

CTS 02- PERSICO: VIA PERSICHELLO

Si tratta di un comparto di trasformazione a destinazione servizi urbani (verde e parcheggi) antistante il paese di Persico, a nord-est della cascina Convento.

L'intervento edilizio ed urbanistico, qualora di iniziativa pubblica, sarà condotto secondo le regole della realizzazione delle Opere Pubbliche. Qualora di iniziativa privata dovrà essere regolato e garantito da un'adeguata convenzione registrata e trascritta che assicuri comunque forme di utilità pubblica e sociale ai realizzandi impianti. Il comparto misura circa 4.477 metri quadrati, dei quali 3.646 utilizzabili per parcheggi, verde privato e verde ricreativo, 831 metri quadrati sono vincolati a rispetto stradale inedificabile. La porzione meridionale, di rispetto stradale, può essere destinata a strade, parcheggi e verde attrezzato (vedi Norme Tecniche di Attuazione: art. 23 e altri).

Il terreno utilizzabile per parcheggi, verde ricreativo e verde privato potrà essere computato ai fini edificatori (1,2 mc/mq) e la relativa volumetria integrata, in tutto o in parte, alla volumetria già edificabile su altri comparti, sempre che l'operazione di traslazione volumetrica non determini su questi ultimi una densità territoriale maggiore a 15.000 mc/ha.

AMBITO PER ATTREZZATURE URBANE 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 utilmente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari.

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:

$I_{uf} = 0,50 \text{ mq/mq}$

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

$R_{hd} = 1/1$

$R_c = 30\%$

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

$R_{hs} = 1/1$

$N_p = 3,00$

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

$R_i = 70\%$

$H = 9,00 \text{ ml}$

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 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 o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Il comparto CTS 02 di via Persichello è dotato anche di una volumetria virtuale (1,2 mc/mq) a scopo residenziale. Detta volumetria non dovrà essere realizzata in loco ma potrà essere trasferita a titolo perequativo su altri terreni di espansione residenziale al fine di integrarne (fino e non oltre a 15.000 mc/ha) la volumetria residenziale (già concessa pari a 12.000 mc/ha). Tale trasferimento potrà avvenire solo previo acquisto da parte dell'operatore interessato e contestuale cessione al Comune del terreno proporzionale al volume che si intenderà utilizzare per integrare altre operazioni immobiliari.