

11 – COMPARTO EX-OFFICINE POLI

Indirizzo per l'attuazione

Comparto 11

Si tratta di un comparto estremamente centrale, decisamente fondamentale per garantire alla riqualificazione complessiva del centro storico di Romanengo un contributo importantissimo.

Nato come filanda e successivamente adattato a officina meccanica, il complesso è in buona parte già edificato, per lo più con strutture di particolare qualità (gusto eclettico di fine ottocento) anche se sfregiato da qualche improprio e più recente infelice “ammodernamento”.

La superficie complessiva del comparto (circa 9.050 metri quadrati) è decisamente significativa avuto riguardo alla già citata posizione centralissima che la stessa vanta nel contesto urbano.

La conservazione documentale delle strutture paleo-industriali potrebbe agevolmente coniugarsi ad una riqualificazione residenziale e terziaria che, nelle parti più meridionali, potrebbe integrarsi con edificazioni volumetricamente affatto nuove e formalmente coerenti con il contesto storico.

Più che all'accessibilità automobilistica del comparto, si dovrà soprattutto alla sua permeabilità ciclopeditone che volga a strettamente integrarlo con il contesto urbano circostante.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche del PGT indicano per gli ambiti storici di recupero e per gli ambiti di espansione residenziale.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Programma Integrato di Intervento, alla convenzione attuativa del quale spetterà anche precisare nel dettaglio il contributo che il plus-valore creato dall'operazione urbanistica potrà garantire al miglioramento della qualità urbanistica complessiva del paese (standard “qualitativo”) ad integrazione del più tradizionale standard “quantitativo”.

Particolarmente interessante potrebbe risultare l'impegno dell'operatore ad estendere verso sud il parcheggio di piazza Amigoni, a tale scopo attrezzando la porzione di terreno già di proprietà comunale circostante l'antica cittadella ed esteso lungo la via Borghetto.

Riferimento normativo

Ambito storico urbano (A1) – Art.15

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, da almeno un secolo già prevalentemente edificati ed urbanizzati, che, caratterizzati da apprezzabili valori ambientali o architettonici, costituiscono antichi e pregevoli nuclei di insediamento urbano. Alla tutela ed al recupero di tali contesti, considerate le importanti memorie storiche e sociali ivi consolidate, si ritiene debba fundamentalmente provvedersi attraverso operazioni conservative, imponendosi il controllo delle operazioni di alterazione volumetrica e di rilevante modifica di destinazione d'uso attraverso la pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata, anche utilizzando la procedura di cui al titolo IV della legge 457/78.

La destinazione principale di tale zona è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari, i pubblici esercizi, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico e quelle di gioco, di spettacolo e di culto preesistenti.

Le destinazioni non ammissibili sono le attività industriali, le attività artigianali potenzialmente fonte di disturbo per le contigue residenze, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti la superficie di vendita sopraindicata come compatibili, le attività

di gioco, di spettacolo e di culto non preesistenti, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali, nonché le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruire o da ampliare all'interno di tale zona non potranno superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

$$\begin{array}{ll} \text{Iffmin} = 1,34 \text{ mc/mq} & \text{Iffmax} = 2,00 \text{ mc/mq (purché non superiore del} \\ & \text{30\% al preesistente)} \end{array}$$

L'indice massimo si potrà ottenere solo attraverso operazioni di perequazione, recuperando la fabbricabilità virtuale che il PGT attribuisce agli ambiti per attrezzature urbane in contesto di espansione. Tale facoltà si potrà esercitare solo quando sia accertata la particolare qualità architettonica, ambientale e di ecosostenibilità dell'intervento.

$$R_c = 50\%$$

$$N_p = 3,0 \qquad D_f = 10,00 \text{ ml} \qquad R_{hd} = 1/1$$

$$H = 9,00 \text{ ml} \qquad D_c = 5,00 \text{ ml} \qquad R_{hs} = 1/1$$

$$D_s = \text{come gli edifici contigui}$$

Nel caso di interventi di recupero edilizio di costruzioni esistenti sino alla ristrutturazione edilizia radicale con ricostruzione fedele sarà comunque consentita la riproposizione dei volumi e delle superfici preesistenti, anche in eccedenza ai parametri ed indici sopraindicati, eccezion fatta per quelli corrispondenti a costruzioni abusive, ovvero a superfetazioni gravemente deturpanti, anche se condonate.

Nel caso di interventi di recupero urbanistico operati attraverso la demolizione delle costruzioni preesistenti e la loro riproposizione in forme radicalmente rinnovate, l'indice fondiario massimo potrà essere ottenuto solamente attraverso operazioni di perequazione. All'obbligo di perequazione non sono soggette le volumetrie preesistenti che vengano riproposte senza modifica di destinazione d'uso.

La distanza dal confine con le 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.

Nel caso di destinazioni d'uso di nuovo impianto, sia residenziali che extraresidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggio pertinenziali prescritte al successivo art. 54.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già stati approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e indici edilizi e urbanistici previsti dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante del Piano Attuativo stesso.

In tale zona gli interventi edilizi sono di norma subordinati alle previsioni dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, che l'Amministrazione Comunale provvederà ad approvare.

In ogni caso, anche in presenza di Piani Attuativi o di Progetti Planivolumetrici Convenzionati regolarmente approvati, nessuna significativa innovazione edilizia potrà operarsi, neppure sotto forma di opere interne, sugli edifici per i quali non si sia preventivamente ottemperato, o assunto l'impegno a contestualmente provvedere all'obbligo previsto dagli elaborati di "*prescrizioni attuative*" per il centro storico, di riqualificazione delle facciate in coerenza alle norme morfologiche indicate dall'art. 51 relativo alla tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato e proporzionalmente all'impegno di spesa previsto.

Interventi edilizi ammessi in assenza di Piano Attuativo approvato

Fino a quando non si sarà provveduto all'approvazione dei Piani Attuativi, saranno consentiti, nel rispetto sostanziale dei volumi e delle strutture esistenti, delle "*prescrizioni attuative*" fornite delle tavole del Piano delle Regole, dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici, nonché delle norme dettate dal successivo art. 51 a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato, solamente:

- a) interventi di sistemazione delle aree scoperte e inedificate, con impermeabilizzazione non superiore al 10% delle superfici ancora non pavimentate;
- b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, anche con modifica di destinazione d'uso, sino al limite di 150 mq di superficie lorda di calpestio, degli edifici esistenti;
- c) interventi di consolidamento, anche mediante demolizione e fedele ricostruzione, di edifici obiettivamente fatiscenti e come tali riconosciuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sempre che gli stessi non siano classificabili come superfetazioni deturpanti e neppure risultino interessati, nelle tavole di azionamento o di prescrizioni attuative, da particolari vincoli urbanistici, architettonici, monumentali o ambientali;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, anche se accompagnati da modifiche di destinazione d'uso non superiore al 25% della Superficie Lorda di Pavimento preesistente e comunque non compresi nei comparti per i quali le tavole di "*prescrizioni attuative*" relative alle zone storiche impongano il ricorso preventivo alla approvazione di apposito Piano Attuativo;
- e) interventi di adeguamento o anche solo di miglioramento di edifici residenziali preesistenti ai minimi funzionali prescritti da disposizioni regolamentari e ciò a condizione che non venga comunque alterata la sagoma originale;
- f) subordinatamente a preventiva approvazione di apposito Progetto Planivolumetrico Convenzionato, modesti incrementi di volume e di superficie coperta, comunque non superiori al 10% "una tantum" del preesistente, necessari per dotare costruzioni preesistenti a prevalente destinazione residenziale dei necessari servizi igienico-sanitari, nonché di piccole costruzioni accessorie destinate al ricovero di automobili, qualora non sia altrimenti ricavabile la dotazione di almeno un posto macchina per ogni singolo alloggio e la nuova edificazione non interferisca con il più ampio rettangolo inscrivibile nel cortile, orto o giardino interessato;
- g) interventi di riqualificazione delle facciate che le tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento nelle zone storiche impongano di adeguare alle norme morfologiche indicate dal presente articolo;
- h) interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nel rispetto delle altezze massime assentibili nonché delle specifiche norme particolari dettate dal successivo art. 51;
- i) interventi di demolizione senza ricostruzione di superfetazioni deturpanti o abusive riconosciute come tali dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione per il Paesaggio Comunale;
- j) subordinatamente a preventiva approvazione di apposito Progetto Planivolumetrico Convenzionato e con esclusivo riferimento a superfetazioni deturpanti, regolarmente autorizzate o condonate, interventi di traslazione volumetrica che vengano, su conforme parere della Commissione Edilizia o della Commissione per il Paesaggio, riconosciuti utili al fine di eliminare elementi di contrasto con le tipologie edilizie tradizionali e realizzare armoniche ricomposizioni edilizie.

Ricorrendo le circostanze sopra indicate, sarà consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale e ambientale e il versamento degli oneri di urbanizzazione o cambio d'uso dovuti. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 51 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà fare seguito anche a Denuncia d'Inizio Attività.

Norme per la redazione dei piani attuativi

È auspicabile che i Piani Attuativi, specie se di iniziativa pubblica, comprendano almeno un intero isolato urbano. Potranno comunque essere ammessi, oltre ai Piani Attuativi relativi ai perimetri appositamente precisati dalle tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento nelle zone storiche, anche Piani Attuativi di estensione più ridotta, ma comunque tali da consentire una razionale sistemazione dell'ambiente urbano interessato, che il Consiglio Comunale, sulla base di conforme relazione dell'Ufficio Tecnico, riconosca comunque opportuni e tali da non compromettere riordini urbanistici di più ampio respiro.

Nel caso che il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, lo stesso dovrà essere presentato da chi disponga almeno della percentuale minima di proprietà stabilita dalle leggi in vigore e valutata in termini di rendita catastale.

Sarà compito dei Piani Attuativi definire le unità minime di intervento (coincidenti o meno con le attuali unità edilizie), definendo per ciascuna di esse le modalità di intervento edilizio e le destinazioni d'uso ammesse, nonché le eventuali variazioni da apportare all'assetto planivolumetrico dei luoghi, nel rispetto delle modalità d'intervento e delle norme morfologiche dettate a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato dal successivo art 51.

Le unità minime di intervento dovranno consentire la realizzazione di unità immobiliari autonome senza determinare difficoltà di utilizzo alle porzioni residue dell'immobile oggetto d'intervento urbanistico.

La verifica della conformità degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici alle prescrizioni di zona andrà operata con riferimento alle indicazioni delle tavole delle Previsioni nel Piano delle Regole.

Modalità di intervento su aree ed edifici

La scelta delle modalità di intervento (salvo diversa e motivata indicazione di piano attuativo, fondata su di un accurato studio storico, materico, statico e funzionale delle preesistenze) andrà operata nel rispetto delle prescrizioni fornite dalle tavole di "*prescrizioni attuative*" del Piano delle Regole relative al centro storico. Tali prescrizioni andranno interpretate come di seguito indicato.

Sugli edifici indicati come soggetti a restauro saranno ammessi solamente interventi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro) condotti con particolare attenzione e rispetto per l'integrità dei manufatti originali.

Sugli edifici e sulle aree ove è ammesso il risanamento conservativo, oltre ad essere, ovviamente, ammessi anche interventi di manutenzione e di restauro, sono fondamentalmente ammessi interventi di conservazione dell'esistente che potranno prevedere anche l'introduzione di significative innovazioni tecnologiche, ed eventuali modeste integrazioni volumetriche strettamente funzionali, ma non saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Sugli edifici e sulle aree indicate come edificate e/o edificabili ove sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", tali interventi potranno attuarsi, senza significative integrazioni volumetriche, anche in assenza di apposito piano attuativo, salvo che tale piano non sia esplicitamente richiesto dalle tavole di azionamento o che l'intervento si accompagni a modifiche di destinazione d'uso superiori al 25% della Superficie Lorda Complessiva di Pavimento preesistente. Sono ovviamente ammessi, anche interventi di tipo conservativo. Non si intendono come "*significative integrazioni volumetriche*" quelle indicate alle lettere "f", "h" e "j" di cui al precedente capitolo concernente gli interventi ammessi in assenza di Piano Attuativo approvato.

Nelle aree edificate e/o edificabili sulle quali le prescrizioni attuative ammettono interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" e di integrazione volumetrica, tali interventi potranno attuarsi soltanto previa approvazione di idoneo Piano Attuativo. Sempre attraverso la preventiva predisposizione di tale Piano Attuativo potranno altresì essere assentiti interventi di demolizione totale o parziale, di ricostruzione, ovvero anche di nuova edificazione, la cui tipologia dovrà

tuttavia richiamarsi a quella delle costruzioni storiche preesistenti al contorno. Sono comunque ammessi anche interventi di tipo conservativo.

Nelle aree inedificabili destinate dalla stessa tavola ad aie, cortili, parcheggi, orti e giardini di uso privato o pubblico non potranno, di norma, essere realizzate nuove costruzioni. Gli eventuali edifici esistenti, purché non classificabili come superfetazioni deturpanti, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione. Solo attraverso la pianificazione attuativa sarà consentito, procedere a rettifiche di dettaglio del perimetro di tali aree inedificabili, permutandole, a parità di estensione, con altre superfici indicate come edificate o edificabili dalle tavole di “*prescrizioni attuative*” relative alle zone storiche.

Le trasparenze visive e funzionali (passaggi tra strade e cortili, tra cortili e cortili, visuali verso monumenti significativi), evidenziate dalle tavole di “*prescrizioni attuative*” relative alle zone storiche, non potranno essere ostacolate da interventi edilizi e la loro consistenza potrà essere corretta in relazione alla situazione dei luoghi solo attraverso la pianificazione attuativa.

Gli edifici di maggiore interesse e la presenza di particolari architettonici o decorativi di particolare interesse sono evidenziati con asterischi nelle tavole relative alle modalità di intervento nelle zone storiche.

Con apposita simbologia le stesse tavole indicano anche le facciate che devono essere migliorate eliminando particolari sgradevoli finiture contrastanti con le caratteristiche tradizionali del tessuto edilizio.

Obbligo di reperimento standard urbanistici per modifiche di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso, attuato con o senza opere edilizie, comporta il reperimento degli eventuali standard urbanistici aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione d'uso nel caso degli interventi edilizi che la precedente normativa subordina alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo o di Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

Obbligo di reperimento spazi per parcheggi

Ai sensi e per gli effetti dell' art. 65 della LR 12/05 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 54. Tuttavia, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire detto parcheggio per mancata disponibilità di spazi idonei, l'Amministrazione potrà accettare il versamento di una somma corrispondente al costo base di reperimento e di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggio.

Sostituibilità dei Piani Attuativi con i Progetti Planivolumetrici Convenzionati

A seguito di esplicita e motivata richiesta degli interessati, l'Amministrazione Comunale, per gli interventi edilizi di modesta entità sopraindicati, (vedansi le fattispecie di cui alle lettere “f” e “j”) potrà consentire che, in luogo del Piano Attuativo, si faccia ricorso alla procedura semplificata del Progetto Planivolumetrico Convenzionato sulla base di criteri preventivamente approvati dal Consiglio Comunale.

Ambito storico per attrezzature urbane esistenti (AS) – Art.16

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, caratterizzati da apprezzabili valori ambientali o architettonici, risultano opportunamente utilizzati o utilizzabili come attrezzature urbane di interesse sociale generale e che tali è bene che abbiano a restare anche per il futuro, nonché i terreni contigui che ai precedenti risultano utilmente integrati o integrabili.

In tale ambito le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre alle preesistenti, tutte quelle previste nell' “*ambito per attrezzature urbane di progetto*” (vedasi art. 26) che risultino compatibili con le esigenze di tutela delle strutture storiche interessate.

Gli interventi edilizi sono, di norma, ammessi esclusivamente nelle forme di manutenzione e di restauro, non concernenti superfetazioni prive di valore storico-artistico o ambientale e imponendosi il massimo rispetto delle strutture e delle alberature esistenti.

Eventuali interventi di nuova costruzione saranno ammessi solamente nel rispetto delle tipologie preesistenti e non potranno comunque superare le altezze degli edifici circostanti di interesse storico-artistico. Eventuali interventi di parziale sopraelevazione dovranno, anch'essi, venire progettati nel rispetto delle tipologie preesistenti e non dovranno superare le altezze dei contigui corpi di fabbrica di interesse artistico.

Gli interventi edilizi dovranno comunque risultare conformi alle modalità di intervento indicate negli appositi elaborati di prescrizioni attuative negli ambiti storici, nonché ai parametri ed agli indici edilizi ed urbanistici massimi ammessi per l' "*ambito storico urbano*" di cui al precedente art. 15. E' comunque ammesso l'incremento delle coperture e dei volumi già insediati, nel limite del 10 % del preesistente, esclusivamente per soddisfare esigenze strettamente funzionali, quali servizi igienici e tecnologici, scale di sicurezza, pensiline e porticati, abbattimento di barriere architettoniche, ecc.

Tali interventi dovranno altresì rispettare le norme morfologiche dettate dall'art. 51 per la tutela dell'edificato tradizionale.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

Negli ambiti destinati a verde pubblico, e comunque nelle aree alberate pertinenti degli edifici esistenti non saranno ammessi interventi di nuova costruzione e neppure riduzioni, comunque motivate, del patrimonio vegetale significativo esistente. Eventuali abbattimenti di alberi di alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati e saranno subordinati al reimpianto di essenze autoctone di analoga importanza. L'uso pubblico dei parchi e dei giardini sarà regolato nei modi e nei tempi che verranno ritenuti più idonei a non alterare l'ecologia dei luoghi.

Nel caso di costruzioni preesistenti e non già utilizzate per funzioni pubbliche o di interesse generale, saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione.

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

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire il quale, per gli immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale, sarà subordinato al preventivo ottenimento dei necessari nulla-osta da parte delle autorità competenti. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 51 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività.

Ambito residenziale di espansione (C) – Art.24

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 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:

$$I_{ftmin} = 6.700 \text{ mc/ha (0,67 mc/mq)} \quad I_{ftmax} = 10.000 \text{ mc/ha (1mc/mq)}$$

Gli interventi edilizi in tale ambito sono assentibili con l'utilizzo dell'indice massimo che potrà essere ottenuto solo attraverso operazioni di perequazione, recuperando la fabbricabilità virtuale che il PGT attribuisce agli ambiti per attrezzature urbane in contesto di espansione. Sarà cura dell'Amministrazione accertare la particolare qualità architettonica, ambientale e di ecosostenibilità dell'intervento.

I_{ff} = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 1,20 mc/mq (1,50 mc/mq nel caso di palazzine plurifamiliari e di strutture plurifunzionali)

$$R_c = 40\% \quad D_f = 10,00 \text{ ml} \quad R_{hd} = 1/1$$

$$N_p = 3,00 \quad D_c = 5,00 \text{ ml} \quad R_{hs} = 1/1$$

$$H = 9,50 \text{ ml} \quad D_s = 5,00 \text{ ml} \quad R_i = 60\%$$

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.

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.).

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.

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. 48.

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.

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 combustibile, 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 dovranno, inoltre, essere incentivati sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e, in fase progettuale, dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.

I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.

Rumore

In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, da realizzare con barriere artificiali opportunamente mascherate con essenze arboree, arbustive e rampicanti oppure con dune vegetate ed eventualmente.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una rilevazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio comunale, previa verifica della capacità della rete fognaria e della capacità residua di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni 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 dall'area di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. 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 raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco nelle giornate successive all'evento piovoso. È comunque fatto salvo quanto previsto dalle "Norme geologiche di attuazione" (art.11) e dal "Regolamento Locale di Polizia Idraulica" (artt. 15 e 16).

Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale.

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei cortili, 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.

Biodiversità e paesaggio

Si richiede di prestare particolare attenzione, in fase progettuale, al corretto inserimento delle nuove edificazioni. Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari, le siepi e le alberature singole esistenti.

Inoltre, 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..

Infine, 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..

Rifiuti

Relativamente ai rifiuti derivanti da operazioni di demolizione, essi dovranno essere, ove possibile, destinati ad operazioni di recupero o smaltiti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

I progetti di riconversione delle aree già edificate dovranno essere accompagnati da una relazione asseverata dal progettista circa le potenziali situazioni di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee e le diverse attività svoltesi nel tempo, così da poter valutare la necessità di eventuali approfondimenti e indagini analitiche.

Comunque, nel caso si evidenzino potenziali situazioni di contaminazione (serbatoi interrati, cumuli di materiali o rifiuti, ecc.), dovrà essere verificato l'eventuale stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee tramite verifiche analitiche, da definire in funzione della specifica contaminazione attesa e della tipologia di attività precedente.

In presenza di situazioni di contaminazione, dovranno essere attivate le relative procedure previste dal D.Lgs. n.152/2006, Parte IV.

In presenza delle nuove edificazioni, per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti adeguati spazi per ospitare sistemi di raccolta differenziata.

In particolare dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Inoltre, le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità 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

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 azionamento 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.