

STRADA PROVINCIALE CODOGNESE

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

Si tratta di un discreto comparto produttivo posto all'estremità sud-occidentale del paese, praticamente in confine con il Comune di Pizzighettone.

E' in parte interessato dall'enoteca Bernocchi, già in corso di edificazione a mezzo di un apposito Piano Attuativo da tempo convenzionato. Anche la porzione orientale del comparto è già interessata da un comparto convenzionato.

Il Comune ha già cercato di coordinare gli insediamenti esistenti in loco con una Variante Parziale di PRG alla quale si deve la proposta, che il PGT conferma, di raccordare i vari insediamenti, esistenti e futuri, attraverso una strada di servizio parallela alla ferrovia che porti all'unico accesso razionalmente infrastrutturato che, poco più ad est, vuota sulla Codognese.

Il comparto confina a nord con la ferrovia Cremona-Codogno, ad est con comparti già edificati, a scopo produttivo, a sud con la provinciale ex SS 234 Codognese, ad ovest con altro terreno inedificato posto in Comune di Pizzighettone.

Prescrizione Provincia:

Per tale ambito si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- l'edificazione all'interno degli ambiti dovrà avvenire al di fuori della fascia di rispetto stradale della ex SS n 234 come previsto dalla normativa vigente;
- come previsto dal PGT, l'accesso agli ambiti sulla viabilità provinciale dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale, esistente e/o di nuova previsione, che si immetta mediante un'unica intersezione lungo la ex SS n 234; conseguentemente, tutti gli accessi esistenti agli ambiti dalla provinciale medesima dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi;
- le caratteristiche tecnico-geometriche dell'immissione di cui al punto precedente dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazione e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale, avendo cura che la viabilità di piano relativa agli ambiti sia organizzata in modo da essere impiegata, in futuro, anche per eventuali ulteriori insediamenti posti ad Est ed Ovest degli ambiti stessi e ciò al fine di evitare l'apertura di nuove immissioni laterali lungo la ex SS n 234. Si suggerisce che quest'immissione sia studiata, in accordo con la Provincia di Cremona ed il Comune di Crotta d'Adda, in modo da permettere la messa in sicurezza anche dell'immissione della SC "Via Roma" posta circa al km 59+300 della ex SS n 234; ciò potrebbe essere attuato, previe le opportune verifiche di fattibilità tecnico-economica, realizzando una nuova rotatoria all'intersezione tra la ex SS n 234 e la strada vicinale "della Micca" e convogliando in tale rotatoria anche la SC "Via Roma"

Osservazione ARPA

- Nessuna delle aree interessate da tale comparto è allo stato attuale servita dalle reti di adduzione e fognatura, nonché da sistema di depurazione delle acque reflue. Con particolare riferimento allo smaltimento e al trattamento delle acque reflue, nonché con la finalità di non aggravare ulteriormente lo stato qualitativo delle acque superficiali, che già attualmente recepiscono reflui parzialmente non depurati, si ritiene che l'attuazione di questo comparto di trasformazione dovrà necessariamente provvedere al superamento di questa criticità ambientale.
- Con riferimento alla presenza di nuclei residenziali isolati in prossimità al comparto si ritiene che la sua pianificazione attuativa dovrà essere orientata alla riduzione o quantomeno alla mitigazione dei potenziali effetti negativi che potrebbero derivare da tale prossimità, con la finalità di perseguire la migliore tutela ambientale per il tessuto residenziale esistente. Anche con riferimento alle azioni di mitigazione individuate nel rapporto ambientale e richiamate dal Documento di Piano, si suggerisce di prevedere un'opportuna progettazione delle misure di mitigazione in fase attuativa, che comprenda, in particolare, la verifica e la calibrazione delle azioni di mitigazione individuate. La progettazione delle misure di mitigazione dovrà avvenire nel risetto di tutte le specificità relative alla localizzazione, al contesto e al complesso di criticità e vulnerabilità ambientali in esso presenti, con particolare riferimento ai nuclei residenziali isolati presenti in prossimità.
- La localizzazione del comparto di trasformazione 10 alla cui realizzazione potrebbe seguire ulteriori futuri consumi di suolo nel medesimo contesto, potrebbe comportare la formazione di una conurbazione lineare lungo la strada provinciale ex-codognese. Si ritiene che tale conurbazione lineare dovrebbe essere evitata al fine del mantenimento della funzionalità di scorrimento dell'infrastruttura stradale e della continuità ecologica del territorio rurale, nonché in accordo alla disincentivazione delle *“espansioni insediative lineari lungo le arterie stradali”* inclusa tra gli indirizzi per la pianificazione comunale definiti dal PTCP e dal PTR.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 56.307 mq

Superficie per rispetto: 18.410 mq

Superficie copribile: 28.153 mq (50% St)

Superficie lorda di pavimento edificabile: 30.318 mq (0,8 mq/mq Sf)

Superficie stradale: da definire in sede di pianificazione attuativa.

Superficie a standard: da definire in sede di pianificazione attuativa.

Classi di fattibilità geologica:

- 2a fattibilità con modeste limitazioni (media pianura cremonese e terrazzo di Grumello);

Influenza di contigui allevamenti o altri elementi di possibile disturbo

Il comparto è intercluso tra l'ex-statale Codognese e la ferrovia Cremona-Codogno. Risente inoltre dell'influenza di un allevamento di suini con impianto di biogas posto poco distante, a nord, fuori della direzione dei venti dominanti. Tutti i citati elementi di possibile disturbo non dovrebbero portare disagio all'attività produttiva prevista.

Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS

Aria

Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. In particolare, per i processi di combustione dovrà essere impiegato, ove tecnicamente possibile, il gas metano, evitando combustibili più inquinanti.

In presenza di cicli produttivi generanti emissioni in atmosfera, dovrà essere richiesta specifica autorizzazione oppure, nei casi previsti per legge, dovrà esserne data comunicazione all'Amministrazione Provinciale, avendo cura, una volta ricevuta l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di rispettare le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo.

In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico). In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.

I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.

In corrispondenza delle fasce di rispetto degli allevamenti dovranno essere vietate nuove edificazioni, che si dovranno mantenere a distanze superiori a 100 m dagli stessi.

Rumore

Per gli eventuali recettori presenti in prossimità delle aree interessate dall'intervento dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica compatibile con la residenza e che non determini il superamento del livello

differenziale.

In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate preferenzialmente con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con essenze arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del rumore ambientale generato dalle attività produttive al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

In particolare, dovrà essere garantita una fascia di rispetto lungo il margine occidentale dell'ambito di almeno 15 m per la realizzazione di una fascia boscata o, qualora necessario, di sistemi per l'abbattimento del rumore ambientale secondo quanto sopra specificato.

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili o industriali assimilati civili dovrà essere garantito, ove tecnicamente possibile, l'allacciamento delle aree produttive interessate dall'intervento alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della effettiva capacità della rete fognaria e della capacità residua dell'impianto medesimo che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

Nel caso che tale collettamento non sia possibile, dovrà essere prevista la realizzazione di un sistema locale di trattamento delle acque reflue, commisurato alla quantità e alle caratteristiche dei reflui prodotti e in grado di garantire un livello di depurazione tale da ammettere lo scarico in acque superficiali, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.. Tale impianto dovrà essere oggetto di controlli analitici mensili i cui risultati saranno da conservare a disposizione degli Enti di controllo e da inviare annualmente all'Amministrazione comunale e ad ARPA competente per territorio.

Per quanto riguarda i reflui di processo dovrà essere incentivato, ove possibile, il loro riutilizzo e, in alternativa, lo scarico nella rete comunale ove tecnicamente fattibile (oppure nella rete a servizio dell'area produttiva) previa verifica periodica del rispetto dei limiti tramite uno specifico programma di controlli i cui risultati saranno da annotare su un registro che le aziende dovranno tenere a disposizione degli enti di controllo. Dovrà essere richiesta autorizzazione allo scarico di acque industriali in pubblica fognatura all'Autorità competente. Qualora le caratteristiche qualitative dello scarico non siano rispondenti alle prescrizioni del D.Lgs. n.152/2006 (Parte III, Allegato V, Tabella 3) e al

Regolamento di Pubblica Fognatura dovrà essere realizzato, internamente alla singola azienda, un sistema di trattamento in grado di garantire caratteristiche qualitative delle acque reflue che ne permettano lo scarico nel collettore comunale o in quello a servizio dell'impianto di depurazione a servizio dell'area produttiva.

Nelle aree esterne, anche se di dimensione contenuta, suscettibili di contaminazione in cui si rende necessario il trattamento delle acque di dilavamento e di prima pioggia si deve prevedere la completa impermeabilizzazione e la raccolta delle acque, mentre nelle zone non suscettibili di contaminazione si deve perseguire la minimizzazione dell'impermeabilizzazione del suolo.

Per quanto riguarda le acque meteoriche:

- le eventuali acque di dilavamento (specificando comunque che sono vietati gli stoccaggi di rifiuti non coperti da precipitazioni dirette) dovranno essere raccolte e convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale o in quella afferente all'impianto di depurazione a servizio dell'area produttiva, eventualmente dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n.152/2006 (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'Autorità competente;
- le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate devono essere raccolte, invase secondo le indicazioni del Regolamento Regionale n.4/2006 e quindi convogliate nella fognatura nera aziendale e successivamente in quella comunale o in quella afferente all'impianto di depurazione a servizio dell'area produttiva, dopo avere attraversato sistemi di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n.152/2006 (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura; nel caso in cui il convogliamento in fognatura non sia tecnicamente possibile, le acque di prima pioggia dovranno essere trattate in sistemi opportuni ed adeguatamente dimensionati internamente all'area di trasformazione e quindi dovranno essere scaricate in acque superficiali nel rispetto dei valori limite di emissione fissati dal D.Lgs. n.152/2006 (Parte III, Allegato V, Tabella 3) e previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione provinciale; in ogni caso i piazzali di ricovero dei mezzi pesanti devono essere dotati di sistemi di collettamento e trattamento delle acque di prima pioggia, in grado di assolvere anche alla funzione di trappola per eventuali sostanze sversate incidentalmente;
- le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) dovranno essere smaltite direttamente in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in sistemi di laminazione.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili, quali lavaggio camion, sistemi antincendio, irrigazione ed eventuale utilizzo in fase di processo.

Dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso, da dimensionare sulla base di uno specifico studio idraulico. La portata di acqua scaricata non potrà comunque essere superiore a quella scaricata dalla stessa area quando non urbanizzata.

Per quanto concerne il sovrasfruttamento idrico si è già citato il reimpiego, almeno parziale, delle acque piovane e, in fase progettuale, dovrà essere valutata la possibilità di reimpiegare le acque di processo, ove tecnicamente possibile.

Ove possibile l'ambito si dovrà collegare alla rete acquedottistica, nel caso ciò non sia possibile dovrà comunque essere limitata l'apertura di nuovi pozzi, impiegando quelli già esistenti o prevedendo nuove perforazioni a servizio di più attività, previa valutazione specifica degli effetti idrogeologici indotti sull'acquifero. L'apertura di eventuali nuovi pozzi dovrà prestare particolare attenzione ad evitare di mettere in contatto tra loro le falde superficiali con quelle profonde.

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei piazzali, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti concentrando le aree a standard verso l'esterno dei comparti (in particolare nella porzione occidentale), evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

L'attuazione degli interventi dovrà, per quanto possibile, interessare prima le aree prossime alle aree già oggi edificate e solo successivamente interessare le aree più distanti dall'edificato esistente.

Non si potranno insediare attività classificate a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. n.334/99 e s.m.i.).

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile, dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

In linea generale è vietato l'interramento delle rogge esistenti, garantendone adeguate distanze di rispetto dalle nuove edificazioni (pari ad almeno 10 m). Fatte salve le necessarie esigenze di manutenzione, lungo le rogge dovrà essere prevista la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, realizzata con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dalle azioni di Piano, si dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, perimetrale ai nuovi comparti (ove non in continuità con aree già edificate), realizzata con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 7 m, che limiti la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Tali siepi potranno essere interrotte in corrispondenza degli accessi e per garantire la visibilità del comparto.

Le specie da utilizzare per le siepi dovranno essere autoctone.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

Le insegne pubblicitarie fronte strada dovranno essere per quanto possibile limitate. Le insegne pubblicitarie di indicazione delle attività presenti nei nuovi comparti localizzate lungo la viabilità dovranno essere omogenee e limitate nel numero, accorpendo, ove possibile, in un solo cartello più attività.

In particolare, lungo il margine occidentale dell'ambito dovranno essere previste le misure specificate per l'abbattimento del rumore ambientale; dovrà essere prevista una siepe arboreo-arbustiva plurispecifica lungo il margine meridionale e settentrionale dell'ambito; la siepe dovrà rispettare quanto sopra riportato.

Rifiuti

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati in fase progettuale si presenta la necessità di prevedere spazi per attrezzare l'ambito con adeguati sistemi di raccolta differenziata, valutando l'opportunità di prevedere la realizzazione di stazioni ecologiche a servizio dell'intera area produttiva.

I rifiuti speciali eventualmente prodotti dovranno essere opportunamente depositati e conferiti esclusivamente a trasportatori, recuperatori e smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia. In ogni caso è vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Energia

Per limitare i consumi energetici dovrà essere previsto l'impiego delle migliori tecnologie disponibili nei processi produttivi.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, anche impiegando sistemi a basso consumo o a LED, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Mobilità

In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di collegare l'ambito con il centro abitato tramite un percorso ciclabile, in modo da fornire una via preferenziale di collegamento per gli spostamenti casa – lavoro.

Dovranno essere incentivati gli spostamenti dei mezzi pesanti a pieno carico, in modo da limitare il numero di transiti.

In fase progettuale dovrà, inoltre, essere verificata, congiuntamente all'Ente gestore della viabilità, la possibilità di prevedere un unico accesso organizzato sulla viabilità principale per gli ambiti n.10 e 11 e per le attività produttive esistenti in loro prossimità. Dovrà comunque essere minimizzata l'apertura di nuovi accessi sulla viabilità principale.

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni che richiedono una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento di zone urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti

scolastici e ambienti abitativi e comunque di destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo ventunesimo

Ambito produttivo esistente (BD2)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già urbanizzati e da tempo edificati a scopo produttivo contigui o meno agli abitati.

Le destinazioni principali sono quelle secondarie (industria e artigianato di produzione).

Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato ed anche alle Medie Strutture (anche sotto forma di piccoli centri commerciali) sino al limite di 600 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e di 1500 mq nel settore non alimentare, le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività produttiva e adeguatamente isolate sotto il profilo acustico.

Nel comparto specificatamente indicato dalla tavola di previsioni di piano è compatibile anche la funzione di distributore di carburante ed attività connesse.

Nel caso di attività di nuovo impianto, o di ampliamento, le residenze sono ammesse solamente nel limite di una abitazione per ogni attività produttiva di nuovo impianto occupante almeno 500 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, purché non eccedente i 150 mq per alloggio e subordinatamente all'esito positivo della valutazione previsionale di clima acustico.

Nel caso di attività dismesse, sarà consentito occupare con destinazioni residenziali le volumetrie esistenti sino al raddoppio della cubatura residenziale preesistente.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali non collegate con l'attività produttiva, le attività di vendita al dettaglio eccedenti le dimensioni sopra indicate come compatibili, il ricovero e l'allevamento di animali, le industrie petrolchimiche, le industrie nocive in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti, le industrie a rischio di incidente rilevante e quelle soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, tutte quelle che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli agli

ambiti residenziali vicini o al territorio, nonché le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Non sarà in ogni caso consentito l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale, o siano ritenute a rischio di incidente rilevante, mentre saranno consentite, con precise ed identificate cautele e prescrizioni, le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di 1^a e 2^a classe (di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie) e quelle soggette alla Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (di cui all'elenco n. 1 dell'art. 3.1.6. del Regolamento Locale d'Igiene).

Le attività alimentari non dovranno essere collocate in zone che, per particolari condizioni di inquinamento o insalubrità, possano compromettere le caratteristiche del prodotto.

Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iuf = 0,80 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 2/1
------------------	---------------	-----------

Rc = 60%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
----------	--------------	-----------

Np = 3,0	Ds = 5,00 ml (e comunque non inferiore agli edifici contigui)	Ri = 80%
----------	---	----------

H = 12,00 ml (salvo che dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire impongano altezze maggiori e che le stesse vengano riconosciute ambientalmente compatibili dalla Commissione Comunale Edilizia o dalla Commissione Comunale per il Paesaggio).

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio di Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

Sia nel caso di destinazione d'uso produttivo che extraproduttivo dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 48. Dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici edilizi e urbanistici e le altre norme previste previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi. In assenza di variante al Piano Attuativo vigente sarà comunque ammessa la realizzazione di superfici coperte sino al limite del 60%.

Ai sensi e per gli effetti della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi: ciò al fine di evitare inopportune promiscuità funzionali.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.