

CT1 – COMPARTO 2 VIA PANICELLA

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

Si tratta di un comparto a destinazione produttiva di discrete dimensioni già previsto nel vigente PRG e destinato a completare il quartiere industriale esistente nella parte più a settentrione del paese, in fregio a via Aldo Moro.

Per tale comparto è già stata da tempo convenzionata un'apposita lottizzazione, rimasta sino ad ora inattuata. Qualora non sia possibile attuare la lottizzazione convenzionata, il relativo Piano Attuativo sarà ancora con ogni probabilità un Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica, non escludendosi l'ipotesi di un Piano per Insediamenti Produttivi. Tale Piano potrebbe prevedere la monetizzazione dello standard urbanistico, salvo la quota destinata a parcheggi.

E' opportuno che l'eventuale rete stradale interna si appoggi sulla via Panicella, evitando di creare nuovi accessi sulla via Aldo Moro (ex strada provinciale per Gambarà).

E' altresì opportuno che il fronte settentrionale del comparto sia opportunamente alberato e cespugliato con essenze autoctone in modo tale da mitigare l'impatto delle nuove costruzioni industriali nei confronti del circostante paesaggio agricolo.

L'ARPA ricorda che per questo comparto dovrà essere prodotta una valutazione previsionale di impatto acustico che andrà poi sottoposta a parere ARPA.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 41.924 mq

Superficie copribile: 20.962 mq (50%)

Superficie lorda di pavimento edificabile: 33.539 mq (08 mq/mq)

Superficie stradale: da definire in sede di pianificazione attuativa

Superficie a standard : da definire in sede di pianificazione attuativa

Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe 1 di fattibilità geologica senza particolari limitazioni.

Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS

Piano di Lottizzazione già convenzionato e quindi non ulteriormente mitigabile nella VAS del PGT.

RIFERIMENTO NORMATIVO

Art.22 – 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 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. 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.

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:

$$I_{ut} = 7.500 \text{ mq/ha}$$

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

$$D_f = 10,00 \text{ ml}$$

$$R_{hd} = 2/1$$

$$R_c = 50\%$$

$$D_c = 5,00 \text{ ml}$$

$$R_{hs} = 1/1$$

$$N_p = 3,00$$

$$D_s = 5,00 \text{ ml}$$

$$R_i = 85\%$$

$$H = 10,00 \text{ ml} \quad (\text{salvo che dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire impongano altezza maggiori e che le stesse vengano riconosciute ambientalmente compatibili dalla Commissione Comunale Edilizia o dalla Commissione Comunale per il Paesaggio}).$$

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 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.

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.

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. 63, 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.