CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

II *CLASSE II - Fattibilità con modeste limitazioni*

Classe che comprende aree con condizioni limitative dovute alla presenza di terreni limosi-argillosi compressibili e/o a limitata soggiacenza della falda acquifera.

Nuovi insediamenti abitativi e produttivi saranno subordinati all'acquisizione di dati geologico-tecnici di dettaglio e la verifica puntuale della soggiacenza di falda (studio geologico-geotecnico in ottemperanza al D.M. 11/03/88 e indagini come indicato in relazione)

- Grado di protezione della falda medio-bassa (Vulnerabilità medio-alta)
- Classificazione geotecnica : "Zona A"

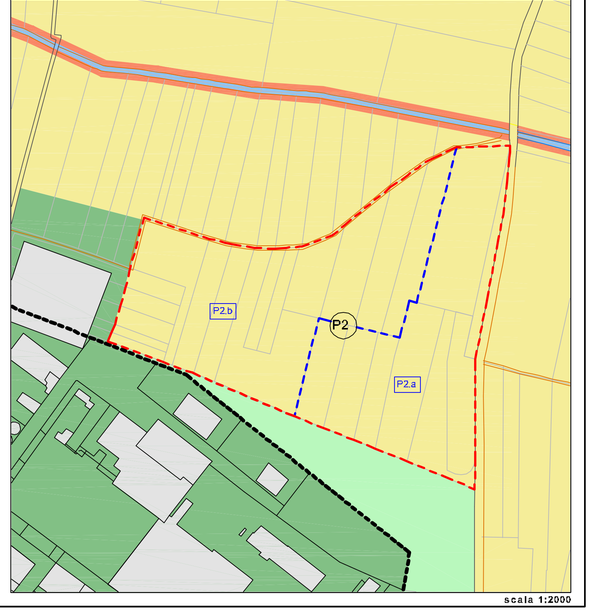
Si richiedono approfondimenti di carattere geotecnico ed idrogeologico, al fine di verificare eventuali disomogeneità areali dei terreni di fondazione e di identificare le corrette tipologie fondazionali adottabili in relazione all'entità dell'intervento; va inoltre verificata puntualmente la soggiacenza della falda (per possibile presenza di falde "sospese" -temporanee) per la realizzazione di locali seminterrati e/o in sotterranea (Box, cantine).
Sono richieste indagini dettagliate (studio geologico - geotecnico) in ottemperanza al D.M. 11/03/88 .

scala 1:2000

CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

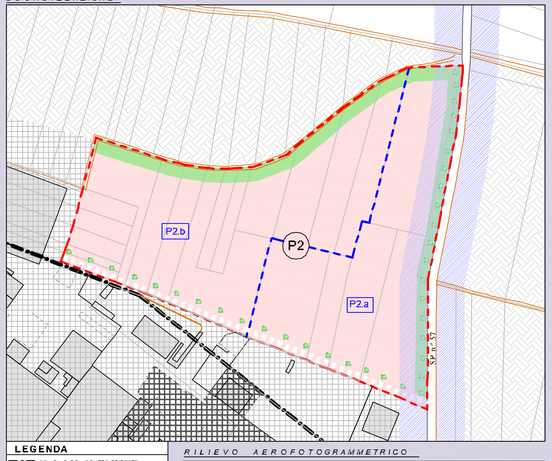
- CLASSE 1 - SENSIBILITA' MOLTO BASSA
- CLASSE 2 - SENSIBILITA' BASSA
- CLASSE 3 - SENSIBILITA' MEDIA
- CLASSE 4 - SENSIBILITA' ALTA
- CLASSE 5 - SENSIBILITA' MOLTO ALTA



scala 1:2000

RILIEVO FOTOGRAFICO

LOCALIZZAZIONE



LEGENDA

- CONFINE DEL CENTRO EDIFICATO
- EDIFICI
- ZONA D 1 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE ESISTENTE
- ZONA D 2 - AREA INDUSTRIALE DEMOLITA
- ZONA H1 - RISPETTO STRADALE
- ZONA H5 - RISPETTO DEL CIMITERO
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- SUDDIVISIONE IN SOTTOAMBITI
- VIABILITA'
- VERDE FILTRO
- PARCHI AGRICOLI

RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

P2	Area "Mortara-Vercelli III"	Richiesta Prot. 104/08	Destinazione PRODUTTIVO	Superficie Area 38'293 mq

DATI IDENTIFICATIVI

Fg. 5 | mapp. 194-193-313-188-191-190-187-186-185-184-181-180-183 304-182-327-195-196-197-598-199

DESCRIZIONE DELL' AMBITO

L'area in questione non presenta elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario con alta valenza ecologica.
Si tratta di campi agricoli adibiti a risaia, posti in adiacenza all'area industriale esistente dismessa, in una parte di territorio ancora naturale, ma fortemente compromesso per la presenza dell'area dismessa, interessata inoltre dal passaggio della Strada per Confienza.
L'ambito, seppur in adiacenza alle aree industriali già edificate, per le sue vaste dimensioni presenta la struttura di area aperta.

AZIONE	MODALITA' DI INTERVENTO
Espansione artigianale-industriale	P.L.C.

IMPATTI ATTESI

- Trasformazioni dell'uso del suolo di mq 38.293;
- Diminuzione della permeabilità del suolo;
- Superficie edificabile mq 22.975;
- Aumento del traffico leggero e pesante indotto;
- Nuove opere viabilistiche;
- Immissione in atmosfera di inquinanti da riscaldamento;
- Aumento dei consumi idrici ed energetici;
- Diminuzione di vegetazione naturale;
- Aumento degli scarichi idrici;
- Aumento di rifiuti generici;
- Mutamenti delle visuali;
- Aumento dell'inquinamento acustico;
- Immissione in atmosfera di inquinanti da traffico indotto.

RISPOSTE AGLI IMPATTI ATTESI

- Valutazione del tipo di insediamenti produttivi da inserire;
- Limitazione delle aree impermeabili allo stretto necessario per lo svolgimento delle attività all'interno del comparto produttivo;
- Utilizzo di pannelli solari o impianti fotovoltaici;
- Mantenimento delle altezze attuali dell'edificato;
- Mantenimento di volumi edificati.

INDICI URBANISTICI

U_t = 0,60 mq/mq I_p = 20%
H_{max} = 12 m (ad esclusione dei volumi tecnici)

Superficie Lorda complessiva di Pavimento

38'293 mq * 0,60 mq/mq = 22'975 mq

PRESCRIZIONI:

- E' prescritta la suddivisione dell'intero ambito in due sottocomparti (P2.a e P2.b) come indicati nel presente elaborato alla sezione "LOCALIZZAZIONE", al fine di conseguire una realizzazione individuale ma allo stesso tempo unitaria;
- E' prescrittiva la realizzazione di un'area verde a mitigazione degli impatti attesi per la realizzazione degli insediamenti produttivi in quantita' pari al 20% della s.l.p; tale area non potra' essere suddivisa in porzioni ridotte (inferiori a 500 mq), ma dovra' risultare come un elemento continuo ed unitario (ad esempio le singole aiuole non dovranno essere conteggiate al suo interno). Appare opportuno pertanto la realizzazione di un'intera fascia verde (area filtro) come individuata nell'elaborato grafico sopra citato.
- E' prescritta inoltre la preventiva e completa realizzazione della viabilita', con annesse urbanizzazioni, a collegamento con la SP 57 per Confienza (come indicata da elaborato grafico); altre indicazioni in merito sono contenute nella Scheda Tecnica allegata.
- Si precisa che l'ambito di trasformazione potrà collegarsi alla viabilità provinciale attraverso la viabilità locale esistente della quale dovrà essere opportunamente adeguata l'attuale intersezione.
- Occorre verificare se la vegetazione ad alto fusto presente nell'area rientri nella classificazione di bosco ai sensi del D.Lgs. 227 del 2001: nel caso di ricognizione positiva, per nuove costruzioni sull'area interessata dalla vegetazione, si dovrà acquisire la preventiva autorizzazione paesaggistica per la trasformazione del bosco ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e autorizzazione al taglio di piante ai sensi della norma forestale L.R.5 dicembre 2008, n.31 "Testo Unico delle L.R. in materia di agricoltura, foresta, pesca e sviluppo rurale".

FATTIBILITA' ECONOMICO-PROCEDURALE					TEMPI DI REALIZZAZIONE		
MOLTO ALTA	ALTA	~~MEDIA~~	BASSA	MOLTO BASSA	BREVE	~~MEDIO~~	LUNGO