

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE DI
TORRE DE' PICENARDI

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

*reso in unico atto ai sensi e per gli effetti
dell'Art. 10-bis comma 2 della L.R. 11.03.2005 n° 12*

Documento di Piano
Piano delle Regole
Piano dei Servizi

= *Allegato 03* - **integrazione alla**
Tavola delle Determinazioni
di Piano - schede guida -
- VARIANTE 2014 -

approvazione D.C.C. n° 45 del 17/09/2014

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI
DAL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T.
- SCHEDE GUIDA¹ -**

Nota di lettura :

^ le parti evidenziate in [giallo] e barrate, sono soppresse;

^ le parti scritte in **rosso**, sono in modifica di variante;

^ «in caso di contrasto tra le indicazioni grafiche e le prescrizioni normative del P.G.T., sono queste ultime a prevalere, in quanto in sede d'interpretazione degli strumenti urbanistici le risultanze grafiche possono chiarire e completare quanto è normativamente stabilito nel testo, ma non sovrapporsi o negare quanto risulta da questo». [Sent.za Consiglio di Stato 12/02/2014, n. 673](#)

¹ le norme e le indicazioni contenute nelle presenti schede hanno carattere prevalente sulle disposizioni generali del DdP e del PdR.

CONSIDERAZIONI CIRCA L'INDIVIDUAZIONE DI AREE PER IL FABBISOGNO DI SUOLO DEL P.G.T.

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione (definite "ambiti di trasformazione") a destinazione residenziale, produttiva commerciale_terziario (di valore endogeno e di valore esogeno), per un totale complessivo di mq. **70.700** **67.050** + **6.150** + **54.500**([^]) = mq. **131.350,00** **121.550** (valore assunto al 100% del fabbisogno) e con un numero di **613** **582** + **8** + **56** = **677** **638** abitanti teorici, come evidenziato nei seguenti schemi :

+ **ambiti di trasformazione residenziale – codice A.T.R.**

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione residenziale, collocate a ridosso del tessuto urbano consolidato, per un totale di mq. **70.700** **67.050** con n° **613** **582** abitanti teorici e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• *aree ambiti di trasformazione residenziale :*

= A.T.R. 0.01	in S.t. di mq.	6.950	Vol.t. mc.	9.035	ed in n°	60	ab. teorici;
si riduce a:	mq.	2.500	mc.	3.250		22	ab. teorici
= A.T.R. 0.02	in S.t. di mq.	8.850	Vol.t. mc.	11.505	ed in n°	77	ab. teorici;
= A.T.R. 0.03	in S.t. di mq.	7.450	Vol.t. mc.	9.685	ed in n°	65	ab. teorici;
= A.T.R. 0.04	in S.t. di mq.	21.950	Vol.t. mc.	28.535	ed in n°	190	ab. teorici;
= A.T.R. 0.05 ²	in S.t. di mq.	8.800	Vol.t. mc.	11.440	ed in n°	76	ab. teorici;
= A.T.R. 0.06	in S.t. di mq.	3.000	Vol.t. mc.	3.900	ed in n°	26	ab. teorici;
= A.T.R. 0.07	in S.t. di mq.	13.700	Vol.t. mc.	17.810	ed in n°	119	ab. teorici;
= A.T.R. 0.08	in S.T. di mq.	800	Vol.t. mc.	1.040	ed in n°	7	ab. teorici
= Totale aree A.T.R.	mq.	70.700	Vol.t. mc.	91.910	ed in n°	613	ab. teorici.
		mq. 67.050		mc. 87.165		582	ab. teorici

pari al **53,80%** **55,16%** del fabbisogno

= Indice volumetrico teorico assegnato da P.G.T. (I.t.) [*] : **1,30 mc./mq.**

[*] N.B. : salvi i *bonus urbanistici*, da attribuire a fronte di considerevoli miglioramenti della qualità urbana e del paesaggio.

~~**+** **ambiti di trasformazione produttiva – codice A.T.P.**~~³

~~Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione produttiva endogena dislocata oltre il tessuto urbano (in parte già indicate dal P.R.G. vigente) per un totale di mq. **6.150** con n° **8** abitanti teorici presunti e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:~~

~~• *aree ambiti di trasformazione produttiva :*~~

= A.T.P. 0.08	in S.t. di mq.	6.150	[caratterizzazione endogena]	ed in n°	8	ab. teorici;
		pari al 4,70%	del fabbisogno			

+ **ambito di previsione produttiva a carattere esogeno, assoggettato a successiva “programmazione negoziata” a valenza sovracomunale**

Il P.G.T. individua tale ambito a ridosso dell'attuale P.I.P.S. e con lo scopo della programmazione all'ampliamento del "polo B5" di cui è stato sottoscritto in data 15.04.2004 il pertinente Accordo di Programma.

= A.T.P. **0.09** in S.t. di mq. **54.500**([^]) [P.I.P.S. - esogeno] ed in n° **56** ab. teorici;

pari al **41,50%** **44,84%** del fabbisogno

([^]) tale estensione è da considerare in qualità esogena e quindi in bilanciamento con il minor uso di suolo nei territori comunali qui rappresentati – vedi anche D.A.I.S.S.I.L. C2 Polo industriale sovracomunale di Pessina-Torre de' Picanardi.

Totale incidenza verificata sull'intero suolo

territoriale di mq. 17.076.476 = 0,77 **0,71%** di consumo suolo (mq. **121.550** / mq. 17.076.476)

Al fine del contenimento del consumo del suolo, il nuovo strumento urbanistico propone aree destinate ad "effetto di mitigazione", da impegnare come evidenziato nelle disposizioni normative di piano, ancorché nelle tavole grafiche.

² **passa al PdR ma, ai fini del dimensionamento insediativo, si mantiene l'individuazione;**

³ **tale ambito viene soppresso dalla variante puntuale in oggetto restituendone l'entità di S.t. alle aree destinate all'agricoltura nel PdR.**

- schede a modello attuativo -
criteri e prescrizioni con indici urbanistici

Prescrizioni generali di attuazione :

1.- sono da sottoporre a verifica gli ambiti attraversati da elettrodotti, ovvero ad essi prossimi, in rispetto della vigente normativa del D.P.C.M. 08/07/2003 e del D.M. 29/05/2008;

2.- in considerazione alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del territorio comunale, ogni intervento edilizio, previsto negli ambiti di trasformazione che ricadono in classe di fattibilità geologica "3", è sottoposto alle prescrizioni della vigente normativa di tutela e di verifica, nonché alla tutela idraulica ed ancorché in relazione al principio di invarianza idraulica;

3.- ogni intervento di urbanizzazione e di edificazione che interferisca con la viabilità provinciale, deve rispettare le prescrizioni n° 3 - n° 4 e n° 5 contenute nel parere espresso dalla Provincia con D.G.P. n° 188 del 08/07/2014;

4.- ogni intervento di urbanizzazione e di edificazione è altresì sottoposto al recepimento dei nuovi elementi di tutela aggiunti dalla variante al PTCP approvata con DCP n° 113 del 23/12/2013.

ambiti di trasformazione residenziale – codice A.T.R.

stato di fatto

i comparti qui considerati sono collocati a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; trattasi quindi di previsioni insediative prevalentemente a “completamento” di aree a destinazione residenziale e/o produttivo; gli ambiti sono estesi su aree preferibilmente di forma regolare e morfologia pianeggiante;

gli ambiti sono verificati nella “fattibilità geologica senza particolari limitazioni” dello studio geologico e non ricadono all'interno di aree sensibili, né negli ambiti agricoli del P.T.C.P.;

attualmente i terreni sono allo stato naturale agricolo coltivato e raggiungibile dalla prevalente viabilità esistente.

obiettivi dell'attuazione

- √ completamento di aree già attuate mediante un prevalente contesto residenziale previgente e normato dall'attuale P.R.G.;
- √ ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato di consolidata formazione;
- √ miglioramento della qualità ambientale, con progettazione eco-compatibile e tecnologicamente avanzata, nonché localizzazione di filari arbustivo-alberati per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

dati tecnici comuni ed applicabili a tutti gli ambiti

= dati tecnici :

- Superficie lorda pavimento ammissibile dal P.G.T. (**S.l.p.**) : **S.f. x 0,50 mq./mq.** (*indice non superabile*)
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.l.p. (**V. / S.l.p.**) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (**R.c.**) : **0,40 di S.f.** [S.c. / S.f.] **incrementabile a 0,50 per tipologia a corte**
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 30% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati in gronda (**H.f.**) : max. 7,50 m. * *salvo giustificata deroga*
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : m. 9,00 al colmo edificio più alto * *salvo giustificata deroga*
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : 2 + 1_sottotetto
- **BONUS in S.l.p.**, riconosciuta **oltre l'ammissibile**, se in uso alla sola tipologia a corte con riproposta delle caratterizzazioni consolidate nel nucleo di antica formazione: mq. 120,00 di S.l.p.

capacità edificatoria di ogni singolo ambito

- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. (**I.t.**) : **1,30 mc./mq.** (*indice non superabile*)
- Abitanti teorici insediabili calcolati con il parametro di **150 mc./ab.**
- La procedura di negoziazione è rimandata al convenzionamento in fase di adozione del “**P.I.I.**” (*Programma Integrato di Intervento*), ovvero del “**P.E.**” (*Piano Esecutivo*).

indicazioni per l'utilizzo del “bonus urbanistico” volumetrico territoriale

1. bonus urbanistico per riqualificazione paesistica nel comparto e/o nell'intorno [nota ¹] : max. 1% = (S.t. ambito x 1%) / 3 = mq. di S.l.p.
2. bonus urbanistico per realizzazione del verde perimetrale esterno [nota ²] : max. 1% = (S.t. ambito x 1%) / 3 = mq. di S.l.p.
3. bonus urbanistico per bio-architettura certificata : max. 2% = (S.t. ambito x 2%) / 3 = mq. di S.l.p.
4. bonus urbanistico per cessione gratuita di locali e/o U.I. nel comparto o all'esterno ed in ragione min. del 3% della S.l.p. realizzabile : max. 5% = (S.t. ambito x 5%) / 3 = mq. di S.l.p.
5. bonus urbanistico per contenimento consumo energetico (**): max. 2% = (S.t. ambito x 2%) / 3 = mq. di S.l.p.

(**) in applicazione della normativa regionale [vedi anche : D.d.g. 07.08.2008 – n° 8935 in applicazione della Legge Regionale n° 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs. n° 115/2008]

= **indicazione/indirizzo** : ai fini della realizzazione di tipologie a corte è ammessa l'utilizzazione di due o più lotti in accorpamento.

= **indicazione/indirizzo** : l'eccedenza degli indici edificatori di S.I.p., accumulati oltre il limite max. ammissibile nell'ambito, è cedibile ed alienabile a terzi, previa documentata trascrizione nel Registro Comunale degli indici edificatori del P.G.T..

= **indicazione/indirizzo** : il volume territoriale ammissibile verificato dall'I.t. è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, per la verifica degli indici edificatori che sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.I.p.) max. ammissibile, quale indice non superabile e calcolata in % sulla Superficie fondiaria (**S.f.**).

prescrizioni vincolanti in ogni singolo ambito

= destinazioni d'uso ammesse :

- residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza, studi professionali, esercizi di vicinato, bar e ristorante, artigianale di servizio alla residenza; [per artigianato di servizio si intende : *sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, gelateria, riparazione di cicli e motocicli*]

= destinazioni d'uso non ammesse :

- *artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;*
- *produttiva di qualsiasi natura;*
- *commerciale di qualsiasi altra natura diversa dall'ammissibile;*
- *attività di deposito di qualsiasi natura;*
- *ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..*

= minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito :

- area min. per parcheggio pari a mq. 3,00/abitante insediabile;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo e nel rispetto della superficie minima di cessione, con facoltà di monetizzazione, a favore dell'Amministrazione Comunale, del 35%.

= pianificazione attuativa :

- strumento attuativo:

1) Programma Integrato di Intervento (**P.I.I.**) convenzionato, nel rispetto della disciplina dei Programmi Integrati di Intervento di cui al CAPO I° del TITOLO VI° della L.R. n° 12/2005, nonché nel rispetto delle Norme Tecniche del Documento di Piano. Le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

2) Piano Esecutivo (**P.E.**) convenzionato per gli ambiti così enucleati nella TAV. 10 e così come definito nelle Norme Tecniche DdP (Strumenti di attuazione del P.G.T.)

= **prescrizioni per la progettazione** : privilegiare tipologie a corte ed a cortina; pendenze di falda del tetto non inferiori al 30%, con manto in coppi o similari; nonché localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare la realizzazione della viabilità primaria ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria, ancorché il miglioramento della eventuale viabilità di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del **P.I.I.**, ovvero del **P.E.**;

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzia:

✚ *il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;*

✚ *la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;*

✚ *la salvaguardia dei connotati esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico;*

✚ *la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;*

✚ *la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;*

✚ *le opere previste, in caso di richiesta dei bonus urbanistici, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.*

c) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

d) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

e) l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre d'ufficio un progetto preliminare dell'intero ambito in azionamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (**P.L.U.**), nei casi di inerzia della proprietà.

f) gli eventuali tracciati stradali di massima, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, costituiscono elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.

g) lo strumento attuativo deve altresì interessare la realizzazione diretta o indiretta di opere volte alla mitigazione e valorizzazione ambientale in aree ricomprese nell'ambito di azione, ovvero esterne, ancorché prevedendone la cessione gratuita alla P.A.; ogni modalità e/o altre condizioni sono da definire mediante il convenzionamento del P.I.I. a richiesta della P.A..

✚ ambiti di trasformazione produttiva – codice A.T.P.

= descrizione dell'ambito :

gli ambiti coinvolti dalla pianificazione del P.G.T. sono **due uno, tra loro distinti** per funzioni e destinazioni e nella fattispecie si determinano in :

1. AMBITO — identificativo **A.T.P. 0.08**, (S.t. assegnata di mq. 6.150) collocato ad Ovest dell'attuale zona produttiva edificata in località Ca' Nove de' Biazzi, quasi a costituire un comparto che ne fronteggia l'intero lato coincidente con il confine, ancorchè proponendone il conseguente e necessario riequilibrio della viabilità principale; il comparto pertanto costituisce altresì il naturale ampliamento ad ovest del comprensorio esistente completandone il ruolo socio-economico ed occupazionale; l'ambito A.T.P. 0.08 è attualmente inserito nel P.R.G. con condizione urbanistica agricola; il comparto così costituito è esteso su un'area pressochè regolare ed a morfologia pianeggiante alla soglia degli ambiti agricoli strategici così definiti ex art. 15 c. 4 della L.R. n° 12/2005; attualmente il terreno è totalmente coltivato ad uso agricolo; l'ambito non ricade all'interno di aree sensibili, né di prevalente caratterizzazione paesistica; il lato a nord dell'ambito in oggetto tiene conto e garantisce il cono visuale sul "castello"; l'ambito non riscontra interferenza con il Reticolo Idrico Minore; **[ambito soppresso]**

2. AMBITO – identificativo **A.T.P. 0.09**, (S.t. assegnata di mq. 54.500) collocato a Sud dell'attuale zona edificata produttiva del "P.I.P.S." a caratterizzazione sovracomunale e costituisce un solo comparto di espansione che si colloca in fregio ed in prosecuzione al lato coincidente con i lotti urbanizzati, ancorchè proponendone il conseguente e necessario riequilibrio della viabilità principale; il comparto pertanto costituisce altresì il naturale ampliamento a sud del comprensorio produttivo esistente completandone il ruolo socio-economico ed occupazionale; l'ambito è attualmente inserito nel P.R.G. con condizione urbanistica agricola; il comparto così costituito è esteso su un'area pressochè regolare ed a morfologia pianeggiante; attualmente il terreno è totalmente coltivato ad uso agricolo; l'ambito non ricade all'interno di aree sensibili, né di prevalente caratterizzazione paesistica; l'ambito NON riscontra interferenza con il Reticolo Idrico Minore; l'ambito così definito è posto ad interesse sovracomunale, già assegnato dalla programmazione del P.T.C.P. e pertanto ne costituisce il comprensorio di previsione produttiva a carattere esogeno e condizionato alla preventiva "programmazione negoziata" e sarà oggetto dell'Accordo di Programma da stipularsi in ordine alla presentazione di specifico Piano Attuativo urbanistico ed al relativo Piano finanziario; (ampliamento del "Polo B5" tra Pessina Cremonese, Ca' d'Andrea, Isola Dovarese e Torre de' Picenardi)

= obiettivi dell'attuazione nel singolo ambito A.T.P. 0.08 :

- ✓ ~~utilizzo di aree a ridosso di zone produttive e/o miste di servizio/di interesse generale, esistenti;~~
- ✓ ~~trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva in coerente completamento e rivitalizzazione del contesto esistente, con proposta di riqualificazione e valorizzazione ambientale;~~
- ✓ ~~realizzazione di aree in piccola parte a destinazione endogena, mediante convenzionamento e Piano Esecutivo, finalizzate alla occupazione su scala comunale;~~
- ✓ ~~caratterizzazione dell'edificazione con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture migliorativi dell'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee d'inserimento nel paesaggio circostante;~~
- ✓ ~~miglioramento della qualità ambientale, con progettazione eco-compatibile e tecnologicamente avanzata;~~
- ✓ ~~realizzazione della viabilità principale migliorandone il grado di sicurezza con le attuali interferenze e punti di conflitto;~~
- ✓ ~~localizzazione di doppio filare arbustivo-alberato su tutta la lunghezza perimetrale di confine e posto a barriera verso la campagna.~~

= dati tecnici assegnati al singolo ambito :

1. AMBITO A.T.P. 0.08 assoggettato a P.E. di iniziativa privata

- Superficie territoriale del comparto (S.t.) : ~~mq. 6.150~~
- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (I.u.f.): ~~1,00 mq./mq. di S.f. (è la S.l.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani)~~
- Rapporto di copertura (R.c.) [S.c. / S.f.] : ~~max. 0,60 di S.f. [compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché o/o a carattere commerciale]~~
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.) : ~~min. 15% di S.f.~~
- Altezza max. dei fabbricati (H.f.) : ~~max. 11,50 m. (compreso volumi tecnici)~~
- Numero dei piani fuori terra (N.p.) : ~~tre + volumi tecnici~~
- Distanza dai confini : ~~m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;~~
- Distanza dalle strade : ~~m. 7,50;~~
- Distanza dai fabbricati : ~~m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;~~
- Distanza⁴ dalle Rogge del R.I.M. : ~~m. 15 (tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia)~~

⁴ a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

- In questa zona sono ammessi con destinazione d'uso:
 - edifici ed attrezzature per l'attività produttiva non nociva e non molesta di servizio artigianale; magazzini e depositi di prodotti non nocivi; esposizione e vendita dei prodotti dell'artigianato; attività direzionali e terziarie in relazione al produttivo; locali ed attrezzature per "mensa e ristoro aziendale"; edifici ed attrezzature per le attività commerciali: negozio di vicinato, medie strutture di vendita con superficie di vendita nel limite massimo di mq. 300 per il settore alimentare e nel limite massimo di mq. 500 per quello non alimentare;
- gli interventi si attuano: mediante singolo Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., a seguito di Piano Attuativo (P.E.) convenzionato e previo verifica con la normativa dello Studio Geologico; tutta la normativa riferita allo Studio Geologico deve intendersi prevalente sulle presenti N.T..
- l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre un progetto preliminare dell'intera area in azzonamento definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di P.L.U. ovvero P.I.P., nei casi di inerzia della proprietà.
- ogni attività insediata deve rispondere alla conformità con il R.L.I. ed alle norme di sicurezza e prevenzione incendi;
- a diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 110 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 30 max. e purché l'abitazione sia destinata al titolare ed al personale dipendente dell'attività stessa, ancorché sottoposta a vincolo di asservimento mediante atto registrato e trascritto.
- – destinazioni d'uso non ammesse : le discoteche e disco-bar; le grandi strutture di vendita (GSV) ed i centri commerciali (CCG); le singole costruzioni residenziali ed ogni altra attività in contrasto con il R.L.I. e non citata nelle destinazioni ammesse.
- – indicazione/indirizzo – dotazione di spazi pubblici funzionali :
 - 1. ceduti o monetizzati come da indicazione del progetto dello strumento attuativo; deve comunque essere assicurata la dotazione minima di superficie territoriale da destinare a parcheggi e verde primario nell'ambito del Piano; la verifica globale degli spazi pubblici funzionali è riconducibile alla dotazione minima stabilita nella misura del 10% della superficie lorda di pavimento;
 - 2. in caso di destinazioni commerciali, pubblici esercizi ed artigianato di servizio⁵, la dotazione di aree a parcheggi, deve essere maggiorata in funzione del maggior peso insediativo, valutando questa nel 100% della Superficie lorda di pavimento di cui almeno il 70% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione a favore dell'Amministrazione Comunale del restante 30%. La dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a standard saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo, in funzioni delle destinazioni d'uso richieste e nel rispetto della superficie minima di cessione.

– prescrizioni per la progettazione :

1. – privilegiare tipologie con struttura del tetto contenuta e nascosta in volette/pannelli frontali, viceversa la copertura dei capannoni e di ogni edificio, con struttura del tetto a vista, deve avere manto in coppi, ovvero manto in coppi sovrastante le lastre ondulate di fibrocemento ecologico;
2. – **su ogni superficie a tetto** delle strutture principali (escluse le abitazioni) **devono essere installati** impianti a pannelli solari e/o fotovoltaici al fine di garantire l'utilizzo delle fonti energetiche alternative rispondenti alla vigente normativa nazionale e regionale;
3. – nell'attuazione dell'ambito si devono tenere in debita considerazione gli innesti sulla viabilità esistente e la possibilità, attraverso le strade previste e le relative infrastrutture a rete, di adeguatamente servire l'ambito di trasformazione in questione.

– prescrizioni particolari :

- a) lo strumento attuativo deve interessare anche la realizzazione delle opportune sedi stradali di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.A. stesso;
- b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzia:
 - ✚ il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
 - ✚ la ricerca di assonanza morfologica, tipologica, qualitativa e di unitarietà materica delle strutture;
 - ✚ la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze agricole ambientali;
 - ✚ la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi urbanizzati e l'ambito agricolo esterno al piano;
 - ✚ le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

⁵ per artigianato di servizio si intende in esempio: sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, gelateria, riparazione di cicli e motocicli;

~~c) all'interno di ogni lotto edificabile deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno il 15% della S.f. ed almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenze di alto e medio fusto.~~

~~d) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;~~

~~e) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;~~

=====

= dati tecnici assegnati al singolo ambito :

2. AMBITO A.T.P. 0.09 assoggettato a **P.I.P.S.** (Piano Insediamenti Produttivi Sovracomunale ad iniziativa pubblica di interesse intercomunale) da realizzarsi attraverso concertazione sovracomunale e preventiva procedura negoziata – [*l'ambito in oggetto è così definito al solo fine della indicazione di programmazione e pertanto non costituisce ambito di trasformazione urbana nel P.G.T.*]

Tuttavia si assegnano i seguenti parametri riconducibili al successivo strumento del P.I.P.S. :

- Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 54.500**
- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): 1,00 mq./mq. di S.f. (*è la S.l.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani*)
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f. [*compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale*]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. **15%** di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 12,50 m. (*compreso volumi tecnici*)
- Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : max. **35%** di S.f.; (*sempre ammessa*)
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre
- Distanza dai confini : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
- Distanza dalle strade : m. 7,50;
- Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;
- Distanza⁶ dalle Rogge del R.I.M. : **m. 15** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)
- lo strumento attuativo, attraverso specifiche Norme Tecniche Integrative di Attuazione, potrà normare ulteriori aspetti edilizi-morfologici e funzionali, fermo restando le prescrizioni e gli indici edificatori contenuti nei commi precedenti.
- lo strumento attuativo potrà determinare intere superfici dei lotti, o porzioni di superfici dei lotti, a carattere commerciale, complessivamente verificate nel limite massimo dell'indice consentito del 35% dell'intera superficie fondiaria complessiva disponibile in ambito attuativo; in questo caso, ai fini della verifica degli standards commerciali deve essere calcolato il saldo ad integrazione.
- le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

⁶ a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

[nota ¹] per riqualificazione paesistica, si intende :

- ❖ promuovere interventi di valorizzazione del sistema delle acque ed in particolare anche attraverso riqualificazioni del sistema ripariale con elementi lineari arborei secondo le trame storiche;
- ❖ l'individuazione e l'attrezzatura di aree destinate alla fruizione pubblica;
- ❖ rafforzare la rete dei collegamenti ciclopedonali riutilizzandone il sistema poderale e/o di nuova formazione per riattivare le connessioni con il territorio;
- ❖ avviare iniziative per lo spostamento-interramento degli elettrodotti ed in particolare delle linee trasversali;
- ❖ ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

[nota ²] per realizzazione del verde perimetrale, si intende :

- ❖ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sanbuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
- ❖ la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
- ❖ le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00;

=====
=====

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P_G_T\COMUNE DI TORRE PICENARDI\02_P-G-T 2013-14 tutto qui\APPROVAZIONE in CC 17-09-14\All_03_deter_ni_piano_sk guida approvazione.doc