

STRADA PROVINCIALE ANNICCO - GRUMELLO

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

Si tratta di un modesto comparto destinato a completare l'insediamento produttivo da anni sorto a Farfengo, in fregio meridionale alla provinciale Castelleonese.

Il comparto ha forma trapezia e confina a nord-est, per un tratto brevissimo, con la provinciale Castelleonese, ad est con la rampa del cavalcavia che consente alla provinciale Annicco-Grumello di scavalcare la Castelleonese, a sud-ovest con la strada di raccordo con la cascina Cerro e l'inizio del cavalcavia, a nord-ovest con altro comparto produttivo già da tempo insediato.

L'ingresso al comparto è opportuno che avvenga dalla sopracitata strada per Cascina Cerro. Apprezzabile risulta l'accessibilità territoriale del comparto, anche se modestissimo risulta l'effetto "vetrina" sulla Castelleonese.

Il Piano Attuativo potrà assumere la forma di Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o comunale, ovvero, ricorrendone la necessità, anche di Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 10.814 mq

Superficie di rispetto: 4.260 mq

Superficie copribile: 5.407 mq (50% St)

Superficie lorda di pavimento edificabile: 5.243mq (0,8 mq/mq Sf)

Superficie stradale: da definire in sede di pianificazione attuativa

Superficie a standard : da definire in sede di pianificazione attuativa

Prescrizione Provincia

Nella frazione di Farfengo, il PGT individua l'ambito di trasformazione n 13 "SP Annicco". 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 e relativi svincoli come previsto dalla normativa vigente.

Osservazione ARPA

Si valuta positivamente l'individuazione del comparto di trasformazione 13, perché a saturazione di un ambito intercluso tra gli insediamenti produttivi e il sistema viabilistico già esistenti.

Si segnala che tale comparto è individuato in corrispondenza di aree classificate quali elementi di secondo livello del progetto di rete Ecologica Regionale (RER), approvato con dgr 8/10962/2009 "*Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del settore Alpi e Prealpi*", nonché in prossimità di un 'varco da de frammentare' e d un 'corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione' individuati tra i centri abitati di Farfengo e Zanengo.

Si evidenzia che la RER è identificata dal Piano Territoriale Regionale (PTR) quale ‘Infrastruttura prioritaria di interesse regionale’, ovvero quale strumento essenziale per il raggiungimento degli obiettivi strategici del PTR inerenti la “*difesa ed incremento della biodiversità, con particolare attenzione per flora e fauna minacciate*” e la “*conservazione e valorizzazione degli ecosistemi presenti sul territorio regionale*”.

La deliberazione regionale, in particolare, stabilisce che i progetti di rete ecologica a scala locale devono prevedere “*il recepimento delle indicazioni di livello regionale e, ove presenti, di livello provinciale, nonché il loro il loro adattamento alla scala comunale*”.

La pianificazione attuativa del comparto di trasformazione 13 dovrà pertanto essere orientata a fornire un contributo alla realizzazione della Rete Ecologica Regionale. Si suggerisce, al riguardo, di prevedere per l’attuazione di tale comparto di trasformazione la realizzazione sulle coperture di tetti verdi.

I tetti verdi, infatti, oltre ai contributi relativi al miglioramento dell’isolamento termico degli edifici, alla regimazione delle acque meteoriche, possono svolgere un importante ruolo per la biodiversità, in quanto una superficie a prato di estensione significativa rappresenta un nuovo habitat per flora e fauna.

Classi di fattibilità geologica:

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

Influenza di contigui allevamenti o altri elementi di possibile disturbo

Il comparto è incuneato in uno snodo viabilistico particolarmente complesso. La circostanza non dovrebbe tuttavia portare disagi 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.

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.

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 orientale e 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, dovrà essere garantita la fascia di rispetto dell'elemento del reticolo idrografico presente lungo il margine meridionale dell'ambito; dovrà essere condotta una verifica per localizzare puntualmente l'orlo di scarpata, rispetto al quale dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 10 m da destinare a verde; dovrà essere prevista una siepe arboreo-arbustiva plurispecifica lungo il margine meridionale, settentrionale e orientale 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.

L'ambito dovrà sfruttare gli accessi già esistenti, eventualmente prevedendone

una razionalizzazione congiuntamente all'Ente gestore.

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:

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

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

$R_c = 50\%$

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

$R_{hd} = 2/1$

$N_p = 3,00$

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

$R_{hs} = 1/1$

$D_s = 5,00 \text{ ml}$ (salvo diversa indicazione fornita dalle Tavole di Piano) $R_i = 85\%$

$H = 12,00 \text{ ml}$ (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 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 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. 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.