

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE DI TORRE DE' PICENARDI
= a seguito di incorporazione - L.R. 06.12.2018 n° 20 =

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

reso ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n° 12

Documento di Piano

adozione D.C.C. n° ____ del ____

DdP = *Allegato 03 -*
Tavola delle Determinazioni
di Piano - *scheda guida* -



arch. mario gazzoli – 26012 castelleone – via quadelle 2/a

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

0.00 - INDIRIZZI GENERALI

Nota 0.01 : ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art. 8 della L.R. n° 12/2005, gli ambiti di trasformazione, come qui oltre individuati dal DdP, **non determinano** effetti giuridici edificatori sui suoli loro assegnati; pertanto solo mediante lo strumento attuativo **sono acquisiti i diritti edificatori**, ancorché subordinati alla cessione / monetizzazione o realizzazione di opere, al fine dell'evidente "vantaggio pubblico"

Nota 0.02 : in attuazione dell'art. 43 comma 2-bis della L.r. n° 12/2005, il Documento di Piano determina l'assoggettamento degli interventi di nuova costruzione, negli ambiti che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, allo specifico contributo suppletivo così come disposto dalla D.g.r. 22.12.2008 n. 8/8757² e D.g.r. 10.02.2010 n. 8/11297 ed ancorché per gli effetti del D.d.g. 15.11.2010 n. 11517 – direzione generale Sistemi Verdi e Paesaggio, nonché in attuazione dell'Art. 19 co. 1 della L.R. n° 37/2017.

Nota 0.03 : in fase attuativa la superficie territoriale (ST) assegnata ad ogni ambito di trasformazione, può essere aumentata e/o diminuita sino ad un massimo del **10%** della sua estensione complessiva al fine di meglio corrispondere a condizioni reali rilevabili in loco o su mappe di scala maggiore (*confini di proprietà nello stato di fatto e di diritto, recinzioni, fossati, edifici, ecc.*); tale percentuale non implica alcuna modificazione del potenziale carico insediativo assegnato dal P.G.T., ma serve semplicemente a consentire di perimetrare al meglio tali ambiti, in fase attuativa, a scala di miglior dettaglio.

Nota 0.04 : in fase attuativa e di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la riduzione delle concentrazioni di **gas radon** in ambienti indoor, ai sensi e per gli effetti delle linee guida regionali di cui al Decreto n° **12678** del **21.12.2011** emesso dalla Direzione Regionale Sanità, nonché della L.R. 10/03/2017 n. 7 modificata ed integrata dalla L.R. 03.03.2022 n. 3.

Nota 0.05 : l'attuazione degli ambiti di trasformazione, così definiti ed individuati dal DdP, deve avvenire tramite l'azione perequativa interna all'ambito e, nella fattispecie, mediante l'assegnazione dello stesso indice territoriale (IT) che renda applicabile, alle singole proprietà ricomprese nell'ambito stesso, sia i diritti edificatori sia gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

Nota 0.06 : ai fini del contenimento dell'uso del suolo e del progressivo incremento insediativo, nella validità quinquennale del DdP, anche in ragione delle dinamiche demografiche, l'attuazione degli ambiti di trasformazione, così come definiti ed individuati dal DdP, deve avvenire con il criterio di sequenzialità temporale che ne fissa la loro attuazione ad avvenuta completa realizzazione dei piani attuativi "in itinere" alla data di adozione del P.G.T.; tuttavia la P.A. potrà definire ulteriori criteri attuativi in ragione della specificità degli interventi di pianificazione urbanistica legati alla pubblica utilità.

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

² vedi B.U.R.L. – S.O. n° 2 del 12.01.2009.

Nota 0.07 : Ai fini di una più chiara e completa regolamentazione della materia viabilistica delle strade di livello sovracomunali (provinciali e/o statali), nel P.G.T. si indica altresì quanto segue:

a) nelle fasce di rispetto stradale è sempre ammessa la costruzione di piste ciclabili e percorsi pedonali;

b) il tracciato stradale può subire modificazioni (es. ampliamenti, rettifiche, modifica o costruzione di incroci, ecc.) anche se non espressamente indicate nelle tavole del P.G.T. stesso senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico;

c) la realizzazione di interventi edilizi/urbanistici di qualunque tipologia, anche compatibili con la zona in cui sono realizzati (incluse ex zone agricole e/o zone a servizi), che necessitano di impiegare accessi (esistenti o di nuova previsione) lungo strade provinciali devono ottenere l'apposita autorizzazione dall'Ufficio Tecnico Provinciale, che potrà disporre l'adeguamento degli stessi alla normativa vigente (art. 22 D.Lgs. n. 285 del 30.04.1992 N.C.d.S.); l'autorizzazione dovrà essere ottenuta anche nel caso di interventi edilizi/urbanistici che comportano significative variazioni di traffico e si servono di immissioni indirette (anche esistenti) alla viabilità provinciale (es. impiego di strade comunali o carraie con successiva immissione su strade provinciali); le immissioni/accessi dovranno essere conformi in particolare all'art. 45 del DPR n. 495 del 16.12.1992, al DM 05.11.2001, al DM 19.04.2006 ed ai criteri tecnico-funzionali di cui alla DGR VIII/3219 del 27.09.2006 ed ai sensi dell'art. 45 del DPR n. 495/1992 c. 6 "...l'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione per nuovi accessi, diramazioni e innesti, o per la trasformazione di quelli esistenti o per la variazione d'uso degli stessi quando ritenga che da essi possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione...".

Nota 0.08 : Per gli aspetti relativi alla materia rifiuti, per i futuri insediamenti, si deve prevedere la lontananza di industrie insalubri da abitazioni; inoltre deve essere considerata la direzione dei venti, (onde evitare il permeare di odori delle sostanze inquinanti sospese, derivanti da eventuali stoccaggi e/o movimentazione di materiali solidi, liquidi o gassosi); pertanto, si ritiene opportuno debba essere mantenuta una distanza minima tra le aree industriali ed aree residenziali di almeno 100 metri; infatti tale distanza viene considerata una misura di tutela utile al fine di limitare/ridurre l'insorgere di problemi sanitari e/o derivanti da fonti inquinanti (considerato il mix delle attività industriali, traffico veicolare, impianti di riscaldamento), come principale fonte d'inquinamento; anche relativamente al problema delle emissioni odorose, si suggerisce di valutare la lontananza di aree residenziali da allevamenti zootecnici o di biogas.

PROGETTAZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO

Dalla V.A.S. si prevede l'avvio di un sistema di monitoraggio dei caratteri territoriali (ambientali, sociali ed economici) finalizzati ad una lettura critica ed integrata dello stato del territorio e delle dinamiche in atto.

Il monitoraggio del piano viene effettuato secondo il modello **PSR** (Pressione – Stato – Risposta):



I principi di sostenibilità precedentemente elencati costituiscono la base per la selezione condivisa degli indicatori di supporto per il sistema di monitoraggio che dovrebbe avere le seguenti caratteristiche:

- essere preferibilmente presenti nel numero di almeno uno per ogni principio di sostenibilità;
- permettere di sostenere un dibattito condivisibile sulle politiche di sviluppo sostenibile;
- servire a confrontare le diverse pianificazioni locali;
- essere facilmente misurabili e/o reperibili presso statistiche affidabili.

Gli indicatori come detto, rappresentano per quanto possibile i principi di sostenibilità, la loro variabilità viene descritta dagli indici che esprimono la mutazione progressiva degli indicatori nel tempo.

I dati (indicatori ed indici) sono utilizzati per compilare le tabelle di valutazione riferite ai principi di sostenibilità:

PRINCIPIO DI SOSTENIBILITA'	Indicatori x	Indici x			
		Pressione	Stato	Risposta	
X	x.1	x.1.1	x.1.2	x.1.3	
	x.2	x.2.1	x.2.2	x.2.3	
	...	...	...	...	
	x.n	x.n.1	x.n.2	x.n.3	
		Valutazione.1	Valutazione.2	Valutazione.3	Valutazione complessiva

Gli indicatori e gli indici del sistema di monitoraggio vanno individuati, condivisi e validati a seguito delle consultazioni effettuate durante la conferenza di valutazione. Una prima e non vincolante possibile selezione dei temi da cui derivare indicatori ed indici, ordinata per principi di sostenibilità, potrebbe contemplare:

- a) **riqualificazione del territorio:**
 - interventi di tutela e miglioramento del perimetro dell'urbanizzato;
 - sviluppo lineare dei filari arborei (essenze autoctone)
 - superficie boschiva (essenze autoctone);
 - presenza di alberi ad alto fusto isolati (essenze autoctone);
 - superficie agricola complessiva coltivata a vite;
 - superficie agricola complessiva in cui è riscontrabile la morfologia a "campi baulati".
- b) **tutela e miglioramento degli ambiti naturalistici:**
 - diversificazione delle coltivazioni agricole;
 - limitazione della frammentazione delle aree agricole e della rete ecologica provinciale;
 - interventi mirati a sostegno della rete ecologica provinciale.
- c) **valorizzazione del patrimonio storico-architettonico:**
 - recupero degli edifici di valore ambientale degradati o deturpati negli ambiti urbani e rurali;
 - promozione di attività agrituristiche;
 - interventi volti a rivitalizzare gli spazi pubblici.
- d) **minimizzazione del consumo di suolo:**
 - rapporto tra superficie dell'intero territorio comunale e superficie urbanizzata;
 - interventi volti a razionalizzare.
- e) **utilizzo ottimale delle risorse territoriali ed energetiche:**
 - superficie complessiva degli impianti fotovoltaici installati;
 - superficie complessiva degli impianti solari-termici installati;
 - volume costruito di edifici ricadenti entro un determinato standard prestazionale (certificazione energetica);
 - consumo energetico per abitante.
- f) **superficie complessiva degli impianti:**
 - produzione di CO₂ per abitante;
 - numero e/o tipologia di veicoli e impianti in genere, funzionanti a combustibile fossile, presenti sul territorio;
- g) **tutela e miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee:**
 - efficienza del sistema di depurazione;
 - consumo di acqua per abitante.
- h) **uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti:**
 - rifiuti solidi urbani prodotti per abitante;
 - quota parte di raccolta differenziata sul totale dei rifiuti;
- i) **contenimento dell'inquinamento acustico:**
 - misure di abbattimento delle pressioni indotte dal traffico veicolare incidenti sul clima acustico;
 - percentuale di popolazione esposta ad inquinamento acustico.
- j) **ottimizzazione della mobilità e dei servizi:**
 - interventi rivolti al miglioramento e all'incentivazione della mobilità ciclo pedonale;
 - interventi di potenziamento delle strutture commerciali di vicinato;
 - disponibilità di aree verdi pubbliche.
- k) **sensibilizzazione e coinvolgimento dei cittadini rispetto alle problematiche ambientali:**
 - incentivazione alla produzione e al consumo di prodotti eco-sostenibili;
 - numero di iniziative volte all'educazione ambientale;
 - realizzazione di interventi dedicati alla fruizione del paesaggio.

Altresì si specifica che gli indicatori scelti per il monitoraggio appartengono a due categorie. La prima riguarda quegli indicatori che si configurano come "indici di stato" ovvero parametri che sono in grado di descrivere una condizione del territorio, indipendentemente dagli impatti diretti o indiretti del PGT. Questi indicatori possono essere associati anche ad un obiettivo quantitativo del piano e il valore assunto a mano a mano che il piano si attua può mostrare la possibilità di raggiungere l'obiettivo medesimo. La seconda categoria riguarda gli indicatori che sono in grado di descrivere uno stato qualitativo delle componenti territoriali prese in esame dalla VAS. Questi indicatori possono inoltre essere utili per valutare i reali effetti degli interventi previsti dal PGT. Al fine di rendere il monitoraggio efficace sia nella fase di reperimento dati che nella fase di analisi e proposta si è cercato di individuare, in funzione degli obiettivi di Piano e delle criticità ambientali riscontrate sul territorio comunale, una serie di indicatori di facile accesso e immediatamente esplicativi della situazione.

In questo modo ci si è posti l'obiettivo di costruire una banca dati ambientale che, di anno in anno, descriva lo stato di fatto delle condizioni del territorio in funzione di alcuni parametri ritenuti significativi dello stato dell'ambiente locale.

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

Il Documento di Piano del P.G.T. in itinere **non individua** nuove aree in espansione a destinazione d'uso *residenziale*, bensì **conferma un ambito commerciale/terziario e produttiva**, di valore sovra-comunale (P.I.P.S.. *(nel BES il risultato è negativo)*)

Complessivamente si determina la Superficie territoriale (**ST**) in un totale di **mq. 21.055** *[valore assunto al 100% del fabbisogno]* e con un numero di **5 abitanti teorici**, come evidenziato negli schemi seguenti :

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

Il DdP del P.G.T. non **INDIVIDUA** aree in espansione a destinazione residenziale

= Totale aree A.T.R. mq. **0.00**

 **ambito di trasformazione produttiva/commerciale /terziario
– codice ATP 0.01**

Il DdP del P.G.T. riconferma **un solo ambito** a destinazione produttiva, dislocate oltre il tessuto urbano per un totale di **mq. 60.740** con una previsione di **n° 5 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• **aree ambiti di trasformazione produttiva :**

= Totale aree mq. **21.055** ed in n° **5** ab. teorici

* Indice planimetrico teorico assegnato da P.G.T. (IT) : **60% di S.f. (R.c.)**

 ambito della rigenerazione urbana – codice RIG.

Il DdP del P.G.T. non **INDIVIDUA** aree da assoggettare alla Rigenerazione Urbana

= Totale aree RIG. mq. **0.01**

*il Documento di Piano fa esplicito riferimento
all'estratto dallo studio geologico sismico
componente geologica – idrogeologica – sismica*

*ogni intervento determinante nuovo uso dei suoli è sottoposto a preventiva verifica di
conformità e compatibilità con lo Studio geologico-sismico-idraulico qui pertinente.*

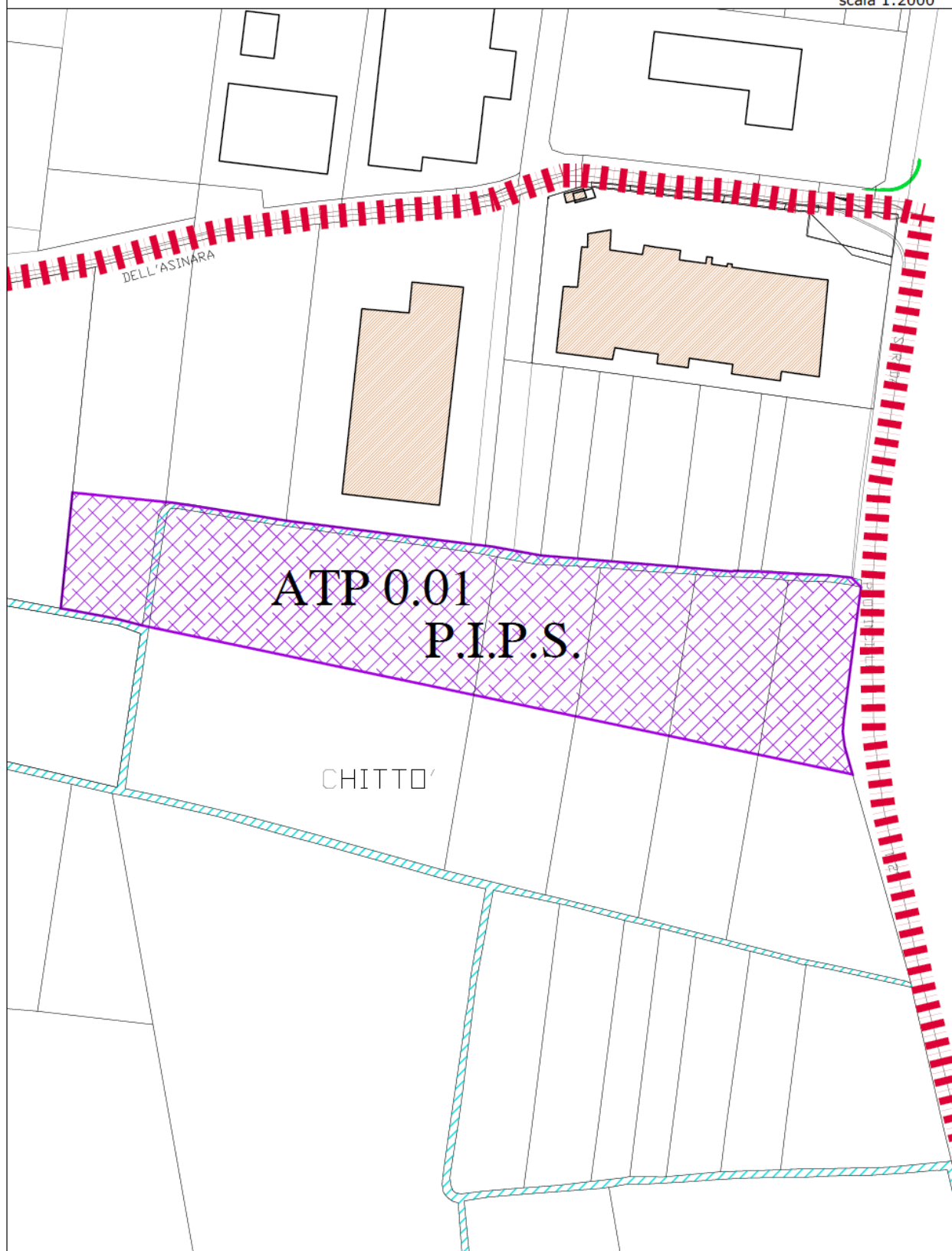
- scheda a modello attuativo -
*criteri e prescrizioni, con indici urbanistici,
degli ambiti di trasformazione*

 **ambiti di trasformazione produttiva :**
· **ambiti di trasformazione produttiva/commerciale/terziario** ·
· **codice ATP 0.01 - P.I.P.S.**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO

SCHEDA AMBITO "ATP 0.01"

scala 1:2000



a) descrizione dell'ambito :

il comparto qui considerato è collocato a ridosso del territorio urbanizzato di recente espansione a carattere produttivo ed assoggettato a PIPS; si evidenzia che il comparto deriva dalla riproposizione nel PGT in itinere della porzione rimanente così definita nel Piano di Lottizzazione PIPS in itinere e quindi già azionato nell'attuale P.G.T.; trattasi di previsioni insediative prevalentemente a "completamento" di aree a destinazione produttiva;

l'ambito è esteso su aree preferibilmente di forma regolare e morfologia pianeggiante;

l'ambito è verificato nella "fattibilità geologica senza particolari limitazioni" dello studio geologico e non ricade all'interno di aree sensibili, né negli ambiti agricoli del P.T.C.P.;

l'ambito così compreso, a ridosso dell'urbanizzato non genera pressioni sul territorio e limita altresì il consumo di suolo agricolo strategico.

identificativo **ATP 0.01**, (Superficie territoriale assegnata di mq. 21.055) il comparto pertanto costituisce altresì il naturale ampliamento a sud del comprensorio produttivo esistente completandone il ruolo socio-economico ed occupazionale;

b) obiettivi dell'attuazione :

- ✓ utilizzazione di aree a ridosso di zone produttive e/o miste e 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 a destinazione endogena-esogena mediante convenzionamento finalizzate alla occupazione su scala comunale, ancorché a destinazione mista commerciale e/o di pertinenza al produttivo;
- ✓ 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, mediante altresì la completezza con opere di **mitigazione ambientale**³

c) dati tecnici assegnati all' ambito :

AMBITO A.T.P. 0.01 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 (**ST**) : **mq. 21.055**
- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): 1,00 mq./mq. di S.f. *(è la S.I.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 (**SL**) 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;

❖ ³ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sambuco, 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;

- Distanza⁴ 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.

d) altre indicazioni e prescrizioni :

- lo strumento attuativo, anche 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/terziario/servizi, complessivamente verificate nel limite massimo dell'indice consentiti sopra indicati;
- solo le previsioni contenute nello **strumento attuativo**, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

e) = prescrizioni per l'attuazione e la progettazione :

- 1.** – privilegiare tipologie con struttura del tetto contenuta e nascosta in velette/pannelli frontali, viceversa la copertura dei capannoni e di ogni edificio, con struttura del tetto "a vista", deve avere manto in coppi sovrastante le lastre ondulate di fibrocemento ecologico, ovvero pannelli similari al coppo; gli edifici con struttura del tetto a veletta di coronamento possono avere manto di copertura libera a pannelli, tuttavia preferibilmente color cotto naturale;
- 2.** – su ogni superficie a tetto delle strutture ammissibili possono essere installati impianti a pannelli solari e/o fotovoltaici integrati, 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.
- 4.** = **gli interventi edilizi si attuano** : mediante singolo Permesso di Costruire, ovvero SCIA alternativa, a seguito di **Piano Attuativo (PIPS)** e previo verifica con la normativa dello Studio Geologico; tutta la normativa riferita allo Studio Geologico deve intendersi prevalente sulle presenti N.T.; inoltre deve essere prodotta relazione in applicazione del R.R. n° 7/2017 (invarianza idraulica);
- 5. = destinazioni d'uso ammesse :**
= *edifici ed attrezzature per l'attività produttiva non nociva e non molesta a carattere misto industriale-artigianale; magazzini e depositi di prodotti non nocivi; esposizione e vendita dei prodotti dell'artigianato; edifici ed attrezzature per le attività commerciali destinati a Esercizi di Vicinato, con superficie di vendita nel limite massimo raggiungibile di mq. 250 limitatamente per il settore non alimentare; edifici ed attrezzature a terziario e terziario di servizio, uffici, mense e locali di ristoro purchè conformi al R.L.I. e dotati di parcheggi in ragione minima del 75% della Superficie lorda, impianti di distribuzione dei carburanti; escluso tutto il resto.*
- 6. = destinazioni d'uso non ammesse :**
le discoteche e disco-bar; le grandi strutture di vendita (GSV), i centri commerciali (CCC) e le medie strutture di vendita (MSV); le singole costruzioni residenziali ed ogni altra attività in contrasto con il R.L.I..
- 7.** - ogni attività insediata deve rispondere alla conformità con il R.L.I. ed alle norme di sicurezza e prevenzione incendi ed alla verifica con il Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- 8.** - a diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile non superiore a mq. 95 ed una superficie per accessori pari a mq. 30 max. e purchè l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa, ancorchè sottoposta a vincolo di asservimento mediante atto unilaterale d'obbligo registrato nei pubblici registri.
- 10. = dotazione di spazi pubblici funzionali :**
 - **1.** realizzati o monetizzati come da indicazione del progetto dello strumento attuativo; deve comunque essere assicurata la dotazione minima di superficie territoriale da destinare a parcheggi nell'ambito del Piano; la verifica

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

globale degli spazi pubblici funzionali è riconducibile alla dotazione minima stabilita nella misura del 10% della superficie territoriale;

- **2.** in caso di destinazioni commerciali, 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 Attuativo, in funzione delle destinazioni d'uso richieste e nel rispetto della superficie minima di cessione;

f) = 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 evidenzi:

✚ *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 agricolo-ambientali;*

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

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 o 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;

f) lo strumento attuativo deve prendere atto della maggiorazione del "contributo di costruzione" così come definito, con adeguata deliberazione comunale, ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis e 2-sexies della L.R. n° 12/2005.

g) per quanto attiene eventuali ambiti in cui l'intervento sia a completamento, il procedimento deve coordinarsi con quanto precedentemente convenzionato.