

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE di ACQUANEGRA CREMONESE

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

= VARIANTE GENERALE =

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

Documento di Piano
Piano delle Regole
Piano dei Servizi

adozione D.C.C. n° _____ del _____

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



**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 quanto riguarda i servizi di interesse sovra-comunale, si rimanda al Piano dei Servizi che individua gli ambiti come di seguito:

= "F4" - corridoio inedificabile di salvaguardia urbanistica alle infrastrutture per la mobilità stradale, concettualmente assimilabile ai sensi e per gli effetti dell'Art. 102bis della Legge Regionale n° 12/2005;

= "F5" – corridoio inedificabile di salvaguardia urbanistica alle infrastrutture per la mobilità ferroviaria, concettualmente assimilabile ai sensi e per gli effetti dell'Art. 102bis della Legge Regionale n° 12/2005.

Nota 0.09 : 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 pone la valutazione della 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

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. sottrae alcuni ambiti già definiti dal P.G.T. vigente, ne conferma alcuni già definiti dal P.G.T. vigente ed inoltre individua nuove aree in espansione (definite “**ambiti di trasformazione**”) a destinazione d'uso *residenziale e produttivo*, di valore esclusivamente endogeno. *(nel BES il risultato è comunque negativo)*

Il Documento di Piano del P.G.T. individua inoltre le aree di previsione, per interesse pubblico e collettivo, destinate al PdS e di valore esclusivamente endogeno.

Complessivamente si determina la Superficie Territoriale (ST) in un totale di **mq. 66.330** (*mq. 12.150 + mq. 34.000 + mq. 20.180*) [*valore assunto al 100% del fabbisogno*] e con un numero di **126 abitanti teorici**, come evidenziato negli schemi seguenti.

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

Il DdP del P.G.T. conferma **due** aree in espansione a destinazione residenziale, collocate a ridosso del tessuto urbano consolidato, per un totale di **mq. 12.150** con **n° 121 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• ambiti di trasformazione residenziale :

= **A.T.R. 1** in ST di mq. 5.800 SL mq. 2.320 Vol. mc. 6.960 ed in n° 58 ab. teorici;

= **A.T.R. 2** in ST di mq. 6.350 SL mq. 2.540 Vol. mc. 7.620 ed in n° 63 ab. teorici;

= **Totale aree A.T.R.** mq. **12.150** Vol. mc. **14.580** ed in n° **121** ab. teorici.

pari al 18,32 % del fabbisogno

* Superficie Lorda assegnata da P.G.T. (SL) : **0.40 di ST**

* Indice volumetrico teorico assegnato da P.G.T. (IT) : **1,20 mc./mq.**

(Indice di edificabilità territoriale : IT)

* Verifica dimensionale di **1** abitante teorico insediabile corrispondente a **120 mc.** di volume urbanistico ammissibile.

ambiti di trasformazione produttiva/commerciale/terziario – codice A.T.P.

Il DdP del P.G.T. conferma **due** aree in espansione a destinazione produttiva, collocate a ridosso del tessuto urbano consolidato, per un totale di **mq. 34.000** con **n° 7 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• aree ambiti di trasformazione produttivo :

= **A.T.P. 1a** in ST di mq. 25.500 - IF = 1mq./mq. di SF e SCOP = 60% di SF

ed in n° **5** ab.

teorici;

= **A.T.P. 1b** in ST di mq. 8.500 - IF = 1mq./mq. di SF e SCOP = 60% di SF

ed in n° **0** ab.

teorici;

= **Totale aree A.T.P.** mq. **34.000** ed in n° **5** ab. teorici.

pari al 51,26 % del fabbisogno

* Indice di edificabilità Fondiaria da P.G.T. (IF) : **1 mq./mq.**

* Indice planimetrico teorico assegnato da P.G.T. (IT) : **60% di SF** (Rapporto di Copertura)

N.B.:

*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.*

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

ATR 01 – nel vigente P.G.T. e confermato nella Variante PGT in itinere

ATR 02 – nel vigente P.G.T. e confermato nella Variante PGT in itinere

ATP 01a – nel vigente P.G.T. e confermato e ridotto nella Variante PGT in itinere

ATP 01b - nuovo ambito nel P.G.T. in itinere

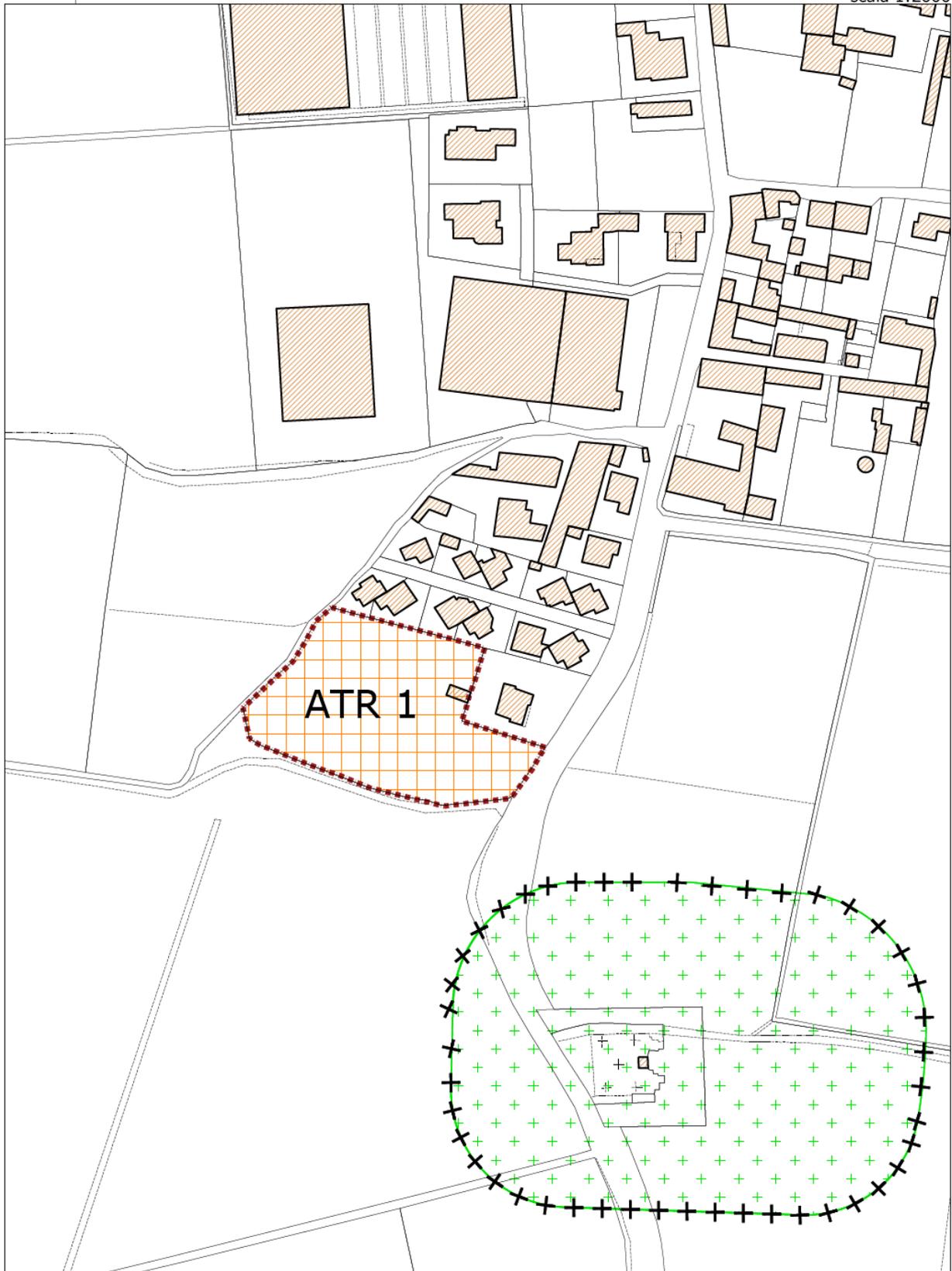
 **ambiti di trasformazione residenziale :**
codice **ATR. 01** - codice **ATR. 02** -

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE



SCHEDA AMBITO "ATR 1"

scala 1:2000



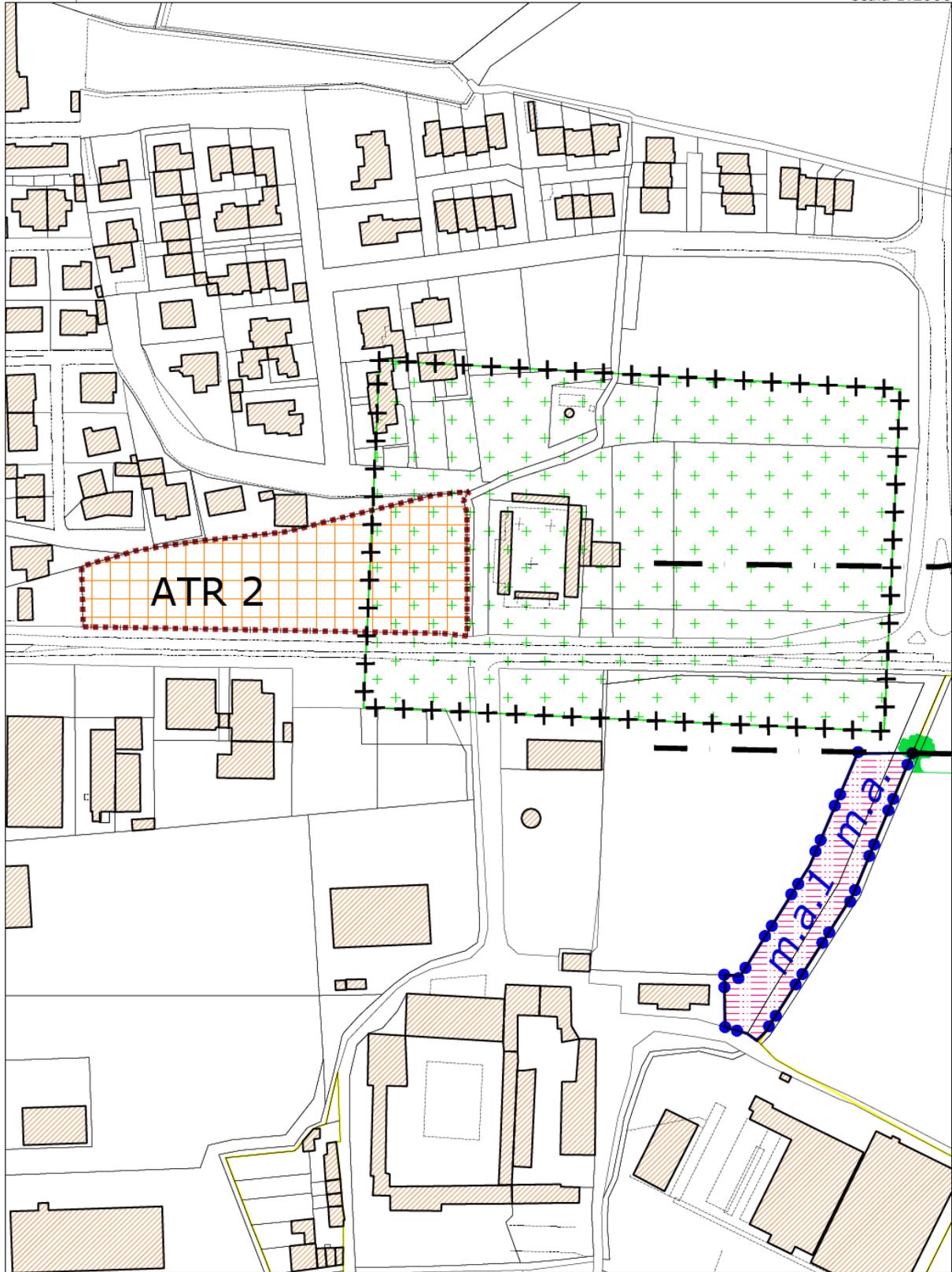
DUEN\COMUNE DI ACQUANEGRA CREMONESE\P_G_T 2021\ADOZIONE\01 TAVOLE adozione\schede ambiti.dwg

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE



SCHEDA AMBITO "ATR 2"

scala 1:2000



DUEN\COMUNE DI ACQUANEGRA CREMONESE\G_T 2021\ADOZIONE\01 TAVOLE adozione\schede ambiti.dwg

ambiti di trasformazione residenziale

codice **ATR. 01** - codice **ATR. 02** -

a) stato di fatto :

i comparti qui considerati sono collocati a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; inoltre si evidenzia che i comparti qui considerati sono già azzonati nell'attuale P.G.T. e quindi trattasi di previsioni insediative prevalentemente a "completamento" di aree a destinazione residenziale; gli ambiti sono estesi su aree preferibilmente di forma regolare e morfologia pianeggiante;

gli ambiti sono da verificare, nella fase attuativa, con la compatibilità allo Studio Geologico-Sismico al fine di definirne la "fattibilità geologica con/senza particolari limitazioni";

gli ambiti così ricompresi, a ridosso dell'abitato-urbanizzato non generano pressioni sul territorio e limitano altresì il consumo di suolo agricolo strategico.

b) obiettivi dell'attuazione degli ambiti :

- ✓ completamento di aree già attuate mediante un prevalente contesto residenziale previgente e normato dall'attuale P.G.T.;
- ✓ 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;

c) dati tecnici comuni ed applicabili agli ambiti :

= dati tecnici :

- Superficie lorda ammissibile (**SL**) : **ST x 0,40 mq./mq.**
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e Sup_Lorda (**V / SL**) = coefficiente 3
- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. : **1,20 mc./mq.** ai fini della determinazione degli "*abitanti teorici*" calcolati con il parametro di 120 mc./ab.
- Rapporto di copertura (**IC**) : **0,40 di SF** [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 25% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati in gronda (**H.f.**) : max. 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : 2 + 1_sottotetto abitabile
- Distanza degli edifici dalle strade e dagli spazio destinati pubblici : m. 7,50

d) prescrizioni vincolanti in ogni singolo ambito :

= destinazioni d'uso ammesse :

• residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza, studi professionali, esercizi di vicinato, bar e ristorante, ricettivo alberghiero, negozi, uffici amministrativi, B&B, artigianale di servizio alla residenza e loro magazzini di deposito (*); [(*) per artigianato di servizio si intende : *sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, pizzeria da asporto, gelateria, lavanderia, riparazione di cicli e motocicli, idraulico ed elettricista ed ogni altra attività artigianale a diretto servizio della residenza e non destinata alla produzione specifica di merci o prodotti bensì al servizio di persone e famiglie e che comunque in ogni caso siano ammesse dal R.L.I. e compatibili con il Piano Comunale della Zonizzazione Acustica]*

= 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 e/o magazzinaggio o logistica;*
- *ogni altra attività non ricompresa in ammissibile e/o in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..*

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

- il parametro è determinato in mq. **22,00/abitante** insediabile;
- area minima per parcheggi : mq. **8,00/abitante** insediabile, ricavata all'interno dell'ambito;
- 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 Attuativo e nel rispetto della superficie minima di cessione.

- è data la facoltà all'Amministrazione Comunale, in fase di adozione ed approvazione del P.L., di chiedere superfici eccedenti il minimo di mq. 8/ab. nel caso di più funzioni d'uso assegnate nel P.L. ed è concessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

= pianificazione attuativa [P.A.] :

1) Piano di Lottizzazione (P.L.) convenzionato, per gli ambiti enucleati **ATR.** e così come definito nelle Norme Tecniche DdP (Strumenti di attuazione del P.G.T.) e normato dall'Art. 14 della L.R. n° 12/2005.

Le previsioni contenute nello strumento attuativo convenzionato, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2) Al fine di determinare un coordinato e progressivo sviluppo insediativo, lo strumento attuativo deve individuare, con numerazione al suo interno, aree o sub-comparti o unità di intervento in cui l'edificazione è progressivamente attuata in fasi temporali, stabilendone le percentuali di attuazione e/o di completamento; il tutto costituisce elemento determinante contenuto nella stipula della convenzione attuativa del P.L. ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.8.1942 n° 1150.

3) L'esecuzione del Piano Attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge.

4) Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (Art. 14 c. 12 della L.R. n° 12/2005).

= prescrizioni per la progettazione :

a) privilegiare tipologie edilizie tradizionali con pendenze di falda del tetto non inferiori al 27%, con manto in coppi o tegole similari; se del caso ricorrente, prevedere la localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema agricolo di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

b) i locali pertinenziali ed i fabbricati accessori devono essere prevalentemente ricavati ed incorporati armonicamente all'edificio principale, costituendone un unico tipo edilizio.

c) non sono consentiti edifici che abbiano piani seminterrati e/o interrati; il Piano terra deve essere a quota minima di +10 cm. dal piano finito della sede stradale principale.

= 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.L.;

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 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 per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato;*

✚ *inoltre lo strumento attuativo, con apposita tavola grafica planimetrica, deve individuare un filare alberato, con essenze autoctone, a perimetrazione dei lati esterni dell'intero comparto.*

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 preferibilmente consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici (*anche se il fronte dell'edificio è arretrato rispetto alla strada*);

d) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è preferibilmente 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 azzonamento, 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. (*nel caso in cui i proprietari delle aree non abbiano realizzato le opere di urbanizzazione ovvero non abbiano accettato di stipulare la convenzione, è legittima la formazione d'ufficio del piano di lottizzazione - Consiglio di Stato con sentenza n. 5501 dell'10/10/2011*).

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 obbligatoriamente predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della normativa regionale vigente, nonché individuare opere di mitigazione dei potenziali effetti negativi che potrebbero derivare dalla rete di viabilità e/o dalla rete ferroviaria.

h) lo strumento attuativo potrà 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.L., a richiesta dell'Amministrazione Comunale;

i) lo strumento attuativo deve prendere atto della maggiorazione del "contributo di costruzione" così come definito, con adeguata deliberazione comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. **43 comma 2-bis e 2-sexies** della L.R. n° 12/2005; i proventi delle maggiorazioni, così determinati, restano in capo al Comune ai sensi e per gli effetti del comma **2bis 2.1.** del citato Art. 43 della L.R. n° 12/2005.

[**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 1**] per realizzazione del verde perimetrale, si intende :

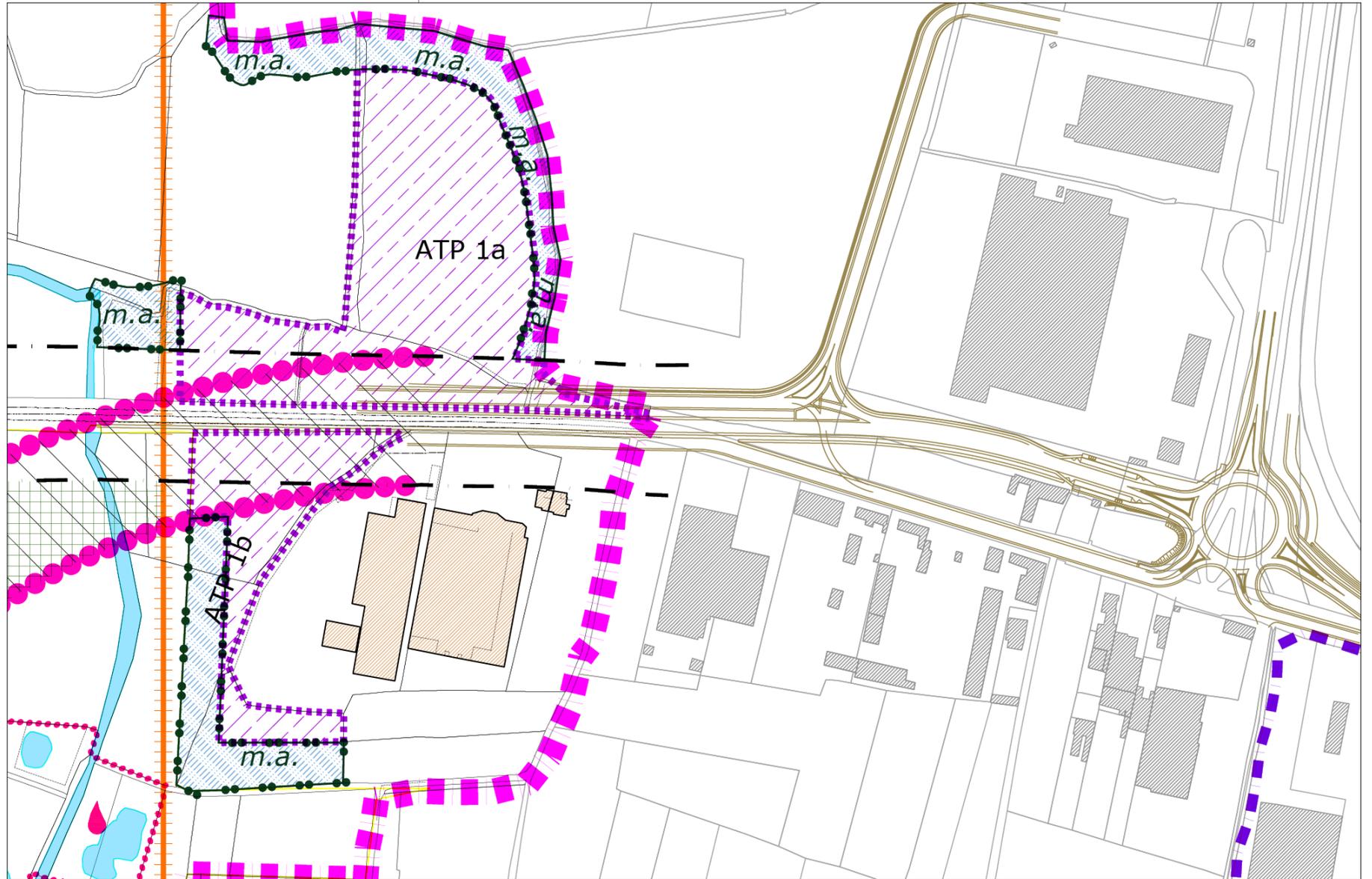
- ❖ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sambuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
 - ❖ la messa a dimora dovrà 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;
-

 **ambiti di trasformazione produttiva :**
.**ambiti di trasformazione produttiva/commerciale/terziario .**
.**codice ATP.01a - codice ATP.01b -**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO

SCHEDA AMBITO "ATP 1a"
SCHEDA AMBITO "ATP 1b"

scala 1:2000



 **ambiti di trasformazione produttiva – codice ATP.**
codice **ATP.01a** - codice **ATP.01b** -

a) descrizione dell'ambito :

i comparti qui considerati sono collocati a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; inoltre si evidenzia che tre dei comparti qui considerati sono già azionati nell'attuale P.G.T. e quindi trattasi di previsioni insediative prevalentemente a "completamento" di aree a destinazione produttiva; gli ambiti sono estesi su aree preferibilmente di forma regolare e morfologia pianeggiante;

gli ambiti sono da verificare, nella fase attuativa, con la compatibilità allo Studio Geologico-Sismico al fine di definirne la "fattibilità geologica con/senza particolari limitazioni";

gli ambiti così ricompresi, a ridosso dell'abitato-urbanizzato non generano pressioni sul territorio e limitano altresì il consumo di suolo agricolo strategico.

b) obiettivi dell'attuazione :

- ✓ utilizzazione di aree a ridosso di zone produttive e/o miste e di servizio/di interesse generale, esistenti ed inoltre già classificate ed azionate nel pre-vigente P.G.T.;
- ✓ 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 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 perimetrale di fascia posta a barriera verso la campagna, mediante la completezza con opere di mitigazione ambientale³**

c) dati tecnici assegnati all'ambito :

- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**IF**): 1,00 mq./mq. di S.f. (*è la S.I. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani*)
- Rapporto di copertura (**IC**) [SCOP/ SF] : max. **0,60** di S.f. [*compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale / terziario / di servizio*]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 20% di S.f.
- Altezza dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 12,50 m. (*escluso volumi tecnici*)
- Altezza max. dei fabbricati pertinenti la esclusiva funzione di "magazzini verticali" : 30,00 m.
- I volumi tecnici (*cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, vani contatori, vasche di laminazione, locali compressore, ecc.*) sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima dai confini di m. 5,00, ovvero ½ della loro altezza.
- Superficie lorda (**S.I.**) a carattere commerciale/terziario/servizi abbinata al produttivo prevalente, in ogni singolo lotto edificabile : max. **30%** di S.f.;
- Superficie lorda (**S.I.**) a carattere commerciale/terziario/servizi, in singolo lotto edificabile : max. **50%** di S.f. subordinata al reperimento di parcheggi esclusivi pari 100% della S.I. da realizzare;
- 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;
- Distanza dalle Rogge del R.I.M. : **m. 10,00** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)

- ❖ 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;

d) altre indicazioni e prescrizioni :

- lo strumento attuativo (Piano di lottizzazione convenzionato), 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 di Lottizzazione convenzionato (P.L.) 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.** – 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 **P.I.P...**
- 6. = 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 70% della Superficie lorda, impianti di distribuzione dei carburanti; escluso tutto il resto.
- 7. = 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..
- 8.** - 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;
- 9.** - 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.** 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 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;
 - **3.** il Piano Attuativo dovrà altresì farsi carico della specifica progettazione e realizzazione di opere di mitigazione ambientale nell'entità di superficie indicata nelle Tavole del P.G.T. ed in conformità alle indicazioni di cui alla precedente Nota 3 a piè pagina.

f) = prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo può altresì essere interessato dalla realizzazione delle opportune sedi stradali di pertinenza Provinciale e 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) 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.

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

memo:

\\dati\DUEN\COMUNE DI ACQUANEGRA CREMONESE\IP_G_T 2021\ADOZIONE\02 TESTI
adozione\A1_DdP\DdP_All_03_deter_ni_SKguida Adozione.docx