

- 26.3 Gli interventi di nuova costruzione di cui nel precedente art. 26.1.3, sono subordinati alla formazione di piano esecutivo.
L'area del piano non potrà comunque essere inferiore a 10.000 mq.
- 26.4 Lo studio di cui nel precedente art. 26.3, deve quantomeno verificare:
- la razionalità dell'intervento, sia sotto il profilo dell'inserimento ambientale dell'insediamento, sia sotto quello delle verifiche di efficienza delle reti di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di urbanizzazione secondaria;
 - la fattibilità, per quanto concerne le eventuali opere di approvvigionamento idrico e di recapito della fognatura, delle reti di urbanizzazione primaria;
- nonché indicare:
- gli elementi di continuità ambientale apprezzabile dalle aree di pubblica circolazione.
- 26.5 Ogni intervento che incide sull'aspetto esteriore dei beni e dei luoghi è soggetto a esame dell'impatto paesistico ai sensi dell'art. 47.5 delle presenti Norme

art. 27 D2 – insediamenti industriali in contesto esclusivamente produttivo

- 27.1. Nelle zone di espansione, di cui in epigrafe, sono ammissibili:
- 27.1.1 interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 11 e 12, e di ristrutturazione edilizia, come definita nel precedente art. 15, sul patrimonio edilizio esistente;
 - 27.1.2 interventi di nuova costruzione, come definiti nel precedente art. 16, finalizzati alla razionalizzazione o all'ampliamento di impianti produttivi di aziende artigianali e industriali in attività prima dell'entrata in vigore delle presenti Norme, purché conformi ai vigenti Regolamenti comunali e rispettosi delle soglie dei parametri urbanistici della tabella successiva;
 - 27.1.3 interventi di nuova costruzione, sempre come definiti nel precedente art. 16, a seguito di demolizione di fabbricati non tutelati da leggi e regolamenti vigenti o dalle presenti Norme oppure su aree libere, purché non asservite ad altre costruzioni.
- 27.2 Le soglie dei parametri urbanistici, dei quali nel precedente art. 6., da rispettare nelle zone, di cui in epigrafe, sono elencate nella sottostante tabella :

Gf	Dc m	H m	If mq/mq	RC %	Ro %	Pp mq/mq
II a), b), c), d), e), f)	Cfr art. 6.4	$\leq 11,50$ **	1,00	55	60	Cfr. art. 19
III a), b), c), d) f), g), h), i), m)						
IV *						

* è consentita solamente la costruzione di un alloggio per il custode o per il titolare, di area (Su) non superiore a 120 mq e incorporato al capannone, quando SIp, come definita nel precedente art. 6.12., comportante destinazione d'uso facenti capo al Gf II, è superiore a 400 mq e non parzialmente o totalmente interrata. Gli interventi dovranno rispettare i requisiti acustici passivi di cui al d.P.C.M. del 5 dicembre 1997 e successive varianti

** secondo regolamento edilizio e, comunque, non superiore a m. 11.50

27.3 Le parti dell'unità edilizia destinate ad attività terziarie e alla residenza non devono subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale indotte da parte di eventuali attività produttive svolte congiuntamente: in particolare è fatto obbligo di ricorrere, se del caso, ad adeguati isolamenti e, obbligatoriamente, all'indipendenza delle fondazioni e delle strutture in generale fra i corpi di fabbrica destinati, per un verso, alla residenza e agli uffici e, per un altro, alla produzione e ai suoi annessi.

27.4 Gli interventi di nuova costruzione di cui nel precedente art. 27.1.3, sono subordinati alla formazione di piano esecutivo. L'area non potrà essere comunque inferiore a 4.000 mq.

27.5 Lo studio, di cui nel precedente art. 27.4, deve quantomeno verificare ;

- la razionalità dell'intervento, sia sotto il profilo dell'inserimento ambientale dell'insediamento, sia sotto quello delle verifiche di efficienza delle reti di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di urbanizzazione secondaria;
- la fattibilità, per quanto concerne le eventuali opere di approvvigionamento idrico e di recapito della fognatura, delle reti di urbanizzazione primaria;

nonché indicare:

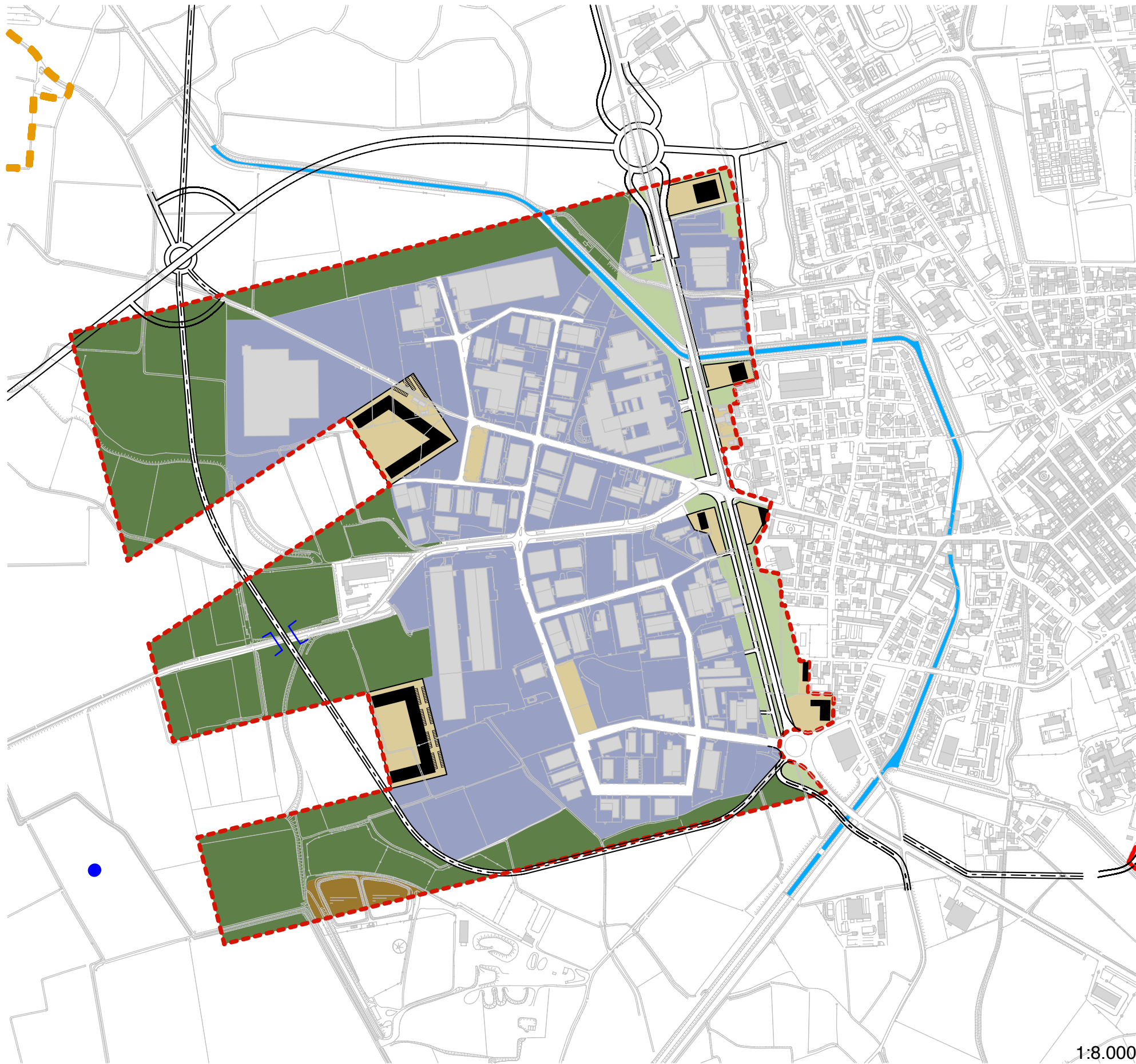
- gli elementi di continuità ambientale apprezzabile dalle aree di pubblica circolazione.

27.6 Ogni intervento che incide sull'aspetto esteriore dei beni e dei luoghi è soggetto a esame dell'impatto paesistico ai sensi dell'art. 47.5 delle presenti Norme.

art. 28 D3 – insediamenti industriali in contesto agricolo

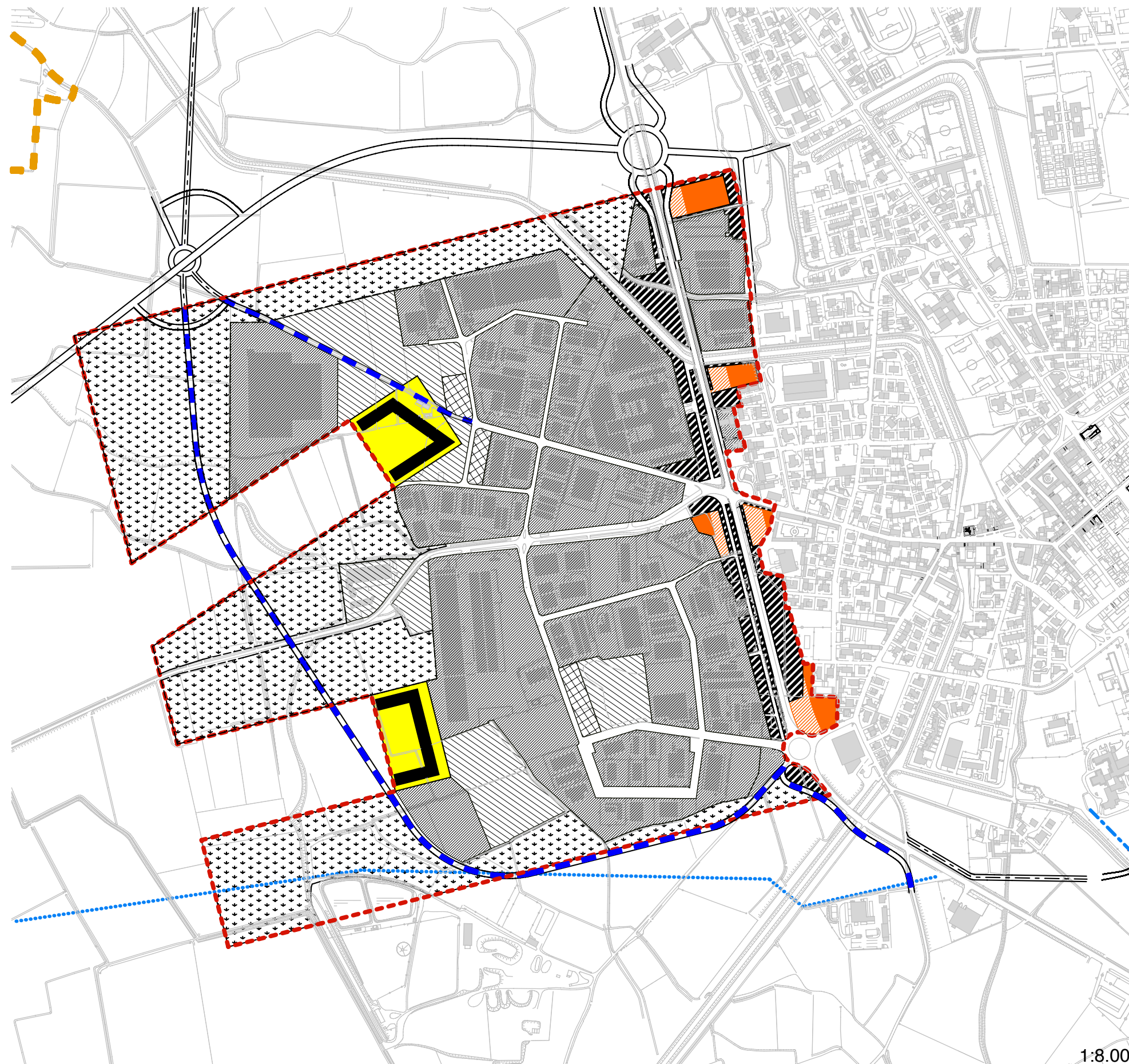
28.1. Nelle zone, di cui in epigrafe, sono ammissibili:

Ambito di trasformazione 5a - Quadrilatero industriale



- perimetro d'ambito
- aree per insediamenti industriali esistenti e di completamento
- aree pavimentate e alberate
- nuove edificazioni a due piani per servizi all'industria, mensa, bar, trattoria, edicola, spazi per lo sport e il tempo libero, sedi di associazioni, negozi, terziario, studi tecnici e professionali, piccole e media strutture di vendita
- arboricoltura da legno
- fascia verde protetta
- area non soggetta a trasformazione

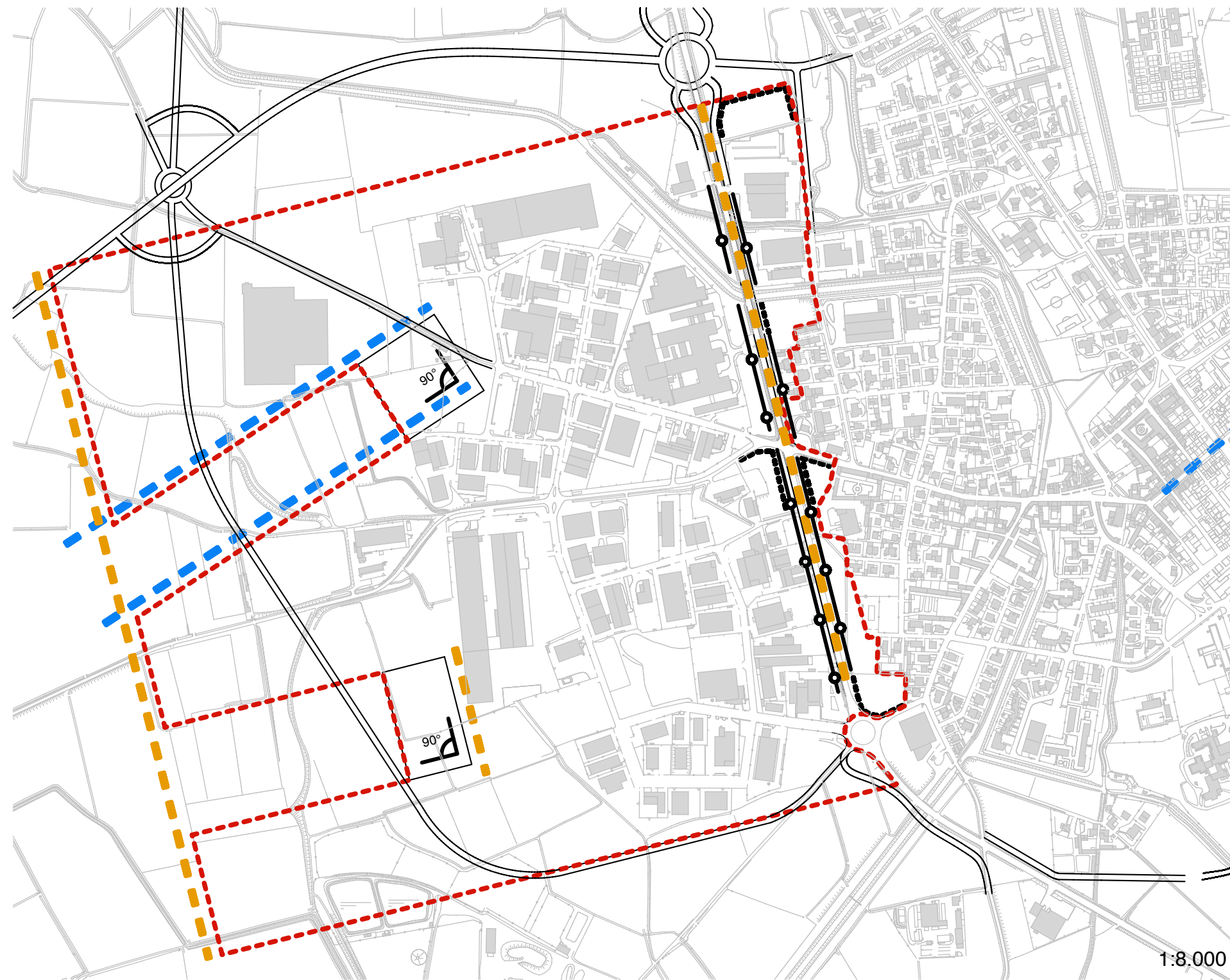
Ambito di trasformazione 5b - Quadrilatero industriale



Regole fondiari e d'intervento

-  perimetro d'ambito
-  aree industriali inserite nei Piani di Lottizzazione in essere
-  aree industriali di completamento
-  arboricoltura da legno
-  fascia verde protetta
-  aree a parcheggio esistenti
-  superficie fondiaria con funzione commerciale e terziaria
-  ingombro massimo della superficie edificabile con funzione commerciale e terziario
-  area per funzioni di servizio alle imprese, terziario, direzionale
-  ingombro massimo della superficie edificabile con funzione di servizio alle imprese, terziario, direzionale
-  nuova viabilità d'ambito
-  metanodotto

Ambito di trasformazione 5c - Quadrilatero industriale



----- perimetro d'ambito

----- giaciture parallele di riferimento obbligatorie

----- giaciture parallele di riferimento obbligatorie

..... fronti commerciali

90° ortogonalità obbligatoria

—●— filari alberati

Regole edilizie e disegno del suolo

1. Localizzazione

zona industriale di Castelleone

2. Caratteri morfologici e funzionali

area pianeggiante edificata sul lato ovest della SS 415

3. Descrizione ambito

- a. superficie ambito di trasformazione = 1.231.660 mq
- b. s.f. espansione industriale PGT = 102.565 mq.
- c. s.f. espansione commerciale = 22.220 mq.
- d. s.l.p. delle funzioni terziario/commerciali a servizio delle imprese = 35.450 mq. (11.816 x 3 piani). Ai fini della disciplina normativa le nuove superfici destinate al terziario e al commercio sono equiparate agli ambiti D5, art. 29bis delle NTA del Piano delle Regole.

4. Totale aree per servizi

89.930 mq (verde, parcheggi, altro). Sono da sommare al totale delle aree per servizi le superfici generate dalle funzioni del punto d., una volta definite.

5. Obiettivi dell'intervento e destinazioni d'uso

espansione a destinazione industriale di completamento, integrata da funzioni di servizio alle imprese e previsione di verde a bosco come compensazione ambientale e chiusura del tessuto produttivo in una forma geometrica riconoscibile e definitiva.

Dotazione di aree per servizi necessari alla realizzazione:

- edifici porticati a due piani che ospitano mensa, bar/trattoria, edicola, impianti per lo sport e il tempo libero, sedi di associazioni, terziario, studi tecnici professionali
- piazze dei servizi alle imprese, percorsi pedonali e ciclabili.
- razionalizzazione e realizzazione dei percorsi di attraversamento dell'area, di connessione del tessuto urbanizzato al contesto e dei parcheggi.

6. Prescrizioni per la progettazione

- a. La stesura dei nuovi Piani Attuativi potrà avvenire solo dopo la chiusura dei Piani Attuativi pregressi insistenti singolarmente entro il perimetro dell'ambito.
- b. Nelle aree per insediamenti industriali esistenti sono ammessi interventi equiparati agli ambiti D2, art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, anche per ciò che riguarda le destinazioni d'uso, previa redazione di Piano Attuativo
- c. - Nelle aree per insediamenti industriali di completamento sono ammessi interventi equiparati agli ambiti D2, art. 27 delle NTA del Piano delle Regole previa redazione di Piano Attuativo convenzionato
- d. - Nelle aree per insediamenti commerciali e terziario di completamento sono ammessi interventi equiparati agli ambiti D5, art. 29bis delle NTA del Piano delle Regole previa redazione di Piano Attuativo convenzionato
- e - l'attuazione dei nuovi interventi potrà avvenire anche per lotti, purché conformi alle indicazioni della presente scheda

- f. gli oneri derivanti dagli interventi di cui alle lettere b., c. ed e. sono destinati alla riqualificazione urbanistica dell'ambito di cui alla presente scheda. Non sarà ammessa a scomputo di detti oneri la realizzazione di opere già previste nei Piani Attuativi pregressi.
- g. In fase di pianificazione attuativa dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - tutela delle scarpate morfologiche, come rappresentate dalle tavole del Piano delle Regole, normate all'art. 16.4 della normativa PTCP
 - prescrizioni definite dalle Norme Geologiche di Piano ed in particolare gli articoli 2, 3, 11, 13, 15, 17 in quanto l'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 3b
 - prescrizioni definite dalle Norme Geologiche di Piano ed in particolare l'art. 16 in quanto l'ambito ricade nello scenario di rischio sismico PSL Z2
 - gli accessi dei vari lotti dovrà avvenire esclusivamente da viabilità comunale, senza alcun accesso dalla ex SS 415