



Solarolo Monasterolo – CTP09
Comparto di trasformazione a destinazione produttiva

VIA DELLE BREDE OVEST

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

Si tratta di un modesto comparto destinato a completare l'insediamento produttivo di via delle Brede caratterizzato dalla presenza del nuovo stabilimento della Vinicola Decordi.

Confina:

- a nord con la Strada Provinciale Bassa di Casalmaggiore;
- ad est con lotti di terreno già occupati (uno solo con un'insegna pubblicitaria) da altri insediamenti produttivi;
- a sud con un terreno ineditato destinato all'uso agricolo;
- ad ovest con un altro terreno ineditato pure destinato all'uso agricolo.

Indirizzi compositivi

E' fondamentale che il piano attuativo consenta di proseguire in futuro verso ovest la diramazione stradale già esistente e proveniente dalla via delle Brede.

Tipologia di Piano Attuativo

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o comunale. Eventuale Piano per Insediamenti Produttivi.

Ipotesi dimensionali

Superficie territoriale: 11600 mq
Superficie per viabilità di progetto: 1013 mq
Superficie computabile ai fini edificatori: 10587 mq
Superficie edificabile: 8469,6 mq (8000 mq/ha)

Classe di fattibilità geologica

3a – fattibilità con consistenti limitazioni (fascia C del PAI)

Influenza di contigui allevamenti o altri elementi di possibile disturbo

Il comparto è situato a breve distanza da un allevamento suinicolo (circa 110 metri in direzione nord), mentre più distante (circa 180 metri in direzione ovest) si trova un allevamento avicolo.



NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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.

Tale indicazione, 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'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 alimentari e non alimentari ed anche alle Medie Strutture di Vendita alimentari e non alimentari, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita, le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco e di spettacolo, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività culturali e 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, le attività di culto, il ricovero e l'allevamento di animali, le attività di culto, 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 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 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. Non sono ammessi cambi di destinazioni d'uso in atto.

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

$I_{ut} = 8.000 \text{ mq/ha}$

$I_{uf} = \text{da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a } 0,80 \text{ mq/mq}$

 $D_f = 10,00 \text{ ml}$ $R_{hd} = 2/1$ $R_c = 50\%$ $D_c = 5,00 \text{ ml}$ $R_{hs} = 1/1$ $N_p = 2,00$ $D_s = 5,00 \text{ ml}$ $R_i = 85\%$ $H = 7,00 \text{ ml}$

(salvo che dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire impongano altezza 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 ineditati e debitamente piantumati.

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 di arroccamento.

Ogni Piano Attuativo dovrà recepire gli indirizzi attuativi contenuti nella relativa scheda raccolta nell'elaborato DP.2.2.

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 65% 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 eco-sostenibilità 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. 54, 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.