



AT 10 - COMPARTO "MONTEVERDI"

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

Ubicazione e Contesto

Si tratta di comparto esistente, collocato in prossimità dell'ingresso nord al nuovo quartiere del Podere Dosso.

In un contesto di tessuto urbano già in via di consolidamento, lo strumento urbanistico comunale colloca tale contenuta potenzialità edificatoria, in incremento della dotazione già esaurita del precedente strumento attuativo, al solo scopo di reperire parcheggi a raso che soddisfino l'endemica carenza localizzata di posti auto a servizio dei residenti e dell'attività commerciale di ristorazione posta sulla via Vittorio Veneto.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di una modesta porzione del comparto rettangolare esistente, già promosso con la denominazione di "Coop. Monteverdi". La superficie complessiva è pari a circa 2.371 mq, pianeggiante, delimitato a meridione dai box della stessa palazzina della Coop. Monteverdi, ad occidente dalla strada comunale di lottizzazione, a settentrione dal comparto AT 9 e ad oriente da altri lotti già edificati nell'ambito del PLU Podere Dosso.

Vocazioni

Il comparto denominato "Monteverdi", in ragione delle ridotte dimensioni e della prossimità all'abitato, risulta naturalmente vocato, ad un utilizzo abitativo.

Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le esistenti fasce di rispetto per le strade e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione dovrà mantenersi molto arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad un ampio parcheggio pubblico di servizio alle abitazioni esistenti ed al contesto circostante, che supporti l'esigenza di limitare la presenza di vetture parcheggiate sulla strada. Tale parcheggio dovrà



essere interamente realizzato a carico dei promotori (senza onere alcuno per il Comune) e ceduto al demanio comunale quale inderogabile contropartita alla fruibilità della volumetria consentita, in esubero rispetto agli indici di piano esistenti.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire – per sezioni e carichi – la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più possibile in corpi d'acqua superficiali).

Promotori

Il comparto in oggetto è aperto all'esclusiva iniziativa privata in forma di PII.

Indici e parametri edificatori massimi

I_{ft}=1 mc/mq R_c=50% H_{max}=9 mt

Dotazioni standard minime

St/P= 26,5 mq/ab (di cui 4,5 reperiti)

Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.2 (fattibilità con modeste limitazioni).



NORMATIVA DI RIFERIMENTO

AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO (B2)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, già urbanizzati e recentemente edificati a prevalente scopo abitativo, contigui ai centri edificati, nonché i relativi terreni interclusi ancora non utilizzati.

Le destinazioni principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali di servizio alla residenza non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico.

Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, le attività artigianali potenzialmente fonte di disturbo per le contigue residenze, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti l'Esercizio di Vicinato, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iff = 1,70 mc/mq

Df = 10,00 ml

Rhd = 1/1

Rc = 50%

Dc = 5,00 ml

Rhs = 1/1

Np = 3,00

Ds = 5,00 ml (e comunque non inferiore agli edifici contigui)

H = 10,00 ml.

Ri = 70%

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del calcolo dell'indice di utilizzabilità fondiaria, sarà consentito comprendere nell'area di pertinenza anche i terreni di proprietà classificati esclusivamente come rispetto stradale a fronte dell'impegno, da assumersi con atto unilaterale d'obbligo e secondo le direttive che verranno al riguardo dettate dal Consiglio Comunale, di destinare almeno metà di tali terreni ad ampliamenti della sede stradale a piantumazioni, a strade di servizio e a piste ciclabili aperte all'uso pubblico.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione della presente Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

Salvo diversa disposizione di piano attuativo, l'altezza degli edifici e la loro distanza dalla strada non dovranno risultare, rispettivamente, superiori o inferiori a quella degli edifici preesistenti e circostanti.

In occasione della costruzione di edifici accessori dovranno essere perseguite coerenze di forma e di materiali rispetto agli edifici principali. Le medesime coerenze dovranno essere



perseguite laddove si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni simili tra di loro.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo articolo 61.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, sovraordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 61.

In tale ambito sarà, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvi i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

AMBITO PER AUTORIMESSE (CP)

Il Piano di governo del Territorio indica, in contesti urbani carenti di edifici per il ricovero di autoveicoli, terreni da utilizzare per la costruzione di autorimesse.

In tale ambito sono ammessi esclusivamente costruzioni basse destinate al ricovero di autoveicoli. Con tale destinazione, che deve restare prevalente, sono compatibili anche locali di magazzino domestico (cantine e soffitte).

E' vietato in tali ambiti l'insediamento di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruirsi o da riformarsi, all'interno di tale ambito, dovranno rispettare i seguenti parametri e indici edilizi ed urbanistici:

$I_u = 0,5 \text{ mq/mq}$

$D_f = 10,00 \text{ ml}$

$R_{hd} = 1/1$

$R_c = 50\%$

$D_c = 5,00 \text{ ml}$

$R_{hs} = 1/1$

$N_p = 1,00$

$D_s = 5,00 \text{ ml}$ (salvo D.M. 2.4.68 n.1444)

$H = 5,00 \text{ ml}$

$R_i = 90\%$

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei Permessi di costruire e comunque di qualsiasi inizio attività, deve essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi, di inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a denuncia di Inizio Attività.



AMBITO DI RISPETTO DELLE ACQUE (R1)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei più importanti corsi d'acqua naturali ed artificiali.

In tale ambito non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse invece, anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, manufatti funzionali alla regolamentazione idraulica, reti tecnologiche, oltre alla conservazione dello stato di natura.

Tale ambito può essere soggetto, coattivamente previo riconoscimento delle indennità eventualmente dovute) o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e deve essere mantenuto in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e rifiuti, ecc.

In tale ambito sono di norma vietate le nuove edificazioni. Gli ambiti di rispetto delle acque sono però computabili ai fini dell'edificabilità agricola sui terreni agricoli confinanti. Gli stessi ambiti di rispetto non sono, invece, computabili ai fini edificatori extra-agricoli a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o produttivo.

Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, o anche di ristrutturazioni interne, nel rispetto dei volumi preesistenti. Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 10% del già edificato in tale ambito, saranno consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale, solo per realizzare costruzioni di servizio (autorimesse, porticati, locali igienici, ecc.), e sempre che non risultino superati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici dell'ambito residenziale di vecchio impianto B1 (art.19).

Negli ambiti di rispetto delle acque comprese all'interno dell'ambito territoriale omogeneo "E" agricolo è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo e delle testimonianze storiche esistenti sul territorio, dettate dagli art. 59 e 60, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale e a tutela dei manufatti idraulici di interesse storico.

In tali fasce di rispetto si applicano le normative previste dalla legge a tutela delle acque pubbliche e, pertanto, salvo le eccezioni superiormente autorizzate e rispondenti ad effettive esigenze aziendali non altrimenti risolvibili, e sempre che venga dimostrata la compatibilità idraulica della minor distanza richiesta, le costruzioni dovranno sorgere ad almeno 10 ml dalla sponda del corso d'acqua e le recinzioni distarne almeno 4 ml. Vedasi al riguardo anche quanto meglio precisato al successivo art. 70 relativo al Reticolo Idrico Minore.

Il limite del rispetto dei corsi d'acqua denominati Roggia Maggia, Naviglio Civico, Colatore Morbasco e Roggia Marca Ramo Castelnuovo è elevato a 20 metri .

Entro tale limite non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata, e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale, la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi. Questi ultimi possono essere



consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione. Sono consentiti gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, nonché gli interventi di supporto alle attività agricole.

E' vietato l'abbattimento non autorizzato delle alberature esistenti. Eventuali autorizzazioni potranno concernere un solo lato del corso d'acqua e saranno condizionate al reimpianto di essenze di analogo interesse, con garanzia di attecchimento privilegiando le specie autoctone elencate all'art. 38.

È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.



**PRESCRIZIONI DETTATE DALLA V.A.S.
CRITERI DI INTERVENTO PER UN CORRETTO INSERIMENTO AMBIENTALE E
PAESAGGISTICO**

Aria

Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale. In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007. I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.

Rumore

In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua del sistema di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano. Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica del corpo idrico eventualmente ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dall'area di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), l'intervento dovrà prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso. Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale. In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.



Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito. Le nuove edificazioni dovranno svilupparsi, per quanto possibile, in stretta adiacenza con le edificazioni già esistenti, concentrando le aree a standard urbanistico verso l'esterno dei comparti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli. Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti. In linea generale è vietato l'interramento delle rogge esistenti, garantendone adeguate distanze di rispetto dalle nuove edificazioni (pari ad almeno 10 m). Fatte salve le necessarie esigenze di manutenzione, lungo le rogge dovrà essere prevista la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, realizzata con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m. Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dall'azione di Piano si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali all'ambito (con l'esclusione dei margini in continuità con il tessuto già edificato o con la viabilità di accesso), realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 3 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali è preferibile che le aree a standard e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno dell'ambito, in continuità con le aree agricole. I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i.. Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.. In particolare, in fase attuativa dovranno essere previste forme di mitigazione e compensazione ambientale e paesaggistica da identificare alla luce dei criteri espressi nel Documento direttore del PTCP al capitolo 4.1; dovrà essere garantita una fascia di rispetto da elementi del reticolo idrografico minore di almeno 10 m da destinare a verde secondo quanto sopra specificato; dovrà essere garantita una fascia di rispetto dall'elemento della rete ecologica provinciale della Roggia Maggia di almeno 20 m da destinare a verde con interventi di piantumazione arborea ed arbustiva impiegando specie autoctone, con l'obiettivo di ricreare una piccola area boscata; dovrà essere prevista una siepe arboreo-arbustiva lungo parte del margine occidentale dell'ambito (ove non in continuità con l'edificato), a separazione dell'ambito stesso dalle aree agricole; le caratteristiche della siepe dovranno rispettare quanto sopra riportato.

Rifiuti

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati sistemi di raccolta differenziata. In particolare dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno



delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 T delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente. Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

ESTRATTO CARTOGRAFICO DALLA TAVOLA DI PREVISIONE (PIANO DELLE REGOLE)

