri potranno essere adibiti anche a spazi a parcheggio pertinenziale con gli stalli interposti alle alberature. L'alternanza delle alberature e dei parcheggi (in cui, comunque, le alberature dovranno essere predominanti) dovrà attentamente essere valutata in sede di autorizzazione paesaggistica;

- Mantenimento degli elementi naturali di pregio presenti all'interno e in contiguità con le aree produttive, adottando opportune forme di tutela e protezione da applicare anche per la fase di cantiere. Per tale motivo la realizzazione delle superfici a verde dovrà essere prevista lungo la porzione nord del comparto adottando, laddove si riscontri la presenza di elementi naturali, adeguate azioni volte alla tutela, anche attraverso fasce di mitigazione ambientale e il mantenimento delle fasce di rispetto;

- Gli interventi previsti all'interno del comparto di trasformazione dovranno contribuire alla riqualificazione paesaggistica del tratto stradale dell'SP206 da Via Palestro all'intersezione con Via C. Alberto, attraverso un'operazione concordata con la Pubblica Amministrazione, come contenuto all'interno dell'art. 35 - Riqualificazione paesaggistica della SP206 delle NTA di Piano. Tali interventi sono da realizzarsi in aggiunta agli oneri di urbanizzazione e, qualora vi siano difficoltà realizzative potranno, in accordo con l'Amministrazione, essere monetizzati;

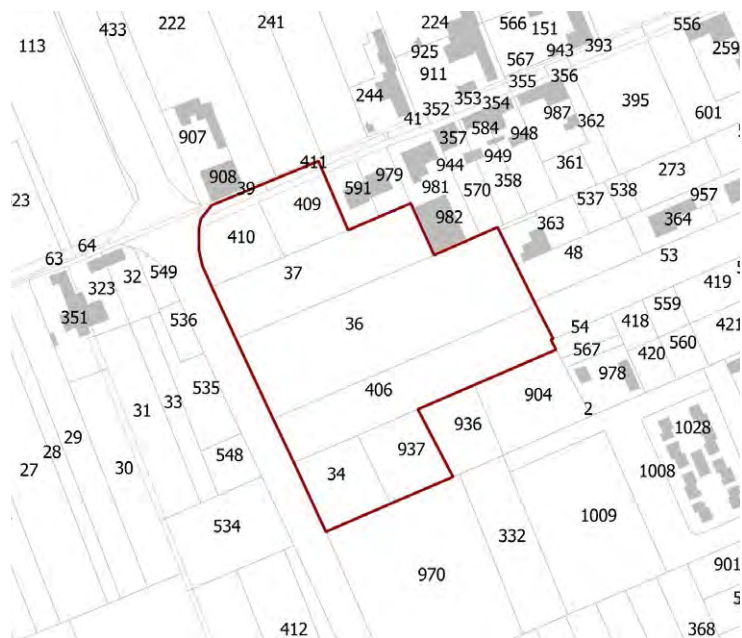
- Tutte le opere di urbanizzazione sono a carico progettuale e realizzativo dell'operatore economico: a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, il 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti potrà essere utilizzato per la realizzazione diretta delle opere e attrezzature previste;

- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi";

- Prevedere l'installazione di impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico) adeguatamente dimensionato anche per la partecipazione e condivisione dell'energia prodotta all'interno di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), d'Intesa con la Pubblica Amministrazione;

- L'altezza massima di 20 metri potrà essere raggiunta solamente se compatibile da un punto di vista paesaggistico. Pertanto, qualora si preveda l'insediamento di edificazioni alte da 15 a 20 metri lo strumento attuativo dovrà essere accompagnato da approfondite valutazioni circa l'inserimento delle strutture rispetto al contesto urbano, al rapporto costruito/non costruito, ad alternative dei materiali di finitura, alla percezione dallo spazio pubblico delle edificazioni;

- In caso di attuazione per lotti funzionali, l'edificazione dovrà avvenire in maniera progressiva dall'edificato esistente verso l'esterno.



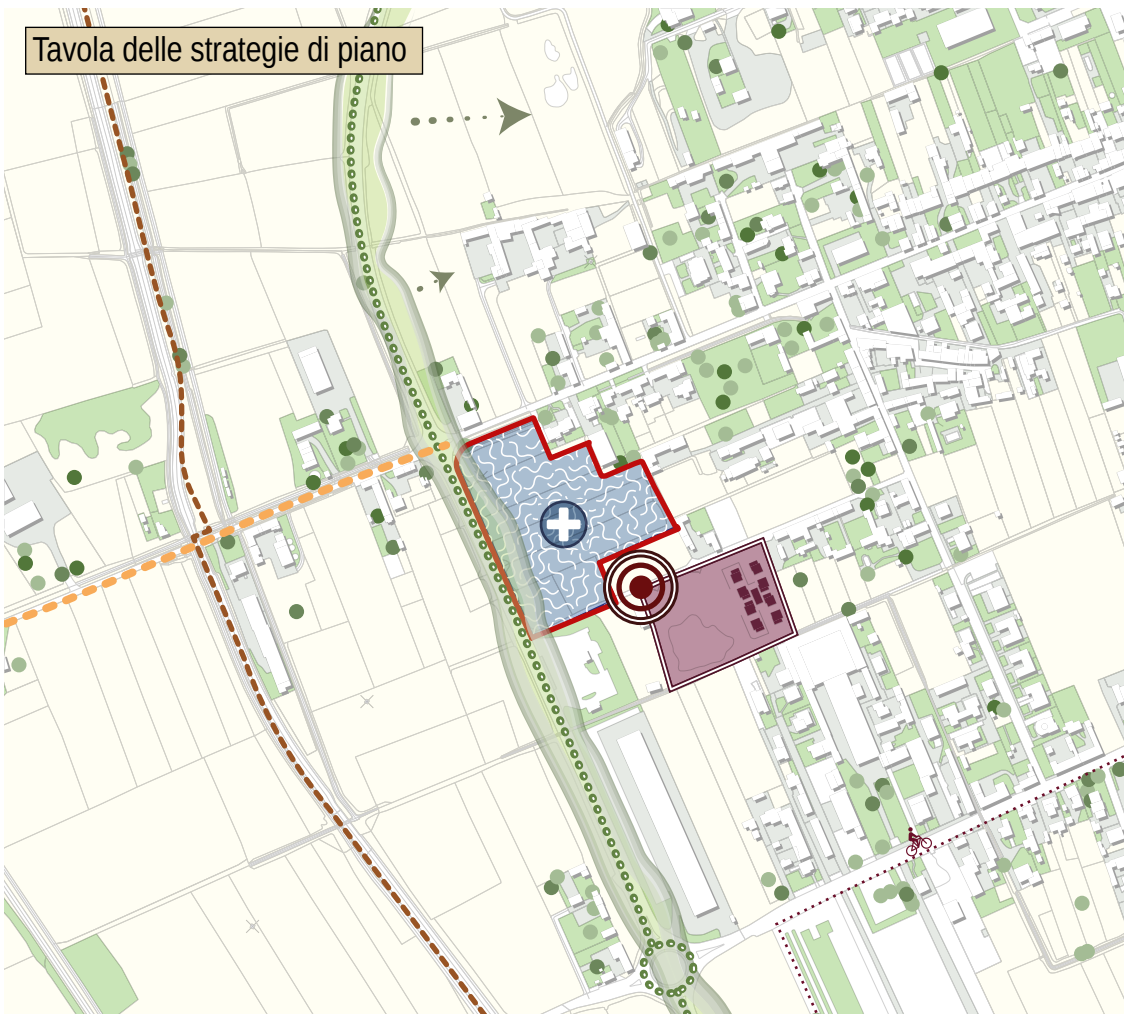
AT 3

OBIETTIVI GENERALI

L'intervento disposto all'interno del comparto di trasformazione punta alla creazione di un fronte di carattere commerciale, a ridosso della Circonvallazione Ovest, oltre che al completamento del tessuto residenziale retrostante.

Pertanto, la progettazione avrà il compito di sviluppare la vocazione del comparto commerciale e residenziale in armonia tra gli elementi esistenti e futuri, mirando alla costruzione di valori paesaggistici e residenziali di pregio. Lo sviluppo futuro dovrà prevedere la creazione di una nuova accessibilità alle funzioni introdotte, riorganizzandone gli spazi e rendendoli sostenibili ambientalmente.

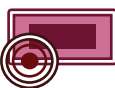
Il fronte stradale occidentale, a ridosso dell'importante infrastruttura locale, avrà lo scopo di consolidare il fronte commerciale, valorizzando la porta d'accesso al tessuto urbano esistente.



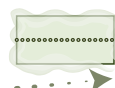
Legenda



Area di Trasformazione - AT3



Previsioni di ambiti di rigenerazione residenziale



Riqualificazione ambientale delle infrastrutture



Completamento del tessuto commerciale



Valorizzazione dei principali percorsi interpoderali



Tracciati ciclopeditoni di progetto

AT 3

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

		PREVISIONI
ST - Superficie territoriale		16.602 mq
SL prevista	Commerciale	6.000 mq
	Residenziale	4.282 mq
RC - Rapporto di copertura	Commerciale	max. 75% della SF
	Residenziale	max. 40% della SF
SP - Superficie permeabile	Commerciale	min. 15% della SF
	Residenziale	min. 30% della SF
H - Altezza	Commerciale	12 m
	Residenziale	10 m
Aree per servizi		Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali		Art. 11 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	Commerciale	min. 50 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa	

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 9 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dR - destinazione residenziale;

dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.5 - 3.6 - 3.8 - 3.9;

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4;

dS - destinazione per servizi



Legenda

- Ambito di trasformazione AT3
- Spazi per la realizzazione delle superfici residenziali
- Spazi a parcheggio pubblico
- Spazi di sosta privata
- Spazi per la realizzazione delle superfici commerciali
- Nuova viabilità prevista
- Ambito di rigenerazione urbana
- Nuova previsione infrastrutturale

AT 3

PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i seguenti **contenuti minimi**:

- Prevedere il miglioramento dell'accessibilità con interventi di razionalizzazione delle immissioni finalizzate a risolvere eventuali situazioni di pericolosità degli incroci o a contenere gli impatti sui flussi di traffico della viabilità principale, attraverso la realizzazione di una rotatoria lungo l'incrocio tra l'SP 206 e via Palestro, la quale sarà a carico del soggetto attuatore (in aggiunta agli oneri di urbanizzazione);

- L'attuazione della trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di una nuova viabilità veicolare, di accesso al comparto, a separazione tra le funzioni previste all'interno dell'area, per il quale si prescrive la realizzazione delle opportune mitigazioni paesistiche ed ambientali di mitigazione paesistico-visiva;

- Mantenimento degli elementi naturali di pregio presenti all'interno e in contiguità con le aree produttive, adottando opportune forme di tutela e protezione da applicare anche per la fase di cantiere;

- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi";

- Tutte le opere di urbanizzazione sono a carico progettuale e realizzativo dell'operatore economico: a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, il 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti potrà essere utilizzato per la realizzazione diretta delle opere e attrezzature previste;

- Il sistema di valorizzazione delle aree a verde deve mirare a creare un adeguato inserimento viabilistico ed infrastrutturale, prevedendo adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva e paesaggistica di separazione tra le funzioni previste.

- Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo (come previsto dall'art. 39 del Regolamento Edilizio).

AT 4

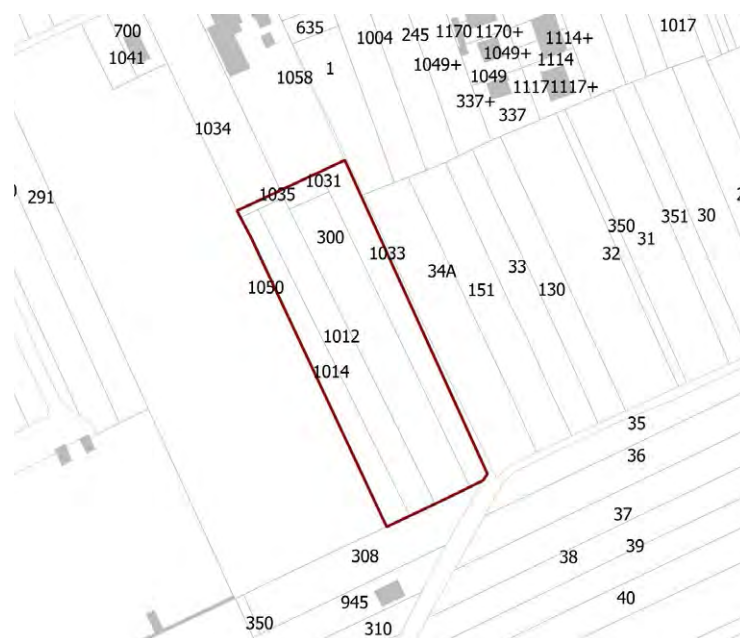
Via Cimitero vecchio

DESCRIZIONE

Il comparto identificato si localizza lungo la porzione occidentale del tessuto urbano consolidato, a ridosso del cimitero comunale. La superficie, composta essenzialmente da terreni di carattere agricolo, si posiziona lungo il perimetro orientale del comparto industriale esistente, il quale separa attualmente il servizio pubblico con alcuni frammenti agricoli.

Le superfici coinvolte nella trasformazione si posizionano a ridosso di Via Cimitero vecchio, la quale garantisce il collegamento diretto tra Via Circonvallazione Ovest e Via Roma.

INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio
15

Mappali

300 - 1012 - 1014 -
1031 - 1033 - 1035

DATI GENERALI E TERRITORIALI

Localizzazione

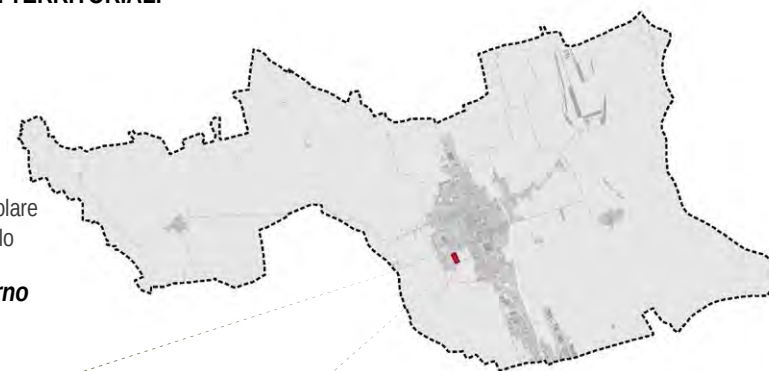
Via cimitero vecchio
Cassolnovo - zona centrale

Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare
Uso del suolo: Agricolo

Funzioni al contorno

Servizi pubblici
Residenziale
Agricola



ST - Superficie territoriale
9.041 mq



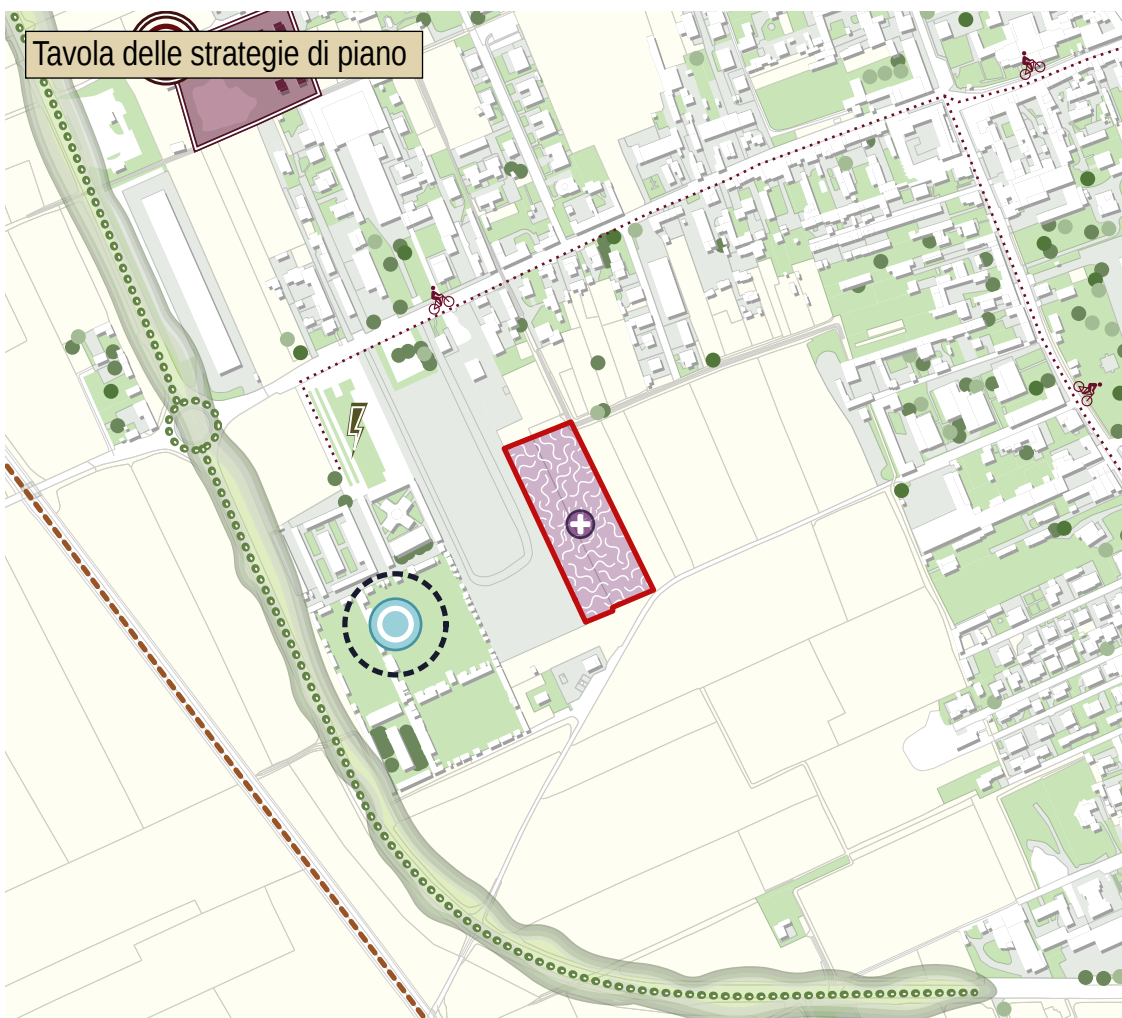
AT 4

OBIETTIVI GENERALI

La trasformazione del comparto mira a convertire l'utilizzo dell'area ad uso prettamente produttivo, al fine di costituire un'unità maggiormente coesa con le funzioni esitenti.

Pertanto, si prevede per l'ambito l'espansione dell'attività produttiva a ridosso del comparto, cercando di completare il margine urbano esistente.

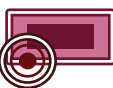
Il sistema di valorizzazione delle aree a verde deve mirare a creare un adeguato limite urbano lungo tutti i fronti dell'area, prevedendo adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva e paesaggistica.



Legenda



Area di Trasformazione - AT4



Previsioni di ambiti di rigenerazione residenziale



Riqualficazione ambientale delle infrastrutture



Completamento del tessuto produttivo



Valorizzazione dei principali percorsi interpoderali



Servizi da collegare attraverso la mobilità sostenibile



Tracciati ciclopeditoni di progetto



Spazi e regole per le infrastrutture energetiche

AT 4

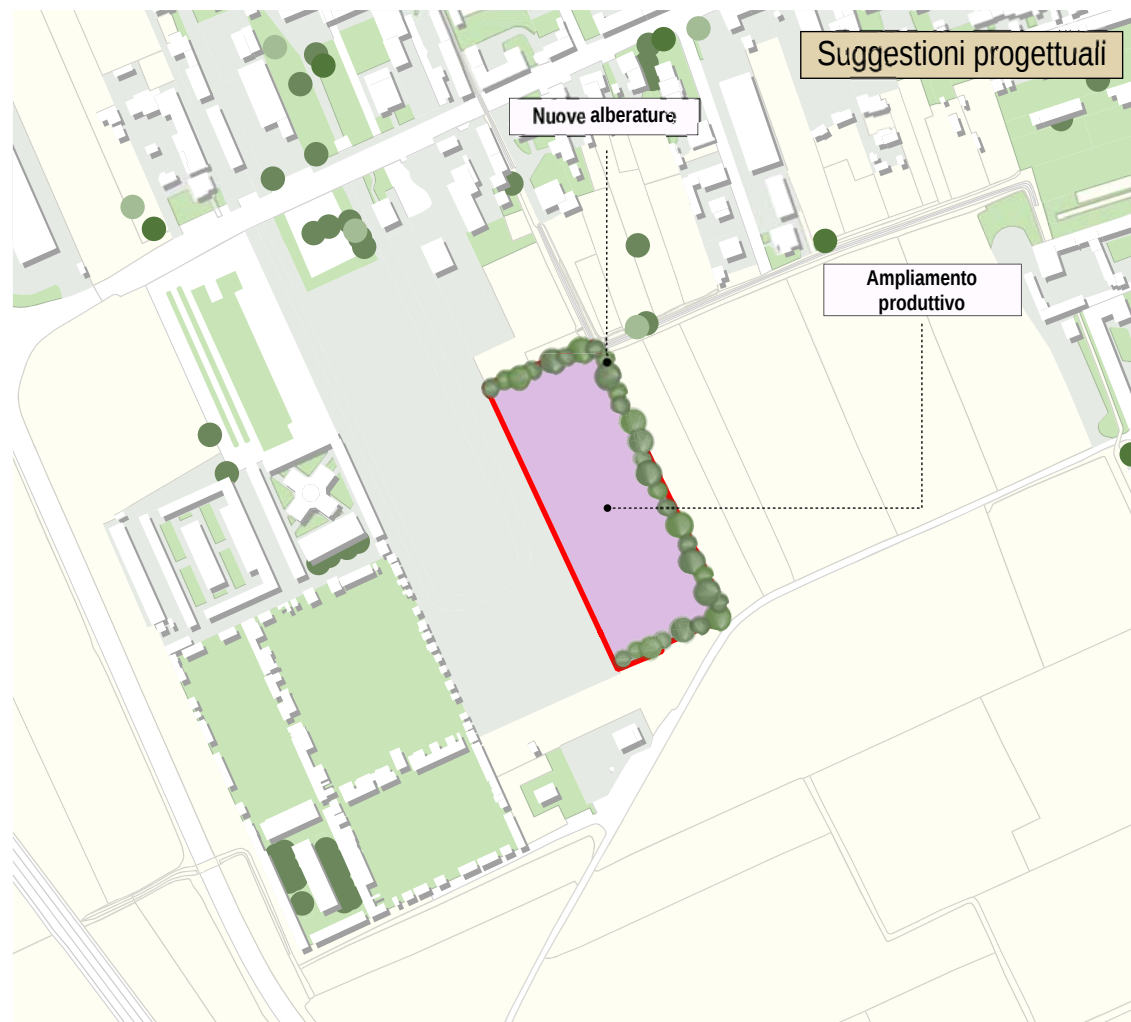
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	9.041 mq
SL prevista	6.300 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 75% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 15% della SF
H - Altezza	12 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 11 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 9 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dP - destinazione produttiva;
dC - destinazione commerciale: 3.1- 3.5 - 3.6 - 3.8 - 3.9;
dT - destinazione terziaria;
dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4;
dS - destinazione per servizi



Legenda



Ambito di trasformazione AT4



Ambito di completamento a carattere produttivo



Fascia di mitigazione ambientale

AT 4

PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i seguenti **contenuti minimi**:

- Allo scopo di costituire un opportuno limite tra città e campagna e una mitigazione dell'impatto paesaggistico del comparto, si prescrive la realizzazione di fasce arboreo / arbustive con funzione di mitigazione paesistico / ambientale di almeno 15 metri di ampiezza lungo i lati prospicienti le aree con destinazione agricola;

- Mantenimento degli elementi naturali di pregio presenti all'interno e in contiguità con le aree produttive, adottando opportune forme di tutela e protezione da applicare anche per la fase di cantiere;

- Gli interventi previsti all'interno del comparto di trasformazione dovranno contribuire alla riqualificazione paesaggistica del tratto stradale dell'SP206 da Via IV Novembre all'intersezione con Via Roma, attraverso un'operazione concordata con la Pubblica Amministrazione, come contenuto all'interno dell'art. 35 - Riqualificazione paesaggistica della SP206 delle NTA di Piano. Tali interventi sono da realizzarsi in aggiunta agli oneri di urbanizzazione e, qualora vi siano difficoltà realizzative potranno, in accordo con l'Amministrazione, essere monetizzati;

- Tutte le opere di urbanizzazione sono a carico progettuale e realizzativo dell'operatore economico: a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, il 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti potrà essere utilizzato per la realizzazione diretta delle opere e attrezzature previste;

- Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo (come previsto dall'art. 39 del Regolamento Edilizio);

- Prevedere l'installazione di impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico) adeguatamente dimensionato anche per la partecipazione e condivisione dell'energia prodotta all'interno di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), d'Intesa con la Pubblica Amministrazione;

- In caso di attuazione per lotti funzionali, l'edificazione dovrà avvenire in maniera progressiva dall'edificato esistente verso l'esterno.

AT 5

Via Buccella

DESCRIZIONE

L'ambito interessato dalla trasformazione è situato a sud del centro abitato del comune, a ridosso del nucleo industriale esistente. Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito da terreni agricoli posti a ridosso dell'abitato, lungo il perimetro comunale sud.

Sull'area ad oggi prevale ancora la connotazione agricola originale, la quale connota principalmente il territorio comunale di Cassolnovo.

INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio
27

Mappali
10

DATI GENERALI E TERRITORIALI

Localizzazione

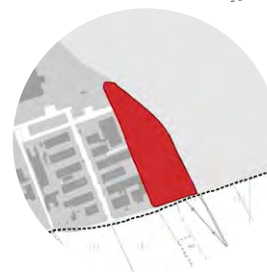
Via Buccella
Cassolnovo - zona sud

Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare
Uso del suolo: Agricolo

Funzioni al contorno

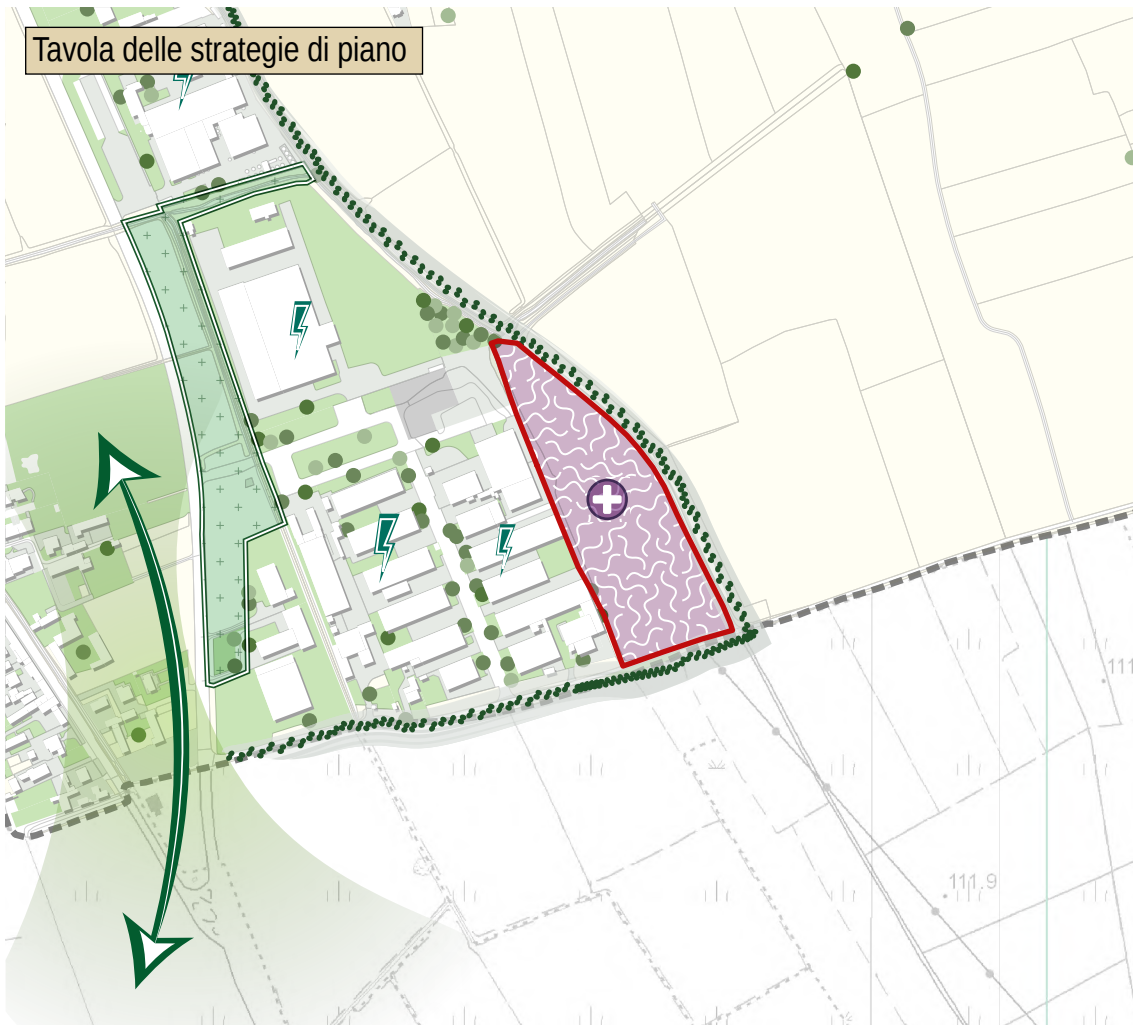
Industriale
Agricola



ST - Superficie territoriale
20.194 mq



Tavola delle strategie di piano



Legenda



Area di Trasformazione - AT5



Varchi ambientali



Completamento del tessuto produttivo



Miglioramento e inserimento ambientale dei margini urbani



Riqualificazione energetica del comparto produttivo



Valorizzazione degli spazi verdi residui

Ambiti di trasformazione

AT 5

OBIETTIVI GENERALI

L'intervento previsto ha lo scopo di ampliare il comparto produttivo esistente posto lungo l'SP 206, costituendo un margine netto atto a raccogliere le nuove attività produttive da localizzare all'interno del contesto locale.

L'ambito, posizionato a ridosso degli ampi spazi agricoli locali, avrà il compito di definire il limite urbano del contesto industriale esistente, con lo scopo di mitigare l'impatto visivo-percettivo di contrasto tra funzioni produttive e quelle agricole, agendo attraverso un'adeguata fascia alberata.

AT 5

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	20.194 mq
SL prevista	14.200 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 75% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 15% della SF
H - Altezza	15 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 11 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 9 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dP - destinazione produttiva;

dC - destinazione commerciale: 3.1- 3.5 - 3.6 - 3.8 - 3.9;

dT - destinazione terziaria;

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4;

dS - destinazione per servizi



Legenda



Confine comunale



Ambito di trasformazione AT5



Ambito di completamento a carattere produttivo



Spazi a parcheggio pubblico



Fascia di mitigazione ambientale



Nuova viabilità prevista

AT 5

PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i seguenti **contenuti minimi**:

- Allo scopo di costituire un opportuno limite tra città e campagna e una mitigazione dell'impatto paesaggistico del comparto, si prescrive la realizzazione di fasce arboreo / arbustive con funzione di mitigazione paesistico / ambientale di almeno 15 metri di ampiezza lungo i lati prospicienti le aree con destinazione agricola;

- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi".

- Gli interventi di adeguamento alla viabilità di Via Buccella e di Via Circonvallazione est per la nuova accessibilità ai comparti produttivi saranno a carico del soggetto attuatore, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione e non saranno soggetti a monetizzazione;

- Le superfici a parcheggio e la viabilità di accesso andranno localizzate in continuità con la struttura viabilistica esistente, completando il sistema degli accessi alle strutture ed identificando gli appositi spazi di localizzazione dei volumi produttivi;

- Tutte le opere di urbanizzazione sono a carico progettuale e realizzativo dell'operatore economico: a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, il 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti potrà essere utilizzato per la realizzazione diretta delle opere e attrezzature previste;

- Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo (come previsto dall'art. 39 del Regolamento Edilizio);

- Prevedere l'installazione di impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico) adeguatamente dimensionato anche per la partecipazione e condivisione dell'energia prodotta all'interno di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), d'Intesa con la Pubblica Amministrazione;

- In caso di attuazione per lotti funzionali, l'edificazione dovrà avvenire in maniera progressiva dall'edificato esistente verso l'esterno;

- Interramento della linea elettrica che attraversa l'ambito.