

CTS 03- PERSICHELLO: VIA 2 GIUGNO

Si tratta di un comparto di trasformazione a destinazione servizi urbani (istruzione) che propone di qui localizzare il nuovo centro scolastico comunale.

Il comparto verrà servito dalla strada di penetrazione dalla via Albert che il PGT prevede di realizzare sui terreni posti ad ovest della cascina Stallone (comparto di trasformazione CTR 8). Da non escludere, in futuro, la possibilità di un collegamento sia a nord verso la via della Repubblica, sia a sud verso la strada vicinale di Porcellasco.

La sopradescritta nuova vodagione integrerà le significative possibilità di vodagione già preesistenti verso nord (via della Repubblica) e verso est (via 2 Giugno e via Papa Giovanni).

L'intervento edilizio dovrà adeguatamente salvaguardare il corso della roggia Canziana, posto in fregio occidentale al comparto. L'intervento edilizio, previsto preferibilmente di iniziativa pubblica, sarà condotto secondo le regole delle Opere Pubbliche. Qualora di iniziativa privata, dovrà essere regolato e garantito da una idonea convenzione registrata e trascritta, che assicuri comunque forme adeguate di utilità pubblica e sociale alle realizzande strutture. Il comparto misura circa 22.198 metri quadrati, dei quali circa 6.473 inedificabili in quanto interessati da vincolo di rispetto cimiteriale. Vedi Norme Tecniche di Attuazione: (art. 23 e altri).

Il Piano Attuativo dovrà essere accompagnato da una Valutazione Previsionale di Clima Acustico.

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.