

edilizie dei lotti adiacenti. E' fatto obbligo prevedere un percorso pedonale di connessione con il mappale 162.

Dovrà essere reperita obbligatoriamente una dotazione a parcheggio primario d'ambito non inferiore al 5% della SLP realizzabile ed una dotazione a verde d'ambito non inferiore al 5% della SLP (Urbanizzazioni primarie).

L'edificabilità è subordinata al riconoscimento al Comune di uno contributo economico per standard di qualità calcolato sulla ST e determinato all'atto della presentazione dell'istanza pari al 50% dell'incremento di valore dell'area prima della trasformazione apportata dal PGT ed il valore medio di mercato dell'area non urbanizzata oggetto di trasformazione.

*Nell'ambito di trasformazione di cui al presente punto gli interventi potranno prevedere una quota di edificazione residenziale pari al 10% della ST prevista dal Piano Attuativo, da realizzarsi nei modi indicati nel successivo **art. 15 punto 4**, nel caso di proposte di Edilizia Residenziale Pubblica o alternativamente dall'ultimo punto del medesimo articolo.*

M – STRADA CONSORTILE ALLA SCORTICA - Piano Attuativo Unitario Convenzionato (PII)

- Superficie Territoriale: mq. 29.390 a destinazione **Canile no profit** Servizi di utilità sociale

- Mappale interessato: 3269

- Edificabilità max: V mc. 6.760 così determinata:

Edificabilità assegnata mc./mq. 0,23 Sup. catastale = mc. 6.760

- Dotazione standard per urbanizzazione secondaria prevista 10% SLP

- Diritti edificatori preesistenti: V circa mc. 2.260

- Nuove disponibilità: V aggiuntivo mc. 4.500

- Standard di Urbanizzazione secondaria: mq./ab 22

- Prescrizioni per gli interventi:

Il Piano Attuativo che sarà presentato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. dovrà essere esteso a tutta la superficie totale dell'ambito.

*Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al progetto preliminare di fattibilità di cui al successivo **art. 20**, e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Piano delle Regole per le zone agricole.*

Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente.

Dovrà essere reperita obbligatoriamente una dotazione a parcheggio primario d'ambito non inferiore al 100% della SLP realizzabile (Urbanizzazioni primarie).

L'edificabilità è subordinata al riconoscimento al Comune di uno contributo economico per standard di qualità calcolato sulla ST e determinato all'atto della presentazione dell'istanza.

La dotazione di aree a standard complessiva da reperire sul territorio non potrà essere inferiore al 6,30% della superficie territoriale.

Nell'ambito di trasformazione di cui al presente punto gli interventi potranno prevedere una quota di mitigazione per integrare le nuove strutture all'interno del paesaggio agrario.

2. Negli ambiti di trasformazione residenziale sono vietate le seguenti destinazioni:

a) attività commerciali di media distribuzione, negli ambiti di trasformazione e nelle aree a bassa densità edilizia;

b) attività commerciali di grande distribuzione;

c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una SLP complessiva di mq. 150,00;

d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole di qualsiasi tipo;

e) edifici, strutture e attrezzature per il culto;

f) discoteche e cinematografi.

3. Negli ambiti di trasformazione produttiva sono vietate le seguenti destinazioni:

a) le attività di allevamento industriale;

- b) le attività di allevamento di animali non destinati al consumo umano;
- c) le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva per le quali è comunque stabilita una dimensione complessiva per ogni singola unità immobiliare non superiori a mq. 150 di superficie utile ovvero per l'alloggio del custode e l'alloggio del proprietario.
- d) edifici, strutture e attrezzature per il culto;
- e) discoteche e cinematografi.

4. Ai fini di consentire l'attuazione immediata dei PA in assenza della disponibilità di volume ai fini perequativi da parte dei privati per la perequazione delle aree a standard, l'Amministrazione Comunale potrà disporre di una volumetria pari ad 0,60 mc./mq. sull'area socio ricreativa individuata come V21 nelle schede del PDS, nonché la generazione di una SLP pari a 0,06 mq./mq. per le zone produttive.

Art. 15 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi

1. Le proposte di Piani Attuativi per l'attuazione degli interventi negli Ambiti di trasformazione dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi da seguire all'interno delle proposte progettuali nelle quali la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.
2. Essa dovrà quindi avere riguardo ai seguenti elementi:
 - prevedere l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana;
 - valorizzare gli interventi della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente al fine di un miglioramento dei caratteri della mobilità. In particolare si dovrà studiare soluzioni finalizzate a ridurre il traffico delle strade storiche o congestionate per deviare i flussi su nuove strade esterne;
 - attuare la progettazione di manufatti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo, avendo anche riguardo alla realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi abitativi all'interno degli organismi edilizi per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali. Le qualità architettoniche degli edifici dovranno rispecchiare le caratteristiche architettoniche tipiche locali sia per uso del materiale utilizzato che per la composizione dei pieni e dei vuoti.
 - individuare un approccio progettuale che preveda interventi che siano improntati alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari;
 - favorire lo sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato, ma di interesse pubblico, e il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature;
 - promuovere interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili e di verdi attrezzati, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile ai fini della qualità complessiva degli insediamenti, secondo il modello mitteleuropeo;
3. Ogni progetto dovrà raggiungere un alto "profilo qualitativo della trasformazione" sia per la parte di progettazione vera e propria che per la successiva gestione.
4. L'Amministrazione valuterà la possibilità di individuare, laddove necessario, all'interno dei Piani Attuativi quegli elementi "premiali" che possano consentire di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico ed urbano sia di nuova edificazione, che abbiano caratteri di elevata qualità urbana, come pure architettonica (art. 11 comma V della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.).

Art. 16 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche

1. I progetti dei Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle leggi in materia e in particolare di quelli indicati nel precedente **art. 14**.