

CT5 – COMPARTO VIA PANICELLA - VIA UMBERTO I

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

Si tratta di un comparto a destinazione residenziale avente discrete dimensioni,

Il relativo Piano Attuativo sarà con ogni probabilità un Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica. Tale Piano potrebbe prevedere la monetizzazione dello standard urbanistico, salvo la quota destinata a parcheggi.

Il Piano Attuativo dovrà garantire il collegamento, ad anello, tra la via Panicella e la via Umberto I nonché l'adeguamento del calibro stradale della via Panicella.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 14.724 mq

Volume edificabile: 14.724 mc (10.000 mc/ha)

Abitanti teorici: 99 ab (150 mc/ab)

Superficie stradale: da definire in sede di pianificazione attuativa, garantendo la messa a norma del calibro della porzione orientale della via Panicella.

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

Classi di fattibilità geologica:

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

Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS

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. In fase progettuale dovrà essere verificata la possibilità di derogare dalle fasce di rispetto dell'allevamento avicolo (la fascia ridotta a 300 m non interesserebbe l'ambito); in caso ciò non sia possibile la sua attuazione è subordinata alla dismissione dell'allevamento esistente.

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; l'intervento si renderà sicuramente necessario in corrispondenza del margine nord-orientale dell'ambito. 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 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

Azioni di mitigazione

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 $3 \mu\text{T}$ 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.

RIFERIMENTO NORMATIVO

Art.21 – 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 nel caso di Esercizi di Vicinato per la vendita al dettaglio;
- che siano collegati con la residenza del personale gerente, costituendone organico e subordinato completamente;
- 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:

Ift = 10.000 mc/ha	Iff = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 1,50 mc/mq (2,00 mc/mq nel caso di palazzine plurifamiliari e di strutture plurifunzionali)	
Rc = 40%	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Np = 2,00	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
H = 8,50 ml	Ds = 5,00 ml	Ri = 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 dal 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.).

E', di norma, vietato l'impiego di coppi, di mattoni e di altri elementi edilizi recuperati da vecchie costruzioni.

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. 63.

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.

Art.44 – Ambito a verde privato (VP)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per l'importanza del patrimonio vegetale esistente o per la esigenza urbanistica di svilupparne la presenza, sono destinati ad ospitare orti, giardini, e parchi alberati o meno di uso privato. In tali terreni andranno seguiti gli indirizzi di tutela, conservazione e gestione di parchi e giardini forniti con deliberazione di Giunta Regionale n. 5/52777 del 18.5.94 (vedasi BURL 29.7.94, terzo suppl. straord. al n. 30).

In tale ambito sono ammesse, di norma, solo piccole costruzioni a carattere decorativo o di servizio. Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, di risanamento conservativo o di restauro, o anche di ristrutturazione “*leggera*”, nel rispetto dei volumi e delle superfici coperte già in atto. Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 10% del già edificato in tale ambito o confinante con esso, saranno consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale, solo per realizzare costruzioni di servizio (autorimesse, porticati, locali igienici ecc.) e sempre che non vengano superati i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici dell’ “*ambito residenziale di vecchio impianto*” (art. 17).

Qualora confinanti con terreni a destinazione agricola, le aree vincolate a verde privato potranno essere computate ai fini edificatori agricoli con gli indici prescritti per gli ambiti agricoli normali, risultando pertanto asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli che siano come tali confermati dalle tavole di prescrizioni urbanistiche.

Gli edifici da costruirsi ex-novo dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

If = 0,03 mc/mq

Df = 10,00 ml

Rhd = 1/2

Rc = 5%

Dc = 5,00 ml

Rhs = 1/2

Np = 1,00

Ds = 10,00 ml

Ri = 15%

H = 3,00 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.

Andranno in ogni caso rispettate le norme morfologiche prescritte dal successivo art. 60 a tutela dell'edificato tradizionale.

Eventuali abbattimenti di alberi d'alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati e saranno di norma subordinati al reimpianto di essenze tipiche dei luoghi e di analoga importanza, privilegiando le essenze autoctone citate all'art. 29 "*zona agricola di rispetto ambientale*".

La pavimentazione del terreno con materiale impermeabile per la realizzazione di viabilità, attrezzature sportive, piscine o altro non potrà, di norma, superare il 15% del totale.

A particolare tutela sono sottoposti i terreni che la tavola di prescrizioni attuative relative alle modalità di intervento nel centro storico individuano come "*giardini e parchi di particolare pregio*". Per tali terreni gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato.

E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta specifici nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività.