

CTR 07-PERSICHELLO: CASCINA SANT'ALBERTO

Si tratta di un comparto di trasformazione a destinazione residenziale che propone di recuperare all'uso residenziale le strutture della cascina Sant'Alberto e di urbanizzare terreni posti ad occidente della stessa.

Il comparto è parzialmente occupato da costruzioni, alcune delle quali, di vecchio impianto, dotate di valore ambientale e meritevoli di conservazione.

Prima dell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione, dovranno essere demolite le costruzioni recenti prive di valore ambientale e realizzate le opere di bonifica eventualmente necessarie.

Le opere di urbanizzazione e le costruzioni edilizie saranno coordinate da un Piano Attuativo, il quale sarà, di norma, costituito da un Piano di Lottizzazione ovvero, ricorrendone la necessità, anche da un Piano per l'Edilizia Economico Popolare.

Il comparto misura circa 21.426 metri quadrati, dei quali circa 3.025 destinati a rispetto stradale e i restanti 18.401 computabili ai fini edificatori (vedi Norme Tecniche di Attuazione: art. 21 e altri).

Il Piano Attuativo dovrà prevedere una adeguata dotazione di parcheggi, mentre gli altri standard urbanistici potranno essere monetizzati, ovvero garantiti mediante cessione di altre superfici vincolate a standard urbanistici dal PGT e la cui acquisizione pubblica venga ritenuta conveniente dalla Amministrazione Comunale.

Il Piano Attuativo dovrà essere accompagnato da una Valutazione Previsionale di Clima Acustico, da sottoporre a parere ARPA.

Le nuove edificazioni dovranno avvenire al di fuori della fascia di rispetto stradale della SP 40.

L'accesso all'intero comparto dovrà essere unico e convogliato sulle rotatorie previste all'intersezione tra la SP40 e la SC Ghisleri.

La rotatoria e l'ampliamento della SP 40 dovranno essere autorizzate dai competenti uffici provinciali.

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 alimentare e non alimentare nel caso di Esercizi di Vicinato per la vendita al dettaglio;
- 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 tutti i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

$I_{ft} = 12.000 \text{ mc/ha}$ (elevabile sino a 15.000 mc/ha utilizzando volumetria virtuale proveniente dal comparto CTS 02)

$I_{ff} =$ da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 2,00 mc/mq (2,50 mc/mq nel caso di palazzine plurifamiliari e di strutture plurifunzionali)

$R_c = 40\%$

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

$R_{hd} = 1/1$

$N_p = 3,00$

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

$R_h = 1/1$

$H = 9,50 \text{ ml}$

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

$R_i = 60\%$

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 col confinante, registrata e trascritta.

Le tipologie edilizie dovranno ispirarsi ai modelli tradizionali in uso sul territorio 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.).

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, recependo quanto più possibile e opportuno gli indirizzi attuativi forniti dall'apposito documento. Sarà comunque cura dell'Amministrazione garantire e accertare la particolare qualità architettonica, ambientale e di ecosostenibilità dell'intervento.

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, di norma, evitare che i singoli edifici abbiano accesso dalle strade extraurbane principali e secondarie, nonché dalle strade urbane di scorrimento.

Le nuove edificazioni dovranno mantenersi all'esterno delle fasce di rispetto della viabilità provinciale e, in generale, delle aree soggette a inedificabilità per effetto di leggi speciali (depuratore acque di fognatura, cimitero, ecc.).

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.

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. 49.

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.