

COMUNE DI BELLINZAGO LOMBARDO

PROVINCIA DI MILANO

REV.	DATA	DESCRIZIONE
00	MARZO 2023	EMESSO PER PRESENTAZIONE

TITOLO

PIANO ATTUATIVO ATR 3

COMMITTENTE	PROGETTO URBANISTICO	PROGETTO e COORDINAMENTO GENERALE
CERESOLA S.R.L. Via Genova 13/G 20049 Settala (MI) P.iva 08045890962	Architetto Marco Lameri Via Lombardia, 18 24022 Alzano Lombardo (BG) 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		TAVOLA No. ALLEGATO 1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR3

INDICE

ART. 1	VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO	pag. 2
ART. 2	RISPETTO DELLE NORMATIVE APPLICABILI	pag. 2
ART. 3	PRESCRIZIONI E PARAMETRI DI INTERVENTO	pag. 2
ART. 4	ALTEZZA DEGLI EDIFICI	pag. 2
ART. 5	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO - SLP (MQ)	pag. 3
ART. 6	VOLUME - V (MC)	pag. 4
ART. 7	DISTANZE	pag. 4
ART. 8	DESTINAZIONI D'USO	pag. 5
ART. 9	SVILUPPO ESECUTIVO DEGLI INTERVENTI MODIFICHE DEGLI EDIFICI, DELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DELLE AREE DI USO PUBBLICO	pag. 5
ART. 10	URBANIZZAZIONI - SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	pag. 5
ART. 11	SPAZI PER LA SOSTA	pag. 6
ART. 12	LOCALI ACCESSORI E AREE SCOPERTE	pag. 6
ART. 13	RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI E PEDONALI	pag. 6

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR3

ART. 1 VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il Piano Attuativo esplica validità ed efficacia per dieci anni decorrenti dalla data di stipula della Convenzione Urbanistica. Fatta salva l'eventuale proroga concessa dall'Amministrazione per cause di forza maggiore o per giustificati motivi ed eventuali disposizioni derogatorie nel frattempo entrate in vigore.
2. Entro tale data devono essere ultimati tutti gli interventi, sia le opere pubbliche sia gli edifici privati.

ART. 2 RISPETTO DELLE NORMATIVE APPLICABILI

1. L'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo deve avvenire nel pieno rispetto della Convenzione, delle prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione.
2. Per gli aspetti regolamentari eventualmente non previsti (procedure, igiene edilizia, decoro, ecc.) si applicano le norme vigenti nel Comune di Bellinzago Lombardo all'atto della stipula della Convenzione Urbanistica, salvo eventuali disposizioni derogatorie nel frattempo entrate in vigore e salvo la definizione dell'altezza, della Slp e del Volume, per i quali si applicano le definizioni stabilite dai successivi articoli 4, 5 e 6.

ART. 3 PRESCRIZIONI E PARAMETRI DI INTERVENTO

1. Negli interventi si applicano le definizioni dei parametri edilizi stabiliti dalle N.T.A. del P.G.T. vigente all'atto della stipula della Convenzione Urbanistica nonché quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.
2. L'attuazione del Piano dovrà garantire una superficie drenante pari almeno al 30% della complessiva superficie territoriale. Il rispetto del parametro sarà verificato in sede di rilascio dei titoli abilitativi in riferimento a quanto schematicamente previsto dalla Tavola 4. Ai titoli abilitativi per la realizzazione degli stralci funzionali definiti dalla Tavola 4 "dovrà essere allegata una planimetria generale d'inquadramento che dimostri il rispetto complessivo sull'intero ambito ATR3 della percentuale del 30%.

ART. 4 ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1. In considerazione del fatto che:
 - Il comma 2.e dell'articolo 8 della Legge 12/2005 stabilisce che il "*Documento di piano ... individua ... gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima ...*";
 - l'Elaborato DP2 del Documento di Piano "*Criteri attuativi e schede progettuali degli Ambiti di trasformazione*", nel definire gli indici urbanistico-edilizi di massima, indica per l'ATR3 altezze di 12;
 - l'indicazione di altezze di 12 metri è evidentemente riferibile alla possibilità di realizzare edifici di quattro piani fuori terra;
 - il rispetto delle vigenti norme igieniche, tecniche ed energetiche concorre in modo determinante alla definizione dell'altezza dei fabbricati;

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR3

il Piano attuativo, in conformità a quanto previsto dal 3° comma dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12/05, stabilisce in via definitiva, coerentemente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, l'altezza massima degli edifici, esprimendola nel numero massimo dei piani fuori terra.

2. Gli edifici previsti dal P.A. devono rispettare il numero massimo di piani fuori terra stabilito dalla Tavola T08 "Tipologia Edifici - sezioni schematiche", con le precisazioni che seguono:
 - l'altezza netta fra pavimento e soffitto non potrà essere superiore a cm 270;
 - lo spessore massimo dei solai intermedi non potrà essere superiore a cm 60;
 - per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede realizzato, in attuazione del Piano Attuativo, a servizio del relativo edificio.

ART. 5 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO - SLP (MQ) –

1. Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani utilizzabili dell'edificio: fuori terra, sottosuolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e quindi al lordo delle murature verticali esterne ed interne.
2. Sono escluse dal calcolo della Slp:
 - a) Le superfici degli spazi aperti (almeno su 2 lati) dei porticati, accorpati al volume principale, nonché le pensiline di ingresso e di servizio entro la superficie di mq. 3,50. Nel caso di superfici maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico.
 - b) Le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi, logge, sporti aggettanti e tettoie a sbalzo, con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 1,50. Nel caso di oggetto maggiore è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.
 - c) Le superfici degli spazi aperti dei cavedi ivi compreso quelli destinati al transito e alloggiamento degli impianti tecnologici, delle vasche d'acqua e delle piscine.
 - d) Le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzera dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali.
 - e) Le superfici dei piani terra non abitabili, anche esterni al corpo di fabbrica principale o posti al di fuori della sagoma dei fabbricati, sempre che questi abbiano una altezza utile non superiore a ml. 2,60 (nel caso di solai inclinati si considera l'altezza media): le superfici non abitabili non devono superare il 100% delle superfici abitabili.
 - f) Le superfici dei corpi accessori esterni di cui all'art. 28 del documento PR1 Norme di governo del territorio.
 - g) Le superfici degli edifici di piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 0,40, misurati dalla quota di spiccato all'estradosso del solaio; detti spazi non devono possedere i requisiti di agibilità; le superfici non abitabili non devono superare il 100% delle superfici abitabili.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR3

- h) Le autorimesse, non sono computabili ai fini Volumetrici (V) o di Superficie lorda di pavimento (Slp) bensì sono computabili ai fini del Rapporto di copertura (RC) e della Superficie permeabile drenante (Spd). Le autorimesse, quando realizzate esterne agli edifici non devono avere una altezza superiore a ml. 2,60; nel caso di copertura a falde, l'altezza massima è misurata dal piano di spiccato al colmo; nel caso di copertura piana, l'altezza massima è misurata dal piano di spiccato all'estradosso di copertura.
- i) Le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, nel caso in cui non sia assicurata/raggiunta l'altezza media ponderale di cui all'art. 63, comma 6, della L.R. n. 12/2005: tali superfici possono essere computate nei casi di recupero dei sottotetti esistenti anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione;
- j) Le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie.
- k) Per i soli edifici costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi comuni destinati ad androni, deposito carrozzine e biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP.
- l) Gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e in generale tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla normativa vigente in materia.

ART. 6 VOLUME - V (MC)

Il volume delle costruzioni si ricava:

1. Nel caso di ultimo piano o sottotetto non abitabile moltiplicando la Superficie Lorda di pavimento di ciascun piano per la relativa altezza da pavimento a estradosso del solaio soprastante al netto degli isolamenti termici ed acustici.
2. Nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, quest'ultimo viene calcolato:
 - nel caso di soffitto o solaio piano: moltiplicando la Superficie Lorda di Pavimento per la relativa altezza da pavimento a intradosso del solaio soprastante, al netto degli isolamenti termici ed acustici;
 - nel caso di soffitto o solaio inclinati il volume è quello della figura solida compresa tra il pavimento e l'intradosso (o sottotravetto) del soffitto o solaio stessi, al netto degli isolamenti termici ed acustici.

ART. 7 DISTANZE

1. Il perimetro di massimo inviluppo stabilito dalla Tavola 4 definisce l'ambito entro il quale devono essere contenuti gli edifici previsti dal P.A. Entro tali ambiti l'articolazione dei volumi, la progettazione della viabilità privata e degli edifici stessi è libera, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla Convenzione e dalle presenti Norme di

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR3

Attuazione.

2. Le prescrizioni relative alle distanze minime tra i fabbricati stabilite dal DM 1444/1968 non si applicano fra gli edifici realizzati all'interno del perimetro del P.A.

ART. 8 DESTINAZIONI D'USO

1. L'attuazione del Piano deve garantire la prevalenza della destinazione residenziale quale destinazione principale nonché attività complementari alle residenze quali uffici e studi professionali. Sono in ogni caso escluse tutte le altre destinazioni d'uso dell'articolo 33.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

ART. 9 SVILUPPO ESECUTIVO DEGLI INTERVENTI MODIFICHE DEGLI EDIFICI, DELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DELLE AREE DI USO PUBBLICO

1. L'attuazione del Piano Attuativo deve dare luogo ad un quartiere costituito da edifici disposti in modo ordinato. Gli elaborati del Piano Attuativo rappresentano una soluzione che mostra come, nel rispetto dei caratteri morfologici del luogo, sia possibile proporre tipologie e architetture che risolvono il tema delle relazioni reciproche tra unità residenziali e tra spazi verdi e spazi di relazione. L'attuazione degli interventi potrà dare luogo anche ad un sistema planimetrico e di collocazione dell'edificazione privata diversi da quello previsto degli elaborati di Piano Attuativo, nel rispetto delle dotazioni minime previste di Aree per Servizi di cui alla Tavola 4.

ART. 10 URBANIZZAZIONI - SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

1. La Tavola 4 individua gli spazi pubblici e le opere da cedere o assoggettare ad uso pubblico all'Amministrazione Comunale.
2. La Tavola 5 "Opere di Urbanizzazione: planimetria" individua le opere di urbanizzazione da eseguire, a cura e spese del Soggetto Attuatore.
3. La conformazione, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici e di uso pubblico e quella degli impianti a rete e dei sottoservizi sarà quella risultante dai progetti esecutivi per il rilascio dei relativi titoli abilitativi, come previsto dalla Convenzione.
4. I materiali stabiliti dalle tavole del progetto delle opere di urbanizzazione (Tavole 5, 6 e 7), e dal relativo computo metrico di massima delle opere di urbanizzazione (Allegato 2) sono da intendersi come standard minimo. Il Soggetto Attuatore potrà prevedere, con il progetto esecutivo delle urbanizzazioni predisposto per il rilascio del relativo titolo abilitativo, materiali diversi purché di qualità e valore analoghi a quelli previsti nei documenti citati.
5. I progetti esecutivi possono prevedere adattamenti e modifiche, anche sostanziali, in relazione a motivate necessità tecniche-costruttive o a diverse esigenze sopravvenute.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR3

ART. 11 SPAZI PER LA SOSTA

1. Gli edifici privati del Piano Attuativo devono essere dotati degli spazi destinati alla sosta dei veicoli nella misura prevista dalla legge 122/1989.

ART. 12 LOCALI ACCESSORI E AREE SCOPERTE

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di locali di servizio, centrali impiantistiche e altri locali accessori non abitabili.
2. Le aree di pertinenza dei singoli edifici devono essere decorosamente sistemate a verde.
3. Sono consentiti i pergolati anche con funzione di supporto alle essenze arboree.

ART. 13 RECINZIONI ED ACCESSI CARRALI E PEDONALI

1. È consentito aprire sugli spazi pubblici e/o di uso pubblico (parcheggi, viabilità, percorsi pedonali ecc.) accessi pedonali e carrai agli edifici così come realizzare i necessari percorsi di collegamento e di accesso. Gli accessi carrai e pedonali eventualmente indicati negli elaborati di Piano Attuativo sono indicativi sia nel numero sia nella posizione e sono definiti in sede di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, secondo le relative necessità funzionali di accesso.