

2 – COMPARTO EX-IMUT

Indirizzo per l'attuazione

Comparto 2

Si tratta di un piccolo comparto (circa 2200 mq) posto al bivio tra le strade per Casaletto e per la Melotta. E' separato dalla strada per Casaletto dalla roggia Boldrina.

Si tratta di un opificio da tempo dismesso, già deposito di granaglie e quindi officina meccanica, intensamente edificato con rapporto di copertura molto alto e caratterizzato da strutture edilizie di scarso pregio.

L'intervento più ragionevolmente prevedibile è quello di una radicale ristrutturazione edilizia con solo parziale ripristino della notevole volumetria preesistente.

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

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Recupero che garantisca, quantomeno, la dotazione regolamentare di standard urbanistici nel settore dei parcheggi.

Decisamente da evitare il moltiplicarsi degli accessi carrabili alle strade circostanti.

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:

$$I_{ffmin} = 1,34 \text{ mc/mq}$$

$$I_{ffmax} = 2,00 \text{ mc/mq (purché non superiore del 30\% al preesistente)}$$

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 fundamentalmente 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.

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). 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.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. per le zone di rispetto dei pozzi idropotabili; in particolare sono vietati: la dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati; l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade; apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; la gestione di rifiuti; lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; i pozzi perdenti.

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 $3\ \mu\text{T}$ per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.