COMUNE DI BELLINZAGO LOMBARDO

PROVINCIA DI MILANO

REV.	DATA	DESCRIZIONE
00	MARZO 2023	EMESSO PER PRESENTAZIONE

TITOLO

PIANO ATTUATIVO ATR2

COMMITTENTE	PROGETTO URBANISTICO	PROGETTO e COORDINAMENTO GENERALE
Consorzio di Attuazione ATR2 Via Genova, 13/G 20090, Settala (MI) Consorzio ATR2 Bellinzago Via Domodossola, 17 20045, Milano (MI)	Architetto Marco Lameri Via Lombardia, 18 24022 Alzano Lombardo C.F: LMRMRC60L02A794B P.iva 03924010162	STUDIO DI PROGETTAZIONE Geometra Stefano Ghisleni via Budriago, 9 24030 Carvico (BG) C.F. GHSSFN75C11A794L - P.iva 02732310160 Tel. 035 4380278 - mail: info@stefanoghisleni.it Pec: stefano.ghisleni@geopec.it

PROGETTO CONCETTUALE

SCALA

EMESSO

MARZO 2023

CATEGORIA

PROGETTO URBANISTICO_PIANO ATTUATIVO

CATEGORIA

URBANISTICO

CONTENUTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLA No.

ALLEGATO 03

TUTTI I DIRITTI D'AUTORE RISERVATI

ELABORAZIONI GRAFICHE GR.GEA. Srl.

INDICE

1. ELENCO ELABORATI 2
2. STATO DI FATTO 3
3. PROPRIETÀ DEI TERRENI OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO 4
4. PREVISIONI DI PGT - DATI URBANISTICI "ATR2" 5
5. ASPETTI PAESAGGISTICI E VINCOLI 7
5.1 PREMESSSA 7
5.2 NAVIGLIO MARTESANA 7
5.2 EX. FONTANILE 9
6. IL PIANO ATTUATIVO 10
7. OPERE DI URBANIZZAZIONE 14
8. ONERI DI URBANIZZAZIONE TABELLARI 16
9. STANDARD 17
10. STANDARD QUALITATIVO 18
11. TEMPITISTICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO 18

1. ELENCO ELABORATI

Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati, così come elencati anche dall'articolo 19 della Convenzione:

Tav. 1 Estratto mappa catastale

Tav. 2 Estratti cartografici

Tav. 3 Planimetria - Stato di fatto e perimetrazione su base rilievo strumentale

Tav. 4 Planimetria generale di Piano – Planimetria generale aree per servizi – Calcoli e dotazioni urbanistiche – Masterplan

Tav. 5 Opere di urbanizzazione: planimetria

Tav. 6 Opere di urbanizzazione: progetto preliminare nuova rotatoria

Tav. 7 Opere di urbanizzazione: planimetria dei sottoservizi - progetto preliminare

Tav. 8 Opere di urbanizzazione: schemi tipici

Tav. 9 Tipologie Edilizie - sezioni schematiche

Allegato 1 Norme di Attuazione

Allegato 2 Computo metrico di massima delle opere di urbanizzazione

Allegato 3 Relazione illustrativa

Allegato 4 Aspetti Paesaggistici e relazione

Allegato 5 Visure catastali

Allegato 6 Relazione geologica

2. STATO DI FATTO

L'ambito è adiacente alla via Alzaia Martesana a nord e adiacente alla nuova strada di collegamento tra Via per Pozzuolo e via Lombardia ad est.

L'area è localizzata in aderenza al tessuto urbano consolidato residenziale del Comune e ne costituisce il naturale completamento ed è per questo classificata dal P.G.T. vigente come *"AMBITO RESIDENZIALE PREVALENTE SOGGETTO A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA DENOMINATO ATR2".*

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO

L'ambito è ai margini del tessuto residenziale consolidato, costituito da edifici di scarso interesse architettonico con altezze che variano dai 2 ai 4 piani fuori terra e diverse tipologie architettoniche.

L'area, ad eccezione di una porzione a sud dove è presente un edificio destinato al ricovero di animali, parte della cascina San Donnino del quale PGT e Piano Attuativo prevedono la demolizione, è completamente libera e mantenuta a prati stabili. È attraversata dal Torrente Trobbia, che la divide in due parti e che costituisce un importante elemento di continuità ambientale tra la frazione di Villa Fornaci, il sistema del Naviglio e l'area oggetto d'intervento.

A nord l'ambito è contenuto dal Naviglio Martesana, che in questo punto si congiunge con il torrente Trobbia proveniente da nord e che lambisce l'area commerciale del comune di Bellinzago Lombardo. In prossimità della conca sono presenti alcuni edifici a due piani fuori terra di semplice tipologia. Il rapporto con la campagna viene interrotto ad est dalla presenza della strada per Pozzuolo Martesana, che in questo punto si eleva per oltrepassare il naviglio e determina un importante limite fisico e visivo.

3. PROPRIETÀ DEI TERRENI OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO

L’area di Piano Attuativo, così come definita dalla tavola 01 " Estratto mappa catastale".

A seguito dell’esecuzione di rilievo plani-altimetrico, il Piano Attuativo risulta avere una superficie reale pari a mq 56.834.

4. PREVISIONI DI PGT - DATI URBANISTICI "ATR2"

L'area oggetto del Piano Attuativo è classificata dal Documento di Piano del vigente Piano di Governo, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n° 32 in data 23.09.2013, come "Ambito di Trasformazione ATR 2", subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato e alle disposizioni della Relativa Scheda d'Ambito.

La Scheda d'Ambito del Documento di Piano prevede una volumetria massima complessiva di 60.000 mc, dei quali 18.300 derivanti da un piano di lottizzazione vigente inserito nel TUC, denominato nella cartografia del Piano delle Regole quale "Area cedente" (opportunamente normato nelle NGT del PR). Alla volumetria di 60.000 mc corrisponde un indice territoriale di circa 1,0 mc/mq.

SCHEDA D'AMBITO ATR2

La Scheda d'Ambito del Documento di Piano vigente stabilisce i seguenti parametri:

Superficie territoriale complessiva	mq	57.900 (*)
Edificabilità massima complessiva	mc	60.000
Abitanti equivalenti	n	400
Aree minime per servizi	mq	10.000
Altezza massima	m	10,00 - 12,00

(*) superficie complessiva mq 56.834 determinata da rilievo strumentale

Tra le indicazioni la Scheda d'Ambito individua:

Ambito soggetto a Piano Attuativo
Area in cessione standard pari a mq 8.700 (*)

(*) superficie rilevata mq 8.387

La carta di fattibilità geologica classifica così l'ambito:

Classe di fattibilità 2/3

La Scheda d'Ambito indica alcuni elementi di attenzione:

- agevolare l'accesso diretto delle abitazioni dalla viabilità principale;
- porre attenzione al sistema del reticolo idrico e del Naviglio Martesana quale sistema dei corridoi ecologici;
- realizzare fasce di mitigazione in prossimità dei corsi d'acqua superficiali;
- potenziare i filari di alberi già esistenti;
- favorire l'accessibilità ciclabile dalla nuova strada per Pozzuolo in sinergia con quella esistente sul Naviglio;
- minimizzare l'impatto delle nuove edificazioni rispetto al tessuto edilizio esistente;
- riservare un'adeguata dotazione di servizi pubblici quali standard, a verde e parcheggio.

5. ASPETTI PAESAGGISTICI E VINCOLI

5.1 PREMESSSA

L'ambito è interessato dal vincolo regionale del "Sistema Informativo Beni Ambientali" definito come Bellezze d'insieme e rientra negli ambiti di rilevanza paesistica individuati dalla Provincia di Milano.

Oltre ai vincoli paesaggistici va segnalato l'affaccio diretto sul Naviglio Martesana. L' area oggetto del Piano Attuativo si colloca infatti a ridosso del tracciato del naviglio della Martesana, storica via d'acqua che presenta l'incile sul fiume Adda e che, scorrendo in direzione ovest, raggiunge Milano.

5.2 NAVIGLIO MARTESANA

L'ambito di trasformazione ATR2 è interamente ricompreso nella perimetrazione della zona di notevole interesse pubblico a tutela del Naviglio Martesana, così dichiarata con delibera regionale DGR VIII/3095 del 2006, con la quale sono stati definiti i criteri di gestione del vincolo.

Si è reso quindi necessario analizzare gli aspetti paesaggistici di particolare rilievo dell'area, per prospettare soluzioni riferite all'impianto delle opere a verde a corredo dell'intervento, che ne garantissero il corretto inserimento.

Il Piano Attuativo prevede filari di mitigazione posti ai margini dell'ambito ATR2, subito a ridosso del corso del Naviglio Martesana, della roggia Trobbia e della nuova SP.137, come meglio descritto dall'allegato 4 "Aspetti paesaggistici", allegato al Piano Attuativo.

I principali elementi d'interesse risultano le connessioni con il paesaggio agrario esistente, lo studio dei margini -al fine della minimizzazione dell'impatto sull'esistente- e la previsione di un'area da destinare a vasca di laminazione, da collocarsi a nord del naviglio.

Il positivo inserimento del progetto nel contesto paesaggistico è ben evidenziato nello stralcio della tavola di seguito (Allegato 4 "Aspetti paesaggistici"), che riassume gli elementi costitutivi del progetto, riproponendo elementi di caratterizzazione dell'originario paesaggio agrario: fasce con vegetazione arborea ed arbustiva lungo il naviglio e lungo il torrente Trobbia, filari arborei lungo gli assi viabilistici; esemplari arborei isolati che consolidano l'inserimento dell'impianto di progetto nell'esistente schema territoriale e paesaggistico.

ESTRATTO Allegato 4 "Aspetti paesaggistici

5.2 EX. FONTANILE

In riferimento alla presenza del fontanile San Donnino va rilevato che le indicazioni della Scheda d'Ambito, nonostante nello studio geologico a supporto del PGT il fontanile perimetrato e normato venga definito estinto, riferiscono di una fascia di rispetto di 50 metri.

Quindi, considerato che:

- il fontanile San Donnino non è rintracciabile né in sito né cartograficamente, non è individuato né sull'aerofotogrammetria comunale né sulla Carta Tecnica Regionale e nemmeno è rappresentato sulla tavola IGM eseguita a seguito di un volo degli anni '70;
- la relazione tecnica, parte integrante del Reticolo Idrico Minore vigente, indica espressamente che il fontanile S. Donnino è ormai estinto;
- lo studio geologico a supporto del PGT definisce "estinto" il fontanile San Donnino, perimetrato e normato;
- la tavola 3b del PTM, espressamente citata dall'art. 55 delle NTA del PTM, non individua il fontanile né tra i fontanili attivi né tra quelli semiattivi, conformemente con quanto indicato nello studio geologico a supporto del PGT comunale, che definisce il S. Donnino estinto;
- qualora si manifestasse un interesse di tutela appare corretto considerare normativamente ed ambientalmente congrua l'applicazione di una fascia di rispetto di 10 m, idonea a garantire le attività di manutenzione e tutela idraulica e vegetazionale;
- il Comune ha affidato incarico per la revisione del Reticolo Idrico Minore;

gli elaborati di Piano Attuativo limitano ragionevolmente il rispetto dalla testa del fontanile a 10 metri.

Tuttavia, qualora il Regolamento o la Relazione Tecnica del RIM in corso di elaborazione dovessero prevedere disposizioni più restrittive, l'attuazione del piano attuativo si conformerà a tali disposizioni.

6. IL PIANO ATTUATIVO

La superficie territoriale reale rilevata è pari a 56.834 mq (come specificato nell'allegata Tavola 3 "Planimetria dello stato di fatto e perimetrazioni") comprensiva dell'area in cessione obbligatoria a nord del Naviglio Martesana che ha una superficie rilevata di 8.387 mq.

Le Norme di Attuazione e la Convenzione del Piano Attuativo prevedono che l'attuazione avvenga per Stralci Funzionali, in modo da assicurarne una realizzazione correttamente programmata per fasi di intervento in riferimento alle particolarità paesaggistiche del contesto.

La volumetria assegnata all'ambito è di 60.000 mc, da destinare prevalentemente ad edilizia residenziale libera, che il Piano Attuativo suddivide così fra i differenti stralci funzionali:

- Stralcio funzionale 1 mc 12.900
- Stralcio funzionale 2 mc 9.800
- Stralcio funzionale 3 mc 17.900
- Stralcio funzionale 4 mc 9.200
- Stralcio funzionale 5 mc 4.900
- Stralcio funzionale 6 mc 5.300

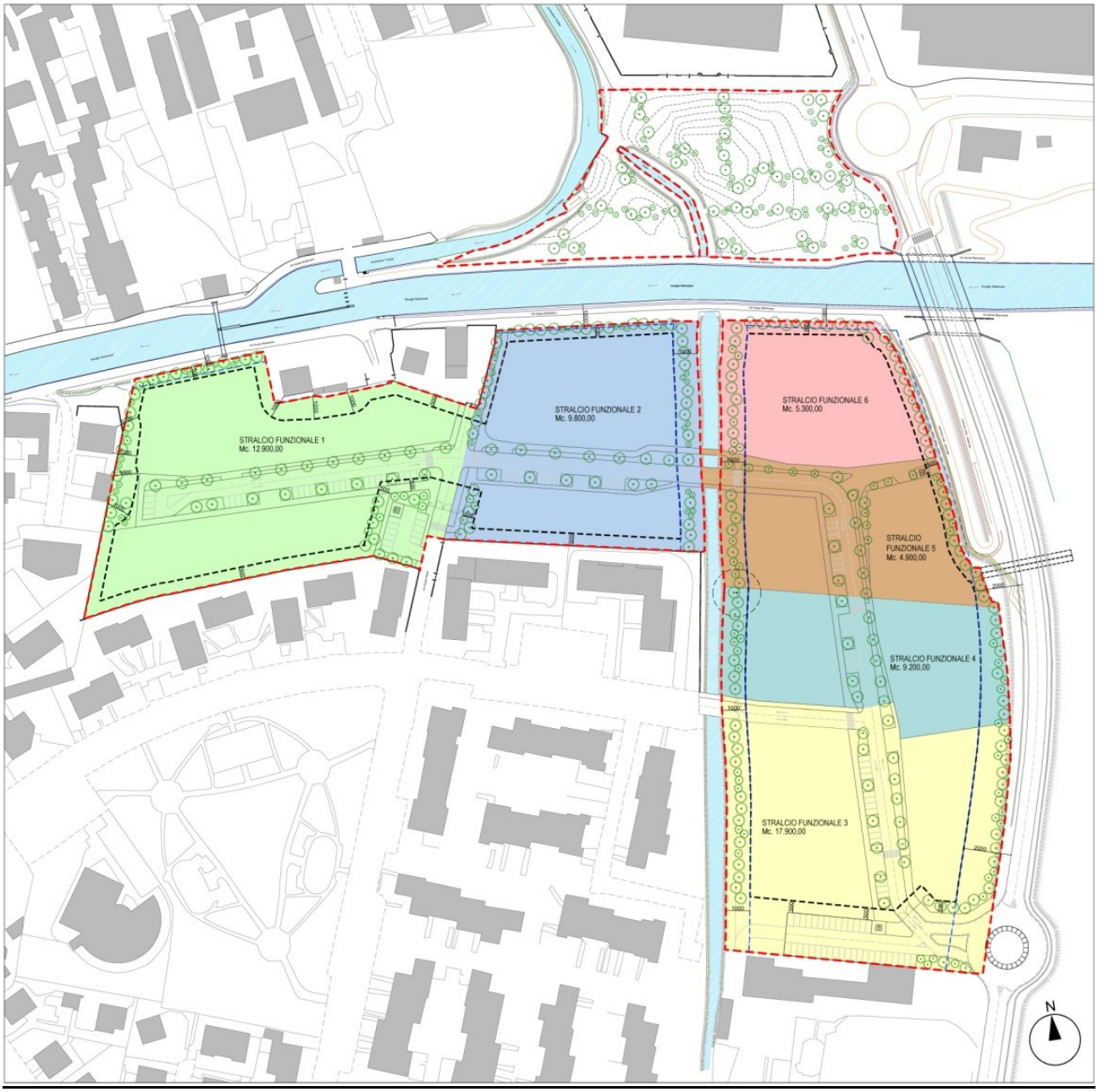
In sede di richiesta di permesso di costruire degli edifici (o titolo equivalente) è ammessa la trasposizione di volumetria tra i vari stralci, senza che questo costituisca variante urbanistica al Piano Attuativo. Gli stralci funzionali saranno eseguiti in un ordine tale da garantire, ragionevolmente, l'unitarietà delle aree libere corrispondenti agli stralci ancora privi di richieste di titoli abilitativi.

Come si evince dall'allegata Tavola 4 "Planimetria generale di Piano – Planimetria generale aree per servizi – Calcoli e dotazioni urbanistiche - Masterplan", gli accessi all'edificazione residenziale saranno organizzati in riferimento alla viabilità esistente: un accesso da Via Quattro Marie, uno da Via Lombardia e uno dalla Strada Provinciale 137, attraverso la realizzazione di una nuova rotatoria che garantirà l'ingresso e l'uscita dall'area in estrema sicurezza, senza l'ausilio di impianti semaforici.

Le aree per servizi, così come rappresentate nella Tavola 4 "Planimetria generale di Piano – Planimetria generale aree per servizi – Calcoli e dotazioni urbanistiche - Masterplan", verranno realizzate tutte sulle aree previste in cessione al Comune di Bellinzago Lombardo, ai margini dell'ambito di intervento e in prossimità dei nuovi accessi all'ambito stesso.

Le tipologie edilizie individuate prevedono la realizzazione di fabbricati indipendenti, che si sviluppano con altezze differenziate, nel rispetto delle prescrizioni della relativa Scheda d'Ambito in riferimento all'ubicazione, come meglio rappresentato nella Tavola 9 "Tipologie edifici - Sezioni schematiche".

L'intera area sarà completamente recintata ad esclusione delle aree che verranno cedute al comune, garantendone la fruibilità tramite accessi pedonali e carrai opportunamente segnalati.



ESTRATTO PLANIMETRICO DI PROGETTO

Di seguito si riportano i dati planivolumetrici di Piano Attuativo, le quantificazioni e le verifiche delle Aree per Servizi e superficie drenante, riscontrabili anche sulla 4 "Planimetria generale di Piano – Planimetria generale aree per servizi – Calcoli e dotazioni urbanistiche - Masterplan".

DATI URBANISTICI DA P.G.T. (Scheda d'ambito)

TABELLA **A**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE	EDIFICABILITA' MASSIMA COMPLESSIVA	DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	ABITANTI EQUIVALENTI COMPLESSIVI	AREE MINIME PER SERVIZI 25mq/ab.	
					IN CESSIONE OBBLIGATORIA	ALTRE AREE
ATR 2	mq	mc	Edilizia libera (mc)	1 ab./150 mc	mq	mq
	57.900,00	60.000,00	60.000,00	400	8.700,00	1.300,00
SOMMANO	**57.900,00**	**60.000,00 ***	**60.000,00 ***	**400**	**10.000,00**	

* Compreso l'atterraggio di mc 18.300 derivanti da ambiti di trasformazione come da Scheda d'Ambito.

DATI URBANISTICI DA P.A.

TABELLA **A1**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE	EDIFICABILITA' MASSIMA COMPLESSIVA	DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	ABITANTI EQUIVALENTI COMPLESSIVI	AREE MINIME PER SERVIZI 25mq/ab.	
					IN CESSIONE OBBLIGATORIA	ALTRE AREE
ATR 2	mq	mc	Edilizia libera (mc)	1ab./150 mc	mq	mq
	56.834,00	60.000,00	60.000,00	400	8.387,00	2.448,00
SOMMANO	**56.834,00**	**60.000,00**	**60.000,00**	**400**	**10.835,00**	

STRALCI FUNZIONALI - SUPERFICI, VOLUMETRIA ed ABITANTI

TABELLA **B**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		SUPERFICIE TERRITORIALE (Rif. Planimetria Generale di Piano)	DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (Rif. Planimetria Generale di Piano)	ABITANTI EQUIVALENTI COMPLESSIVI
		St (mq)	Volume (mc)	1 ab./150 mc
ATR 2	Stralcio funzionale 1	11.712,00	12.900,00	86
	Stralcio funzionale 2	8.840,00	9.800,00	65
	Stralcio funzionale 3	11.883,00	17.900,00	119
	Stralcio funzionale 4	5.762,00	9.200,00	61
	Stralcio funzionale 5	5.615,00	4.900,00	33
	Stralcio funzionale 6	4.635,00	5.300,00	35
	SOMMANO	**48.447,00**	**60.000,00**	**400**

VERIFICA DOTAZIONI AREE PER SERVIZI DI P.A.

TABELLA **C**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AREE MINIME PER SERVIZI - DOTAZIONI RICHIESTE (mq)											
ATR 2	(A)						AREE IN CESSIONE OBBLIGATORIA (mq)					**8.387,00**
	Stralcio funzionale 1	Stralcio funzionale 2	Stralcio funzionale 3	Stralcio funzionale 4	Stralcio funzionale 5	Stralcio funzionale 6	AREE MINIME PER SERVIZI - PROGETTO E VERIFICA (mq)					
							Verde	Parcheggi	Viabilità	Marciapiedi	Totale	
	(E)						200,00	312,00	85,00	40,00	637,00	
		(F)					16,00	0,00	16,00	27,00	59,00	
			(G)				328,00	917,00	450,00	57,00	1.752,00	
						SOMMANO	544,00	1.229,00	551,00	124,00	**2.448,00**	**8.387,00**
										COMPLESSIVAMENTE	**10.835,00**	

VERIFICA	**10.835,00 > 10.000,00 (da PGT)**

VERIFICA AREE MINIME RICHIESTE PER PARCHEGGI E VIABILITA'

TABELLA D

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	PARCHEGGI E VIABILITA' SUPERFICI MINIME RICHIESTE - PROGETTO E VERIFICA					
ATR 2	Abitanti	mc. 60.000/150	n. 400			
	Parcheggi minimi richiesti (PGT)	3,0 mq x abitante	mq. 1.200,00			
	Parcheggi in Progetto (P.A.)	A1 + A3	mq. 1.229,00			
			COMPLESSIVAMENTE	**mq 1.229,00**	>	mq 1.200,00

SUPERFICIE DRENANTE

TABELLA E

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE DRENANTE SUPERFICI MINIME RICHIESTE				
ATR 2	Superficie Territoriale (P.A.)	mq 56.834,00			
	Percentuale superficie drenante richiesta	30%			
	Superficie drenante richiesta	mq 17.050,20			
	SUPERFICIE DRENANTE DI PROGETTO (St*30%)				
	Superficie drenante *"AREA IN CESSIONE"*	mq 8.387,00			
	Superficie drenante *"AREA A VERDE PER SERVIZI"*	mq 544,00			
	Superficie drenante da reperire all'interno degli stralci	mq 8.119.20			
		COMPLESSIVAMENTE	mq 17.050,20	>=	mq 17.050,20

7. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come previsto dalla Convenzione e come rappresentato negli elaborati allegati, il Piano Attuativo prevede le seguenti opere di urbanizzazione, opportunamente suddivise per Stralci.

Opere di Urbanizzazione

Stralcio funzionale 1

Area A	Opere di mitigazione dell'area a nord della Martesana
Area B1	Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo Alzaia Martesana (opere esterne al perimetro di P.A)
Area E	Parcheggio e aree di pertinenza

Stralcio funzionale 2

Area B2	Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo Alzaia Martesana (opere esterne al perimetro di P.A)
Area F	Marciapiede ed aree di pertinenza

Stralcio funzionale 3

Area C1	Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo la strada provinciale (opere esterne al perimetro di P.A.)
Area D	Opere di Viabilità – rotatoria (opere esterne al perimetro di P.A)
Area G.	Parcheggio ed aree di pertinenza

Stralcio funzionale 4

Area C2	Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo la strada provinciale (opere esterne al perimetro di P.A.)

Stralcio funzionale 5

Area C3	Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo la strada provinciale (opere esterne al perimetro di P.A.)

Stralcio funzionale 6

Area C4	Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo la strada provinciale (opere esterne al perimetro di P.A.)
Area B3	Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo Alzaia Martesana (opere esterne al perimetro di P.A)

Nelle tabelle che seguono il riepilogo del valore delle opere risultante dall'allegato 2 "Computo metrico di massima delle opere di urbanizzazione".

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Opere di Viabilità, Parcheggi, e Aree di Pertinenza

STRALCI		IMPORTO OPERE°
	IMPORTO DELLE OPERE	**€. 488.815,54**
Stralcio funzionale 1	Area E	€. 170.909,47
Stralcio funzionale 2	Area F	€. 15.594,91
Stralcio funzionale 3	Area G	€. 302.311,16
Stralcio funzionale 4	\	\
Stralcio funzionale 5	\	\
Stralcio funzionale 6	\	\
	SOMMANO A VERIFICA	**€. 488.815,54**

OPERE DI URBANIZZAZIONE Area a Verde a Nord del Naviglio Martesana “Area A”		
STRALCI		**IMPORTO OPERE°**
	IMPORTO DELLE OPERE	**€. 160.671,02**
Stralcio funzionale 1	Area A	€. 160.671,02
	SOMMANO A VERIFICA	**€. 160.671,02**

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PIANO ATTUATIVO Opere di Viabilità e aree di pertinenza;		
STRALCI		**IMPORTO OPERE°**
	IMPORTO DELLE OPERE	€. 588.013,46
Stralcio funzionale 1	Area B1	€. 18.200,07
Stralcio funzionale 2	Area B2	€. 49.368,54
Stralcio funzionale 3	Area C1 - D	€. 361.062,77
Stralcio funzionale 4	Area C2	€. 26.431,51
Stralcio funzionale 5	Area C3	€. 56.307,38
Stralcio funzionale 6	Area B3 - C4	€. 76.643,19
	SOMMANO A VERIFICA	**€. 588.013,46**

8. ONERI DI URBANIZZAZIONE TABELLARI

Gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria attualmente in vigore nel Comune di Bellinzago Lombardo sono rispettivamente di 10,91 €/mc per OO.UU. 1° e di 19,43 €/mc per gli OO.UU 2°, in base ai quali si determina il calcolo di cui alla tabella che segue.

ONERI TABELLARI DI URBANIZZAZIONE			
STRALCI	**mc**	**OO.UU. 1°** *10,91 €/mc*	**OO.UU. 2°** *19,43 €/mq*
Stralcio funzionale 1	12.900	140.739,00 €	250.647,00 €
Stralcio funzionale 2	9.800	106.918,00 €	190.414,00 €
Stralcio funzionale 3	17.900	195.289,00 €	347.797,00 €
Stralcio funzionale 4	9.200	100.372,00 €	178.756,00 €
Stralcio funzionale 5	4.900	53.459,00 €	95.207,00 €
Stralcio funzionale 6	5.300	57.823,00 €	102.979,00 €
Sommano	60.000	654.600,00 €	1.165.800,00 €
	TOTALE ONERI TABELLARI	**1.820.400,00 €**	

Premesso che, in applicazione del comma 1b dell'articolo 46 della L.R. 12/2005 (come modificato dall'art. 21.1.h della L.R. 7/2010), il valore delle opere di urbanizzazione può essere scomputato senza distinzione dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Soggetto Attuatore si è reso disponibile ad un'applicazione limitata di tale possibilità.
La Convenzione stabilisce quindi che il costo delle opere di urbanizzazione sostenuto dal Soggetto Attuatore sia portato indistintamente in detrazione:

- dal valore tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria;
- dal 50% del valore tabellare degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La Convenzione stabilisce inoltre che l'eventuale eccedenza di oneri dovuti rispetto al valore delle opere di urbanizzazione, liquidati al rilascio dei titoli abilitativi, potrà essere portata in detrazione dagli oneri di Urbanizzazione eventualmente dovuti nei successivi stralci funzionali, in modo che, alla completa attuazione del Piano Attuativo siano garantiti al Comune l'esecuzione di tutte le urbanizzazioni e il pagamento di tutti gli oneri dovuti e sia garantito al Soggetto Attuatore lo scomputo di tutte le opere eseguite. Analogamente, la Convenzione prevede che l'eventuale eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione rispetto al valore degli oneri dovuti possa essere scomputata dagli oneri eventualmente dovuti nei successivi stralci funzionali.

L'attuazione del Piano Attuativo sottrae superfici destinate all'agricoltura e pertanto, in conformità all'art. 43 della L.R. 12/2005, il Soggetto Operatore sarà tenuto a corrispondere al Comune di Bellinzago Lombardo una maggiore percentuale del contributo di costruzione, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali e di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità; tale maggiorazione è definita nella misura del 1.5% relativamente all'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

9. STANDARD

La Scheda d'Ambito dell'ATR2 del Documento di Piano, in conformità a quanto stabilito dall'articolo 5 delle Norme di governo del territorio del Piano delle Regole, stabilisce la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura di 10.000,00 mq (25 mq ad abitante in riferimento ad una volumetria di 150 mc ad abitante: 60.000 mc / 150 mc/ab = 400 ab. x 25 mq/ab = 10.000 m).
Ne deriva quindi, per ogni singolo stralcio previsto dal PA, un fabbisogno come di seguito precisato.

- Stralcio funzionale 1: volumetria m3 12.900
  12.900 m3 / 150 m3 = 86 ab. x 25 m2 = m2 2.150 sup. dovuta Stralcio 1
- Stralcio funzionale 2: volumetria m3 9.800
  9.800 m3 / 150 m3 = 65 ab. x 25 m2 = m2 1.625 sup. dovuta Stralcio 2
- Stralcio funzionale 3: volumetria m3 17.900
  17.900 m3 / 150 m3 = 120 ab. x 25 m2 = m2 3.000 sup. dovuta Stralcio 3
- Stralcio funzionale 4: volumetria m3 9.200
  9.200 m3 / 150 m3 = 62 ab. x 25 m2 = m2 1.550 sup. dovuta Stralcio 4
- Stralcio funzionale 5: volumetria m3 4.900
  4.900 m3 / 150 m3 = 32 ab. x 25 m2 = m2 800 sup. dovuta Stralcio 5
- Stralcio funzionale 6: volumetria m3 5.300
  5.300 m3 / 150 m3 = 35 ab. x 25 m2 = m2 875 sup. dovuta Stralcio 6

Inoltre, l'articolo 5 del Piano delle Regole "Norme di governo del territorio" stabilisce la misura minima di parcheggi pubblici di 3 mq ad abitante. Ne deriva un fabbisogno di 1.200 mq (60.0000 mc / 150 mc/ab = 400 abitanti x 3 mq/ab = 1.200 mq di parcheggio).

Come si evince dall'allegata Tavola 4 "Planimetria generale di Piano – Planimetria generale aree per servizi – Calcoli e dotazioni urbanistiche - Masterplan", il Piano Attuativo, in conformità a quanto prescritto, prevede la cessione aree per servizi ed attrezzature pubbliche per una superficie complessiva di 10.835,00 mq, come sotto specificato:

- A Area in cessione obbligatoria per 8.387 mq.;
- E Area a parcheggio, viabilità, marciapiede e verde prevista nello Stralcio funzionale 1 per 637 mq;
- F Area a viabilità, marciapiede e verde prevista nello Stralcio funzionale 2 per 59 mq;
- G Area a parcheggio, viabilità, marciapiede e verde prevista nello Stralcio funzionale 3 per 1.752 mq.

Per quanto attiene i parcheggi pubblici, come meglio rappresentato nell'allegata Tavola 5 "Opere di urbanizzazione: planimetria" il Piano Attuativo garantisce la cessione di aree a parcheggio pubblico per mq 1.229, ottemperando così al minimo stabilito dalle Norme del PGT.

Il Piano assolve pertanto alle prescrizioni del PGT sia in riferimento alle dotazioni complessive di aree per servizi pubblici sia in riferimento alle aree per parcheggi pubblici.

10. STANDARD QUALITATIVO

Oltre all'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione di cui al precedente capitolo 7 e alla cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui al precedente capitolo 9, il Soggetto Attuatore assume l'ulteriore obbligo, a titolo di standard di qualità aggiuntivo, della realizzazione di opere per servizi pubblici ed interesse pubblico esterne al comparto per un importo massimo omnicomprensivo di €. 600.000,00 (euro seicentomila virgola zero) secondo le modalità ed i criteri stabiliti nella Convenzione.

11. TEMPITISTICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Di seguito si riportano le previsioni di attuazione del Piano Attuativo oggetto della presente relazione.

AMBITO ATR2		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
STRALCIO F. 1	12.900,0											
STRALCIO F. 2	9.800,0											
STRALCIO F. 3	17.900,0											
STRALCIO F. 4	9.200,0											
STRALCIO F. 5	4.900,0											
STRALCIO F. 6	5.300,0											
SOMMANO MC.	**60.000,0**											

Il Progettista

_____