



Motta Baluffi – CTR02

Comparto di trasformazione a destinazione residenziale

VIA INDIPENDENZA SUD - VIA GIOVANNI MOTTA EST

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

Localizzazione

Si tratta di un comparto di modeste dimensioni che comprende terreni ancora ineditati interclusi tra l'abitato di Cantarane con la sua recente espansione (via Giovanni Motta) e lo stabilimento Gandolfi con costruzioni contigue (tra cui il pozzo di acquedotto comunale).

Confina:

- a nord con la via Indipendenza;
- ad est con alcune case a schiera, un piazzetto, il pozzo dell'acquedotto e un terreno ineditato che lo divide dallo stabilimento Gandolfi;
- a sud con terreni ineditati di cui parte utilizzati ad orti;
- ad ovest con i complessi edificati di Cantarane e via Giovanni Motta.

Indirizzi compositivi

Il comparto è destinato a prolungare verso sud e verso est la via dell'acquedotto.

L'edificazione potrebbe preferibilmente svilupparsi con case a schiera o abbinare. Accettabile anche la tipologia della casa isolata.

Sono destinati a residenza i terreni posti ad occidente della via dell'acquedotto. Il terreno posto ad oriente è destinato alla formazione, con altri comparti, di una piazzola a verde alberato.

Tipologia di Piano Attuativo

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o comunale. Eventuale Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

Ipotesi dimensionali

Superficie territoriale: 6074 mq

Superficie per viabilità di progetto: 1151 mq

Superficie a servizi: 1082 mq

Superficie computabile ai fini edificatori: 3841 mq

Volume edificabile: 4609,2 mc (12000 mc/ha)

Abitanti insediabili teorici: 31 ab (150 mc/ab)

Classe di fattibilità geologica

3a – fattibilità con consistenti limitazioni (fascia C del PAI)

Influenza di contigui allevamenti o altri elementi di possibile disturbo



Il comparto non è interessato dalla presenza di contigui allevamenti. La parte orientale del comparto, destinata alla realizzazione di un'area a verde attrezzato, è contigua allo stabilimento del salumificio Gandolfi e alla sottostante area di espansione produttiva.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che sono ritenuti adatti, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di nuove abitazioni.

Tale indicazione, sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, non costituisce previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli interessati.

Fatto salvo quanto esplicitamente indicato dal Documento di Piano nell'elaborato intitolato "Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione", in tale ambito si applicheranno, di norma, le prescrizioni di seguito esposte.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono le autorimesse, pubbliche o private, e le attività di pubblico interesse, nonché gli studi professionali, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, e le attività commerciali e artigianali di servizio alla residenza, alle seguenti condizioni:

- che non superino i 150 mq di superficie lorda complessiva di calpestio e i 150 mq di superficie di vendita nel caso di Esercizi di Vicinato per la vendita al dettaglio;
- che siano collegati con la residenza del personale gerente, costituendone organico e subordinato completamente;
- che non diano origine ad alcun inconveniente di natura ambientale (per luci, rumori, traffico, parcheggi) o igienico-sanitaria;
- che siano serviti da apposito parcheggio liberamente accessibile, di dimensioni tali da risultare adeguate ai fabbisogni prevedibili.

Le destinazioni non ammissibili sono tutte le destinazioni extraresidenziali non rispondenti ai limiti sopra indicati per le destinazioni compatibili, le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti gli edifici esistenti. Non sono ammessi cambi delle destinazioni d'uso in atto.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Ift = 12.000 mc/ha

Iff = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 1,80 mc/mq

Rc = 40%

Df = 10,00 ml

Rhd = 1/1

Np = 2,50

Dc = 5,00 ml

Rhs = 1/1

H = 8,50 ml

Ds = 5,00 ml

Ri = 60%

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

La tipologia edilizia dovrà ispirarsi ai modelli tradizionali dell'ambito e, in particolare, i tetti dovranno essere conformati a falde piane inclinate con pendenza variabile dal 30 al 40%.

Gruppi di edifici contigui dovranno essere risolti adottando le medesime soluzioni formali e tecnologiche. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite nella realizzazione degli edifici accessori e qualora si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni similari tra di loro (ad es. tettoie, pergolati, porticati, ecc.).

E', di norma, vietato l'impiego di coppi, di mattoni e di altri elementi edilizi recuperati da vecchie costruzioni.

In tale ambito il rilascio di Permessi di Costruire, o comunque, l'Inizio di Attività Edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, in via ordinaria il Piano di Lottizzazione convenzionato (privato o d'iniziativa pubblica) e, in via straordinaria, il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Sarà compito del Piano Attuativo garantire l'inserimento più armonico possibile del nuovo complesso urbanistico nel contesto ambientale.

In particolare, il Piano Attuativo, attraverso le previsioni planivolumetriche e le norme tecniche di attuazione specificatamente previste, si dovrà preoccupare di garantire la maggiore coerenza possibile, di forma e di materiali, tra gli edifici circostanti e il nuovo insediamento, nonché tra i vari edifici destinati ad insediarsi nel quartiere.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre evitare che i singoli edifici abbiano accesso dalle strade extraurbane principali e secondarie, nonché dalle strade urbane di scorrimento.

Ogni Piano Attuativo dovrà recepire gli indirizzi attuativi contenuti nella relativa scheda raccolta nell'elaborato DP.2.2.

Il Piano Attuativo dovrà, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari a 26,5 metri quadrati per ogni 150 metri cubi (corrispondenti ad un abitante teorico) di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale previsto.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di prescrizioni urbanistiche non comprenda terreni che le prescrizioni urbanistiche stesse riservino alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, sino al limite minimo inderogabile di almeno 4,5 mq di aree destinate a parcheggio per ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere forme adeguate di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine, sia di contenere l'impatto ambientale sul contesto agricolo circostante, che di garantire quanto più compiutamente possibile la eco-sostenibilità dell'intera operazione urbanistica.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente 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.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio di Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 54.

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.



AMBITO PER ATTREZZATURE IN CONTESTO DI ESPANSIONE (CDS)

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 e produttivi 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,
- i : istruzione e cultura,
- p: parcheggi,
- v : verde attrezzato, parchi, giardini, sport e tempo libero.

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.

In particolare è vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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:

$luf = 0,50 \text{ mq/mq}$	$Df = 10,00 \text{ ml}$	$Rhd = 1/1$
$Rc = 30\%$	$Dc = 5,00 \text{ ml}$	$Rhs = 1/1$
$Np = 2,00$	$Ds = 5,00 \text{ ml}$	$Ri = 70\%$
$H = 8,50 \text{ ml}$		

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 dal 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 della dotazione di parcheggi 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 preliminare (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 o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Il Piano Attuativo, ovvero l'intervento diretto di iniziativa comunale, dovranno recepire gli indirizzi attuativi contenuti nelle relative schede raccolte nell'elaborato DP.2.2.