

Capo 3 - Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Titolo 1 - Disciplina generale

Art. 9 - Individuazione degli Ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui agli articoli 3 e 4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'art. 15.

Art. 10 - Perequazione e compensazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti al presente Capo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un indice di edificabilità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della SIp complessiva di cui all'art. 8, i predetti piani ed atti di programmazione individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Art. 11 - Indice di zona di pertinenza

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, sono attribuiti due indici possibili, uno minimo e l'altro massimo come definiti all'art. 14. Inoltre viene definito in euro/mq. uno standard di qualità per tutti gli ambiti di trasformazione di uguale destinazione.

Gli indici sono intesi rispettivamente a definire la capacità edificatoria propria dell'ambito e a stabilire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri della perequazione e compensazione e lo standard di qualità stabilito in euro viene corrisposto attraverso opere che migliorano la qualità ambientale delle varie parti del territorio comunale.

Art. 12 –Standard di qualità.

Viene definito standard di qualità, uniformemente distribuito sulle volumetrie aggiuntive e sulle superfici aggiuntive previste dal P.G.T., il 50% di quanto edificabile, riportato a valori di realizzo di mercato e alla incidenza media del valore del terreno sul valore di realizzo, pari all'11 %; ogni intervento contribuisce quindi nella medesima misura percentuale al miglioramento generale della qualità e quantità degli standard, anche tramite la sua monetizzazione.

Art. 13 – Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la perimetrazione dei piani attuativi, anche attraverso più comparti funzionali, entro gli Ambiti di trasformazione e le modalità di perequazione e compensazione
- l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché delle schede
- la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede e l'eventuale monetizzazione dove consentita o il risarcimento da parte dell'Amministrazione Comunale di aree necessarie per i servizi non compensabili con lo standard di qualità richiesto
- la cessione al Comune delle aree definite come Ambiti di perequazione e compensazione.

Nei piani attuativi al fine di una salvaguardia paesaggistica dei luoghi deve essere mantenuto l'assetto storico così come si è configurato fino ad oggi e che si rileva anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni che i planivolumetrici degli ambiti registrano. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salvata o valorizzata, la realizzazione dei nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo.

Le opere di mitigazione e compensazione già indicate di massima nei planivolumetrici di ambito,devono essere sempre previste in fase di progettazione generale, rimanendo ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

Titolo 2 - Gli Ambiti di trasformazione

Art. 14 - Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005 rimanda la attuazione degli ambiti di trasformazione ai vari tipi di piani attuativi comunali,previsti dalla legislazione statale e regionale,acquisita per ogni ambito la valutazione ambientale strategica e le relative schede.

A seguito delle considerazioni emerse in sede di valutazione ambientale strategica riguardante la prima fase del documento di Piano del P.G.T.,appurata la ammissibilità degli ambiti di trasformazione ipotizzati ,tenuto conto delle opere di mitigazione proposte ,nella seconda fase del documento di piano e nelle presenti norme vengono accolti gli orientamenti della V.A.S.**con riferimento alle schede di verifica e valutazione dell'ambito di possibile trasformazione ,che diventano pertanto norme urbanistiche da rispettare assieme alle norme più avanti specificate.**

Sono quindi da contemplare nella realizzazione degli ambiti di trasformazione gli allegati 6,7,8 della valutazione ambientale del documento di piano del PGT del luglio 2008,con le nuove valutazioni contenute nella VAS ,del febbraio 2010.

Si richiamano anche i principi di perequazione prima esposti che sono la base per i calcoli applicati ad ogni ambito di trasformazione contenuto nel Documento di Piano.

Le modalità di applicazione consistono nell'attribuire ad ogni area contenuta nell'ambito e fruente di volumetria aggiuntiva (rispetto al PRG), un indice di edificabilità uguale prescindendo dalla destinazione finale dell'area (edificata o per servizi pubblici).

Nell'ambito di trasformazione l'Amministrazione Comunale oltre alla cessione e realizzazione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria,richiede uno standard di qualità aggiuntiva ,che può essere soddisfatto o con realizzazione di opere pubbliche o con cessioni di aree per servizi o edilizia convenzionata ed economica popolare,o con monetizzazioni.

Lo standard di qualità corrisposto è quantificato in modo omogeneo su tutte le volumetrie aggiuntive di PGT ed è pari al 50% delle volumetrie stesse;queste vengono riassegnate all'operatore dopo averle trasformate in SLP,ipotizzando la loro commercializzazione a € 1.400 /mq. di SLP ed avere determinato nell'11% la incidenza dell'area urbanizzata all'interno della cifra di 1.400 €,area che deve essere ceduta o monetizzata al Comune per compensazione della volumetria riassegnata.

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e prescrizioni

AMBITO A.12

dovranno essere recepite integralmente le prescrizioni contenute nella Valutazione di incidenza del **SIC IT2060014 "Boschetto della Cascina Campagna"** quale parere espresso dal **Settore Ambiente — Servizio Ambiente**, e precisamente:

- nelle aree a verde (in particolare negli ambiti A8 e A12) le piantumazioni dovranno essere realizzate utilizzando esclusivamente specie vegetali autoctone certificate, ecologicamente coerenti con il contesto;
- per ridurre l'impatto paesaggistico generato dalle strutture degli ambiti A8 e A12, dovranno essere adottate scelte urbanistiche ed architettoniche volte a favorire l'armonico inserimento nel territorio circostante;
- nella fascia perimetrale degli insediamenti dell'ambito A12 sarà opportuno mettere a dimora, con sesto d'impianto naturaliforme, specie vegetali idonee per realizzare una barriera verde in grado di mascherare le aree antropizzate e contribuire a limitare la propagazione acustica e luminosa verso il SIC;
- per quanto riguarda le acque di scarico, tutti gli ambiti e le aree di trasformazione dovranno essere collegati alla fognatura comunale e convogliati verso un idoneo sistema di depurazione. Qualora ciò non risulti fattibile, è necessario verificare preliminarmente la fattibilità di prevedere lo scarico su suolo, secondo i dispositivi normativi vigenti.
- per le aree per le quali è prevista l'espansione della pubblica fognatura, le acque meteoriche non contaminate dovranno essere smaltite in loco, attraverso la realizzazione di reti separate;
- si dovrà limitare l'impermeabilizzazione del suolo con la creazione di zone verdi o dotate di pavimentazioni drenanti;
- per le aree produttive dovranno essere previsti sistemi di separazione e trattamento/convogliamento in fognatura delle acque di prima pioggia;
- si dovranno prevedere, in relazione all'ambito A12, sistemi di regolamentazione e controllo delle visite al SIC, tramite l'approvazione di specifici regolamenti;
- il progetto definitivo relativo all'ambito di trasformazione A12, contenente la definizione di dettaglio degli interventi e delle opere di mitigazione sopra prescritte, dovranno essere trasmessi dall'Ente gestore del SIC, per un preventivo nulla-osta, preliminarmente alla loro realizzazione;
- il PGT dovrà recepire eventuali norme relative al Sito di Rete Natura 2000 e alle aree allo stesso contigue contenute nel Piano di gestione, laddove lo stesso diventi attuativo;
- ogni ulteriore intervento che dovesse interessare anche indirettamente il Sito, ancorché esterno, ivi compresi quelli derivanti da ambiti già previsti dal PRO e di completamento, dovrà essere sottoposto alla verifica dell'Ente gestore del SIC per valutare la necessità di sottoporlo a Valutazione di Incidenza preliminarmente alla sua realizzazione.

Obiettivi della trasformazione

gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste

- Favorire con attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico, le potenzialità e la fruibilità anche turistica del Parco dell'Oglio
- Favorire progetti integrati che tutelino e valorizzino le risorse culturali e ambientali del parco e del territorio ad esso collegato

- rivitalizzare le risorse di ospitalità e per il tempo libero presenti nella frazione Finiletti .
- Recuperare standard di qualità anche monetizzato dalle superfici aggiuntive
- Integrazione con l'ambiente agricolo esistente ,riproponendo i percorsi e i filari della campagna senza previsioni di urbanizzazioni pesanti.
- **Funzioni da accogliere**
- attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico

Indici (di massima)

- vedi scheda
- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

Contenuti da convenzionare

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità

Contenuti dell'intervento

- Tutela paesaggistica:
- Tipologie edilizie: edifici in linea per servizi
- Altezza massima: (max mt. 6,50),

Strumenti per la perequazione e compensazione

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

Strumenti attuativi

- P.I.I. – P.P. o P.L.

Priorità da convenzionare

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

Ambito A.12

