

STRADA PROVINCIALE CASTELLEONESE

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

Si tratta di un ampio comparto produttivo compreso tra la strada provinciale ex SS 415 Castelleonese a nord ed i terreni occupati dalle Cascine Breda, Bredina e Rodini (allevamento suini) a sud.

Il comparto mira a saturare lo spazio intercluso tra due insediamenti produttivi già da tempo sorti in fregio meridionale alla strada allora statale con accesso diretto dalla importante arteria.

Tale saturazione viene ritenuta positiva in quanto potrebbe costituire l'occasione per una razionale e completa infrastrutturazione dei luoghi, riunendo in particolare i molteplici accessi oggi esistenti alla Castelleonese e riconducendoli ad una sola intersezione canalizzata dotata di idonee strade di servizio parallele alla provinciale.

L'ipotesi di organizzazione urbanistica è fondata su due arterie fondamentali di progetto:

- quella, già sopra descritta, di servizio, parallela alla Castelleonese;
- l'altra, obliqua rispetto alla precedente, destinata a collegare, con percorso rigorosamente nord-sud, l'accesso dalla Castelleonese con la strada comunale posta a sud che collega le cascine circostanti (via delle Brede e via del Gagliazzone).

Il comparto dovrà essere dotato di parcheggi liberamente accessibili la cui collocazione è, di massima, ipotizzata dal Piano e il cui dimensionamento dovrà seguire le norme fornite dall'apposito elaborato del PGT.

A mitigazione e compensazione dell'impatto sul paesaggio circostante, il comparto dovrà essere dotato di fasce alberate sia lungo la strada provinciale che nei parcheggi. Sarebbe infine assai opportuno convenzionare l'utilizzazione a bosco del campo che rimarrà intercluso tra il comparto e la strada comunale del Gagliazzone, a nord della Cascina Bredina.

Il Piano Attuativo destinato a realizzare il comparto potrà assumere la forma di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, di Piano di Lottizzazione di iniziativa comunale, ovvero ricorrendone la necessità, anche di Piano per gli Insediamenti Produttivi. E' tuttavia ammessa la suddivisione in più piani attuativi, purchè non venga compromessa la possibilità di una razionale urbanizzazione dell'intero complesso.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 123.307 mq

Superficie di rispetto: 28.593 mq

Superficie copribile: 61.653 mq (50% St)

Superficie lorda di pavimento edificabile: 75.771 mq (0.8 mq/mq Sf)

Superficie a standard: da definire in sede di pianificazione attuativa

Superficie stradale: da definire in sede di pianificazione attuativa

Prescrizioni Provincia:

A Nord-Est dell'abitato di Grumello, il PGT individua l'ambito di trasformazione n 12 "SP Castelleonese". Per tale ambito di trasformazione si esprime parere favorevole con la prescrizione che l'edificazione all'interno dell'ambito dovrà avvenire al di fuori della fascia di rispetto stradale della ex SS n 415 come previsto dalla normativa vigente.

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 rispetto 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.

Classi di fattibilità geologica:

- 2a fattibilità con modeste limitazioni (media pianura cremonese e terrazzo di Grumello);
- 3b fattibilità con consistenti limitazioni (fascia di rispetto di corso d'acqua).

Influenza di contigui allevamenti o altri elementi di possibile disturbo

Il comparto si affaccia sulla provinciale ex SS 415 Castelleonese. Risente inoltre dell'influenza di un allevamento di suini con impianto di biogas posto poco distante, a sud-est, fuori della direzione dei venti dominanti. Tutti i citati elementi di disturbo non dovrebbe 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.

Considerando le rilevanti dimensioni delle nuove espansioni produttive, in corrispondenza dell'ambito, a titolo compensativo, dovrà essere prevista la realizzazione di un piccolo bosco da localizzare e dimensionare in fase attuativa, preferenzialmente in una posizione marginale dell'ambito, in modo da garantirne la continuità con il territorio agricolo.

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 meridionale 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 meridionale), 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, dovranno essere condotte verifiche archeologiche preventive alla progettazione; lungo il margine meridionale 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 orientale, occidentale 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 l'ambito e per le attività produttive esistenti in sua 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 ventiquattresimo

Ambito produttivo di espansione (D)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che sono ritenuti adatti, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di attività produttive artigianali, o industriali.

Tali indicazioni, sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo, o Programma Integrato d'Intervento, non costituisce previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli interessati.

Fatto salvo quanto esplicitamente indicato dal Documento di Piano nell'apposito elaborato intitolato "Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione", in tale ambito si applicano, di norma, le prescrizioni di seguito esposte.

Le destinazioni principali sono quelle produttive cosiddette 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 di Vendita (anche sotto forma di piccoli centri commerciali), sino al limite di 600 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e di 1500 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.

Le residenze sono compatibili solamente nel limite di una abitazione per ogni attività produttiva occupante almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento e subordinatamente all'esito positivo della valutazione previsionale di clima acustico. Le abitazioni non potranno occupare una superficie lorda complessiva di pavimento superiore a 150 mq per alloggio e non potranno essere né costruite preventivamente,

né usate separatamente dall'edificio produttivo al servizio del quale furono progettate. La stessa tipologia edilizia dovrà risultare di norma coerente per forma e materiali impiegati con quella dell'edificio produttivo. Dovranno essere utilizzate particolari attenzioni per ridurre al minimo il rischio di disturbi acustici provenienti dal contesto produttivo.

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 consentite, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, le industrie petrolchimiche, le industrie nocive in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti e tutte quelle che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli agli ambiti residenziali vicini o al territorio.

Non sarà, in ogni caso, ammissibile l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale, o quelle ritenute a rischio di rilevante incidente, mentre saranno compatibili, con precise e identificate cautele e prescrizioni, le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di prima e seconda 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 di Igiene.

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

Sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti gli edifici esistenti e non sono ammessi cambi delle destinazioni d'uso in atto.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iut = 7.500 mq/ha	Iuf = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 0,80 mq/mq
-------------------	---

Rc = 50%	Df = 10,00 ml	Rhd = 2/1
----------	---------------	-----------

Np = 3,00	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
-----------	--------------	-----------

Ds = 5,00 ml (salvo diversa indicazione fornita dalle Tavole di Piano)	Ri = 85%
--	----------

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.).

Il rispetto del numero massimo dei piani è richiesto solamente nel caso di edifici destinati alla residenza, ad uffici o a commercio.

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 dal confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

In tale ambito il rilascio di Permessi di Costruire, o, comunque, l'inizio di attività edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, il Piano di Lottizzazione convenzionato o il Piano degli Insediamenti Produttivi.

Qualora l'insediamento produttivo risulti contiguo a residenze o ad altre funzioni che ne potrebbero ricavare disturbo, i progetti di Piano Attuativo dovranno indicare anche i relativi ambiti di rispetto da tenersi inedificate e debitamente piantumate.

I Piani Attuativi dovranno, inoltre evitare che i singoli insediamenti abbiano accesso diretto dalle strade extraurbane principali e secondarie, nonché dalle strade urbane di scorrimento, prevedendo, laddove necessario, l'opportuna viabilità d'arroccamento.

Ogni Piano Attuativo dovrà recepire gli indirizzi attuativi contenuti nella relativa scheda raccolta nell'elaborato DP2.7.

I Piani Attuativi dovranno, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari al 10% della Superficie Lorda Complessiva di Pavimento edificabile.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di prescrizioni urbanistiche non comprenda terreni che le prescrizioni urbanistiche stesse riservano alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, imponendo comunque la realizzazione di almeno il 50% dello standard e la sua destinazione a parcheggi.

I Piani Attuativi dovranno prevedere formule adeguate di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine, sia di contenere l'impatto ambientale sul contesto agricolo circostante, che di garantire quanto più compiutamente possibile la ecosostenibilità dell'intera operazione urbanistica.

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 ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio dei Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso produttive che extra-produttive dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 53, e dovrà inoltre comunque darsi dimostrazione tecnica della effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi: ciò al fine di evitare inopportune promiscuità funzionali.

Articolo venticinquesimo

Ambito per attrezzature urbane in contesto di espansione (CDS)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, sono riservati, attraverso l'iniziativa pubblica o l'iniziativa privata convenzionata, alla realizzazione di attrezzature urbane di interesse sociale generale al servizio degli insediamenti residenziali in contesto di espansione.

In tale ambito le destinazioni d'uso principali sono così indicate nelle tavole di prescrizioni di Piano:

- v : verde attrezzato, parchi, giardini, sport e tempo libero,
- i : istruzione e cultura,
- a : attrezzature civili e religiose,
- p : parcheggi.

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, il rilascio di Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato.

Risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate come principali e compatibili.

L'edificazione, vietata nei comparti compresi nel rispetto cimiteriale, comparti nei quali qualsiasi forma di utilizzazione diversa da quella agricola dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente A.S.L., secondo i criteri fissati dalla L. 166/02, dovrà essere, negli altri comparti, limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, e in ogni caso non potrà superare i seguenti valori limite, massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iuf = 0,50 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 30%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml (salvo diversa indicazione fornita dalle Tavole di Piano)	Ri = 70%
H = 10,00 ml		

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 dal confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei 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.

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza ai fabbisogni prevedibili.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi: ciò al fine di evitare il sovraccarico abitativo di ambiti destinati a prevalente uso comunitario.

Salvo che nei comparti per i quali le tavole di prescrizioni urbanistiche esplicitamente impongano il Piano Attuativo previsto (il quale sarà, di norma un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) in tale ambito è, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permessi di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Il Piano Attuativo, ovvero l'intervento diretto di iniziativa comunale, dovranno recepire gli indirizzi attuativi contenuti nelle relative schede raccolte nell'elaborato DP2.7.