



Spinadesco – CTR 5
Comparto di trasformazione a destinazione residenziale

CTR5 – COMPARTO RESIDENZIALE CASCINA CORTAZZA

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

Si tratta di un discreto comparto rettangolare di terreno urbano centrale al paese allungato in pieno centro storico dalla via Mazzini alla via Bredina.

Presente un'imponente facciata verso la via Mazzini e corpi rustici minori e spesso porticati nel cortile interno.

Il recupero del complesso urbanistico dovrebbe essere teso essenzialmente all'uso residenziale, non escludendo la possibilità di una moderata nuova edificazione, ad integrazione dei volumi esistenti; tale integrazione potrebbe interessare soprattutto il cortile aperto verso via Bredina.

Considerata la notevole ampiezza dell'isolato urbano (via Roma, via Mazzini, via battisti e via Bredina) a cui appartiene il comparto, emerge l'opportunità che la sua ristrutturazione urbanistica lasci spazio per il collegamento ciclo-pedonale passante tra via Mazzini e via Bredina.

Il Piano Attuativo sarà, con ogni probabilità, un Piano di Recupero d'iniziativa privata ovvero, all'occorrenza, anche di iniziativa pubblica. Sarà ammessa la monetizzazione dello standard urbanistico, fatta salva la necessità di garantire quanto più possibile, il recupero dei necessari parcheggi.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 7.515 mq

Volume edificabile: è possibile un aumento di volume del 10 % rispetto all'esistente

Superficie Lorda di Pavimento esistente: 2.435 mq

Abitanti teorici: 54 ab (150 mc/ab)

Superficie stradale: da definire in sede di pianificazione attuativa.

Superficie a standard: da definire in sede di pianificazione attuativa.

Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe di fattibilità geologica 1 (senza particolari limitazioni).



Azioni di mitigazione di impatto ambientale che dovranno accompagnare l'attuazione e la gestione del comparto

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 dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili 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 essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e 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 corrispondenza delle nuove edificazioni dovranno essere garantiti livelli di rumore ambientale al più di classe III (Aree di tipo misto).

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, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione 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, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua del sistema 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 e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica del corpo idrico eventualmente 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 successivamente all'evento piovoso.

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.

Le nuove edificazioni dovranno svilupparsi, per quanto possibile, in stretta adiacenza con le edificazioni già esistenti, concentrando le aree a standard urbanistico verso l'esterno del comparto, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dall'azione di Piano si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, lungo il margine settentrionale dell'ambito, realizzate con sesto d'impianto non regolare, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali è preferibile che le aree a standard e le aree a verde privato siano



Comune di Spinadesco – Shape files – Tavola delle Previsioni

concentrate verso l'esterno dell'ambito, in continuità con le aree agricole.

Inoltre, in fase progettuale dovrà essere puntualmente definita la posizione dell'orlo di scarpata individuato lungo il margine meridionale dell'ambito e ne dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 10 m da destinare a verde.

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..

Per quanto riguarda l'archeologia, 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

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare l'area con adeguati sistemi di raccolta differenziata.

Dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) 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..

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.

AMBITO STORICO URBANO (A1)

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 significativa 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 distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti non finestrate e/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 parcheggi 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 le previsioni planivolumetriche, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica Variante del Piano Attuativo stesso.

Interventi edilizi ammessi in assenza di Piano Attuativo approvato

In assenza di Piani Attuativi sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale e ambientale. 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 o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività.

Gli interventi ammessi, nel rispetto delle “prescrizioni attuative” fornite dalle 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, saranno i seguenti:

- 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 di risanamento conservativo degli edifici esistenti, anche con modifica di destinazione d'uso, sino ai limiti indicati per le destinazioni compatibili;
- 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 delle Previsioni di Piano o di Prescrizioni Attuative, da particolari vincoli urbanistici, architettonici, monumentali o ambientali;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia di tipo “leggero” e “pesante”, con le limitazioni di cui alle lettere successive, anche se accompagnati da modifiche di destinazione d'uso, ma nei limiti indicati per le destinazioni compatibili 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 significativamente alterata la sagoma originale;
- f) modesti incrementi di volume e di superficie coperta, comunque non superiori al 10% “una tantum” del preesistente, qualora indispensabili per garantire a costruzioni preesistenti a prevalente destinazione residenziale i necessari requisiti 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 negativamente con la conformazione del 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 dall'art. 51;
- 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 edifici obiettivamente fatiscenti e pericolanti o non pienamente confacenti al contesto urbanistico, corpi di fabbrica dismessi privi di valore architettonico, superfetazioni deturpanti o abusive riconosciute come tali dall'Ufficio Tecnico Comunale, anche al fine di un alleggerimento del peso insediativo ove risultino superati i limiti dettati dagli indici urbanistici dell'ambito;



- j) interventi di traslazione volumetrica che vengano, su valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, riconosciuti utili al fine di eliminare elementi di contrasto con le tipologie edilizie tradizionali e, di conseguenza, realizzare armoniche ricomposizioni edilizie, con esclusivo riferimento a costruzioni obiettivamente fatiscenti e pericolanti o non pienamente confacenti al contesto urbanistico, corpi di fabbrica dismessi privi di valore architettonico o superfetazioni deturpanti regolarmente autorizzate o condonate;
- k) interventi di ristrutturazione accompagnati da modifica di destinazione d'uso non superiori a 50 mq di superficie lorda di pavimento.

Norme per la redazione dei Piani Attuativi

È auspicabile che i Piani Attuativi, specie se di iniziativa pubblica, comprendano almeno un intero isolato urbano, intendendo come tale un comparto circondato da strade o delimitato da confine di ambito. Potranno comunque essere ammessi, oltre ai Piani Attuativi relativi ai perimetri appositamente precisati dalle tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento negli Ambiti storici, 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 particelle catastali), 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 dell'edificato tradizionale dal successivo art. 51.

Le unità minime di intervento dovranno consentire la realizzazione di unità immobiliari autonome senza determinare difficoltà di futuro 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 della Tavola di "Previsioni di Piano" facente parte del Piano delle Regole.

Modalità di intervento su aree ed edifici

La scelta delle modalità di intervento (salvo diversa e motivata indicazione progettuale, fondata su di un accurato studio storico, materico, statico e funzionale delle preesistenze le cui conclusioni vengano condivise dall'Ufficio Tecnico e dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione Paesaggio) andrà operata nel rispetto delle prescrizioni fornite dalla Tavola di "Prescrizioni Attuative" del Piano delle Regole relativa agli ambiti storici. Tali prescrizioni andranno interpretate come di seguito indicato.

Con apposito colore e specifica campitura tale tavola indica le superfici prevalentemente inedificate che si dovranno conservare fondamentalmente all'uso di cortili, orti, giardini e parchi.

L'eventuale edificazione è consentita solo nelle misure necessarie per consentire nel rispetto degli indici di piano, l'ampliamento di edifici esistenti (+10% in assenza di piano attuativo, +20% in presenza di piano attuativo).

Con apposito colore e specifica campitura la medesima tavola indica anche le superfici occupate da edifici di pregio artistico e/o architettonico che si dovranno conservare come tali attraverso operazioni di manutenzione, risanamento conservativo e restauro. Le modifiche di destinazione d'uso superiori ai 50 mq di superficie lorda di pavimento e gli ampliamenti sino al 10% del preesistente saranno ammessi nel rispetto degli indici di piano



anche in assenza di piano attuativo o di progetto planivolumetrico convenzionato. La vigenza di un Piano Attuativo potrà consentire, se previsti nel rispetto degli indici di piano, ampliamenti sino al 20% del preesistente.

Con apposito colore e specifica campitura la medesima tavola indica anche le superfici occupate da edifici di discreta fattura da conservare sostanzialmente come tali, attraverso operazioni di manutenzione, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia leggera (cioè non sostanzialmente interferente con la scatola muraria e la forometria preesistenti). Le modifiche di destinazioni d'uso non superiori ai 50 mq di superficie lorda di pavimento e gli ampliamenti sino al 10% del preesistente saranno ammessi nel rispetto degli indici di piano anche in assenza di Piano Attuativo o Progetto Planivolumetrico Convenzionato. La vigenza di un Piano Attuativo potrà consentire, se previsti nel rispetto degli indici di piano, ampliamenti sino al 20% del preesistente.

Con apposito colore e specifica campitura la medesima tavola indica anche le superfici occupate da edifici di normale o scadente fattura da recuperare conservando, di massima, gli attuali allineamenti rispetto alle strade, agli edifici confinanti, ai punti cardinali e alle zone alberate e/o cespugliate, attraverso operazioni di manutenzione, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione leggera e pesante (comportante pertanto anche l'alterazione della scatola muraria e della forometria preesistenti). Le modifiche di destinazione d'uso superiori ai 50 mq di superficie lorda di pavimento e gli ampliamenti sino al 10% del preesistente saranno ammessi nel rispetto degli indici di piano anche in assenza di piano attuativo o progetto planivolumetrico convenzionato. La vigenza di un Piano Attuativo potrà consentire, se previsti nel rispetto degli indici di piano, ampliamenti sino al 20% del preesistente.

Con apposito colore e specifica campitura tale tavola indica le superfici attualmente inedificate sulle quali è proponibile un'integrazione planivolumetrica, riproducendo gli orientamenti, gli allineamenti e le tipologie edilizie prevalenti nell'intorno, il tutto naturalmente rispettando gli indici di piano e previa approvazione di apposito Piano Attuativo.

La stessa tavola evidenzia con asterischi la presenza di elementi di pregio artistico e/o architettonico e/o ambientale. Tali elementi dovranno essere conservati in loco.

La stessa tavola evidenzia con apposita simbologia le facciate da riqualificare in coerenza con le norme di tutela ambientale e ciò in proporzione con l'incidenza economica dell'intervento che si intende effettuare sull'edificio interessato.

La stessa tavola evidenzia con apposito colore e specifica campitura le superfici attualmente inedificate destinate ad opere di urbanizzazione. Tali superfici non sono edificabili.

Infine la stessa tavola indica anche gli allineamenti stradali prescritti per ovviare ad eccessive ristrettezze rilevate sulla rete stradale esistente. Tali allineamenti verranno realizzati mediante opera pubblica o in attuazione di Piani Attuativi privati o pubblici.

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 o la monetizzazione degli eventuali standard urbanistici aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione d'uso nel caso degli interventi edilizi che le norme sopraesposte subordinano 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 pertinenti nella misura prevista dall'articolo 49.



Sostituibilità dei Piani Attuativi con i Progetti Planivolumetrici Convenzionati

Per gli interventi edilizi realizzabili previa predisposizione di Piano Attuativo, a seguito di esplicita e motivata richiesta degli interessati ed in considerazione della modesta entità delle opere progettate, l'Amministrazione Comunale, potrà consentire che si faccia ricorso alla procedura semplificata del Progetto Planivolumetrico Convenzionato sulla base di criteri preventivamente approvati dal Consiglio Comunale.