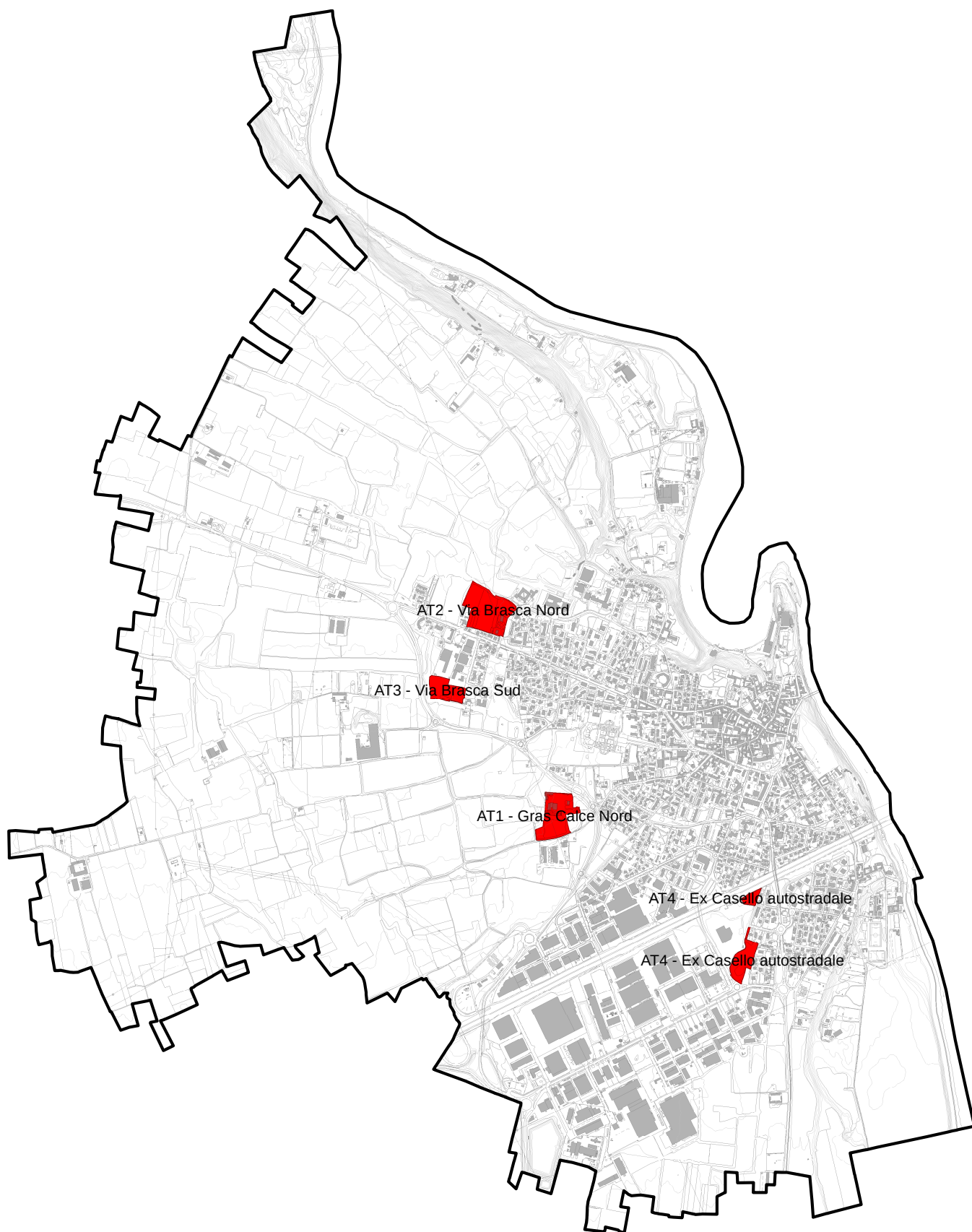




 AMBITI DI TRASFORMAZIONE



Comune di Trezzo sull'Adda

SEZIONE 5 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE _ DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO



CAPO I Disciplina generale degli ambiti di trasformazione

Articolo77 Contenuti e campo di applicazione della disciplina degli ambiti di trasformazione

1. Il Documento di Piano è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e compatibilmente con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, disciplina gli ambiti di trasformazione.
2. Gli ambiti di trasformazione esplicano la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano.

Articolo78 Riferimento alla cartografia di piano

La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento ai seguenti elaborati grafici:
- DP 1 "Carta delle previsioni di piano"

Articolo79 Disposizioni generali per gli ambiti di trasformazione

1. Le trasformazioni previste per gli Ambiti di Trasformazione dovranno essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi e, in particolare, mediante Piani integrati di intervento.
2. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del piano attuativo stesso senza che sia stata sottoscritta dai proponenti la relativa convenzione, il sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscriverla entro un termine non superiore a novanta giorni; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del piano attuativo.
3. Relativamente agli ambiti di trasformazione le presenti norme stabiliscono i criteri generali di trasformazione da seguire in sede di formazione dei successivi strumenti attuativi al fine di garantire la coerenza dei singoli interventi rispetto agli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel Piano di Governo del Territorio e in particolare nel Documento di Piano.
4. Nelle presenti norme sono inserite un insieme di schede che riassumono gli elementi da specificare nella fase attuativa.
In ciascuna scheda sono riportati:
a - gli "Obiettivi generali di progetto",
b - gli "Obiettivi pubblici di progetto",
c - la "Vocazione funzionale",
d - i "Parametri edificatori di massima". La St indicata nelle schede è indicativa, gli indici e i parametri si applicano sulla effettiva consistenza dell'area interessata da trasformazione da individuare sulla base di un rilievo di dettaglio
e - le "Disposizioni per l'attuazione degli interventi".
5. Per ciascun ambito di trasformazione è espressa la possibilità di incremento dell'edificabilità massima per misure di incentivazione nei limiti massimi definiti alla sezione 2 CAPO I Articolo5 (Perequazione e compensazione urbanistica, misure di incentivazione) delle presenti norme tecniche di attuazione.



6. Per ciascun ambito di trasformazione è espressa l'eventuale percentuale minima di SIp da destinare a edilizia residenziale pubblica.

7. I criteri inseriti nelle schede di ciascun ambito di trasformazione e nelle cartografie del Documento di Piano non definiscono l'assetto giuridico per gli ambiti di trasformazione stessi. L'assetto giuridico definitivo per gli ambiti di trasformazione avverrà solo successivamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

8. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli ambiti di trasformazione funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio ed in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale. Le aree che a seguito della ripermimetrazione risulteranno esterne agli ambiti di trasformazione assumeranno la destinazione dell'area contigua.

9. Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito nel Piano dei Servizi. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione o alla loro monetizzazione.

10. Gli interventi in attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione devono prevedere parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 fermo restando che la quantità minima per la residenza deve comunque garantire un posto auto per alloggio.

Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.

All'interno dei parcheggi dovranno essere previsti idonei progetti ambientali anche con alberature.

11. Negli ambiti di trasformazione a destinazione non residenziale devono essere ricavati spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica (filari alberati, arbusti, ecc.) in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio. Gli spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica sono intesi come pertinenze private e non possono essere considerate al fine del calcolo dei servizi di cui alla sezione 4 CAPO III Articolo 63 comma 2 e comma 3 delle presenti norme tecniche e fatto salvo diverse e più specifiche indicazioni contenute nelle schede relative a ciascun ambito di trasformazione. Le schede relative a ciascun ambito di trasformazione di cui agli articoli successivi potranno specificare la localizzazione degli interventi di mitigazione paesaggistica.

12. La proposta contenuta nelle schede relative agli ambiti di trasformazione potrà essere attuata per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo.

La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- la SIp massima ammissibile in applicazione degli Indici di utilizzazione del suolo degli ambiti di trasformazione (Iat) e la superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme regolanti l'attuazione degli Ambiti di intervento proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;

- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'Ambito di Trasformazione stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

Al fine di garantire l'ottimale attuazione degli interventi il soggetto proponente lo stralcio dovrà predisporre un Piano direttore che verrà assunto in consiglio comunale unitamente alla proposta di piano attuativo.



Il Piano direttore quale dovrà contenere:

- la perimetrazione dello stralcio;
- gli interventi pubblici eventualmente previsti (compresi gli interventi sulla viabilità e sui sottoservizi a rete) e gli interventi di mitigazione paesaggistica relativi allo stralcio e la loro coerenza con gli obiettivi complessivi oltre che con la completa realizzazione degli stessi;
- l'assetto morfologico e tipologico dello stralcio e la sua coerenza con quello complessivo eventualmente definito nella scheda dell'ambito di trasformazione.

Il Piano direttore non ha funzione conformativa dell'assetto giuridico dei suoli ed è strumento di riferimento per le verifiche di coerenza delle proposte di intervento. Al fine di favorirne l'istruttoria, il Piano direttore dell'AT dovrà contenere anche una sezione di verifica argomentata delle coerenze del progetto insediativo con le indicazioni complessive del Documento di Piano.

In relazione agli approfondimenti conoscitivi, progettuali, alle opportunità che si aprono all'interno del rapporto negoziale e agli elementi di compartecipazione e sinergia con altri interventi di qualificazione del contesto, il Piano direttore dell'ambito di trasformazione può essere modificato nel momento in cui verrà effettuata la redazione dei piani attuativi successivi al primo. Tali eventuali modifiche devono rimanere conformi agli elementi prescrittivi della scheda dell'ambito di trasformazione.

Gli oneri relativi alla redazione del Piano direttore sono di competenza del soggetto proponente lo stralcio.

L'Amministrazione Comunale terrà, per tramite dell'Ufficio Tecnico, un registro dei parametri edificatori ed infrastrutturali contenuti nel Piano Direttore.

13. Nei casi di interventi riguardanti aree già occupate da edificazione a carattere produttivo gli interventi stessi devono essere sempre accompagnati da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.

14. Gli interventi negli ambiti di trasformazione devono garantire l'invarianza idraulica. In particolare, nella gestione delle aree verdi interne agli ambiti di trasformazione e alle aree a servizi dovranno essere previste soluzioni progettuali per ridurre il consumo idrico e prevedere il riutilizzo delle acque meteoriche.

15. Nell'attuazione degli interventi dovranno essere garantiti i seguenti requisiti energetico-ambientali:

- non meno del 70% della superficie lorda di pavimento delle volumetrie per le quali viene rilasciato il titolo di agibilità sia da realizzare di classe energetica non inferiore alla B e, contestualmente
 - non meno del 70% del fabbisogno energetico sia da ricavarsi da fonti energetiche rinnovabili.
- Sono fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGR VIII/8745.

16. I piani attuativi dovranno essere corredati da uno specifico studio di approfondimento sui potenziali impatti ambientali, definendone l'articolazione, i contenuti e il ruolo sia nel percorso di verifica tecnica degli Uffici sia come strumento di ausilio alla negoziazione che sarà definita durante l'iter di formazione dei piani attuativi. Tale studio, i cui oneri sono di competenza del soggetto proponente, è parte integrante del Piano direttore di cui al precedente punto 12.

17. In presenza di situazioni di contiguità tra aree residenziali e aree produttive e tra ambiti edificabili e spazi aperti del sistema paesistico- ambientale, è obbligatoria la realizzazione di una fascia boscata atta a mitigare gli impatti di acustici, atmosferici e paesistico- ambientali. La consistenza di tale fascia boscata (giacitura, sesto di impianto, essenze) dovrà essere definita all'interno di apposito elaborato da considerarsi parte sostanziale degli elaborati progettuali.

18. Per le aree indicate come ambiti di trasformazione del Documento di Piano e fino alla approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano stesso valgono le seguenti disposizioni:

- interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria,



Comune di Trezzo sull'Adda

- destinazioni ammesse: sono confermate le destinazioni in essere.

19. Per l'illuminazione esterna in tutti gli ambiti di trasformazione devono essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo quanto previsto dalla LR 17/2000 e dalla LR 38/2004.

20. I Piani Attuativi relativi agli ambiti di trasformazione dovranno essere sottoposti all'attenzione del Parco Adda Nord per verificare l'eventuale attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.



CAPO II Disciplina specifica degli ambiti di trasformazione

Articolo80 Ambito di Trasformazione 1 “Gras Calce nord”

a. Obiettivi generali di progetto

- recupero di strutture produttive dismesse.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- realizzazione area di mitigazione verso sud.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale: Usi produttivi e direzionali.

- Usi non ammessi: usi residenziali, usi commerciali ad eccezione dell'uso T7.

d. Parametri edificatori di massima

Quantificazione della St: 29.334 mq.

Quantificazione della SIp massima attribuita: 30% della St.

Sono ammesse le misure di incentivazione nei limiti e con le modalità definite alla Sezione 2 delle presenti norme.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

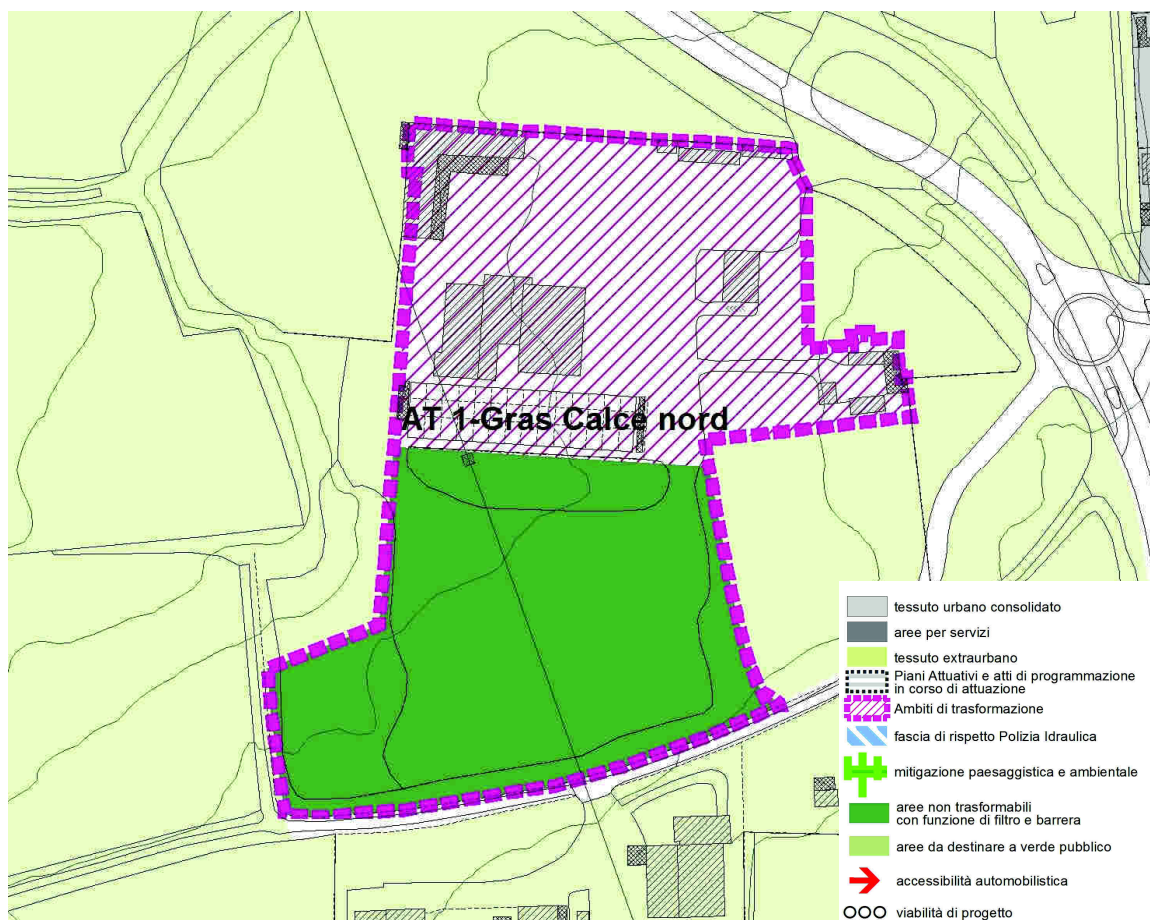
Il perimetro dell'area di intervento deve essere oggetto di interventi di mitigazione paesaggistica.

L'area indicata nello schema della pagina successiva e classificata come “aree non trasformabili con funzione di filtro e barriera” deve essere interessata esclusivamente da interventi di mitigazione paesaggistica che saranno definiti dettagliatamente con specifico studio in fase di progettazione urbanistica attuativa. La quantità di spazi da destinare a interventi di mitigazione di cui al CAPO I Articolo79 comma 11 delle presenti norme deve essere recuperata all'interno dell'area classificata come “aree non trasformabili con funzione di filtro e barriera” indicate nello schema della pagina successiva.

Deve comunque essere garantita la completa sistemazione dell'area indicata anche nel caso in cui, in relazione agli usi insediati, la dimensione minima delle “superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche” così come dimensionata dal Piano dei Servizi risultasse inferiore.

Qualora l'estensione delle aree classificate come “aree non trasformabili con funzione di filtro e barriera”, così come indicate nello schema della pagina successiva, risultasse superiore alla quantità minima definita al CAPO I Articolo79 comma 11, la quota eccedente può essere conteggiata ai fini della verifica della sola quantità di superficie da destinare a servizi di cui alla sezione 4 CAPO III Articolo63 comma 2 delle presenti norme e in alternativa alla loro monetizzazione. In questo caso le superfici corrispondenti devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale.

Entro 12 mesi dall'approvazione della variante al PGT deve essere presentato il Piano Attuativo, in assenza del quale l'ambito di trasformazione perde efficacia e l'ambito non è più soggetto a trasformazione.





Articolo81 Ambito di Trasformazione 2 “via Brasca nord”

a. Obiettivi generali di progetto

- recupero e modifica di precedenti previsioni.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- riorganizzazione accesso da via Brasca.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale: usi residenziali

- Usi non ammessi: usi produttivi e usi commerciali (con la sola eccezione degli usi T1 e T4)

d. Parametri edificatori di massima

Quantificazione della St: 36.923 mq

Quantificazione della SIp massima attribuita: 14.769 mq (pari a un indice di utilizzazione del suolo degli ambiti di trasformazione pari a 0,4 mq/mq).

Sono ammesse le misure di incentivazione nei limiti e con le modalità definite alla Sezione 2 delle presenti norme.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

E' ammesso un ulteriore incremento del 20% della SIp definita al precedente punto d per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

In sede di pianificazione attuativa si deve svolgere, come condizione per la procedibilità attuativa, specifico approfondimento sugli impatti paesistico- ambientali; da tale approfondimento dovrà discendere la definizione degli elementi mitigativi e compensativi necessari per un'adeguata contestualizzazione paesistico- ambientale dell'intervento. Al fine di procedere con un'attenzione organica e complessiva ai temi progettuali cui rimanda l'ambito, tale indicazione è da assumere, nel caso di procedimenti attuativi che riguardino porzioni parziali dell'Ambito di trasformazione, in occasione della prima porzione e dovrà comunque riguardare tutto l'ambito spaziale dell'AT, statuendo ovviamente coerenza realizzativa unicamente per la porzione in oggetto.

Al fine della tutela paesaggistica e ambientale la predisposizione del piano attuativo dovrà seguire le seguenti indicazioni:

- l'edificazione deve essere concentrata nella parte del comparto più a ridosso delle porzioni già edificate contigue;

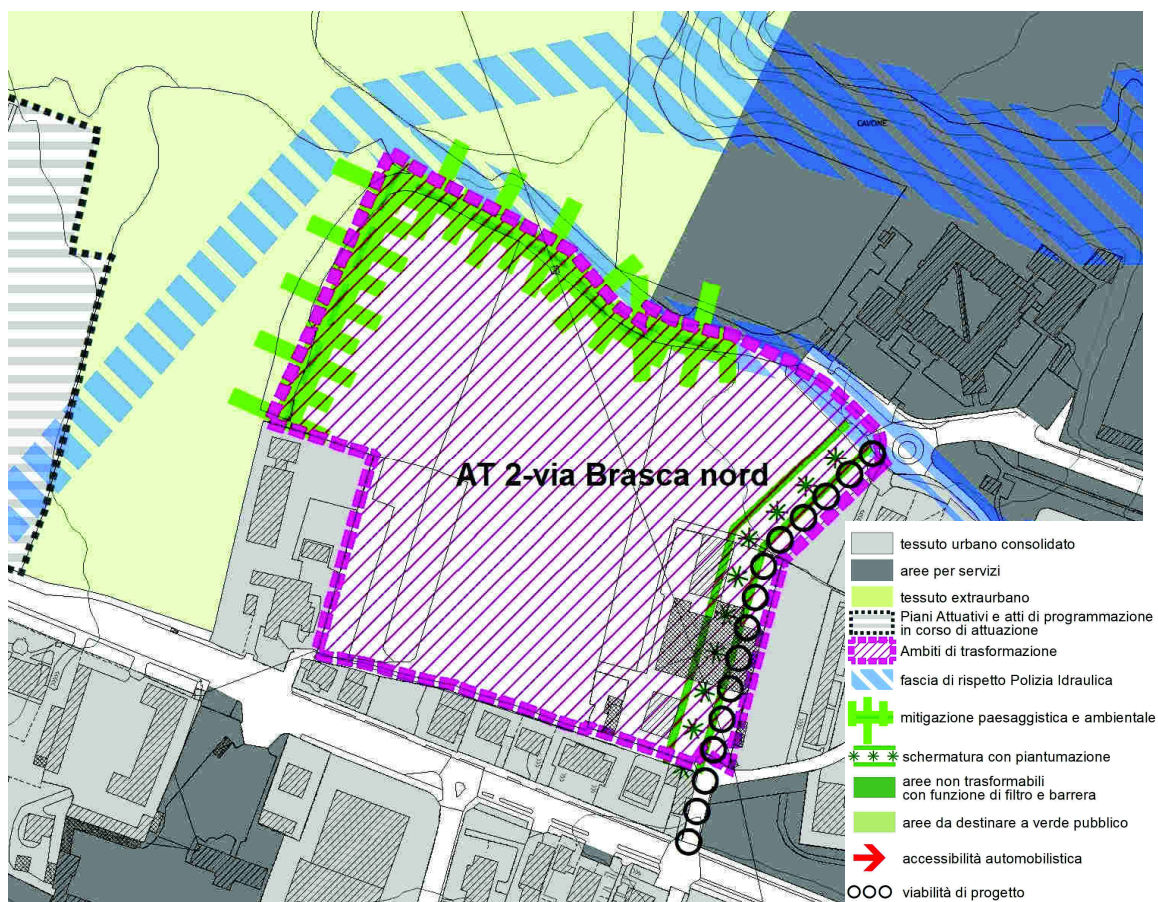
- deve essere prevista la realizzazione di una fascia boscata con funzioni ecotonali, di spessore minimo di 15 metri, di transizione tra il perimetro del comparto e lo spazio agricolo di connessione verso la ZSC Oasi delle Foppe

- il tracciato stradale previsto deve essere posto a sud di tale fascia boscata, in modo da tenerla discosta dagli ambiti di tutela esterni al comparto

- il tracciato stradale, di tipo “residenziale”, deve avere la minima larghezza della piattaforma stradale e deve essere dotato o di pista ciclabile in sede propria oppure di cartellonistica che evidenzia come ZTPP (Zona a traffico pedonale privilegiato), in modo da garantire adeguate condizioni di ciclopeditonalità dal campus servizi verso gli spazi aperti delle aree a parco e della ZSC Oasi delle Foppe.

Ai fini della compensazione ambientale dell'intervento, in alternativa alla monetizzazione delle aree per servizi e nella quantità minima definita alla sezione 4 CAPO III Articolo63 comma 2 delle presenti norme, devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale aree destinate al rafforzamento del Sito di Interesse Comunitario. Gli interventi di trasformazione sono assentiti solo a seguito della effettiva cessione di dette aree.

L'attuazione delle previsioni deve essere assoggetta a specifica valutazione di incidenza rispetto alla ZSC “Oasi delle Foppe”.





Articolo82 Ambito di Trasformazione 3 “via Brasca sud”

a. Obiettivi generali di progetto

- parziale conferma di precedenti previsioni.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- sistemazione ambientale e paesaggistica del cavo Marcioni posto sul perimetro sud dell'area di intervento
- realizzazione di edilizia sociale pubblica e/o privata.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

- Vocazione funzionale: usi residenziali
- Usi non ammessi: usi produttivi e usi commerciali (con la sola eccezione degli usi T1 e T4)

d. Parametri edificatori di massima

Quantificazione della St: 14.725 mq.

Quantificazione della Slp massima attribuita: considerata la finalità sociale delle previsioni relative a questo ambito di trasformazione la quantificazione delle Slp sarà definita in sede di formazione del piano attuativo fatti salvi i seguenti limiti:

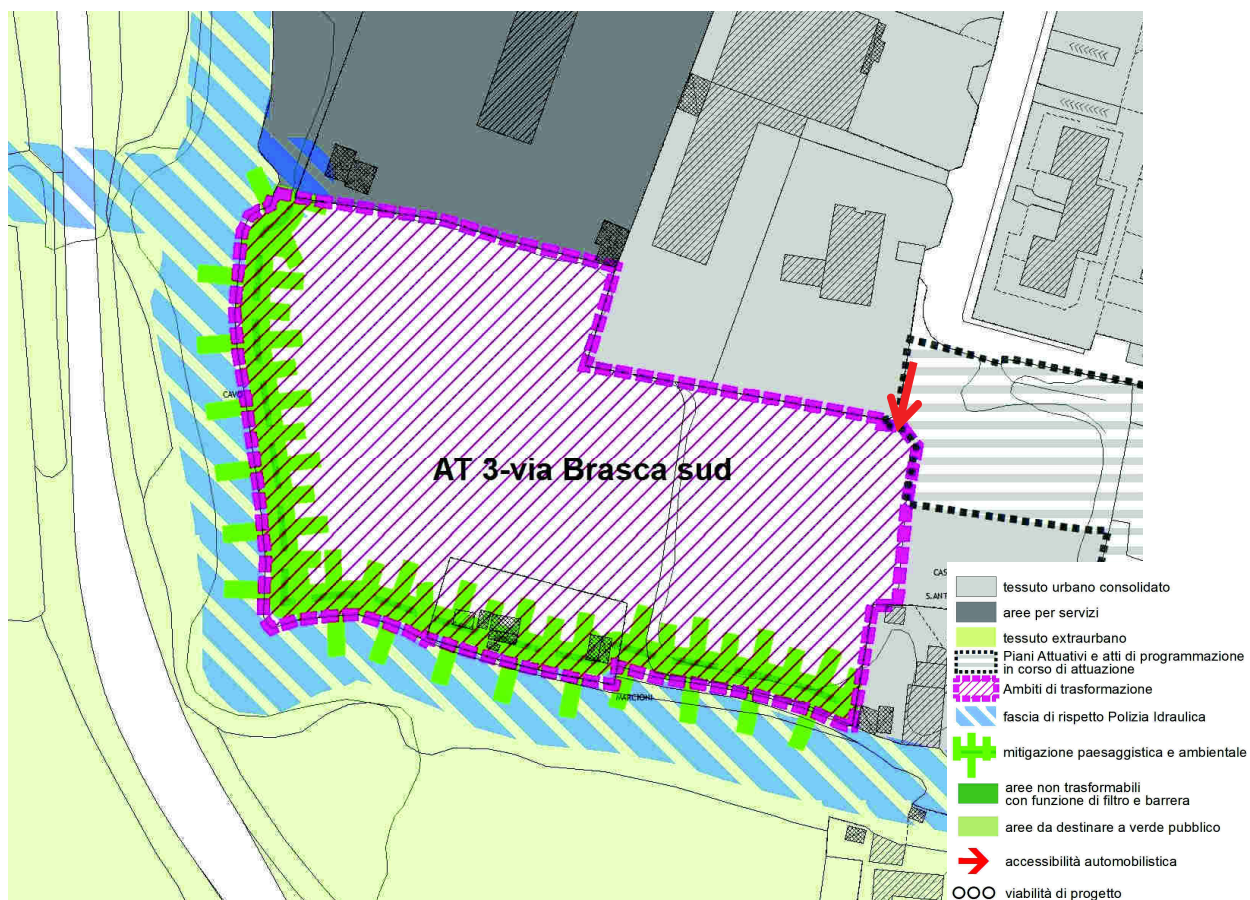
- altezza massima degli edifici 14 ml.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Per le future previsioni si deve tener conto della fascia di rispetto per i vincoli di polizia idraulica del Cavo Marcioni.

Il bordo sud verso il cavo Marcioni (sponda sinistra) deve essere interessato da interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale (filari alberati, siepi, ecc.). In particolare dovranno essere previste idonee fasce tampone verso il corso d'acqua tutelando e incrementando la fascia vegetata riparia, anche con riferimento Repertorio “B” allegato al PTCP.

In generale per le aree limitrofe al Cavo Marcioni si dovranno recepire gli indirizzi definiti all'art. 46 delle NdA del PTCP della città metropolitana di Milano.





Articolo83 Ambito di Trasformazione 4 “ex casello autostradale”

a. Obiettivi generali di progetto

- recupero di precedenti previsioni e loro adeguamento agli obiettivi generali della revisione del Piano di Governo del Territorio.

b. Obiettivi pubblici di progetto

- realizzazione di servizi di quartiere (aree a giardino, parcheggi);
- valorizzazione del punto di interscambio con il servizio pubblico autostradale.

c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

Descrizione della vocazione funzionale, degli usi principali, accessori e complementari e degli usi vietati.

- Vocazione funzionale: funzioni residenziali, funzioni commerciali, funzioni direzionali, funzioni ricettive, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

d. Parametri edificatori di massima

Quantificazione della St: 18.628 mq.

Quantificazione della SIp massima attribuita: 9.000 mq.

Sono ammesse le misure di incentivazione nei limiti e con le modalità definite alla Sezione 2 delle presenti norme.

e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

E' ammesso un ulteriore incremento del 20% della SIp definita al precedente punto d per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

La destinazione d'uso delle aree interne all'ambito di trasformazione, da definire puntualmente in fase di predisposizione dello strumento urbanistico attuativo, deve seguire lo schema di seguito riportato.

Gli eventuali edifici ad uso commerciale devono essere posizionati lungo il fronte di via Mazzini funzioni commerciali e avere il proprio accesso dal parcheggio esistente

