

CT6 – COMPARTO VIA UMBERTO I

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

Si tratta di un comparto urbano costituito da una piccola cascina in gravi condizioni di fatiscenza.

L'attuazione del comparto potrà essere affidata ad un Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica.

Come prescrive la Provincia l'accesso al comparto dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale, esistente e/o di nuova previsione, senza alcun accesso diretto dalla SP 83; conseguentemente gli accessi esistenti al comparto dalla provinciale dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi. Inoltre, preventivamente e/o contestualmente all'attuazione del comparto dovrà essere riqualificata l'intersezione tra la SP 83 e la Via Umberto 1 in modo da aumentare la sicurezza dei veicoli in transito; le caratteristiche tecnico geometriche di tale intervento dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la creazione, sul lato occidentale del comparto, di uno spazio aperto a piazza e debitamente attrezzato con regolarizzazione degli allineamenti stradali di riferimento.

La riforma dell'edificio preesistente potrà prevedere anche interventi radicali di demolizione – ricostruzione. Le operazioni edilizie dovranno comunque compiersi nel rispetto delle tipo – morfologie caratteristiche del centro storico

La pianificazione attuativa dovrà prevedere, come osservato dall'ARPA misure di mitigazione per le problematiche ambientali connesse alla vicinanza con la strada provinciale SP 83.

L'ARPA ricorda altresì, che per questo comparto dovrà essere prodotta una valutazione previsionale di clima acustico in quanto prossimo a strada provinciale; che andrà poi sottoposta a parere ARPA.

Ipotesi dimensionali:

Le dimensioni di intervento sono le seguenti:

Superficie territoriale: 4.732 mq

Volume edificabile: 4.732 mc (10.000 mc/ha)

Abitanti teorici: 32 (150 mc/ab)

Superficie a standard: 1.824 mq

Superficie a verde privato: 511 mq

Superficie stradale: da definire in sede di pianificazione attuativa

Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe 1 di fattibilità 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 l'attuazione dell'ambito 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.

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 dalle aree di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), gli interventi dovranno 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.

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.

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..

In fase progettuale dovrà essere puntualmente definita la posizione dell'orlo di scarpata individuato lungo il margine settentrionale dell'ambito e ne dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 10 m da destinare a verde. Inoltre, considerando la sua collocazione in prossimità della porzione storica del centro abitato, i nuovi interventi edilizi dovranno essere consoni con il contesto in termini di tipologie edilizie, materiali e colorazioni.

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.

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.

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati 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 (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.

RIFERIMENTO NORMATIVO

Art.15 – Ambito storico urbano (A)

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 storici 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 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 destinazione principale di tale ambito 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 ed anche alle Medie strutture di Vendita sino a 300 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e 600 mq nel settore non alimentare, 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, quelle di gioco e di spettacolo. Sono altresì compatibili le attività 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 compatibile, le attività 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:

Iff = 2,50 mc/mq (purché non superiore del 20% al preesistente)

Rc = 50% (purché non superiore del 20% al preesistente)

Np = 2,0

Df = 10,00 ml

Rhd = l/l

H = 7,50 ml

Dc = 5,00 ml

Rhs = l/l

Ds = come gli edifici contigui e salvo il rispetto di particolari allineamenti indicati dalle tavole di Previsione di Piano

Nel caso di interventi di recupero edilizio di costruzioni esistenti 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.

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti non finestate 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 parcheggio pertinenziali prescritte al successivo art. 63.

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. 60 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia 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. 60 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 di 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 significativamente 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. 60;
- 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. 60;
- 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.

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, e di specifica preventiva decisione del Consiglio Comunale 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 60.

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 contenuta nel 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) andrà operata nel rispetto delle prescrizioni fornite dalle tavole di "prescrizioni attuative" del Piano delle Regole relative agli ambiti storici. 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" e "pesante", tali interventi potranno attuarsi, senza apposito piano attuativo, se nei limiti indicati alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), e j), salvo che tale piano non sia esplicitamente richiesto dalle tavole di "*previsioni di piano*" o che l'intervento si accompagni a modifiche di destinazione d'uso superiori ai limiti indicati per le destinazioni compatibili. Sono ovviamente ammessi, anche interventi di tipo conservativo.

In alternativa al Piano Attuativo, qualora l'incidenza dell'intervento non sia particolarmente significativo e su valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà essere presentato un Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

Nelle aree edificate e/o edificabili sulle quali le prescrizioni attuative ammettono interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" integrazione volumetrica e ristrutturazione urbanistica, tali interventi potranno attuarsi soltanto previa approvazione di idoneo Piano Attuativo o Progetto Planivolumetrico Convenzionato, in funzione dell'incidenza più o meno significativa dell'intervento e su valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Sempre attraverso la preventiva predisposizione di tale Piano Attuativo o Progetto Planivolumetrico Convenzionato 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 inedificate destinate dalla stessa tavola ad aie, cortili, parcheggi, orti e giardini di uso privato o pubblico non potranno, di norma, essere realizzate nuove costruzioni se non previa predisposizione del Piano Attuativo e nel rispetto degli indici previsti per l'ambito urbanistico. Gli eventuali edifici esistenti, purché non classificabili come superfetazioni deturpanti, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione.

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 pianificazione attuativa o Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

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 negli ambiti storici.

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 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 pertinentziali 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.

Art.23 – Servizi in ambito di espansione (CDS)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, sono riservati, attraverso l'iniziativa pubblica o l'iniziativa privata convenzionata, alla realizzazione di attrezzature urbane di interesse sociale generale al servizio degli insediamenti residenziali in ambito di espansione.

In tale ambito le destinazioni d'uso principali sono così indicate nelle tavole di prescrizioni urbanistiche:

- a : attrezzature civili e religiose,
- s : istruzione e cultura,
- p : parcheggi,
- v : verde attrezzato, parchi, giardini, sport e tempo libero.

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, il rilascio di Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato.

Risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate come principali e compatibili.

In particolare è vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

L'edificazione, vietata nei comparti compresi nel rispetto cimiteriale, comparti nei quali qualsiasi forma di utilizzazione diversa da quella agricola dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente A.S.L., secondo i parametri fissati dalla L. 166/02, dovrà essere, negli altri comparti, limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, e in ogni caso non potrà superare i seguenti valori limite, massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

$I_{uf} = 0,50 \text{ mq/mq}$ $D_f = 10,00 \text{ ml}$ $R_{hd} = 1/1$

$R_c = 30\%$ $D_c = 5,00 \text{ ml}$ $R_{hs} = 1/1$

$N_p = 2,00$ $D_s = 5,00 \text{ ml}$ $R_i = 70\%$

$H = 8,50 \text{ ml}$

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

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

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza ai fabbisogni prevedibili.

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

Salvo che nei comparti per i quali le tavole di prescrizioni urbanistiche esplicitamente impongano il Piano Attuativo previsto (il quale sarà, di norma un

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) in tale ambito è, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permessi di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

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. straordinario 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/mg Df = 10,00 ml Rhd = 1/2

[illegible]

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.