

DP 2

Documento di Piano

Criteri attuativi e schede progettuali degli Ambiti di Trasformazione

Sindaco

Angela Comelli

Responsabile di servizio

Pian.Terr.Dott.ssa Nadia Villa

Segretario Comunale

Dott. Leonilde Concilio

Direttore tecnico

Alessandro Magli

Data

SETTEMBRE-2013

Adozione

Delibera n. Seduta Consiliare del

Approvazione

Delibera n. Seduta Consiliare del

Pubblicazione BURL

Delibera n. Seduta Consiliare del

Sindaco

Angela Comelli

Segretario

Dott. Leonilde Concilio

Assessore Urbanistica e Territorio, Attività produttive

Arch. Barbara Maria Belloni

Responsabile Area Urbanistica Edilizia Privata

Pian. Terr. Dott. Nadia Villa

Collaboratori Tecnici

Geom. Maurilio Colombo

Geom. Rosy Chidè

Arch. Barbara Arnoldi

Piano di Governo del Territorio**Valutazione Ambientale Strategica**

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Collaboratori: Paola Ceriali, Elisa Molari

Consulenza geologica

CPU Engineering s.r.l., Mattia Lucchi

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI	5
CAPO 1 - PRINCIPI E CRITERI GENERALI	5
Art. 1 Principi e criteri generali	5
Art. 2 Ambito di applicazione	5
Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza	5
Art. 4 Elaborati del Documento di Piano	6
Art. 5 Varianti del documento di piano	6
Capo 2 - Sostenibilità del piano	7
Art. 6 Indicatori per la valutazione ambientale del PGT	7
Art. 7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	7
Art. 8 Ambiti non soggetti a trasformazione	7
Art. 9 Sistema informativo territoriale	8
Art. 10 Componente geologica, idrogeologica e sismica	8
Titolo 2 - STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	8
Capo 1 – CRITERI DI INCENTIVAZIONE TERRITORIALE	8
Art. 11 Perequazione e compensazione urbanistica	8
Art. 12 Premialità e compensazione	8
Art. 13 Applicazione degli indici premiali e di incentivazione	9
Art. 14 Rinvio a disciplina attuativa	9
Art. 15 Indice massimo di edificabilità	10
Titolo 3 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA	10
Capo 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	10
Art. 16 Campo di applicazione e classificazione	10
Art. 17 Obiettivi specifici e prescrittivi	11
Art. 18 Schedatura degli interventi	11
Art. 19 Monetizzazione	12
Art. 20 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	12
Capo 2 - Schede ATTUATIVE degli ambiti di trasformazione	12
Art. 21 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione controllata	12

PGT

COMUNE DI BELLINZAGO LOMBARDO
PROVINCIA DI MILANO



TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

CAPO 1 - PRINCIPI E CRITERI GENERALI

Art. 1 Principi e criteri generali

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Il Documento di piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

I presenti criteri attuativi del Documento di Piano definiscono gli obiettivi del governo del territorio nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio in analisi.

Gli aspetti conformativi dell'uso dei suoli sono regolamentati dal Piano delle regole e dai Piani Attuativi previsti dal Documento di piano.

In particolare il Piano di Governo del Territorio comunale ha come principi fondamentali:

la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;

- la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
- la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
- la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. 2 Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovracomunali di livello regionale e provinciale, nella misura in cui detti strumenti abbiano natura prevalente, e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del Piano di governo del territorio.

Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.



I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

Art. 4 Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'Art 3, costituiscono il Documento di piano:

Elaborati del PGT - BELLINZAGO LOMBARDO (MI)

DOCUMENTO DI PIANO

PREVISIONI DI PIANO	
DP 1	Relazione illustrativa del Documento di Piano Allegato – A Quadro conoscitivo
DP2	Criteri attuativi e Schede Progettuali degli Ambiti di Trasformazione
DP3	Relazione e tavola del commercio
DP4	Il sistema infrastrutturale
DP 5	Stato di attuazione del PRG
DP 6	Uso del suolo
DP 7	Pianificazione sovra locale
DP 8	Carta delle rilevanze
DP 9	Strategie di piano
DP 10	Tavola delle previsioni di piano
DP 11	Quadro ricognitivo programmatico
DP 12	Classi di sensibilità del paesaggio

Art. 5 Varianti del documento di piano

Le varianti al Documento di piano sono assoggettate alla procedura di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/2005 salvo i casi di cui all'art.13 comma 14-bis della Legge.

Non sono considerate varianti le modifiche non sostanziali ai perimetri dei nuovi ambiti di trasformazione proposte in sede di pianificazione attuativa per effetto della rilevazione puntuale topografico - catastale e dei confini di proprietà, nonché le modifiche in sede attuativa ai parametri edilizi, fermo restando gli obiettivi quantitativi insediabili degli ambiti di trasformazione quali obiettivo predeterminato del Documento di piano di massima.

Non sono considerate varianti le rettifiche ai presenti criteri per effetto di correzione di errori materiali o di rettifiche che non incidono sulle strategie complessive del Documento di piano con le modalità di cui all'art.13 comma 14-bis della L.R. n. 12/2005.

Non sono considerate varianti al Documento di piano le modifiche e le rettifiche e gli aggiornamenti dei perimetri di centro abitato e alle fasce di rispetto cimiteriale.

CAPO 2 - SOSTENIBILITÀ DEL PIANO

Art. 6 Indicatori per la valutazione ambientale del PGT

Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo del Piano nelle tematiche ambientali e di modificare, se necessario, il piano anche in base alle nuove possibilità introdotte dalla L.R. 12/2005.

La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano.

Il monitoraggio della VAS opera una sistematizzazione delle informazioni con la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, anche dal punto di vista della loro velocità e possibilità di attuazione.

Art. 7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi edilizi consentiti dal PGT perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei servizi, il Piano delle regole ed il Regolamento edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma. La riqualificazione degli insediamenti residenziali e produttivi dovrà prevedere modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio. Per ridurre l'impatto di questi interventi si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno che non interessato dall'edificazione, prevedere un'alta dotazione arborea e arbustiva, prevedere un corretto inserimento paesistico ambientale, ampie dotazioni di parcheggi anche coperti.

I nuovi interventi insediativi (ristrutturazione/riqualificazione/sostituzione/nuova costruzione) dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico. Per queste ultime il Regolamento edilizio dovrà dettare strumenti operativi efficaci che prevedano la realizzazione di distanze sufficienti a garantire una corretta esposizione delle facciate, l'introduzione di collettori solari per la produzione di acqua calda, il controllo delle temperature interne installando sistemi di termoregolazione locale che agiscano sui singoli elementi scaldanti, la realizzazione di strutture di tamponamento con livelli di isolamento termico superiore a quelli previsti dal regolamento nazionale, la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, l'installazione di caldaie a condensazione, l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici, la realizzazione di serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo, muri di Trombe.

Le nuove localizzazioni inoltre dovranno garantire la continuità del sistema del verde e dei percorsi pedonali protetti nonché di tutti gli aspetti paesistici connaturati alle nuove realizzazioni in prossimità di ambiti già consolidati.

Art. 8 Ambiti non soggetti a trasformazione

Il Documento di piano e il Piano delle regole individuano ambiti del territorio non soggetti a trasformazione per la presenza di vincoli geologici e idrogeologici, coincidenti con il reticolo idrico e principale. Tale individuazione ha valore prescrittiva in recepimento dello Studio geologico, idrogeologico e simico. Ulteriori prescrizioni di tipo conformativo dell'uso dei suoli sono demandate al Piano delle regole.

***Art. 9 Sistema informativo territoriale***

Il Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovra ordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

Art. 10 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Gli elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, elencati all'art.4, sono allegati e formano parte integrante del Documento di Piano, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica a sua volta integrante il Piano delle regole.

Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente così come riportati nelle Classi di fattibilità identificate, dello Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio.

Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

TITOLO 2 - STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**CAPO 1 – CRITERI DI INCENTIVAZIONE TERRITORIALE*****Art. 11 Perequazione e compensazione urbanistica***

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale 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 identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli incrementato della capacità edificatoria premiale ove consentita.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva assegnata dai presenti Criteri del Documento di piano e dalle Norme di Governo del Territorio del Piano delle regole, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente titolo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Art. 12 Premialità e compensazione

Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della L.R. n. 12/2005, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, può essere consentita una premialità, in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi e permessi di costruire convenzionati predeterminati.

Il suddetto incremento della capacità edificatoria può essere consentito, in forma di incentivazione edilizia, per tutti gli interventi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, ovvero, ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nonché ai fini del recupero delle aree obsolete o dimesse, a rischio di obsolescenza o dismissione o in presenza di rilevanti interessi pubblici nonché per la localizzazione dei diritti edificatori provenienti dalla compensazione (cessione gratuita) di aree per servizi o di interesse pubblico.

L'Amministrazione comunale provvederà a definire la Convenzione-tipo per l'attuazione della compensazione di cui al presente articolo.

Art. 13 Applicazione degli indici premiali e di incentivazione

L'incremento premiale e l'incentivazione urbanistica è prioritariamente ammessa per la localizzazione dei diritti edificatori provenienti dalla compensazione di aree per servizi e per l'incentivazione del recupero del nucleo di antica formazione, sempre che ve ne sia la libera disponibilità sul mercato edilizio.

Art. 14 Rinvio a disciplina attuativa

L'Amministrazione comunale potrà provvedere a definire attraverso il Regolamento edilizio le modalità attuative della incentivazione premiale. Sino all'approvazione/adeguamento del suddetto Regolamento, si valuterà l'applicazione dei meccanismi premiali, di volta in volta, secondo criteri di qualità e sostenibilità edilizia e di interesse pubblico rilevante, in particolare per l'acquisizione di aree per servizi soggette a compensazione; a tal fine possono essere utilizzate come utile riferimento le "Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile" approvate con D.D.S. 20.12.2007, n. 16188 (BURL n. 4 SO del 21.1.2008) nonché possono venire utilizzati i possibili incrementi premiali della edificabilità base assegnata (< 15%) sulla base della seguente tabella:

1	Interventi di riqualificazione urbana	
1.1	Realizzazione di servizi per la collettività o infrastrutture previsti nel Piano dei servizi	8%
1.2	Necessità di bonifica ambientale propedeutica alla trasformazione	4%
1.3	Presenza di edilizia convenzionata (o agevolata o sociale) in luogo di edilizia privata ammessa, pari almeno al 20% della capacità volumetrica complessiva	10%
1.4	Opere significative di mitigazione e/o compensazione ambientale	5%
2	Interventi per l'efficienza e il risparmio energetico e di bioarchitettura climatica	
2.1	Classificazione energetica virtuosa (classe A)	10%
2.2	Classificazione energetica virtuosa dell'intero intervento (classe B)	5%
2.3	Impiego di fonti energetiche rinnovabili superiore del 30% ai minimi di cui all'art.15, lett. m delle presenti NTA e comunque superiori del 30% ai minimi di legge	5%
2.4	Risparmio idrico con recupero acqua piovana	3%
2.5	Risparmio idrico con rete delle acque grigie	5%



2.6	Gestione ecologica dei rifiuti derivanti dal cantiere con raccolta differenziata	2%
2.7	Utilizzo significativo di materiali ecologicamente sostenibili	3%
2.8	Impiego significativo di coperture con verde intensivo e/o estensivo	2%
2.9	Impiego significativo di pareti con verde verticale	2%
2.10	Permeabilità pressoché completa delle aree scoperte private	3%
2.11	Previsione di adeguate aree condominiali per il parcheggio e ricovero di biciclette	2%
3	Installazione di opere d'arte pubblica o di uso pubblico (L.717/1949), Regolamento D.M. 23.03.2006)	
3.1	Opere con valenza estesa al comparto di piano attuativo	3%
3.2	Opere con valenza urbana (2% del costo totale di costruzione)	7%
4	Qualità del progetto	
4.1	Soluzione progettuale conseguente ad uno specifico concorso di architettura	6%
4.2	Soluzioni progettuali significative di bio-architettura e/o con impiego materiali sostenibili	6%

In attesa dell'entrata in vigore del suddetto Regolamento può essere ammessa l'assegnazione della premialità per interventi che prevedono rilevanti interessi pubblici intesi come cessione e realizzazione di servizi aggiuntivi di qualità, da valutarsi caso per caso in ragione del tipo di intervento.

Art. 15 Indice massimo di edificabilità

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione, compensazione, premialità e incentivazione urbanistica negli ambiti di trasformazione e negli interventi nel tessuto urbano consolidato, l'incremento del 15% della capacità edificatoria si intende, una tantum, e aggiuntivo rispetto all'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale ovvero al rapporto di copertura nei comparti produttivi polifunzionali.

TITOLO 3 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 16 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 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, per i quali, è sempre ammessa la facoltà di cui all'art. 28, comma 11, della L.U. n. 1150/1942.

Gli ambiti di trasformazione controllata (ATC) sono classificati come:

ATR : residenziale prevalente di trasformazione controllata.

Art. 17 Obiettivi specifici e prescrittivi**17.1 Edificabilità massima complessiva**

L'individuazione degli ATC e della relativa capacità edificatoria riportati nelle tabelle di cui al presente Titolo 3, ai sensi dell'art. 1 dei presenti criteri, hanno valore di obiettivo e indirizzo del Documento di piano e non hanno valore conformativo dell'uso del suolo in quanto demandato al Piano delle Regole ed ai Piani attuativi.

Gli obiettivi quantitativi insediativi (edificabilità massima complessiva) riportati nelle tabelle hanno valore prescrittivo in quanto obiettivi del Documento di piano.

Sono demandate alle schede attuative di ambito la definizione degli obiettivi di comparto, degli indirizzi e orientamenti tipologici, nonché è demandata ai Piani Attuativi la puntuale delimitazione dei comparti in ragione delle effettive risultanze dei rilievi e la previsione delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzionamento.

L'individuazione puntuale delle superfici territoriali degli ambiti può subire scostamenti nella delimitazione purché non aumentino i parametri dei comparti stessi in termini di superficie territoriale massima e/o capacità edificatoria.

I piani attuativi previsti dal Documento di piano assumono rilevanza conformativa dell'uso del suolo all'atto di stipula della relativa convenzione urbanistica.

17.2 Dotazioni di servizi di qualità negli ATC

Gli interventi di cui di cui al presente Titolo 3 (Ambiti di trasformazione controllata – ATC), che prevedono la realizzazione di nuove volumetrie e/o valorizzazioni immobiliari, nei limiti della densità territoriale di ambito o predeterminata, sono tenuti alla corresponsione, all'atto di sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche, di un contributo straordinario di urbanizzazione, finalizzato al miglioramento e potenziamento dei servizi pubblici generali del territorio comunale in rapporto anche alle previsioni del Piano dei servizi.

L'importo del contributo straordinario può essere scomputato, dall'A.C., mediante realizzazione diretta nel rispetto delle norme vigenti.

La quota è determinata secondo la seguente tabella e andrà calcolata e corrisposta sulla effettiva volumetria di progetto:

Ambiti a trasformazione residenziale prevalente

<i>Ambito</i>	<i>St (mq)</i>	<i>Indice</i>	<i>V totale (mc)</i>	<i>Quota servizi di qualità</i>
ATR1	12.551	Predeterminato	13.806	€ 30/mc
ATR2	57.900	Predeterminato	60.000	€ 30/mc
ATR3	13.930	Predeterminato	22.000	€ 15/mc per edilizia convenzionata
				€ 30/mc per volumetria residua (non convenzionata)
ATR4	8.240	Predeterminato	12.360	€ 30/mc

Art. 18 Schedatura degli interventi

Le previsioni di progetto del Documento di piano, si traducono nelle schede attuative che contengono oltre che la capacità insediativi di massima, le destinazioni d'uso, le tipologie e gli obiettivi particolari per ambito o singolo comparto. In sede di piano attuativo potranno essere proposte anche diverse e puntuali soluzioni di disposizione planivolumetrica, di viabilità e di individuazione di aree per attrezzature pubbliche, fermo restando gli indici di zona, con l'aggiunta dell'eventuale incentivazione premiale.



Art. 19 Monetizzazione

Qualora, l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel Piano dei servizi e previste negli ambiti a trasformazione controllata, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

La monetizzazione è regolamentata dal Piano delle Regole e dal Piano dei servizi.

Art. 20 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dagli atti del Piano di Governo del Territorio.

CAPO 2 - SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 21 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione controllata

Il presente Documento di piano individua i seguenti ambiti soggetti a trasformazione controllata, mediante piano attuativo obbligatorio, la cui previsione insediativa e dotazione minima dei servizi pubblici o ad uso pubblico è predeterminata di massima e demandata nella definizione dei parametri edilizi di dettaglio alle NGT del Piano delle regole, come di seguito allegate.

ATC	Localizzazione	DESTINAZIONE prevalente	SUP.territoriale (mq)	V totale (mc)	abitanti
ATR 1	Via Padana Superiore	RESIDENZIALE	12.200	13.806	92
ATR2	a sud di via Alzaia martesana	RESIDENZIALE	57.900	60.000	400
ATR3	Incrocio tra via Donatori del sangue e via Visconti	RESIDENZIALE	13.930	22.000	147
ATR4	Via Madre Teresa di Calcutta (via privata)	RESIDENZIALE	8.240	12.360	82
TOTALE			92.270	108.166	721

Per ogni ambito sono successivamente riportate le Schede Progettuali con allegata scheda attuativa di dettaglio i parametri generali urbanistici di massima, le eventuali modalità attuative e di conformazione dei comparti e le opere e servizi di qualità. I parametri edilizi

relativi alle altezze dei fabbricati, distanze, recinzioni ecc. quando non previsti nelle singole schede attuative di intervento o dalle norme del Piano delle regole sono demandate al Piano attuativo.

Per ogni ambito ATC inserito nel DdP si richiama la disponibilità ammessa di cui all'art. 5 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole per la quale i piani attuativi potranno prevedere la suddivisione in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano attuativo dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di comparto, di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute. A tal proposito l'AC valuterà l'eventuale stipula di convenzione unitaria ovvero per singoli comparti.

PREMESSA

Il paesaggio di BELLINZAGO LOMBARDO è caratterizzato dalla presenza di molteplici elementi di carattere urbano e paesaggistico tipici del paesaggio metropolitano lombardo, intervallati da elementi di natura antropica che compongono il tessuto residenziale, produttivo e insediativo in generale.

Tale paesaggio riveste un ruolo fondamentale all'interno del territorio oggetto di pianificazione, indi per cui è necessario prevedere, parallelamente alla realizzazione degli **AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA** previsti, opportuni interventi di salvaguardia, tutela e mitigazione rispetto al contesto in cui gli stessi si collocano.

Il presente documento di pone quale schema orientativo e di indirizzo per i suddetti ambiti inseriti nel Documento di Piano del PGT previsti sul territorio comunale di Bellinzago Lombardo.

Oltre ad una serie di BEST PRACTICES indicanti opportunità e spunti per la realizzazione degli interventi, nel presente allegato, è stata predisposta una scheda per ogni singolo **AMBITO DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA** contenente:

1. l'estratto con la localizzazione, i dati quantitativi e gli indirizzi sulle modalità di intervento previsti, oltre agli elementi conformativi imposti dal piano;
2. lo schema strategico nel quale sono indicate le linee guida da seguire nella fase di progettazione.

NB

Ulteriori indirizzi sulle tipologie edilizie, di materiali e utilizzo del colore, e giusta collocazione degli elementi di arredo urbano, sono contenuti nell'Abaco morfologico e paesaggistico (documento denominato PR 2 e allegato al Piano delle Regole) al quale si demanda integralmente.



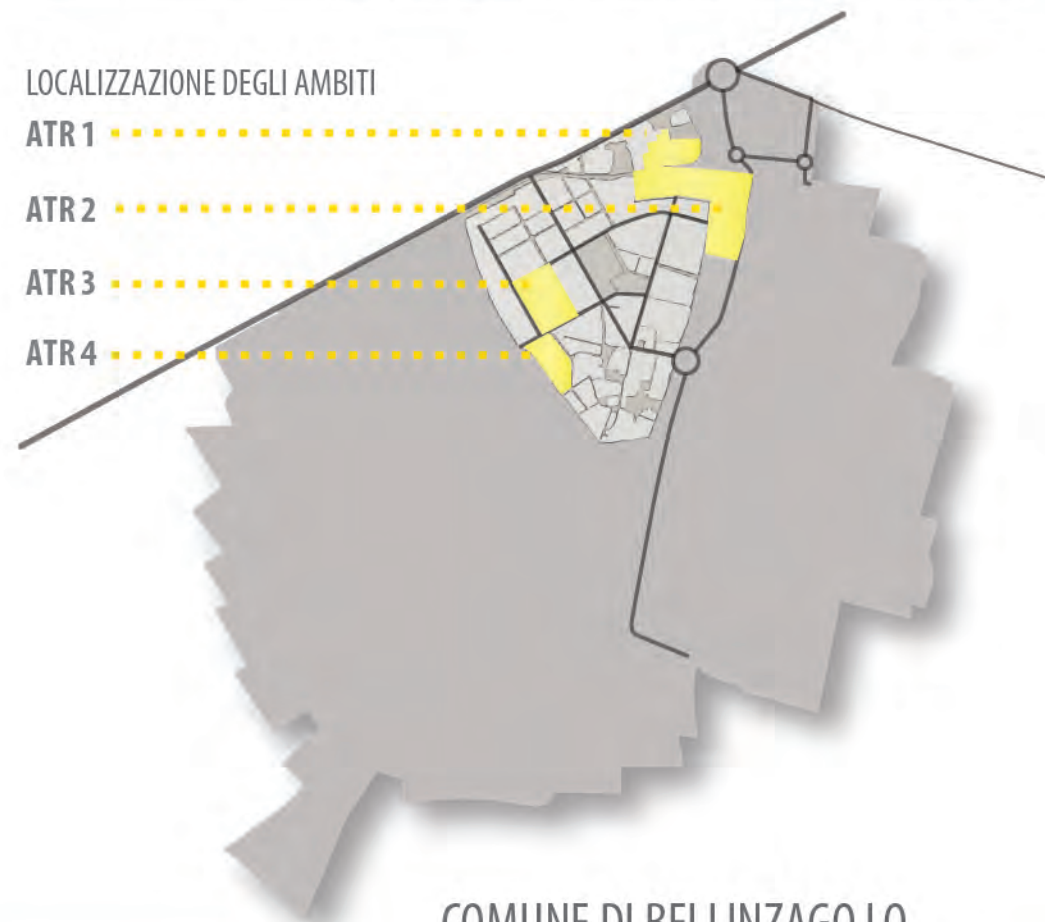
LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI

ATR 1

ATR 2

ATR 3

ATR 4



COMUNE DI BELLINZAGO LO.

Tutelare il sistema urbano e degli spazi urbani

LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI AMBITI DEVE FAVORIRE LA PROMOZIONE DEL TERRITORIO URBANO MEDIANTE INTERVENTI VOLTI ALLA FRUIZIONE E PROMOZIONE TURISTICA SOSTENIBILE DEL TERRITORIO



IDENTITA' LOCALE

Promuovere la valorizzazione dell'identità del luogo quale senso di appartenenza intrinseco nel paesaggio, curando la qualità percettiva e sensoriale del nuovo ambito, nel rispetto delle componenti paesistiche di prossimità.

VISUALI PAESISTICHE

Evitare di occultare visuali paesaggistiche di pregio; porre attenzione ad eventuali occultamenti e mutamenti delle percezioni visive ad alto valore paesistico ambientale.

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

In sede di intervento privilegiare interventi di riqualificazione ambientale, in stretta connessione con l'area oggetto dell'ambito di trasformazione, di elementi del paesaggio meritevoli di tutela e ripristino ecologico paesaggistico.

MITIGAZIONE DEL COMPARTO

Definire il perimetro dei nuovi comparti attraverso l'utilizzo di impianti "aperti" attraverso elementi di mitigazione quali siepi e/o arbusti di specie autoctona, in grado di fungere da protezione e ombreggiatura per le nuove aree a servizi.



Prevedere **OPERE DI MITIGAZIONE** tra i nuovi insediamenti e il territorio agricolo ai sensi della DGR n.8/8515 del 26/11/2008 e dell'allegato 7 della DGR 10962 del 30/12/2009

secondo
principi di

TIPOLOGIA

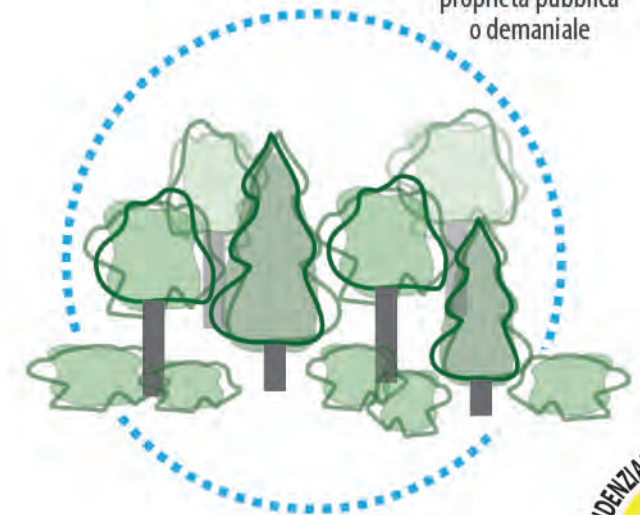
interventi di rinaturalizzazione, per una suuperficie pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria dell'ambito, con un albero o un cespuglio ogni 20 mq

QUALITA'

la qualità dell'intervento deve essere garantita attraverso la piantumazione di alberi di specie autoctona

LOCALIZZAZIONE

le piantumazioni dovranno essere poste preferibilmente lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasfor., ovvero in altre aree indicate dall'Amm. Comunale di proprietà pubblica o demaniale



RESIDENZIALE

Integrazione col contesto e tipologie edilizie

L'INTEGRAZIONE COL CONTESTO DEVE PREVEDERE L'ADEGUATA ATTENZIONE AL SISTEMA URBANO, DEI SERVIZI E DELL'EDIFICATO ESISTENTE



IDENTITA' LOCALE

Promuovere la valorizzazione dell'identità del luogo quale senso di appartenenza intrinseco nel paesaggio, curando la qualità percettiva e sensoriale del nuovo ambito, ponendo massima attenzione ai materiali, alle forme e ai volumi di nuovo inserimento.

TIPOLOGIE INSEDIATIVE

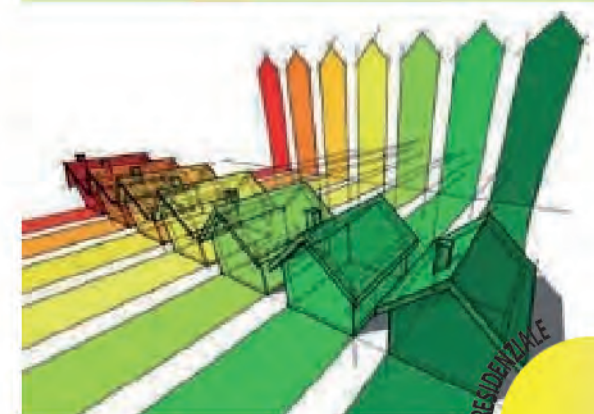
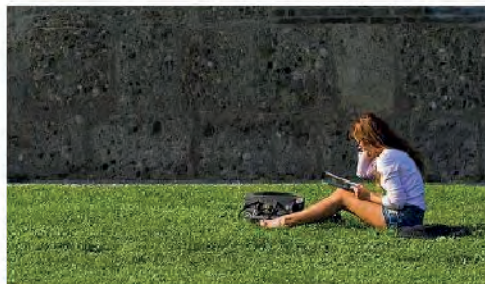
Vengono privilegiate tipologie insediative a bassa densità, quale ville singole o bifamiliari con giardino privato. La volontà è quella di mantenere un'integrazione con il disegno dell'urbanizzato esistente riproponendo tipologie già presenti nel tessuto residenziale di Bellinzago Lombardo. Tale scelta volge verso una elevata qualità dell'abitare, in quanto ogni villa è indipendente. Particolare attenzione viene rivolta all'utilizzo di finiture ricercate per quanto concerne l'impiego di materiali, rivestimenti ed elementi di arredo.

EDIFICI A CONSUMO QUASI ZERO

Si predilige l'utilizzo di tecniche costruttive di bioedilizia con edifici a basso impatto ambientale: prime tra tutte le costruzioni a secco con prefabbricazione e caratteristiche di temporaneità costruttiva con l'impiego di materiali che richiamino le peculiarità del luogo, tra cui il legno e la pietra.

Si promuove anche l'utilizzo di energie rinnovabili, mediante l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, e particolare attenzione all'orientamento e al posizionamento degli edifici in modo da sfruttare l'illuminazione e l'isolamento naturale.

Particolare attenzione alla possibilità di realizzare edifici a "consumo quasi zero" in linea con la Direttiva europea 2010/31/CE sulla Prestazione Energetica nell'edilizia.



Sviluppo dell'accessibilità e collegamenti

L'ACCESSIBILITA' DIVENTA UN
TEMA FONDAMENTALE:
PARTICOLARE ATTENZIONE
PER I NUOVI COLLEGAMENTI
DI ACCESSO AI NUOVI
AMBITI E
ALL'ADEGUAMENTO DI
QUELLI ESISTENTI, VOLTI AL
MINOR IMPATTO POSSIBILE



ACCESSO AI LOTTI

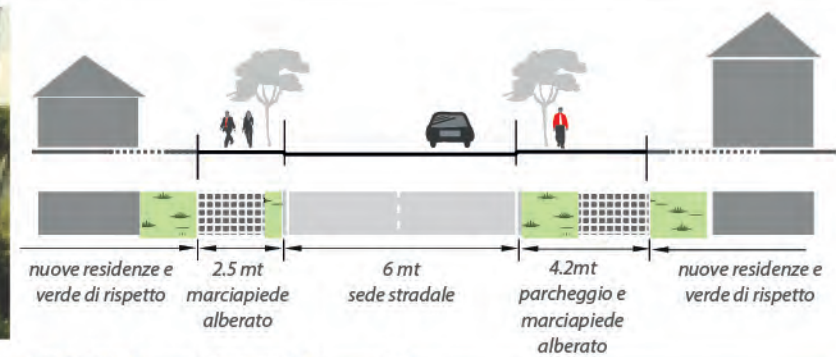
Privilegiare l'accesso ai nuovi lotti mediante raccordi con la viabilità esistente, secondo il minore impatto rispetto al contesto di inserimento; per la viabilità interna o ad uso privato o per parcheggi a ridosso del sedime stradale privilegiare l'utilizzo di materiali permeabili o semipermeabili, a basso impatto ambientale.

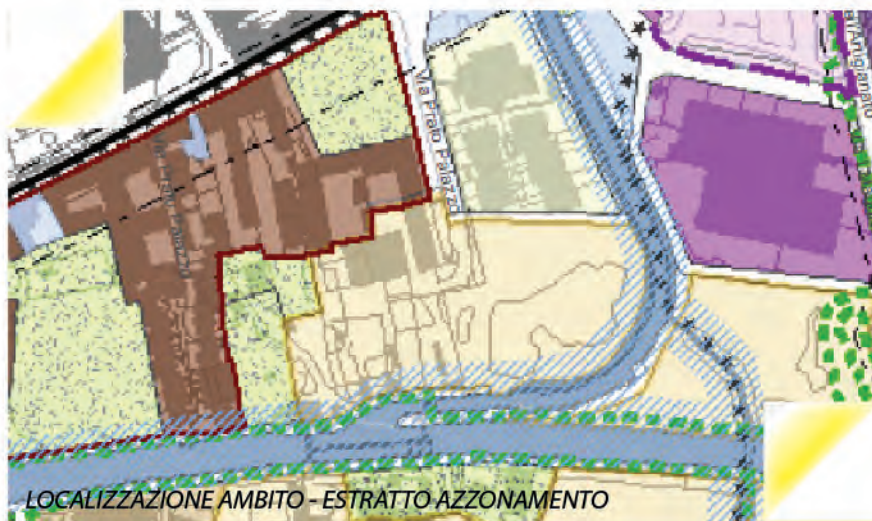
VIABILITA'

Per le nuove strade d'accesso, progettare adeguatamente gli spazi carrabili, prevedendo ad esempio sistemi di illuminazione sostenibile e l'impiego di asfalti e cementi solo qualora si dichiari l'impossibilità di utilizzare materiali naturali permeabili o semipermeabili e per l'arredo e la protezione.

ARREDO URBANO

Privilegiare l'utizzo di elementi di arredo urbano a basso impatto, nel rispetto dei materiali locali (con conseguente promozione delle aziende produttrici sul territorio) e nel rispetto del contesto pubblico di destinazione, generando spazi sociali di qualità.





AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONI CONTROLLATA

ATR1

allegati ai Criteri attuativi del Documento di Piano



PARAMETRI ED INDIRIZZI

MODALITA' DI INTERVENTO	Ambito residenziale prevalente di trasformazione	UDM	ATR1
PARAMETRI	Superficie territoriale complessiva	m ^q	12.200
	Edificabilità massima complessiva	mc	13.806
	Abitanti equivalenti complessivi	n	92
	Aree minime per servizi (in caso di P.A.)	m ^q	2.301
	Altezza massima	m	10
PRESCRIZIONI SPECIALI	Bonifica dell'area EX Ne.Ma, limitrofa al comparto		
	Ambito soggetto a P.A.		
	Cessione standard di qualità pari a minimi 30 €/mc		
CLASSE GEOLOGICA	Classe di Fattibilità 3		

Sviluppo dell'accessibilità

- Agevolare l'accesso diretto delle abitazioni dalla viabilità principale (strada statale) →

Integrazione col contesto e tutela paesistica

- Attenzione al sistema del reticolo idrico e del Naviglio Martesana ● ● ●
- Attenzione al sistema dei manufatti idrici quali testimonianza storica |||||
- Attenzione al sistema dei beni di interesse storico - archeologia industriale ⚙ - architettura religiosa ✝ - architettura civile resi. 🏠
- Attenzione al sistema dei giardini storici ~~~~~
- Attenzione, salvaguardia e bonifica del complesso denominato "Area EX Ne.Ma" preventivamente all'attuazione del comparto ☀
- Realizzazione di fasce di mitigazione (con rif. al Repertorio B allegato al PTCP) in prossimità dei corsi d'acqua superficiali ● ● ● ● ●
e comunque mantenere una fascia pari a minimo 10 m dal corso d'acqua
- Minimizzare l'impatto delle nuove edificazioni rispetto al tessuto edilizio esistente e mantenere tipologie edilizie già presenti sul territorio
- Riservare un'adeguata dotazione di servizi pubblici (standard) a verde e parcheggio da definirsi in sede di attuazione del comparto

COMPARTO INSERITO NELL'AMBITO DI TUTELA PAESISTICA DEL NAVIGLIO MARTESANA
attuazione del comparto attraverso i criteri di gestione DGR 8/3095 del 2006



PARAMETRI ED INDIRIZZI

MODALITA' DI INTERVENTO	Ambito residenziale prevalente di trasformazione	UDM	ATR2
PARAMETRI	Superficie territoriale complessiva	mq	57.900
	Edificabilità massima complessiva	mc	60.000
	Abitanti equivalenti complessivi	n	400
	Aree minime per servizi (in caso di P.A.)	mq	10.000
	Altezza massima	m	10/12
PRESCRIZIONI SPECIALI	Area in cessione obbligatoria pari a mq 8.700		
	Ambito soggetto a P.A.		
	Cessione standard di qualità pari a minimi 30 €/mc		
CLASSE GEOLOGICA	Classe di Fattibilità 2/3		

Meccanismi volumetrici

- Possibile atterraggio di mc 18.300 derivanti da ambito di trasformazione vigente, già considerati all'interno della vol. complessiva d'ambito pari a mc 60.000

Sviluppo dell'accessibilità

- Agevolare l'accesso diretto delle abitazioni dalla viabilità principale →
- Tenere in considerazione la nuova strada per Pozzuolo già realizzata e accessibile in sovrappasso al Naviglio

Integrazione col contesto e tutela paesistica

- Attenzione al sistema del reticolo idrico e del Naviglio Martesana quale sistema dei corridoi ecologici
- Realizzazione di fasce di mitigazione (con rif. al Repertorio B allegato al PTCP) in prossimità dei corsi d'acqua superficiali ovvero delle zone ad altra destinazione d'uso o comunque mantenere una fascia pari a minimo 10 m dal corso d'acqua
- Potenziamento dei filari alberati già esistenti
- Favorire l'accessibilità ciclabile derivante dalla nuova strada per Pozzuolo in sinergia con quella esistente sul Naviglio
- Delocalizzazione dell'attività agricola all'interno del comparto
- Area in cessione obbligatoria per nuova vasca di laminazione (parere regionale di compatibilità al piano, prot. com. 4004 del 06/06/2013)
- Minimizzare l'impatto delle nuove edificazioni rispetto al tessuto edilizio esistente e mantenere tipologie edilizie già presenti sul territorio
- Riservare un'adeguata dotazione di servizi pubblici (standard) a verde e parcheggio da definirsi in sede di attuazione del comparto
- Nuova quinta visiva dalla viabilità per Pozzuolo a tutela della nuova vasca di laminazione
- Inedificazione assoluta nella fascia di rispetto del fontanile (RIM comunale) pari a 50 m

COMPARTO INSERITO NELL'AMBITO DI TUTELA PAESISTICA DEL NAVIGLIO MARTESANA
attuazione del comparto attraverso i criteri di gestione DGR 8/3095 del 2006



Prescrizione: l'ambito è assoggettato ad uno studio preventivo di inquadramento urbanistico (masterplan), con la finalità di definire gli indirizzi di massima (prescrittivi/non prescrittivi) riferiti alla viabilità strategica, all'individuazione delle principali aree e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, nonché indicazioni riguardo tipologie e parametri insediativi (altezze, distanze, superficie permeabile drenante e rapporto di copertura), Art. 21 Criteri attuativi del DP.





AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONI CONTROLLATA

ATR3

allegati ai Criteri attuativi del Documento di Piano



PARAMETRI ED INDIRIZZI

MODALITA' DI INTERVENTO	Ambito residenziale prevalente di trasformazione	UDM	ATR3
PARAMETRI	Superficie territoriale complessiva	mq	13.930
	Edificabilità massima complessiva	mc	22.000
	Abitanti equivalenti complessivi	n	147
	Aree minime per servizi (in caso di P.A.)	mq	3.667
	Altezza massima	m	12
PRESCRIZIONI SPECIALI	Destinare minimo mc 10.000 a edilizia convenzionata		
	Ambito soggetto a P.A.		
	Cess. standard di qual.pari a min. 30 €/mc (ed.lib) e 15 €/mc (ed.conv)		
CLASSE GEOLOGICA	Classe di Fattibilità 2		

Sviluppo dell'accessibilità

- Agevolare l'accesso diretto delle abitazioni dalla viabilità principale (strada statale) →

Integrazione col contesto e tutela paesistica

- Realizzazione di fasce di mitigazione (con rif. al Repertorio B allegato al PTCP) in presenza di aree a diversa destinazione ●●●●●
- Garantire una volumetria pari a minimo mc 10.000 da destinare a edilizia convenzionata (area indicativa) all'interno della volumetria assegnata da comparto
- Riqualificazione dell'area a servizi limitrofa al comparto a sostegno dell'offerta pubblica a nord di via Confalonieri ~~~~~
- Minimizzare l'impatto delle nuove edificazioni rispetto al tessuto edilizio esistente e mantenere tipologie edilizie già presenti sul territorio ⇓ ⇨
- Attenzione al sistema dei pozzi: in sede di pianificazione attuativa dovrà essere redatto apposito studio idrogeologico volto alla determinazione della reale fascia di rispetto di tutela effettiva dal pozzo esistente





PARAMETRI ED INDIRIZZI

MODALITA' DI INTERVENTO	Ambito residenziale prevalente di trasformazione	UDM	ATR4
PARAMETRI	Superficie territoriale complessiva	mq	8.240
	Edificabilità massima complessiva	mc	12.360
	Abitanti equivalenti complessivi	n	82
	Aree minime per servizi (in caso di P.A.)	mq	2.060
	Altezza massima	m	12
PRESCRIZIONI SPECIALI	Rispetto dei vincoli di cui al Reticolo Idrico Minore		
	Ambito soggetto a P.A.		
	Cessione standard di qualità pari a minimi 30 €/mc		
CLASSE GEOLOGICA	Classe di Fattibilità 2		

Sviluppo dell'accessibilità

- Agevolare l'accesso diretto delle abitazioni dalla viabilità principale (strada statale) ↔

Integrazione col contesto e tutela paesistica

- Attenzione al sistema del reticolo idrico e del Naviglio Martesana quale sistema dei corridoi ecologici |||||
- Realizzazione di fasce di mitigazione (con rif. al Repertorio B allegato al PTCP) in prossimità dei corsi d'acqua superficiali ovvero delle zone ad altra destinazione d'uso o comunque mantenere una fascia pari a minimo 10 m dal corso d'acqua ●●●●
- Nella definizione delle aree a servizio, garantire aree a parcheggio adeguate a supporto della viabilità di prossimità P
- Minimizzare l'impatto delle nuove edificazioni rispetto al tessuto edilizio esistente e mantenere tipologie edilizie già presenti sul territorio ⇓ ⇔
- Attenzione al sistema dei pozzi: in sede di pianificazione attuativa dovrà essere redatto apposito studio idrogeologico volto alla determinazione della reale fascia di rispetto di tutela effettiva dal pozzo esistente posto a nord dell'ambito ↑

