



**COMUNE DI CERVESINA**

**Provincia Pavia**



**CORTE NUOVA Srl**



**"Lombardia 3 – Cervesina"**

**Magazzino condizionato, energeticamente autosufficiente  
per gli orticoli industriali dell'Oltrepo pavese**

Sportello Unico ai sensi del DPR 447/98

**Oggetto:**

**Relazione di Variante urbanistica**

*Data:*

Giugno 2010

**Gruppo di progettazione**

Ing. Giuseppe Natta  
Arch. Paolo Pelliccioli  
Ing. Mauro Alberti  
Ingg. F. Barone – V. Palomba  
Geol. Pierluigi Vercesi  
Studio GTA Geol. G. Nascimbene

Principi e criteri generali del progetto  
Coordinamento progetto tecnico  
Relazione termotecnica  
Procedura autorizzativa  
Relazione Geotecnica  
Relazione Idrogeologica

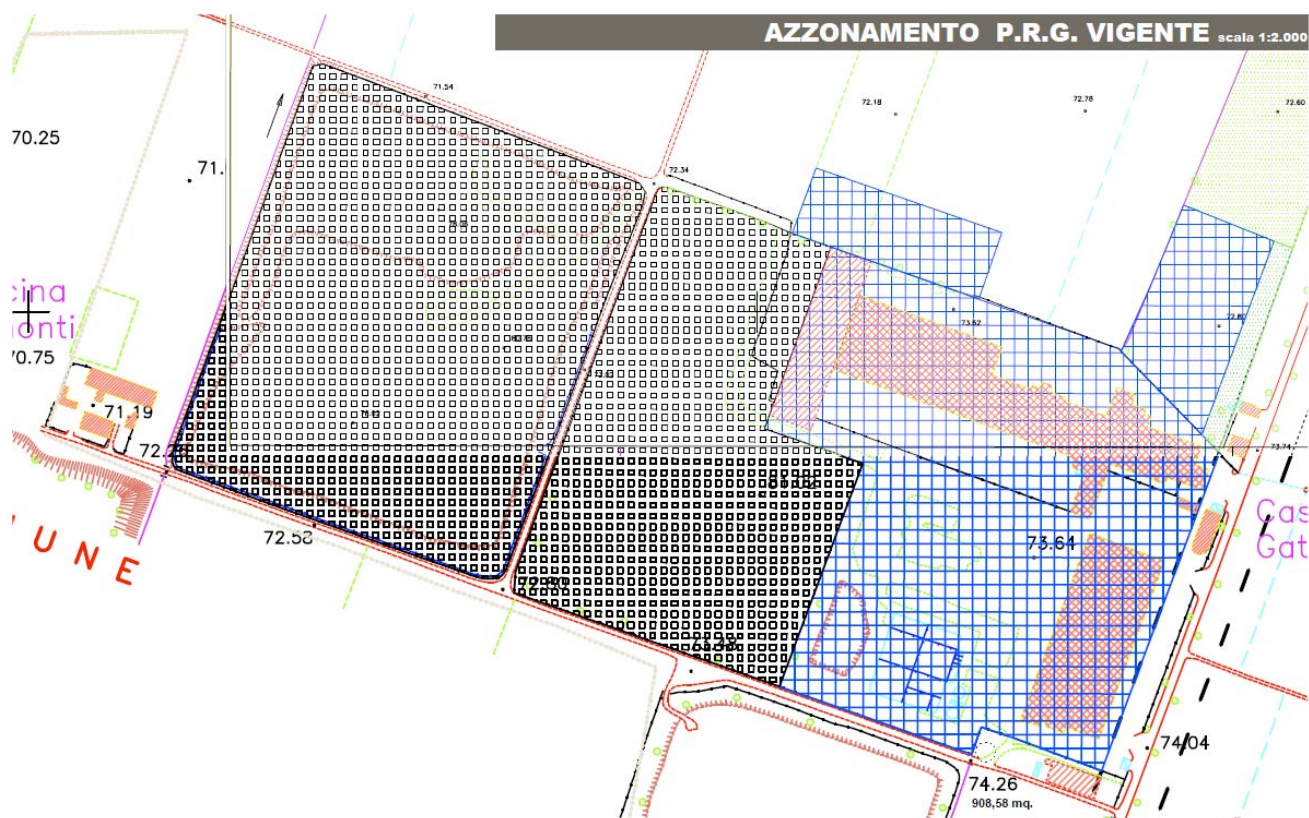


## 1 IL PRG VIGENTE

Il PRG vigente del comune di Cervesina è stato approvato con D.G.R. n. 33.879 del 09/03/1993 e successivamente modificato con variante n°1 del 2004 con delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 9 del 17.03.2004.

Il sito di intervento si colloca in un'area a ridosso del confine comunale sud.

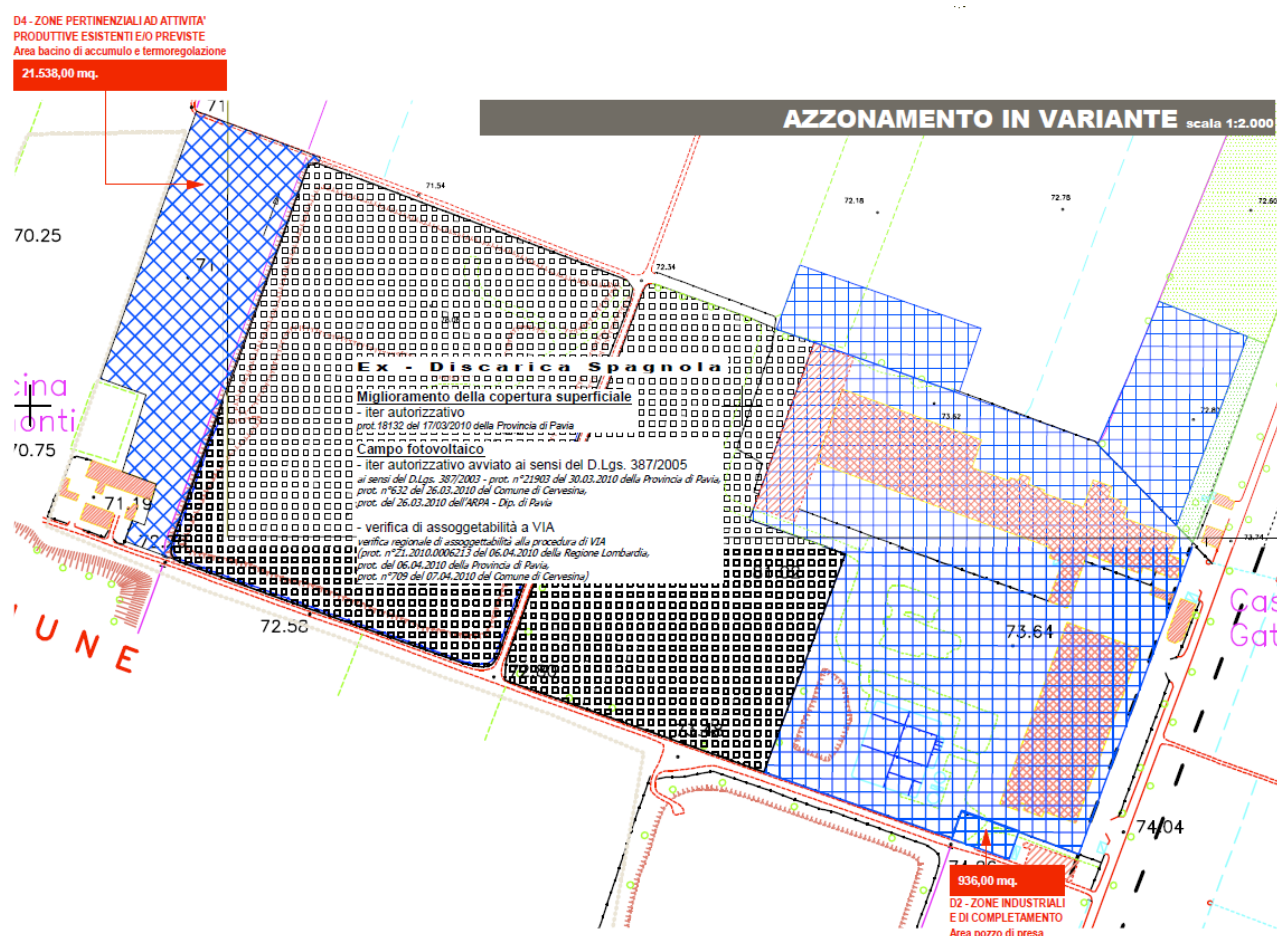
Le aree di progetto ricadono in zone E1- agricole normali, S - zone speciali per i giacimenti controllati e zone D2.



La porzione che attualmente è in individuata come zona *D2 – Industriali esistenti e di completamento* di 43.301,00 mq. ospiterà il fabbricato del magazzino condizionato pertanto non sarà oggetto di variante in quanto confermato nella destinazione attuale;

## 2 LA VARIANTE URBANISTICA (CFR. TAV. 5)

La variante urbanistica prevede il cambio di destinazione d'uso di aree attualmente a destinazione *agricola* (futuro bacino di accumulo, pozzo di presa). Nell'estratto e tabella sottostanti sono individuate le esatte superfici delle aree oggetto di variante, con l'attuale inquadramento funzionale dal PRG vigente.



Per poter compiere il presente Progetto Integrato con processo di frigoconservazione e per ottenere la compatibilità urbanistica, l'area del bacino di accumulo e termoregolazione, attualmente in zona E1 – Agricole normali dovranno essere oggetto di variante al PRG, per il cambio di destinazione urbanistica a zona D4 (nuova zona specifica) una superficie di mq. 21.538,00.

Per l'area del pozzo di presa, avente una superficie di mq. 936.00, essendo direttamente connessa e adiacente al magazzino condizionato e inoltre parte integrante e iniziale del ciclo di refrigerazione, è richiesto il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola a zona D2 – Industriale esistente e di completamento.

## DATI URBANISTICI

PRG Vigente		mq.
Zona D2 - Industriali esistenti e di completamento	(area industriale esistente)	43.301,00
Zona S - Speciali dei giacimenti controllati	(area discarica)	120.442,00
Zona E 1 - Agricole normali	(area bacino di accumulo)	21.538,00
Zona E 1 - Agricole normali	(area pozzo di presa)	936,00
Zona E 1 - Agricole normali	(area strada interna discarica)	2.946,00
Fascia di rispetto stradale		3.477,35
<b>Area totale (oggetto di variante urbanistica)</b>		<b>192.640,35</b>

Variante di sportello Unico		
<b>Comparto oggetto d'intervento</b>		<b>192.640,35</b>
Zona D2 - Industriali esistenti e di completamento	(area industriale esistente)	43.301,00
Zona S - Speciali dei giacimenti controllati	(area discarica)	120.442,00
Zona D4 - ZONA PERTINENZIALE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI E/O PREVISTE.	(Area bacino di accumulo)	<b>21.538,00</b>
Zona D2 - INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	(area pozzo di presa)	<b>936,00</b>
Zona E 1 - Agricole normali	(area strada interna discarica)	2.946,00
Fascia di rispetto stradale		3.477,35

### 3 LA NORMATIVA TECNICA - NTA

La zona D2 è disciplinata dall'art. 30 delle NTA viene confermata.

#### **1. Oggetto della Zona**

*Impianti industriali esistenti; depositi e magazzini; servizi tecnici e amministrativi degli impianti; residenze del titolare e del personale dipendente addetto alla custodia.*

*Destinazioni non ammesse e limitazioni alle attività ammesse:*

*Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2*

*Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1d-B1e-B1f-B1g-B3*

*Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5*

#### **2. Modalità di Intervento**

##### **2.1 Modalità di intervento costruttive**

*Nuove costruzioni; ampliamento; demolizione con ricostruzione; demolizione; ristrutturazione; ordinaria e straordinaria manutenzione; consolidamento statico; adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.*

##### **2.2 Modalità di intervento attuative**

*Intervento diretto con Permesso di Costruire o DIA.*

#### **3. Indici e Parametri**

*U.f. = 0,40 mq./1mq. di S.f.*

*R.C. = 0,40 mq/mq di S.f.*

*H max = 8,00 ml. esclusi i volumi tecnologici*

*D.f. = 10,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 8, punto 1 delle presenti norme*

*D.C. = 8,00 ml. salvo i casi previsti dall'art. 8, punto 2 delle presenti norme*

*D.s. = 20,00 ml. salvo i casi di costruzioni in aderenza e di allineamento già in atto per i quali valgono le norme generali*

*Parcheggi = 10 mq./100 mq. di S.L.P. di cui il 30 % in parcheggi di uso pubblico ai margini della S.f. e per le destinazioni residenziali 10 mq./100 mv. di Volume.*

### **NORME DI TUTELA AMBIENTALE**

*Per gli interventi edilizi insistenti su aree poste in adiacenza con le zone produttive, commerciali ed agricole, è fatto obbligo di prevedere, sul confine con dette zone, una idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempre verdi ad alto fusto) al fine di tutelare gli insediamenti residenziali .*

L'area del "bacino di accumulo e termoregolazione" è inteso come pertinenza alla zona produttiva e sarà pertanto disciplinata come segue:

### **ART. 31 bis - D.4 - ZONA PERTINENZIALE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI E/O PREVISTE.**

#### **1. Oggetto della Zona**

*Questa zona e' destinata esclusivamente alla realizzazione di interventi complementari ad attività produttive esistenti e/o previste nelle aree adiacenti o comunque prossime alla zona, per ottimizzare la funzionalità e/o il ciclo produttivo delle suddette attività. Interventi ammessi: realizzazione mediante escavazione, di bacini idrici per la raccolta ed il riutilizzo di acque di falda utilizzate come refrigerante e non soggette a processi di alterazione chimico-fisico che possano determinare effetti inquinanti; condotte interrato per la connessione del bacino idrico agli impianti di refrigerazione e piu' in generale alle attività produttive principali; vani tecnici per impianti di gestione e controllo del processo; strade di servizio; eventuali aree di sosta; mitigazioni ambientali. E' escluso qualsiasi altro intervento, o che comunque non sia funzionale a quelli sopra esplicitati.*

#### **2. Modalità di Intervento**

*E' ammesso l'intervento diretto con Permesso di Costruire o DIA.*

#### **3. Indici e Parametri**

*V. max. edificabile = mc. 180,00 per volumi tecnici e/o di servizio*

*Sc max. = mq. 60,00*

*H max = 4,00 ml.*

*D.f. = 10,00 ml.*

*D.C. = 8,00 ml.*

*D.s. = 20,00 ml.*

*Parcheggi = max. 3% di St.*

*D.f. e D.c. devono essere rispettate anche per gli scavi dei bacini idrici, a partire dalla sommità dello scavo stesso.*

### **NORME DI TUTELA AMBIENTALE**

*L'eventuale dismissione degli interventi realizzati nella zona per cessazione del ciclo produttivo, comporterà la sistemazione ambientale dell'area interessata, secondo uno specifico progetto da approvarsi da parte del Comune, con possibilità di riuso ai fini agricoli e/o ad altre attività compatibili con quella agricola (ambientali, didattiche, agrituristiche, ricreative: es. pesca sportiva ecc.), nel rispetto degli indici e dei parametri di cui sopra, nonché di tutti i pareri/autorizzazioni richieste dalle norme vigenti. Di questa prescrizione deve essere data specifica evidenza nel titolo abilitativo rilasciato.*