



Città di Cinisello Balsamo - Piano di Governo del Territorio

DdP

PGT 2010 – DOCUMENTO DI PIANO

Documento di Piano
PREVISIONI DI PIANO

**Disposizioni,
Allegati: schede APS e AT**

DdP PP – Elab.02

Rev.16 – luglio 2010



COMUNE di CINISELLO BALSAMO
Ufficio di Piano



POLITECNICO di MILANO - DPA
Maria Grazia Folli e Giovanni Buzzi

con Daniele Bonzagni, Eugenia Silvestri, Sara Zardoni



CENTRO STUDI PIM
Piero Nobile e Paola Pozzi

con Angelo Armentano, Paolo Riganti

Indice

- Art.1 **Contenuti del Documento di Piano (DdP)**
- Art.2 **Principi fondamentali**
- Art.3 **Validità del Documento di Piano**
- Art.4 **Elaborati costitutivi del Documento di Piano –prescrizioni ed indicazioni-**
- Art.5 **Ambiti del Progetto Strategico**
- Art.6 **Ambiti di Trasformazione - AT**
- Art.7 **Criteri per il raggiungimento del 'dimensionamento ottimale' negli AT**
- Art.8 **Edilizia Sociale negli AT**
- Art.9 **Aree per servizi negli AT**
- Art.10 **Procedura per la valutazione delle proposte negli AT**
- Art.11 **Mix funzionale negli AT**
- Art.12 **Compensazione dei diritti edificatori**
- Art.13 **Perequazione dei diritti edificatori**
- Art.14 **Partecipazione ai diritti edificatori negli AT**
- Art.15 **Incentivazione urbanistica**
- Art.16 **trasferimento dei diritti edificatori nel Piano delle Regole**
- Art.17 **Pianificazione attuativa negli AT**
- Art.18 **Raccordo con il Piano delle Regole**
- Art.19 **Raccordo con il Piano dei Servizi**
- Art. 20 **Modalità di presentazione delle proposte preliminari di P.A. negli AT**
- Art. 21 **Modalità di presentazione delle proposte definitive di P.A. negli AT**
- Art. 22 **Parametri e indicatori di valutazione degli AT**

Art. 1 Contenuti del Documento di Piano (DdP)

Le presenti disposizioni del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio della Città di Cinisello Balsamo individuano le forme del governo del territorio comunale in attuazione dei principi ed obiettivi espressi nel Documento stesso, nel quadro della normativa regionale, nazionale e comunitaria.

Le linee strategiche del DdP, espresse nel documento DdP.PP-Elab.01: “Relazione: indirizzi e criteri” sono rappresentate sinteticamente nella tavola grafica DdP.PP-Tav.01: “Schema strutturale di sintesi”.

Art. 2 Principi fondamentali

I principi fondamentali, di cui al presente articolo, si riferiscono al Piano di Governo del Territorio nel suo complesso ed informano i criteri operativi e normativi del Piano stesso. Tali principi fondamentali di riferimento sono i seguenti:

2.1. Sviluppo sostenibile

Le città si sviluppa secondo i criteri fondamentali della sostenibilità ambientale, economica e sociale.

2.2. Qualità urbana

Le trasformazioni territoriali dovranno conseguire la migliore qualità urbana, funzionale e formale, secondo i valori di qualità del paesaggio urbano contemporaneo e di efficienza tecnica espressi dal dibattito culturale più avanzato nei singoli ambiti disciplinari.

2.3. Identità locale

Le azioni di Piano si orientano alla migliore definizione, riconoscimento e valorizzazione dei caratteri identitari, storici, sociali e morfologici, della città nel suo complesso e delle realtà di quartiere. La promozione dei valori dell'identità locale è perseguita anche e soprattutto dalla azione di salvaguardia del patrimonio storico architettonico, artistico ed ambientale costitutivo della Città di Cinisello Balsamo.

2.4. Promozione delle attività economiche

Le azioni di Piano sono volte alla promozione delle attività economiche secondo i principi della sostenibilità ambientale.

2.5. Sostegno strutturale alle politiche sociali

Il PGT, in particolare attraverso il Piano dei Servizi, identifica le azioni necessarie al conseguimento della migliore forma di attuazione delle politiche sociali determinate dai fabbisogni ed aspirazioni della cittadinanza, in relazione alle esigenze strutturali per lo svolgimento del servizio e commisurate alla sostenibilità economica degli interventi, individuando anche forme di negoziazione delle trasformazioni territoriali private che possano contribuire attivamente alla qualità del sistema.

Art. 3 Validità del Documento di Piano

Il DdP ha validità quinquennale, così come definito per legge, tuttavia inquadra i problemi ad una scala temporale più ampia, in particolare nelle connessioni con il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi. Nei successivi artt. 18 e 19 vengono chiariti gli aspetti legati alla diversa efficacia temporale fra i documenti costitutivi del PGT.

Art. 4 Elaborati del Documento di Piano - prescrizioni ed indicazioni

Il DdP è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo (QC) e Quadro Ricognitivo (QR):

DdP-QC Tav.01 Sistema infrastrutturale territoriale

DdP-QC Tav.02 Sistema infrastrutture comunale

DdP-QC Tav.03a Sistema urbano-Quadro insediativo

DdP-QC0 Tav.03b Sistema urbano-Funzione prevalente dell'isolato

DdP-QC Tav.04 Sistema urbano-Localizzazione attività commerciali

DdP-QC Tav.05 Sistema urbano -Quadro evolutivo

DdP-QC Tav.06a Sistema urbano - Altezze

DdP-QC Tav.06b Sistema urbano - Densità

DdP-QC Tav.06c Sistema urbano - Rapporto di copertura

DdP-QC Tav.07 Sistema urbano – Analisi morfotipologica

DdP-QC Tav.08 Sistema ambientale

DdP-QC Tav.09 Consumo di suolo in atto

DdP-QC Tav.10 Stato di attuazione del PRG vigente

DdP-QR Tav.01 PTCP

DdP-QR Tav.02 Vincoli sovraordinati

DdP-QR Tav.03 Individuazione suggerimenti e proposte

Previsioni di Piano (PP):

DdP-PP Elab.01 – Relazione: indirizzi e criteri;

DdP-PP Elab.01 _ ALLEGATO: Verifica compatibilità con strumenti sovraordinati;

DdP-PP Elab.02 – Disposizioni del DdP;

DdP-PP Elab.02 – ALLEGATO: Schede APS - AT;

DdP-PP Tav. 01 – Schema strutturale di sintesi;

DdP-PP Tav. 02 – Individuazione APS - AT;

DdP-PP Tav. 03 – Sensibilità paesistica

DdP-PP Tav. 04 – Previsioni di Piano

Dell'elenco di cui sopra gli elaborati prescrittivi del DdP sono i seguenti:

DdP-PP Elab.02 ALLEGATO: Schede APS ed AT (le sole parti delle schede indicate espressamente come prescrittive);

DdP- PP Elab.02 – Disposizioni del DdP;

DdP- PP Tav. 02 – Individuazione APS - AT.

Art. 5 Ambiti del Progetto Strategico - APS

Gli Ambiti del Progetto Strategico, denominati anche APS o ambiti strategici, sono individuati cartograficamente nella tavola grafica DP.PP-Tav.02 - Individuazione APS - AT. Gli obiettivi ed indirizzi progettuali degli APS sono espressi nell' ALLEGATO al presente documento.

Gli APS sono ambiti:

- definiti dal DdP ed hanno un'efficacia legata a tale documento;
- strutturati come super-ambiti che individuano le parti di città oggetto del progetto strategico del presente DdP;
- in alcuni casi suddivisi in sotto ambiti (ad es. APS 1.1, 1.2, 1.3) in funzione della più precisa definizione degli obiettivi locali;
- contenenti sia parti di città direttamente regolate dal Piano delle Regole, sia Ambiti di Trasformazione Urbanistica di cui all'art. 6 del presente documento;

Le parti degli APS indirizzate dal Documento di Piano:

- sono gli ambiti di trasformazione di cui al successivo art.6.

Le parti degli APS normate dal Piano delle Regole:

- hanno un'articolazione legata a tale documento e sono influenzate dagli obiettivi degli ambiti strategici solo al fine della loro caratterizzazione nel PdR e della scrittura delle specifiche disposizioni del Piano delle regole di attuazione che sono le uniche valide per tali parti di città;

Art. 6 Ambiti di Trasformazione - AT

Gli Ambiti di Trasformazione, denominati anche AT , sono individuati cartograficamente nell'elaborato DdP-PP Tav..02 del Documento di Piano. Gli obiettivi ed indirizzi progettuali degli AT, nonchè le prescrizioni ed i dati quantitativi di riferimento, sono espressi nell' ALLEGATO al presente elaborato.

Le previsioni di massima e gli indirizzi dei singoli ambiti di trasformazione si attuano previa approvazione di un programma o piano esecutivo , indicato nella relativa scheda d'ambito. Tale piano definisce gli aspetti programmatici e negoziali, oltre alle previsioni urbanistiche di dettaglio, in funzione degli obiettivi e criteri definiti nelle schede d'ambito degli AT e degli indirizzi generali degli APS a cui appartengono.

Fino alla approvazione dei piani e programmi attuativi , le indicazioni degli AT non costituiscono alcuna forma di previsione che determini effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, così come espresso nell'art.3 g) della L.R. 12/05 e s.m.i.

Trascorsi tre anni dalla approvazione definitiva del DdP del PGT, in caso di inerzia dei privati interessati, l'Amministrazione Comunale può procedere con Piani Particolareggiati per dare attuazione agli interventi strategici previsti negli AT. Sono inoltre ammissibili tutte le forme attuative di intervento previsti dalla normativa.

All'interno degli ambiti di trasformazione, in assenza di piano attuativo, possono essere ammessi i seguenti tipi di intervento per gli edifici esistenti: 1) demolizione senza ricostruzione; 2) manutenzione ordinaria . Sono vietati i cambi d'uso anche senza opere edilizie, nonchè tutti gli interventi che determinino una variazione della consistenza e valorizzazione delle unità immobiliari, ad esclusione della demolizione.

Art. 7 Criteri per il raggiungimento del “dimensionamento ottimale” negli AT

All'interno degli ambiti di trasformazione le quantità edificatorie riportate nelle schede dell'ALLEGATO al presente documento ed espresse in mq di SLP, sono riferite ai seguenti parametri:

- quantità A = quantità minima “A” per potere attivare la trasformazione dell'ambito,
- quantità B = quota ulteriore “B” da attribuire in modo graduale, in funzione della verifica dei requisiti qualitativi contenuti nelle schede degli AT, in modo da raggiungere il “dimensionamento ottimale dell'ambito”.

Il gruppo di valutazione, si riunisce per determinare il punteggio che definisce la congruità della quantità B, aggiuntiva rispetto alla quantità A. Tale quantità B costituisce quindi obiettivo da raggiungere auspicabilmente per il pieno soddisfacimento delle previsioni e gli obiettivi di piano, tuttavia si conforma come componente integrativa ed attribuita (anche con quantità uguale a zero) a seguito della procedura di valutazione.

La quantità B non costituisce quindi una forma di premialità secondo quanto previsto dall'art. 11 comma 5 della L.R. 12/05 e s.m.i.. Il Documento di Piano non prevede

quindi forme di incentivazione di cui al suddetto art. della L.R. 12/05 e s.m.i.

Art. 8 Edilizia Sociale negli AT

In alcuni specifici AT, così come si evince dalle schede allegate alle presenti disposizioni, è prescritta una quantità minima di edilizia sociale. E' possibile incrementare volontariamente la quantità di edilizia sociale, fino ad un massimo del 20% della quantità di residenza massima ammissibile. E' possibile realizzare le quantità prescritte o previste di edilizia sociale all'interno degli edifici del complesso, in mix con la residenza libera.

Le suddette quantità di residenza sociale saranno collocate nelle aree di concentrazione volumetrica individuate negli AT.

In alternativa all'esecuzione diretta, è possibile reperire aree per edilizia sociale da cedere gratuitamente all'interno delle aree di concentrazione volumetrica dell'AT, in una quantità pari a 1,3 mq di SF per 1 mq di SLP. In tal caso il Piano Attuativo comprende le previsioni edificatorie anche per questo lotto funzionale che deve essere contiguo alle altre aree per servizi dell'AT ed avere una accessibilità diretta ed autonoma dalle strade pubbliche esistenti o previste.

In caso di cessione di aree di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale attiva una procedura di assegnazione delle aree stesse a soggetti titolati all'esecuzione e gestione di edilizia sociale, secondo le forme di legge. Nel caso in cui l'operatore titolare dell'ambito di trasformazione decida di realizzare direttamente la componente di edilizia sociale, non è necessario attivare il suddetto bando.

Le caratteristiche dell'edilizia di cui al presente articolo e i relativi adempimenti, sono disposti dal Piano dei Servizi.

Art. 9 Aree per servizi negli AT

Nelle singole schede allegate alle presenti disposizioni, sono previste le quantità minime per cessioni o asservimento ad uso pubblico di aree per servizi in loco. Tali aree costituiscono il minimo inderogabile per qualunque quantità e destinazione d'uso prevista nel Piano Attuativo. Per le superfici da edificare con destinazione residenziale riferite alla "quantità ulteriore B", di cui al precedente Art. 7 non sono dovute ulteriori aree come cessioni in loco ma esclusivamente quanto previsto dalle disposizioni del Piano dei Servizi.

Per il totale delle superfici da edificare delle destinazioni d'uso diverse dalla residenza, sono dovuti gli asservimenti delle superfici di parcheggio ad uso pubblico, da individuare, anche su più piani, nell'ambito dell'area di "concentrazione volumetrica" prevista dalle schede allegata alle presenti disposizioni. La suddetta quantità di superficie a parcheggio pubblico, fatta salva l'eventuale prescrizione minima riportata nelle schede, andrà commisurata alla effettiva quantità non residenziale che verrà determinata nel Piano Attuativo, secondo le modalità previste dall'art.5 del Piano dei Servizi.

Art. 10 Procedura per la valutazione delle proposte negli AT

Al fine della valutazione delle proposte per i piani e programmi di iniziativa privata è possibile attivare due distinte procedure alternative, a scelta del proponente, al fine di conseguire l'approvazione: presentazione della proposta preliminare e successiva proposta definitiva ovvero presentazione della proposta definitiva.

Al fine della valutazione di entrambe le procedure, l'Amministrazione, con atto

separato, costituisce una apposito “gruppo di valutazione” interdisciplinare formato da amministratori, tecnici ed eventuali consulenti esterni. Tale gruppo di valutazione si atterra ai parametri ed indicatori di cui al successivo Art.22 al fine dell’attribuzione del punteggio relativo alla valutazione della qualità della proposta ed alla verifica della percentuale ammissibile di raggiungimento del “dimensionamento ottimale”, di cui al precedente Art.7.

Di seguito si riporta la sintesi delle due distinte procedure:

1) presentazione della proposta preliminare e successiva proposta definitiva:

gli elaborati della proposta preliminare di Piano o Programma Attuativo, di cui al successivo Art.20, vengono preventivamente vagliate, dopo istruttoria di legittimità espletata dell’Ufficio tecnico, , dal “gruppo di valutazione” , per verificare la qualità della proposta stessa in relazione alla somma dei punteggi ottenuti per i singoli “ *parametri per la valutazione della qualità della proposta*” . di cui al successivo Art. 22. L’ammissibilità della proposta, al fine del passaggio alla fase della proposta definitiva di Piano o Programma Attuativo, si intende conseguita qualora la somma dei punteggi ottenuti, in riferimento ai suddetti parametri di valutazione, sia superiore a 70 su 100.

Contestualmente alla suddetta valutazione di qualità ed ammissibilità delle proposte, si procede con l’assegnazione del punteggio relativo agli “ *indicatori per il raggiungimento del bilancio ottimale*” di cui al successivo Art. 22. Il punteggio complessivo conseguito, in funzione della somma dei singoli indicatori, definisce la percentuale di quantità aggiuntiva ammissibile nell’intervallo delle quantità minime e massime di SLP così come indicato nelle singole schede degli AT.

La valutazione della proposta preliminare di cui al presente articolo, da rendere entro 60 gg. dalla data di presentazione della proposta stessa, si costituisce esclusivamente come atto propedeutico all’attivazione della procedura di Piano Attuativo e non costituisce quindi in alcun modo un atto impegnativo per il Consiglio Comunale.

In seguito alla comunicazione dell’esito positivo della suddetta fase preliminare, i proponenti possono passare alla presentazione degli elaborati della proposta definitiva di Piano o Programma Attuativo, di cui al successivo Art.21, tenendo conto delle indicazioni relative alle quantità stabilite nella verifica del “dimensionamento ottimale” e delle eventuali indicazioni o prescrizioni emerse nella fase di valutazione preliminare. Tale proposta definitiva, a seguito di verifica di ammissibilità con istruttoria tecnica, viene ulteriormente vagliata dal “gruppo di valutazione” al fine di verificare la rispondenza della proposta definitiva con i requisiti di qualità e con le eventuali indicazioni emerse in fase di valutazione preliminare, in modo tale da potere esprimere parere definitivo, motivato e non vincolante da allegare agli altri atti, pareri ed adempimenti tecnici necessari per poter sottoporre la proposta definitiva di Piano o Programma Attuativo alla Giunta Comunale la quale, previo parere della competente Commissione Consiliare, delibera in ordina alla adozione. Si prescinde dal parere della Commissione Consiliare ove questo non venga reso entro 15 gg.

2) presentazione diretta della proposta definitiva in assenza di proposta preliminare:

gli elaborati della proposta definitiva di Piano o Programma Attuativo, di cui al successivo Art.21, sono vagliati dal “gruppo di valutazione”, dopo istruttoria tecnica di legittimità. Gli esiti della valutazione complessiva dell’intervento in funzione dei “parametri di valutazione della qualità della proposta” e della

congruità della proposta quantitativa rispetto alla verifica del punteggio degli indicatori per il raggiungimento del “dimensionamento ottimale” costituiscono il parere definitivo, motivato e non vincolante da allegare agli altri atti, pareri ed adempimenti tecnici necessari per poter sottoporre la proposta definitiva di Piano o Programma Attuativo all’approvazione della Giunta Comunale per la sua adozione.

Art. 11 Mix funzionale negli AT

Il mix funzionale è indicato nelle singole schede d’ambito degli AT e non può essere modificato utilizzando l’art.51 della LR.12/’05.

La quantità di superficie commerciale indicata nelle schede allegate alle presenti disposizioni, è riferita alla SLP complessiva e non alla sola superficie di vendita.

Art. 12 Compensazione dei diritti edificatori.

I criteri di compensazione dei diritti edificatori, definiti dal Documento di Piano ed attuati nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, sono definiti nel presente articolo.

Le aree per servizi in compensazione (SA) sono così regolate:

- per le aree di compensazione di tipo 1 (SA1), esterne al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), si applica un indice di compensazione di 0,03 mq/mq;
- per le aree di compensazione di tipo 2 (SA2), interne al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, si applica un indice di 0,2 mq/mq.

I diritti edificatori generati dalle suddette aree per servizi sono utilizzabili all’interno dei seguenti ambiti del Piano delle Regole:

- ambiti RA di proprietà pubblica da cedere in permuta per la compensazione di diritti edificatori di ambiti SA1;
- ambiti di Piano Attuativo: 1) PA1-Re; 2) PA5-Tp dove reperire una componente edificatoria obbligatoria ed una facoltativa dagli ambiti SA1 ed SA2;
- ambiti di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) dove reperire una componente edificatoria facoltativa dagli ambiti SA1 ed SA2.

Oltre ai succitati ambiti del PdR, nel Documento di Piano è previsto l’AT “A – Ex Ovocoltura” come ambito in parziale permuta per la ricaduta di diritti edificatori generati dagli ambiti per servizi in compensazione di tipo 1 (SA1) per le seguenti quantità e destinazioni d’uso:

- AT “A” = 24.000 mq di SLP di terziario e 4.000 mq di residenziale.

Per l’utilizzo dei diritti edificatori, in funzione delle destinazioni d’uso finali delle costruzioni da realizzare con superfici provenienti da compensazione dei diritti edificatori, si applica un coefficiente di conversione degli indici di compensazione. Tale coefficiente moltiplicativo è così articolato:

- 1,00 per la residenza
- 1,25 per il ricettivo
- 2,00 per il direzionale
- 2,00 per il commerciale
- 2,80 per l’industriale/artigianale
- 3,50 per i servizi

Qualora gli ambiti di compensazione ricadano in fasce di rispetto, così come individuate nella tavola dei vincoli, l’indice di compensazione si intende ridotto del 30%.

In caso di cessione di lotti di aree di compensazione di più grandi dimensioni, devono

essere prioritariamente cedute le parti che hanno accessibilità diretta da strade pubbliche.

In caso di permuta di aree fra privati e pubblica amministrazione, al fine di attuare le forme compensative di cui sopra, gli indici ed i coefficienti di conversione sono indicativi ed orientativi delle quantità da compensare ma vanno commisurati agli effettivi valori delle singole aree da permutare, da definire in via bonaria e consensuale.

In alternativa alla compensazione, l'Amministrazione a comunque facoltà di procedere attraverso procedure espropriative per l'acquisizione delle aree SA1 ed SA2.

Art. 13 Perequazione dei diritti edificatori.

I criteri di perequazione dei diritti edificatori, definiti dal Documento di Piano ed attuati nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, sono definiti nel presente articolo.

La perequazione si applica solo nelle forme di cui all'Art. 11 comma 1 (perequazione localizzata) della L.R. 12/05 e s.m.i. all'interno degli Ambiti di Trasformazione e nei Piani Attuativi di tipo PA3-Re del Piano delle Regole, secondo le forme di cui al successivo Art.14.

Art. 14 Partecipazione ai diritti edificatori negli AT

La potenzialità edificatoria massima delle aree da disciplinare a mezzo di piano attuativo negli AT si intende attribuita, uniformemente, a ciascun metro quadrato del terreno compreso nel perimetro del territorio oggetto del piano attuativo medesimo, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono però sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio stradale provinciale o statale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete non comunali o da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali - pur se campite dal PGT come edificabili - non sono computate né per l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto di piano attuativo con la relativa attribuzione né per la verifica del rapporto di copertura.

Altrettanto vale per le aree già appartenenti al demanio stradale comunale, a condizione che la loro destinazione a sede stradale risulti confermata dal PGT e dal piano attuativo.

Art. 15 Incentivazione urbanistica

I criteri di incentivazione dei diritti edificatori, definiti dal Documento di Piano ed attuati nel Piano delle Regole, sono definiti nel presente articolo.

L'incentivazione urbanistica, di cui al comma 5 dell'Art.11 della L.R. 12/05 e s.m.i., è prevista solo ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico negli interventi di sostituzione edilizia del Piano delle Regole, secondo le quantità e le modalità da questo espresse.

Non sono previste forme di incentivazione volumetrica a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, di cui al comma 5 dell'Art.11 della L.R. 12/05 e s.m.i.,

Art. 16 Trasferimento dei diritti edificatori nel Piano delle Regole

E' possibile trasferire diritti edificatori all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, ad esclusione degli Ambiti di Trasformazione, sia sotto forma di trasferimenti di quantità

relative ad edifici esistenti, sia di trasferimento della quantità edificatoria, totale o residua. Tali forme di trasferimento si regolano attraverso piani o programmi attuativi volontari che prevedano contestualmente il raggiungimento di una forma verificata di interesse pubblico, così come specificato nelle Disposizioni del PdR.

Tale interesse pubblico si sostanzia sotto forma di acquisizione in proprietà o in uso di aree dichiarate come strategiche per il patrimonio pubblico, anche se non individuate nel Piano dei Servizi, e/o di una migliore distribuzione delle volumetrie definite all'interno degli AUC (ambiti urbani consolidati) dal Piano delle Regole.

Art. 17 Pianificazione attuativa negli AT

I Piani e Programmi Attuativi (P.A.) definiscono le previsioni urbanistiche di dettaglio secondo quanto previsto dal Documento di Piano.

La pianificazione attuativa, attraverso la relativa convenzione, conforma il dato definitivo dei diritti edificatori per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano. Fino alla stipula della convenzione della pianificazione attuativa degli AT, i diritti edificatori non sono esigibili, nè consolidati in alcuna forma e non determinano quindi diritti acquisiti per le previsioni della pianificazione successiva, nè alcuna forma di obbligazione risarcitoria per l'Amministrazione Comunale in relazione alla mancata attivazione del procedimento che si conclude con la stipula della convenzione stessa.

I P.A. di iniziativa privata negli AT e conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale.

Art. 18 Raccordo con il Piano delle Regole

Per le definizioni generali relative agli indici urbanistici contenuti nel Documento di Piano, valgono le "Disposizioni comuni del PGT" contenute nel documento PdR-Elab. 02 "Disposizioni del Piano delle Regole".

Art. 19 Raccordo con il Piano dei Servizi

Per le definizioni generali e le procedure di attuazione relativi agli standard urbanistici relativi agli AT, valgono i contenuti del documento PdS-Elab.02 "Disposizioni del Piano dei Servizi".

Art. 20 Modalità di presentazione delle proposte preliminari di P.A. negli AT

Per le proposte preliminari di Piano Attuativo negli AT, che devono essere valutati secondo quanto previsto dall'Art.10 delle presenti disposizioni, dovranno essere presentati dal proponente i seguenti elaborati minimi:

- inquadramento territoriale in scala 1:2000;
- planimetria dell'area in oggetto con le principali quote planoaltimetriche in scala 1:500;
- documentazione fotografica dell'area e del contesto;
- il layout funzionale del progetto;
- schema planivolumetrico con l'indicazione delle tipologie di intervento (nuova costruzione, ristrutturazione, ecc.) in scala 1:500;
- stralci tipici degli edifici in progetto in scala 1:200;
- prospetti significativi in scala 1:200;
- almeno due fotoinserimenti con rendering del progetto;

- relazione contenente i dati principali dell'intervento (volumi, SLP, altezze esistenti e di progetto, dotazioni di servizi, ecc.), i contenuti relativi agli aspetti di interesse pubblico, gli obiettivi le modalità ed i tempi di realizzazione;
- scheda dei contenuti della proposta rispetto alle tabelle degli "indicatori di qualità per la valutazione di ammissibilità" e degli "indicatori di qualità per il raggiungimento del bilancio ottimale".

In caso di valutazione positiva della proposta preliminare, ai fini dell'attivazione della procedura definitiva di Piano Attuativo dovranno essere presentati dal proponente gli elaborati di cui all'art. 21 del presente documento.

Art. 21 Modalità di presentazione delle proposte definitive di P.A. negli AT

Per le proposte definitive di Piano Attuativo negli AT, che devono essere valutati secondo quanto previsto dall'Art.10 delle presenti disposizioni, dovranno essere presentati dal proponente i seguenti elaborati minimi:

- Copia degli atti di provenienza delle proprietà.
- Planimetria catastale in scala 1:1000 adeguatamente estesa al contorno del perimetro di intervento, aggiornata con gli ultimi frazionamenti, e con l'indicazione in tinta rossa del perimetro dei terreni interessati, con allegati i certificati delle relative partite catastali riportante l'indicazione delle proprietà e prospetto riepilogativo della quantificazione catastale suddivisa per ciascun proprietario.
- Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni indicate nel P.T.C.P. e P.T.P.R. nonché quelle ulteriori contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione cartografica dovrà essere effettuata sulla Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 e su base ortofoto in scala adeguata, e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti.
- Planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento (in scala 1:500) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.

Nel caso di interventi in ambiti parzialmente o totalmente edificati occorre rappresentare le seguenti planimetrie in scala 1:200:

- planimetria generale con indicazione delle altezze e delle distanze degli edifici esistenti rispetto a strade, confini e pareti finestrate;
 - piante di tutti i piani debitamente quotate;
 - sezioni e profili;
 - prospetti;
 - calcolo della SLP e del RC riferito alle disposizioni del PGT vigente;
 - indicazione dei riferimenti alle pratiche edilizie con le quali gli immobili esistenti sono stati realizzati e specifica delle destinazioni d'uso così come assentite;
- Planimetria del rilievo, (almeno in scala 1:500), risultante dalle operazioni di rilievo topografico ed analitico effettuate a cura del proponente esteso

adeguatamente al territorio circostante interessato dal piano o programma per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento, con l'indicazione di:

- punti di stazionamento georeferenziati a dei punti fissi;
- quote, caposaldi di riferimento per la verifica sul campo delle diverse quote altimetriche;
- confini di proprietà;
- dimensioni quotate dei lotti interessati ed i calcoli analitici riguardanti le dimensioni dell'intera area;
- la larghezza delle strade e degli spazi pubblici o privati sui quali prospettano gli edifici progettati;
- gli accessi pedonali e carrabili da spazi privati e spazi pubblici;
- il rilievo e la nomenclatura della vegetazione, o con eventuale indicazione dell'assenza di vegetazione.

La planimetria dovrà essere corredata da:

- descrizione tecnica della strumentazione utilizzata;
 - metodo di calcolo, punti battuti e di stazionamento con i relativi dati.
- Planimetria in scala 1:2000 con l'indicazione della fascia di tutela dei pozzi pubblici più vicini all'area di intervento, nonché il tracciato e la relativa distanza di rispetto di eventuali elettrodotti e di tutti gli eventuali altri vincoli e servitù interessanti l'ambito di intervento.
 - Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:1000, con la precisazione dei confini delle aree interessate.
 - Eventuale bonifica ambientale o piano di indagine preliminare volto ad accertare lo stato del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee al fine di escludere la presenza di eventuali contaminazioni ai sensi del D.M. 25.10.1999 n. 471.
 - Relazione paesistica ai sensi del P.T.P.R.
 - Planimetria di azionamento del PGT in scala 1: 2000 con l'indicazione in tinta rossa del perimetro delle aree interessate comprendente:
 - la relativa legenda;
 - stralcio degli articoli interessati delle disposizioni del PGT;
 - stralcio di eventuali strumenti in itinere.
 - Planimetria riportante l'azionamento dell'area territoriale, (in scala 1:500 su base fotogrammetrica e catastale), con dimostrazione grafica ed analitica delle aree azionate ed indicazione di:
 - area fondiaria;
 - standard;
 - strade;
 - aree di cessione / asservimento ad uso pubblico;
 - superficie coperta.
 - Progetto planivolumetrico (in scala 1:500), con individuazione della situazione al contorno, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente.
 - Planimetrie di progetto in scala 1:500 con indicazione, tramite campiture quotate e calcoli analitici di:
 - edifici in progetto (piante con le quote generali dei vari piani, se diversi, riportanti le destinazioni d'uso);
 - calcolo della S.L.P. / volume;
 - coperture dei singoli edifici;
 - altezza dei corpi di fabbrica in progetto;

- altezza degli edifici al contorno;
 - distanze degli edifici di progetto dai confini;
 - distanze degli edifici in progetto dagli edifici esistenti circostanti, dei quali vanno indicate le altezze;
 - distanze degli edifici in progetto dalle strade;
 - piante con sovrapposizioni demolizioni/costruzioni (in tinte giallo e rosso) debitamente quotate;
 - sezioni, profili e prospetti delle sovrapposizioni demolizioni/costruzioni (in tinte giallo e rosso);
 - aree a parcheggio pubblico (con l'indicazione del numero di posti auto);
 - aree a parcheggio privato (con l'indicazione del numero di posti auto);
 - sezioni tipo quotate con indicazioni delle altezze;
 - schema del sistema di raccolta e stoccaggio dei rifiuti solidi urbani e relativa localizzazione;
 - schema di smaltimento acque bianche e nere degli edifici in progetto e relativi allacciamenti.
- Tavola e relazione su accessibilità e viabilità basate su uno studio esteso alla viabilità stessa, sia veicolare che pedonale, di connettivo all'interno del Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, e più in generale al sistema di accessibilità, con riferimento anche alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.
 - Tavola di inquadramento progettuale con viste assonometriche e/o prospettiche adeguatamente estese al contorno alle scale ritenute più consone, in mancanza plastico a scala adeguata.
 - Relazione sul clima acustico e impatto acustico ai sensi della L. 447/95.
 - Documentazione fotografica dello stato di fatto, con allegata planimetria riportante i punti di vista.
 - Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di eventuali infrastrutture, da redigere ai sensi del DPR 554/1999 e s.m.i. artt. 18, 19, 20, 21, 22, 23, e 24, comprendente:
 - planimetrie di suddivisione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e infrastrutture,
 - calcolo sommario della spesa redatto in base ai listini prezzi risultanti dai listini della C.C.I.A.A. in vigore al momento della presentazione del P.A. o del P.I.I., scontati del 20%, oppure usando il listino più recente del Comune di Cinisello Balsamo, scontato del 20%;
 - schema di contratto d'appalto;
 - autorizzazione degli enti proprietari di strade, interessate dal sistema della viabilità del P.A. o del P.I.I. (strade provinciali, statali, autostrade);
 - piano di informazione della cittadinanza.
 - Relazione tecnica contenente in particolare:
 - descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione Comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di Programmazione sovracomunale;
 - dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal programma integrato di intervento suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;
 - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli Enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il

- rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento con eventuale relazione geologica o geotecnica;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica;
 - elementi salienti dal punto di vista urbanistico, architettonico e funzionale dell'assetto territoriale previsto e degli interventi edilizi progettati;
 - dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, nonché di eventuali strumenti in itinere;
 - stato di attuale utilizzazione e di occupazione dei terreni;
 - condizioni del suolo ed emergenze;
 - eventuali specifiche norme di attuazione del P.A. o del P.I.I.;
 - stralcio della Classificazione Acustica del territorio comunale.
- Relazione economica sulla fattibilità del Programma, che evidenzii in particolare:
 - il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.
 - Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano o Programma Attuativo con allegato prospetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione e relativi conguagli.

Tutta la documentazione di cui ai punti precedenti dovrà essere presentata anche su supporto informatico nei formati: .dwg, .dxf, .shp, .doc.

Art. 22 Parametri e indicatori di valutazione degli AT

Parametri di valutazione della qualità della proposta		Punti
urbanistica e funzionale	scala urbana: rapporto con la città pubblica e qualità delle ricadute urbane	25
	scala dell'ambito: rapporto fra tipi/volumi/spazi aperti pubblici e privati	
	accessibilità, infrastrutturazione e urbanizzazione dell'ambito	
	mix funzionale	
ambientale	eco-sostenibilità dell'intervento	25
	scala urbana: entità delle compensazioni ambientali	
	scala dell'ambito: disegno delle aree verdi, scelta e disposizione delle essenze vegetali	
architettónica e costruttiva	ordini compositivi, materie e tecniche costruttive: rapporto con le scelte morfologiche, funzionali ed ambientali	25
	innovazione tipologica e funzionale	
	innovazione tecnologica e costruttiva	
specifico dell'AT (vedi schede)	obiettivi dell' Ambito di Trasformazione	25
	aderenza alla "struttura urbana di riferimento"	

Indicatori per il raggiungimento del dimensionamento ottimale	Punti
punteggio dei "parametri di valutazione della qualità della proposta" oltre 80	20
ricadute urbane: entità economica degli interventi sulla città pubblica	20
realizzazione diretta di edilizia sociale (*)	20
residenza sociale oltre al minimo prescritto (*)	10
Ep limite edifici oltre il minimo stabilito dalle disposizioni comuni	10
utilizzo di energie rinnovabili oltre il minimo normativo	10
cessione in loco di aree per servizi oltre al minimo prescritto	5
superficie permeabile oltre al minimo prescritto	5

(*) Nota: negli AT ove non sia prevista residenza sociale nelle schede d'ambito, i punti da attribuire saranno ripartiti sugli altri indicatori, in quota proporzionale.