

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

Titolo 1 - Disciplina generale

Art. 11 - Ambiti di trasformazione - Definizioni

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.

In tal senso si definiscono:

a) Ambito di Trasformazione - è la porzione di territorio in cui si perseguono alcuni degli obiettivi generali del D.d.P., sviluppandone le strategie attraverso uno o più “progetti di trasformazione” fra loro coerenti. Ogni ambito persegue obiettivi specifici, in coerenza con quelli generali del P.G.T.,

b) Unità di Intervento - è la porzione territoriale minima su cui si possono attuare le previsioni del D.d.P. All'unità di intervento corrisponde il comparto minimo funzionale soggetto a pianificazione attuativa che deve far parte di un planivolumetrico organico dell'intero Ambito. All'interno dell'unità minima di intervento si attua la perequazione e compensazione urbanistica così come regolata dal successivo art. 12.

c) Lotto Omogeneo - è la porzione di territorio il cui stato di fatto e di diritto dei suoli risulti omogeneo e per il quale si applica un identico indice di edificabilità espresso in termini di indice di Utilizzazione Territoriale (UT).

Ogni “lotto omogeneo” appartiene ad una ed una sola unità di intervento e non ha autonomia attuativa.

d) Indice di Edificabilità - ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione negli ambiti di trasformazione viene attribuito un unico e eguale indice territoriale secondo le varie destinazioni d'uso.

Art. 12 - Perequazione e compensazione urbanistica

Nel rispetto del principio di proporzionalità, i Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione e gli Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono, tra tutti i proprietari degli immobili inclusi nella singola unità di intervento, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità territoriale ai lotti, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, così come indicato nei singoli ambiti.

Le aree individuate negli elaborati del D.d.P., con destinazione a servizi pubblici, devono essere cedute all'Amministrazione o monetizzate in sede di Piano Attuativo. Tale cessione è a titolo gratuito, nella misura corrispondente la dotazione di standard minimo, così come stabilito dal P.d.S..

Per l'eventuale quota eccedente, l'Amministrazione Comunale corrisponde agli attuatori un importo pari all'indennità di esproprio per le aree agricole tenuto conto del fatto che le aree interessate sono prive di diritti edificatori.

La corresponsione di tale importo potrà avvenire da parte dell'Amministrazione Comunale anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione o mediante esonero parziale o totale della dotazione di qualità aggiuntiva prevista dal successivo art. 13.

Per tali aree l'Amministrazione si riserva, comunque, l'acquisizione diretta per finalità pubblica.

Le aree destinate alla acquisizione da parte della Amministrazione Comunale dovranno esser sottoposte a caratterizzazione e ad eventuale bonifica dei suoli prima della cessione.

Si precisa che contestualmente alla cessione delle aree corrispondenti allo standard minimo, sulle stesse dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione richieste.

Art. 13 - Dotazione di qualità aggiuntiva

In forza del principio di perequazione e compensazione tutti gli Ambiti di Trasformazione prevedono una quota dei diritti edificatori, sulle aree di riferimento, corrispondenti minimo ad 1/6 dell'Indice di Utilizzazione Territoriale (U.T.), da destinare all'Amministrazione Comunale. In tal senso nel Piano Attuativo in attuazione dell'Ambito dovranno essere individuati uno o più lotti omogenei, dove sia possibile esercitare il suddetto diritto.

Tali lotti dovranno essere ceduti al Comune al momento della stipula della convenzione, dietro corresponsione di un importo pari all'indennità di esproprio per le aree agricole.

E' facoltà dei soggetti attuatori delle Unità di Intervento dei singoli Ambiti esercitare direttamente tale diritto, corrispondendo all'Amministrazione Comunale un onere aggiuntivo rispetto alle opere di urbanizzazione già dovute, denominato "dotazione di qualità aggiuntiva".

La dotazione di qualità aggiuntiva è determinata in base alla destinazione d'uso e alle zone omogenee con riferimento al "Valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili". Tale valore venale di ogni mq. di Slp viene determinato con delibera di Giunta Comunale ogni anno applicando il valore delle aree fabbricabili non urbanizzate deducendo l'importo pari all'indennità di esproprio delle aree agricole.

Art. 14 - Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione o di aree sottoposte a piano attuativo dal P.d.R. si dovrà prevedere:

- la puntuale 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 alle schede del titolo 6 o a quanto previsto nelle NTA del P.d.R.
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione e gli indici e parametri definitivi
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e/o dalle schede di cui al titolo 6 e l'eventuale monetizzazione dove consentita
- la cessione al Comune delle aree definite come Ambiti di perequazione e compensazione.

Nei piani attuativi al fine di una salvaguardia paesaggistica dei luoghi è importante evitare lo stravolgimento della suddivisione del particellato così come si è configurato storicamente, che si rileva anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni. 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 devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, rimanendo ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

La pianificazione attuativa è subordinata al rispetto degli elementi individuati nella cartografia della rete ecologica (tavole 9/9a/9b/9c) e alle norme contenute nell'art.30 del Piano delle regole per orientare la necessaria previsione di mitigazioni e compensazioni

ambientali che possano consentire l'effettiva realizzazione degli indirizzi di tutela. Si deve valutare e prestare particolare attenzione all'inserimento ecopaesistico del comparto, attraverso l'utilizzo di specie autoctone e con specie arboree e/o arbustive caratterizzate dalla produzione di frutti eduli per la piccola fauna, ove possibile. Le eventuali modalità di compensazione aggiuntive potranno essere attivate contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento e finalizzate al rafforzamento ed al recupero del valore naturalistico, ecologico ed ecosistemico all'intero territorio comunale, con particolare attenzione alla realizzazione di corridoi terrestri secondari”

Titolo 2 - Classificazione degli Ambiti di trasformazione

Art. 15 - Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., 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 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Gli ambiti di trasformazione sono classificati come segue:

AMBITO A – Mazzano

Obiettivi della trasformazione

- Formazione parco urbano attrezzato che può prevedere anche la realizzazione dell'“Oasi del Pescatore”, qualora non venga attuata nella zona attigua “D4” - turistico ricettiva.

Vocazioni funzionali

- Residenza .

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. 14.600
- Superficie concentrazione fondiaria: mq. 10.670
- indice di Utilizzazione Territoriale (U.T.): 0,333 mq/mq. di Slp
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 35,00 di cui per parcheggi da mq/ab. 9 a 12.

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari come previsto nelle N.T.A. del P.d.S.
- Cessione gratuita di tutti gli standard minimi comunali; qualora nell'ambito sia prevista la cessione di una maggiore quantità di aree a standards, la parte eccedente lo standard minimo dovrà essere ceduta al Comune al momento della stipula della convenzione, dietro corresponsione di un importo pari al valore dell'indennità di esproprio per le aree agricole calcolato tenuto conto della coltura effettivamente praticata.
- Allargamento via S. Zeno
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 12 e 13 delle presenti norme.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: limitazioni e prescrizioni legate alla possibile esondazione del canale Rudone e della Roggia Stradelle (vedi norme geologiche del PdR classe 3c),
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini
- Altezza massima: tre piani fuori terra (max mt. 10,50), ~~è possibile il quarto piano f.t. (max mt. 12,50) solo per il 30% della superficie coperta complessiva~~
- Dovrà essere allegata alla istanza di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- **Tutela della rete ecologica: rispetto della normativa contenuta nell'art.29bis delle NTA del Piano delle Regole attraverso uno studio redatto da tecnico competente in materia che preveda la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostituire connessioni ecologiche, anche urbane;**
-

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.I.I. – P.P. o P.L.

Livello di priorità

- Cessione di tutti gli standard sia minimi che eccedenti alla stipula della convenzione.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare

AMBITO B – Molinetto

Obiettivi della trasformazione

- Completamento del sistema residenziale esistente
- Previsione nuova viabilità per sistemare la mobilità della zona
- Attuazione anche per unità di intervento ai sensi dell'art. 11 delle presenti norme

Vocazioni funzionali

- Residenza

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. ~~32.800~~ **19.800,00**
- Indice territoriale: 0,333 mq/mq. di SIp.
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 35,00 di cui per parcheggi da mq/ab. 9 a 12.

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari come previsto nelle N.T.A. del P.d.S.
- Cessione gratuita degli standard minimi comunali a parcheggio e monetizzazione dei rimanenti standard.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 12 e 13 delle presenti norme.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: piantumazione sui parcheggi pubblici,
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini
- Altezza massima: tre piani fuori terra (max mt. 9,50).
- Studio viabilità della zona con obbligo dei collegamenti viari previsti nella scheda.
- Dovrà essere allegata alla istanza di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole. **Tutela della rete ecologica: rispetto della normativa contenuta nell'art.29bis delle NTA del Piano delle Regole attraverso uno studio redatto da tecnico competente in materia che preveda la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostituire connessioni ecologiche, anche urbane;**

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.I.I. – P.P. o P.L.

Livello di priorità

- Opere di viabilità urbana anche fuori comparto e allacciamenti da realizzare nei primi tre anni dalla stipula della convenzione

AMBITO D₁ in atto – Molinetto

Si fa riferimento alla convenzione in atto

AMBITO F in atto (Rezzadella-Pedretti) – Ciliverghe

Si fa riferimento alla convenzione in atto

AMBITO I – via Padana Superiore - Molinetto

Obiettivi della trasformazione

- Completamento del sistema produttivo esistente
- Completamento a nord del quartiere residenziale garantendo il collegamento e la fruibilità del previsto parco urbano anche da nord con una soluzione da esaminarsi in sede di attuazione dell'ambito.
- Cessione aree per formazione parco urbano anche quale filtro fra il sistema residenziale ed il sistema produttivo

Vocazioni funzionali

- Produttivo e parte a nord residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. 109.300
- Superficie concentrazione fondiaria produttiva: mq. 32.000
- Indice di copertura fondiario: 0,70 mq/mq.
- Indice di sfruttamento fondiario: 1,20 mq/mq.
- Superficie a standard minimi comunali: minimo 20% della superficie coperta con almeno il 10% per parcheggi.
- Superficie concentrazione fondiaria residenziale: mq. 3.125
- Indice fondiario: 0,45 mq/mq. di SIp .
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 35,00 di cui per parcheggi da mq/ab. 9 a 12

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari come previsto nelle N.T.A. del P.d.S.
- Cessione gratuita standard minimi comunali previsti dal Piano Servizi **la maggiore quantità di aree a standards localizzata nell'ambito eccedente lo standard minimo dovrà essere ceduta al Comune al momento della stipula della convenzione, dietro corresponsione di un importo pari al valore dell'indennità di esproprio per le aree agricole calcolato tenuto conto della coltura effettivamente praticata. Per la parte produttiva dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 12 e 13 delle presenti norme.**
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai cinque anni di validità del P.G.T.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica:
cessione aree per formazione parco urbano quale filtro fra il sistema residenziale e il sistema produttivo
piantumazione con alberi di alto fusto lungo i confini dell'area di trasformazione individuata quale zona produttiva
- Altezza massima opifici : mt. 12,00
- Altezza massima residenze: due piani fuori terra (max mt. 6,50)
- Collocazione dei parcheggi a pettine lungo la viabilità interna..
- Dovrà essere allegata alla istanza di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- **Tutela della rete ecologica: rispetto della normativa contenuta nell'art.29bis delle NTA del Piano delle Regole attraverso uno studio redatto da tecnico competente in materia che preveda la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostituire connessioni ecologiche, anche urbane;**

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.I.I. – P.P. o P.L.

Livello di priorità

- Cessione area per formazione parco urbano entro i cinque anni
- Realizzazioni edilizie: 100% nei cinque anni di validità del DdP.

Capo 4 - Definizioni**Titolo 1 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi*****Art. 16 – Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi***

Vedi art. 3 N.T.A. del Piano delle Regole

Titolo 2 - Destinazioni d'uso***Art. 17 – Destinazioni d'uso: catalogazione***

Vedi art. 8 N.T.A del Piano delle Regole

Capo 5 - Opere di urbanizzazione**Titolo 1 - Disposizioni generali*****Art. 18 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione***

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 19 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico - economica e la presentazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Titolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria***Art. 20 - Definizione***

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

- Strade.

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree

o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali di carattere urbano è fissata con sede di mt. 7,50 più marciapiedi ed eventuale pista ciclabile,
- nel caso di nuova viabilità di quartiere all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 7,00.

Le strade di carattere urbano la cui realizzazione è necessaria per ottimizzare la viabilità di una zona del territorio comunale o per deviare all'esterno dell'abitato il traffico veicolare di passaggio e fungere da circonvallazione urbana, pur definendosi opera di urbanizzazione può essere realizzata tramite convenzionamento, quale standard aggiuntivo di qualità.

Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,80, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm. 25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

- Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 9 mq/ab.

- Fognature.

- Rete idrica.

- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

Eventuali cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

- Pubblica illuminazione.

- Spazi di verde attrezzato.

Art. 21 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Titolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria

Art. 22 - Definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- Asili nido e scuola materna
- Scuole dell'obbligo
- Mercato di quartiere
- Presidi per la sicurezza pubblica

- Delegazioni comunali
- Chiese ed altri edifici religiosi
- Impianti sportivi di quartiere
- Aree verdi di quartiere e parchi urbani
- Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- Cimiteri.

Capo 6 - Schede degli Ambiti di trasformazione

Art. 23 – Riferimenti

L'allegato alle presenti norme è costituito da planimetrie che visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione.

Percorsi pubblici

Tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività urbana.

Percorsi alberati

Percorsi ciclo-pedonali e stradali ove prevedere alberature lineari **solo di specie autoctone con la possibilità di messa a dimora di specie arbustive.**

Strade di carattere urbano

Strade interne

Nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti

Concentrazione fondiaria

Aree dove concentrare l'edificazione

Aree per servizi

Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale