

PARTE SECONDA

NORME RIFERITE AL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 11 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano individua gli obiettivi di sviluppo; determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; determina le politiche territoriali di intervento; individua gli ambiti di trasformazione definendone i criteri di intervento; determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale; definisce gli eventuali criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione ai sensi e secondo i contenuti dell'art. 8 della LR12/05 e s.m.i.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Quadro conoscitivo e orientativo
- Tavola delle previsioni di Piano (1:10.000; 1:5.000; 1:2.000)
- Norme Tecniche

ART. 12 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ai sensi dell'art. 12 della LR12/05, l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano avviene attraverso i Piani attuativi comunali. Nei Piani attuativi comunali vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico - edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

Le previsioni contenute nei Piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

ART. 13 - CONTENUTI OBBLIGATORI DEI PIANI ATTUATIVI

I piani attuativi dovranno obbligatoriamente prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi secondo quanto indicato dalle tavole cartografiche del Documento di Piano e comunque entro i limiti territoriali ivi previsti;
- la determinazione delle superfici e delle volumetrie da edificare, entro i limiti indicati dalle presenti norme;
- la determinazione di tutti gli indici urbanistico – edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso piano attuativo, nei limiti di quelli eventualmente indicati dalle presenti norme;
- il rispetto degli obiettivi e delle indicazioni contenuti nel Documento di Piano riferiti specificamente al singolo piano attuativo;
- la determinazione delle soluzioni planivolumetriche e progettuali, comprensive delle dell'indicazione delle modalità utilizzate per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale delle trasformazioni
- proposte e degli edifici, compresa la valutazione di impatto paesaggistico.
- la previsione e la cessione gratuita al Comune delle aree per i servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e l'eventuale monetizzazione, ove consentita;
- le norme per l'attuazione dello specifico piano attuativo;
- la convenzione, secondo quanto stabilito dall'art.46 della LR12/05 e s.m.i.

ART. 14 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE ATTIVABILI SU PROGETTO

Nel corso di validità del presente Documento di Piano è possibile attivare nuovi Ambiti di Trasformazione produttiva per completamento, ampliamento e ristrutturazione edilizia e produttiva degli immobili a carattere produttivo e delle attività in essi insediate al di fuori delle possibilità previste per il tessuto consolidato produttivo dal Piano delle Regole esclusivamente per attività di carattere industriale e artigianale e agricolo esistenti ed attive in comune di Bulciago alla data di adozione del presente Documento di Piano.

Tali ambiti di trasformazione sono attivabili solo in presenza di un Progetto di Sviluppo Produttivo che giustifichi e finalizzi ad esso la trasformazione territoriale proposta. Esso deve essere presentato dalla proprietà dell'attività produttiva e deve essere assentito anche dalla proprietà degli immobili considerati se diversa. Inoltre deve prevedere almeno le seguenti condizioni:

- incremento dell'occupazione in loco;
- aumento e/o adeguamento della capacità produttiva complessiva dell'azienda e dei volumi di produzione;
- introduzione di mitigazioni per mitigare gli impatti ambientali presenti, interni ed esterni gli ambienti di lavoro;
- introduzione di innovazioni e misure che consentano di risparmiare energia e il consumo di acqua.

La procedura di attivazione di un nuovo ambito di trasformazione ai sensi della presente norma è attivabile dopo l'assenso della Giunta Comunale a procedere a seguito della presa d'atto del Progetto di Sviluppo Produttivo di cui alla presente norma.

Essa sarà concretizzata con la attivazione, da parte della Giunta Comunale, della specifica modifica del presente Documento di Piano ai sensi dell'art. 8.4 della LR 12/05 e s.m.i.

Nel corso di validità del presente Documento di Piano è possibile attivare nuovi ambiti di trasformazione all'interno dell'Ambito consolidato delle aree edificate caratterizzate da compresenza di funzioni produttive e residenziali, così come identificate e definite dal Piano delle Regole.

Essi sono finalizzati a consentire la ristrutturazione edilizia degli edifici a destinazione produttiva con la modifica di destinazione d'uso degli stessi in residenziale e/o funzioni ad essa complementari, secondo la specifica Norma delle NTA del Piano delle Regole.

La quantità di edificazione residenziale in sostituzione dell'attuale edificazione produttiva dovrà essere prevista fino a un massimo di:

- 1 mc (Vv) di destinazione residenziale / 1 mq Sc produttiva esistente fino a 300 mq di Sc produttiva esistente alla data di adozione del PGT;
- 1 mc (Vv) di destinazione residenziale / 2 mq Sc produttiva esistente fino da 300 mq a 1.000 mq di Sc produttiva esistente alla data di adozione del PGT;
- 1 mc (Vv) di destinazione residenziale / 3 mq Sc produttiva fino da 1.000 mq di Sc produttiva esistente alla data di adozione del PGT in poi.

ART. 15 - CRITERI DI COMPENSAZIONE, DI PEREQUAZIONE E DI INCENTIVAZIONE

Nelle aree assoggettate a Piano attuativo l'indice di edificabilità (Vv e SI) o le quantità complessive di possibile edificazione massima nel comparto, sono attribuiti uniformemente all'intera superficie perimetrata quindi alle varie proprietà: gli oneri relativi alle prestazioni connesse agli spazi pubblici e di uso pubblico ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione gravano sulle diverse proprietà in proporzione alla superficie e, quindi, al volume o alla SI di spettanza di ciascuna di esse.

ART. 16 - PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La progettazione degli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.

ART. 17 - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI DAL P.G.T

Il Documento di Piano, pur riferendosi ad un arco temporale definito dalla legge a valenza quinquennale (per consentire la necessaria flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali) deve anche contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro. Gli ambiti di trasformazione che il PGT individua, tenuto conto delle analisi e dei riferimenti orientativi dimensionali, sono riferiti agli obiettivi ed agli indirizzi evidenziati in precedenza.

Essi rientrano all'interno del tessuto urbanizzato e rispondono ad esigenze di riqualificazione della struttura urbana esistente perseguite sia attraverso l'inizio della messa in discussione degli edifici concepiti per funzioni produttive che ora non sono più utilizzati o il cui utilizzo è molto parziale rispetto gli spazi occupati; sia con la riproposizione su nuove basi e con nuovi obiettivi della ristrutturazione del comparto edilizio adiacente al complesso storico di Villa Taverna e la delocalizzazione dei volumi e delle funzioni in esso presenti per perseguire obiettivi di pubblico interesse.

Di seguito si riportano le schede normative relative ai diversi ambiti di trasformazione.

NORME DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO A

L'ambito A si attua secondo le previsioni del Programma Integrato di Intervento adottato il 29 novembre 2007, così come verrà approvato definitivamente dal Comune di Bulciago e secondo le leggi vigenti.

Destinazioni d'uso:

Per i comparti 1 e 2

Sono consentite, come destinazioni principali, la residenza e la creazione di spazi di parcheggio pubblico e privato.

Sono ritenute compatibili le destinazioni terziaria e commerciale limitatamente ai negozi di vicinato; le attività di servizio e di manutenzione compatibili con la residenza.

Non sono ammesse: le destinazioni: produttive o complementari e funzionali alla produzione, sia industriali che artigianali, i depositi, i magazzini privati e le strutture funzionali al trasporto merci, salvo quanto previsto per le destinazioni compatibili; commerciali, salvo per i negozi di vicinato; agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree libere e di pertinenza.

Per gli altri comparti:

Sono consentite le destinazioni di uso pubblico previste dal Programma Integrato di Intervento.

Modalità di Intervento:

Per il comparto 1 nel centro storico: Ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamenti. Volume massimo consentito: pari al volume esistente.

Per il comparto 2 esterno al centro storico: nuova edificazione per un massimo di 6.000 mc. (Vv).

Indici:

Superficie permeabile (Sp): non inferiore al 50%.

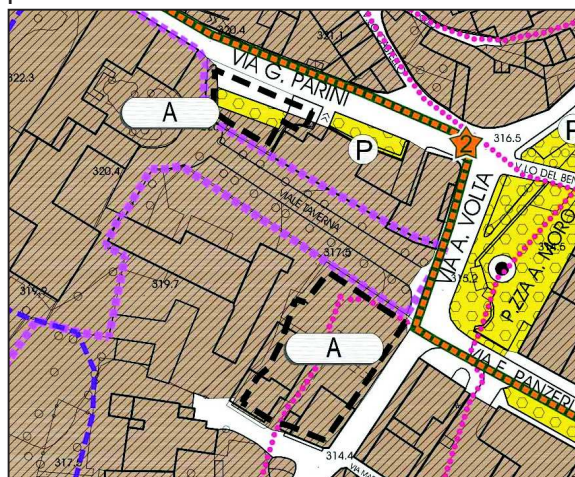
Numero massimo dei piani abitabili (Hp): 3.

Altezza massima: per i nuovi edifici (Hv) mt.9.00

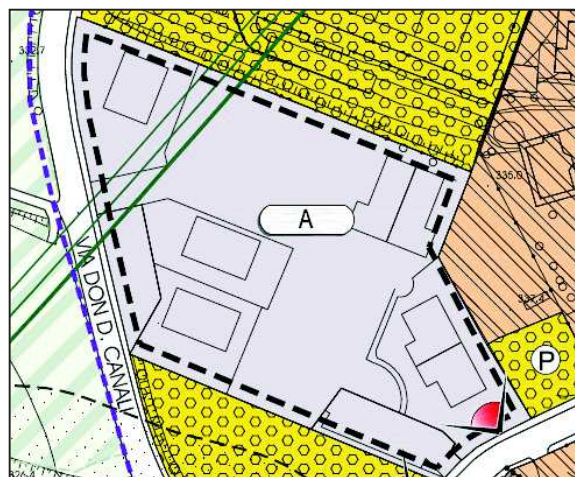
Distanza minima dai confini (Dc): mt 5.00

Prescrizioni specifiche:

Il progetto planivolumetrico ed i progetti architettonici relativi al comparto 2 dovranno svilupparsi in modo da considerare la presenza nel comparto del "Corridoio Ecologico" e da non ostruire le visuali paesaggistiche ed i punti panoramici esistenti verso ovest, in corrispondenza della viabilità comunale per Garbagnate Monastero, in fregio al comparto stesso. In particolare si dovrà dimostrare il mantenimento dei con visuali e panoramici segnalati sulle Tavole di Piano. La verifica di impatto paesistico dovrà dimostrare, anche con adeguate simulazioni, l'osservanza della presente prescrizione.



COMPARTO 1



COMPARTO 2

