

11 – COMPARTO SPORTIVO VIA DEI MARINAI

Indirizzo per l'attuazione

Comparto 11

Si tratta di un modesto comparto di terreno ineditato posto in posizione intermedia tra il Centro Sportivo Fadigati e il confine comunale.

La disposizione e la conformazione del terreno lo designano a naturale fascia di espansione dell'importante Centro Sportivo esistente a monte.

L'acquisizione del terreno e la sua sistemazione potranno avvenire per iniziativa privata o per mano comunale, tramite il procedimento di formazione dell'opera pubblica.

Nella sistemazione dei luoghi si dovrà avere attenzione alle significative prospettive che, provenendo da sud, si godono attualmente guardando verso il paese

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie a rispetto:	6.470 mq
- Superficie a standard:	12.710 mq
- Superficie territoriale:	19.180 mq

Riferimento normativo

Ambito per attrezzature urbane di progetto (CDS) – Art.25

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, sono riservati, attraverso l'iniziativa pubblica o l'iniziativa privata convenzionata, alla realizzazione di attrezzature urbane di interesse sociale generale al servizio degli insediamenti residenziali in ambito di espansione.

In tale ambito le destinazioni d'uso principali sono così indicate nelle tavole di prescrizioni urbanistiche:

- a : attrezzature civili e religiose;
- p : parcheggi;
- v : verde attrezzato, parchi, giardini, sport e tempo libero.
- i : istruzione e cultura;

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, il rilascio di Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato.

Risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate come principali e compatibili.

L'edificazione, vietata nei comparti compresi nel rispetto cimiteriale, comparti nei quali qualsiasi forma di utilizzazione diversa da quella agricola dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente A.S.L., secondo i parametri fissati dalla L. 166/02, dovrà essere, negli altri comparti, limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, e in ogni caso non potrà superare i seguenti valori limite, massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iuf = 0,50 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 30%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml	Ri = 70%
H = 9,00 ml		

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 dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali. Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza ai fabbisogni prevedibili.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

Salvo che nei comparti per i quali le tavole di prescrizioni urbanistiche esplicitamente impongano il Piano Attuativo previsto (il quale sarà, di norma un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) in tale ambito è, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permessi di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Prescrizione V.A.S.

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 deve 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, in fase progettuale dovrà, inoltre, essere verificata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo.

Rumore

In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona adeguati alle funzioni previste ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, anche in relazione alle tipologie costruttive degli edifici. Tali eventuali interventi dovranno essere preferenzialmente realizzati con dune vegetate lungo la viabilità, eventualmente integrati con pannelli fonoassorbenti opportunamente mimetizzati con specie arbustive e/o rampicanti.

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili eventualmente 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 della previsione 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. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica dell'eventuale corpo idrico ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dalle aree di trasformazione e comunque quando previsto dal PTUA della Regione Lombardia (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 invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco nelle giornate successive all'evento piovoso.

Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale. Dovranno essere previsti sistemi di raccolta e stoccaggio di almeno parte delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, da riutilizzare per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi).

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione 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.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Consumi e 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, dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere idonei spazi per il compostaggio degli scarti verdi.

Energia ed effetto serra

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..

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di energia/calore da fonti rinnovabili (solare fotovoltaico e termico).

Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azzonamento 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 μ 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 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

Biodiversità e paesaggio

Dovrà essere prevista la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, disetanea e di adeguato spessore da definire in fase attuativa lungo il margine occidentale e meridionale dell'area, per limitare il disturbo arrecato dalla viabilità sui fruitori del centro sportivo.

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..