

RELAZIONE ISTRUTTORIA PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT - ATR3

Premessa

Estremi di presentazione: Prot: n° 1200 del 21 marzo 2023

Proponente: Sig. Vassena Maurizio in qualità di legale rappresentante della Società Ceresola S.r.l. con Sede in via Genova 13G, 20049 Settala (MI)

Progettista: - Arch. Marco Lameri Cod Fis LMRMRC60L02A794B, in qualità di progettista incaricato dalla proprietà, con studio in Alzano Lombardo (BG) in via Lombardia 18

La documentazione prodotta nel corso degli incontri negoziali ha permesso di determinare le specifiche condizioni di attuazione dell'intervento sia rispetto alla coerenza urbanistica dell'area interessata dall'intervento, sia per l'applicazione degli indici e la definizione delle aree per servizi e degli interventi di urbanizzazione da realizzare,

La documentazione finale, consegnata il 21 marzo 2023 al protocollo SUE n. 1200 , è il risultato di varie verifiche e integrazioni secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e dell'ufficio tecnico.

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA:

Modulo di domanda

Schema di Convenzione Urbanistica

Procura Speciale

Tavola 1 Estratto mappa catastale;

Tavola 2 Estratti cartografici;

Tavola 3 Planimetria stato di fatto e perimetrazione su base rilievo strumentale;

Tavola 4 Planimetria generale di Piano – Planimetria generale aree per servizi –
Calcoli e dotazioni urbanistiche;

Tavola 5 Opere di urbanizzazione: planimetria;

Tavola 6 Opere di urbanizzazione: planimetria dei sottoservizi - progetto
preliminare;

Tavola 7 Opere di urbanizzazione: schemi costruttivi;

Tavola 8 Tipologia edifici - sezioni schematiche;

Tavola 9 Profili di progetto – Sezione A-A E Sezione B-B;

Tavola 10 Planimetria di progetto con sagome indicative degli edifici;

Allegato 1 Norme di Attuazione;

Allegato 2 Computo metrico di massima delle opere di urbanizzazione;

Allegato 3 Relazione illustrativa;

Allegato 4 Visure catastali;

Allegato 5 Documentazione fotografica

Allegato 6 Relazione geologica.

1 - situazione urbanistica

Il comune di Bellinzago Lombardo è dotato di Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) approvato con delibera di C.C. n. 32 del 23/09/2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale

di Regione Lombardia (BURL) n. 18 in data 29/04/2015;

Con delibera di C.C. n. 7 in data 30/04/2020, è stata approvata la proroga di validità del Documento di Piano del PGT, fino al dodicesimo mese successivo all'intervenuto adeguamento del Piano Territoriale Metropolitan;

Con delibera di C.C. n. 32 in data 18/12/2020, in applicazione delle misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e per il recupero del patrimonio edilizio esistente previste dalla L.R. 18/2019, sono stati individuati gli ambiti di rigenerazione presenti nel territorio comunale (pubblicazione BURL serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 03/02/2021) e sono state modulate le percentuali di riduzione del contributo di costruzione di cui alla D.g.r. 5/08/2020 - n. XI/3509 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano le finalità di cui all'art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005;

Il Piano Territoriale Metropolitan di Città metropolitana di Milano ha acquisito efficacia il 6 ottobre 2021

l'art. 5 c.5.1. della LR 31/2014 (introdotto dalla LR 24/2021) prevede che la durata della proroga di validità dei documenti di piano dei PGT comunali, già disposta ai sensi del secondo e terzo periodo del comma 5, è estesa di ulteriori dodici mesi, successivi all'efficacia dell'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui al comma 2; a tal fine, senza la necessità di alcuna deliberazione da parte dei consigli comunali interessati;

l'art 10 (modifiche all'art 5 della L.R 31/2014) della LR 34/2022 prevede che la proroga di validità dei documenti di piano dei PGT, è estesa di ulteriori dodici mesi, senza la necessità di alcuna deliberazione da parte dei consigli comunali interessati

l'art 11 (Modifica dell'articolo 10bis della LR 12/2005) della LR 34/2022, introduce al comma 9 bis dell'art 10 bis il seguente periodo "Il termine di ventiquattro mesi di cui al precedente periodo è esteso di ulteriori dodici mesi per i PGT comunali per i quali l'adeguamento della rispettiva pianificazione provinciale e metropolitana, ai sensi del comma 2 dell'articolo 5 della l.r. 31/2014, sia già efficace alla data del 31 dicembre 2022;

2. Identificazione proprietà, soggetti proponenti .

L'ambito di intervento del piano attuativo, da PGT vigente ha una estensione pari ad una superficie territoriale rilevata di mq. mq 15.486,67

Catastalmente la proprietà è suddivisa tra i proprietari Società Ceresola SRL con Sede in via Genova 13G, 20049 Settala (MI) ed un lotto del Comune di Bellinzago.

I mappali interessati all'intervento sono :

TABELLA MAPPALI					TABELLA
MAPPALI ATR3					
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			
FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	PROPRIETA'
3	388	15.087 mq	93.50 €	85.71 €	CERESOLA S.R.L.
3	391	276 mq	1.71 €	1.57 €	CERESOLA S.R.L.
ALTRI MAPPALI					
FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	PROPRIETA'
3	356 *	143 mq	1.39 €	1.03 €	COMUNE DI BELLINZAGO LOMBARDO
3	389	AA 100 mq AB 181 mq	0.62 € 1.76 €	0.57 € 1.31 €	CERESOLA S.R.L.

* MAPPALE F 356 OGGETTO DI COMPENSAZIONE ARFF

Costituiscono allegati al piano di Attuativo le visure catastali.

La tavola n.1 raffronta l'estratto di mappa catastale con l'individuazione del perimetro del piano attuativo sia in base all'individuazione di massima del PGT, che l'individuazione di dettaglio su base catastale con allegata la tabella con le proprietà per ogni singolo mappale

La tavola n 2 riporta gli estratti cartografici del PA ed il suo perimetro (colorazione in rosso) rispetto all'individuazione ortofotogrammetrica, allo stralcio aerofotogrammetrica, alla tavola DP 10 del Documento di Piano e della tavola PR7a del Piano delle Regole, nonché riporta integralmente la scheda d'ambito del DP2 " Criteri Attuativi e schede ambiti del DP "

3. Descrizione dell'area

L'area oggetto di piano attuativo è puntualmente individuata nella tavola 3 ove si percepisce la sua localizzazione rispetto al tessuto urbano di Bellinzago; Il terreno è ubicato nella zona ovest del Comune, in zona semicentrale, a stretto contatto con le recenti edificazioni e servito da tutte le necessarie urbanizzazioni; il tessuto urbano circostante è caratterizzato da edificazioni di forma e natura diverse

4. Destinazione urbanistica di PGT

L'area interessata dal piano è definita nell'allegato al Documento di Piano - DP2 "Criteri attuativi e schede del DP " con la nomenclatura di ATR3 " Ambito soggetto a trasformazione controllata " soggetto ad una previsione "residenziale prevalente di trasformazione " soggetta a Piano attuativo.

I parametri dimensionali sono

DATI URBANISTICI DA P.G.T. (Scheda d'Ambito)						TABELLA
AMBITO DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE	EDIFICABILITA' MASSIMA COMPLESSIVA	DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		ABITANTI EQUIVALENTI COMPLESSIVI	AREE MINIME PER SERVIZI
			Edilizia libera (mc)	Edilizia convenzionata (mc)		
	mq	mc			1 ab./150 mc	mq
ATR 3	13.930,00	22.000,00	12.000,00	10.000,00	147	3.667,00
SOMMANO	13.930,00	22.000,00	22.000,00		147	3.667,00

DATI URBANISTICI DA P.A.							TABELLA
AMBITO DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE	EDIFICABILITA' MASSIMA COMPLESSIVA	DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		ABITANTI EQUIVALENTI COMPLESSIVI	AREE MINIME PER SERVIZI	
			Edilizia libera (mc)	Edilizia convenzionata (mc)		IN CESSIONE OBBLIGATORIA	ALTRE AREE
	mq	mc			1 ab./150 mc	mq	mq
ATR 3	15.484,67	22.000,00	12.000,00	10.000,00	147	3.562,00	277,00
SOMMANO	15.484,67	22.000,00	22.000,00		147	3.839,00	

La quantità di aree da cedere sono normate dalla scheda d'ambito e si attestano in una previsione minima in cessione (e realizzazione) di 3.667 mq, mentre la progettazione puntuale del piano (anche riferita agli effettivi contesti, rilevati puntualmente) individuano un quantitativo dimensionale di 3.839 mq (parcheggi e verde di frangia) superiore ai minimi richiesti.

5. Verifica urbanistica del piano attuativo e Coerenza con il Documento di Piano.

Il Piano di Attuativo così come presentato è conforme al PGT vigente.

La previsione di intervento, vista l'estensione territoriale, è stata impostata mediante interventi distinti in stralci funzionali, che in sequenza operativa definiscono le modalità di intervento di questo compendio territoriale. Ogni stralcio funzionale, potrà essere intrapreso , garantendo ai successivi le dotazioni minime previste al fine di creare una continuità ordinata e funzionale.

L'intervento è previsto in 3 stralci funzionali individuati nella **tavola 4**, ove attraverso colorazioni differenziate vengono individuati per ogni stralcio le potenzialità edificatorie e precisamente:

- Stralcio funzionale 1 mc 4.950 mc, da destinare ad edilizia libera;
- Stralcio funzionale 2 mc 4.950 mc, da destinare ad edilizia libera;
- Stralcio funzionale 3 mc 12.100 mc di cui 2.100 mc da destinare a edilizia libera e 10.000 mc da destinare a edilizia convenzionata.

TABELLE DI ATTUAZIONE

- Volumetria residenziale ed abitanti teorici

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 Edilizia Convenzionata (mc)		Volume Edilizia Libera (mc)		1 ab./150 mc	
ATR 3	Stralcio funzionale 1	3.591,47	Stralcio funzionale 1	/	Stralcio funzionale 1	4.950,00	33	
	Stralcio funzionale 2	4.522,17	Stralcio funzionale 2	/	Stralcio funzionale 2	4.950,00	33	
	Stralcio funzionale 3	7.371,03	Stralcio funzionale 3	10.000,00	Stralcio funzionale 3	2.100,00	81	
	SOMMANDO	15.484,67	SOMMANDO	10.000,00	SOMMANDO	12.000,00	147	

La Volumetria massima prevista soddisfa la previsione massima della scheda d'ambito e contestualmente il numero di abitanti previsto rispecchia la previsione di insediamento.

- Dotazioni di servizi – parcheggi –

VERIFICA AREE MINIME RICHIESTE PER PARCHEGGI E VIABILITA'							TABELLA	D
AMBITO DI TRASFORMAZIONE	PARCHEGGI E VIABILITA' SUPERFICI MINIME RICHIESTE - PROGETTO E VERIFICA							
	ATR 3	Abitanti	mc 22.000/150	n. 147				
Parcheggi minimi richiesti (PGT)		3,0 mq x abitante	mq 441					
Parcheggi in Progetto (P.A)		PA1 + PA2 + PA3	mq 668,43					
COMPLESSIVAMENTE						mq 668,43 > mq 441,00		

- Dotazioni di servizi – Dotazioni totali (aree a parcheggi e cessione) –

VERIFICA DOTAZIONI AREE PER SERVIZI DI P.A.							TABELLA	C
AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AREE MINIME PER SERVIZI - DOTAZIONI RICHIESTE							
	ATR 3	DOTAZIONE RICHIESTA DA P.G.T.						3.667,00
MAPPALE 356						143,00		
COMPLESSIVAMENTE						3.810,00		
Stralcio funzionale 1		Stralcio funzionale 2	Stralcio funzionale 3	AREE MINIME PER SERVIZI - PROGETTO E VERIFICA mq.				
				Verde	Viabilità e Parcheggi	Marciapiedi	Totale	
(A1)				474,45	323,29	8,26	806,00	
		(A2)		1.386,00	322,00	35,00	1.743,00	
			(A3)	644,57	340,00	28,43	1.013,00	
SOMMANDO			2.505,02	985,29	71,69	3.562,00		
(A4) MAPPALE 389 (mq rilevati)						277,00		
COMPLESSIVAMENTE						3.839,00		

VERIFICA	3.839,00 > 3.810,00
----------	---------------------

La verifica dimensionale attesta che a fronte di un carico di abitanti teorici pari a 147 unità la dotazione di servizi minima prevista dalla scheda d'ambito di 3.667 mq è ampiamente dimostrata sia rispetto ai parcheggi minimi da reperire (mq 668,43 rispetto a mq 441,00) portando la dotazione complessiva a mq 3.839

6. Coerenza del piano attuativo con i vincoli sovra comunali (DP7), carta di sensibilità del paesaggio (DP12,) e componente geologica, idrogeologica e sismica.

Verifica della coerenza con gli elaborati :

- **CARTA DEI VINCOLI SOVRA COMUNALI**

Il progetto di piano attuativo è coerente con quanto previsto dalla Tav. DP7 del PGT.

- **CARTA DELLA SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO**

La tavola DP12 del PGT riporta i caratteri culturali e naturali del paesaggio anche nella percezione sociale, nei loro significati simbolici e di immaginario collettivo, e ne effettua una lettura di mutamenti nel tempo.

La valutazione degli elementi e dei caratteri del paesaggio viene effettuata in termini di rilevanza e integrità.

Il giudizio di integrità valuta una condizione del territorio riferibile alle permanenze, una chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo e come coerenza linguistica e organicità spaziale di queste ultime.

L'area oggetto del piano attuativo è evidenziata nella carta di sensibilità del paesaggio con la Classe 3 con sensibilità media.

- **COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

L'area oggetto di piano attuativo, e parte in CLASSE 3a corrispondente a "Fattibilità con consistenti limitazioni".

- **REGOLAMENTO REGIONALE DI INVARIANZA IDRAULICA N. 7/2017**

Regione Lombardia ha approvato In data 23.11.2017 il Regolamento con il quale vengono inoltre individuate espressamente le modalità di integrazione tra pianificazione urbanistica comunale e previsioni del piano d'ambito, al fine del conseguimento degli obiettivi di invarianza idraulica e idrologica.

Detto Regolamento viene applicato su tutto il territorio regionale, obbligatoriamente dal 28 maggio 2018, in modo differenziato a seconda della criticità dell'area in cui si ricade e si occupa della gestione delle acque meteoriche non contaminate, al fine di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo così l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi.

Gli interventi previsti nel presente piano attuativo dovranno rispettare il suddetto regolamento con particolare riferimento agli interventi relativi alle opere di urbanizzazione (quali ad esempio le infrastrutture stradali e loro pertinenze, i parcheggi, etc.).

7. Studio di impatto ambientale

La proposta di piano non essendo in variante al DOCUMENTO DI PIANO, al PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI del PGT non necessita di valutazione ambientale e di approfondimento degli effetti sul sistema ambientale derivanti dall'insediamento previsto (art. 4 comma 1 LR 12/2005), infatti tale piano attuativo:

- non costituisce variante al PTM e quindi questo porta all'esclusione del campo di applicazione della Direttiva 2001/42/CE;
- non costituisce quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;
- non produce effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;

8. Progetto delle opere di urbanizzazione

Per ogni stralcio funzionale sono state previste le opere di urbanizzazione di competenza di ogni stralcio affinché garantire un'ordinata progressione degli interventi in senso funzionale, consentirà anche una corretta programmazione sotto il profilo della ordinata successione degli interventi costruttivo-urbanizzativi

Stralcio funzionale 1

Parcheggio, aree a verde, aree di pertinenza;

Opere all'interno dell'area per attrezzature tecnologiche all'angolo fra le vie Donatori del Sangue e via Visconti. (esterna al perimetro del PA).

Stralcio funzionale 2

Parcheggio, aree a verde, aree di pertinenza.

Stralcio funzionale 3

Parcheggio, aree a verde, aree di pertinenza

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

9. Stima delle opere di urbanizzazione a scomputo (computi metrici e tabella riepilogativa)

Le analisi prezzi ed i computi delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo sono stati stimati utilizzando il Listino attuale, assumendo come indicazione nella convenzione di utilizzare come riferimento il Listino prezzi della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano vigente al momento della presentazione del progetto, applicando ai prezzi lo sconto indifferenziato del 10%

La realizzazione degli interventi è subordinata all'ottenimento del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo. Sono consentite variazioni ai progetti, rispetto a quanto rappresentato nelle tavole di progetto, previo accordo tra l'operatore e l'Amministrazione Comunale e, previa verifica e valutazione del costo delle opere e dell'eventuale conguaglio. La presa in carico delle opere pubbliche da parte della A.C. sarà effettuata a seguito di collaudo definitivo sottoscritto dalle parti. Il collaudo definitivo e la relativa consegna avverranno per stralci funzionali.

Tabella costo opere di urbanizzazione

OPERE DI URBANIZZAZIONE		
STRALCI		IMPORTO OPERE°
Stralcio funzionale 1	Edilizia Libera	€. 144.119,59
	Area Pozzo (esterna al PA)	€. 3.462,01
Stralcio funzionale 2	Edilizia Libera	€. 174.472,12
Stralcio funzionale 3	Edilizia Libera e Convenzionata	€. 149.163,22
TOTALE		€. 471.216,94

10. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

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 Comune e il Soggetto Attuatore hanno concordato ad un'applicazione limitata di tale possibilità e quindi, si stabilisce sin d'ora che il costo delle opere di urbanizzazione sostenuto dal Soggetto Attuatore sarà portato indistintamente in detrazione:

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

ONERI TABELLARI DI URBANIZZAZIONE

ONERI TABELLARI DI URBANIZZAZIONE			
STRALCI	mc	OO.UU. 1° 10,91 €/mc	OO.UU. 2° 19,43 €/mq
Stralcio funzionale 1	4.950	54.004,50 €	96.178,50 €
Stralcio funzionale 2	4.950	54.004,50 €	96.178,50 €
Stralcio funzionale 3	12.100	132.011,00 €	235.103,00 €
Sommano	22.000	240.020,00 €	427.460,00 €
TOTALE ONERI TABELLARI		667.480,00	

11. Standard di qualità aggiuntivo

In conformità alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 22/02/2022, la corresponsione dell'onere aggiuntivo contenuta nell'art 17.2 dei criteri attuativi del Documento di Piano, va interpretata ed applicata non in termini di obbligo bensì facoltà lasciata alla determinazione delle parti in sede di negoziazione dei singoli piani attuativi afferenti ai singoli ambiti di trasformazione.

Lo Schema di Convenzione, all'art 9, in ottemperanza al processo di negoziazione ha permesso di individuare la realizzazione di opere pubbliche a carico del privato proponente per l'importo di 120.000,00 euro o, in alternativa, la liquidazione del medesimo importo secondo un preciso calendario

12. Valutazioni conclusive

Per tutto quanto sopra esposto, e comunque precisando che la competenza sulla valutazione discrezionale delle proposte formulate spetta alla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 14 comma 1 , Il Responsabile del Settore 9 – Programmazione e Gestione del Territorio, esprime parere favorevole dal punto di vista della congruenza tecnica del progetto.

Il Responsabile del Settore 9
Programmazione e Gestione del Territorio
Dott. Arch. Paolo Corti
Firmato digitalmente