Comune Di Villa Cortese
Città Metropolitana di Milano

PGT

Piano delle Regole

PDR 2.2

Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del Nucleo di Antica Formazione

Professionista incaricato:
Architetto Fabrizio Ottolini

Dicembre 2020 – rev. Ottobre 2021

INDICE

Generalità 3

Ambito 1 di Piazza Carroccio 4

Inquadramento del contesto 4

Finalita' e disciplina dell'attuazione coordinata 5

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 6

Ambito 2 di Via A. Da Giussano – Via Emilia 7

Inquadramento del contesto 7

Finalita' e disciplina dell'attuazione coordinata 8

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 9

Ambito 3 di Via P.Micca 11

Inquadramento del contesto 11

Finalita' e disciplina dell'attuazione coordinata 12

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 12

Ambito 4 di Via Franco Tosi 14

Inquadramento del contesto 14

Finalita' e disciplina dell'attuazione coordinata 15

Ambito 5 di Via Franco Tosi 16

Inquadramento del contesto 16

Finalita' e disciplina dell'attuazione coordinata 17

Ambito 6 di via C. Cantù 18

Inquadramento del contesto 18

Finalita' e disciplina dell'attuazione coordinata 18

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 19

Ambito 7di via Patrioti e C. Cantù 21

Inquadramento del contesto 21

Finalita' e disciplina dell'attuazione coordinata 22

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione 22

GENERALITÀ

Il presente fascicolo costituisce parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del Nucleo di Antica Formazione - Piano delle Regole (fascicolo PDR 2.0 del Piano delle Regole).

Ai sensi dell'art. 5 lett. A) del fascicolo PDR 2.0, esso indica i contenuti progettuali e le modalità attuative degli ambiti ad attuazione coordinata individuati dalla tavola NAF 3 del Piano delle Regole.

In ogni caso, come indicato dallo stesso art. 5 lett a) del fascicolo PDR 2.0, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire modifiche alle indicazioni fornite dalle presenti schede senza che ciò comporti variante al PGT, se tali modifiche possano essere considerate migliorative dell'assetto di progetto dalle stesse schematizzato o se utili a rimuovere ostacoli all'attuazione degli intervento, fatto salvo che l'eventuale incremento delle capacità edificatorie non ecceda il 10% di quelle previste nelle presenti schede.

Dato che le finalità generali perseguite dal PGT con l'individuazione degli ambiti di attuazione coordinata del Nucleo di Antica Formazione (NAF) sono quelle del recupero unitario di isolati o episodi urbani che hanno mantenuto gli originari caratteri insediativi (con l'eccezione dell'Ambito 1), il titolo edilizio ammesso per la loro attuazione è il Permesso di Costruire Convenzionato, teso generalmente a garantire il corretto reperimento di spazi per parcheggi, integrati nel progetto complessivo di valorizzazione del NAF.

Le destinazioni funzionali ammesse negli ambiti ad attuazione coordinata del NAF sono quelle ammesse dalle norme di attuazione del NAF (fascicolo PDR 2.0 del Piano delle Regole) o, in via generale e per quanto ivi ulteriormente dettagliato, dalle norme di attuazione del Piano delle Regole (fascicolo PDR 1.0 del Piano delle regole).

AMBITO 1 DI PIAZZA CARROCCIO

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO

L'ambito fronteggia il lato nord di Piazza Carroccio e si sviluppa su una superficie di circa 700 mq (di cui circa 500 mq su aree private), comprensivo degli spazi pubblici antistanti ricompresi nell'ambito di intervento.

Come evidenziato dall'analisi del Nucleo di Antica Formazione (tavola NAF 1) il comparto edificato è caratterizzato dall'avanzato grado di degrado degli edifici esistenti.

Vista da satellite dell'ambito – *Google Earth* ®

Estratto tavole NAF 1 e NAF 3

FINALITA' E DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE COORDINATA

La finalità perseguita è quella della sostituzione edilizia dell'edificio attestato su Piazza del Carroccio finalizzata anche a ridefinire il suo rapporto con l'antistante Piazza del Carroccio in una logica di coerenza progettuale rispetto all'assetto urbano circostante.

Per questo ambito le capacità insediative derivano da precedenti atti di pianificazione attuativa approvati dal Comune.

L'intervento deve rispondere alla necessità di riordino urbano e completamento del disegno di Piazza del Carroccio, anche in relazione alla sistemazione e riqualificazione delle percorrenze pedonali o miste (viarie e pedonali) che la interessano. Ciò in coerenza con l'obiettivo definito dalla tavola NAF 2, di realizzazione di un *Fronte urbano di riqualificazione prioritaria per la corretta valorizzazione e percezione degli spazi pubblici della centralità.*

Anche per questo motivo, la dotazione di posti auto privati dovrà essere reperita al piano interrato del nuovo edificio, con accesso che dovrà avvenire da via Franco Tosi.

Data la particolarità dei fronti di Piazza Carroccio, costituiti da episodi edilizi "recenti", il linguaggio architettonico potrà essere riferito ad elementi non strettamente derivati dal Repertorio degli interventi edilizi del NAF, pur essendone possibile l'uso.

Resta comunque fondamentale un'articolazione di qualità del progetto edilizio, al fine di completare in modo coerente le quinte visuali che cingono Piazza del Carroccio e di integrare sufficienti livelli di coerenza rispetto all'edificio posto ad ovest dell'ambito.

Al fine di consentire opportuni atteggiamenti progettuali di qualità, nella successiva fase di attuazione, il sedime di ricostruzione indicato dalla tavola NAF 3 resta indicativo della tipologia (in linea) da realizzare. Al suo esterno, verso Piazza Carroccio, sarà comunque realizzabile un camminamento coperto (porticato), in continuità con l'edificio posto ad ovest. In tal caso sopra il porticato potranno comunque essere realizzati spazi abitabili.

L'altezza massima è fissata in 3 piani fuori terra.

In caso di inerzia della proprietà sarà possibile procedere, da parte dell'Amministrazione Comunale, con Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 e ss della legge 1150/42.

Il Permesso di Costruire Convenzionato potrà prevedere, laddove l'Amministrazione Comunale lo reputi opportuno, la monetizzazione parziale o totale delle aree per servizi pubblici (laddove dovuti) previsti dalla normativa del PdR.

Resta facoltà dell'operatore inoltrare istanza di Pianificazione Attutiva anziché di PdC convenzionato.

Resta comunque in capo all'intervento la progettazione e la realizzazione delle opere necessarie all'integrazione tra ambito di intervento e antistante Piazza Carroccio, anche in relazione alle eventuali opere pubbliche necessarie.

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- l'assetto di progetto dovrà prevedere l'integrazione con il sistema di spazi pubblici di Piazza Carroccio;
- l'articolazione planivolumetrica dell'intervento dovrà garantire l'accesso carrabile al piano interrato dove saranno collocati i posti auto privati;
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.);
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

AMBITO 2 DI VIA A. DA GIUSSANO – VIA EMILIA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO

L'ambito, che insiste su una superficie di circa 2000 mq, è ricompreso tra Via A. Da Giussano, via Emilia e via P. Micca ed è caratterizzato da una cortina di edifici di origine rurale (residenze o edifici rurali) che hanno mantenuto l'originaria immagine. Gli edifici sono perlopiù non utilizzati o sottoutilizzati.

Vista da satellite dell'ambito – *Google Earth ®*

Estratto tavole NAF 1 e NAF 3

FINALITA' E DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE COORDINATA

Di norma l'intervento dovrà riproporre i sedimi degli edifici originari, ad eccezione del rustico rurale di cui è prevista la demolizione). Sono ammesse comunque limitate modifiche di sedime degli edifici verso gli spazi interni della corte.

L'intervento dovrà perseguire il mantenimento degli elementi di qualità presenti sui fronti attestati su via Emilia (portoni e aperture di fattura originaria, immagini sacre, ecc..) e la riproposizione dell'involucro esterno, con il linguaggio originario, dell'edificio posto all'incrocio tra via A. da Giussano e via Pietro Micca.

Per le porzioni che saranno modificate in sede di intervento, il linguaggio architettonico dovrà comunque riferirsi agli elementi della tradizione locale indicati dal repertorio degli interventi edilizi del NAF.

La SL complessiva ammessa è quella ricavabile nell'involucro edilizio degli attuali edifici (eccetto quella del rustico rurale di cui è prevista la demolizione), considerando la possibilità di svilupparla su due piani di altezza.

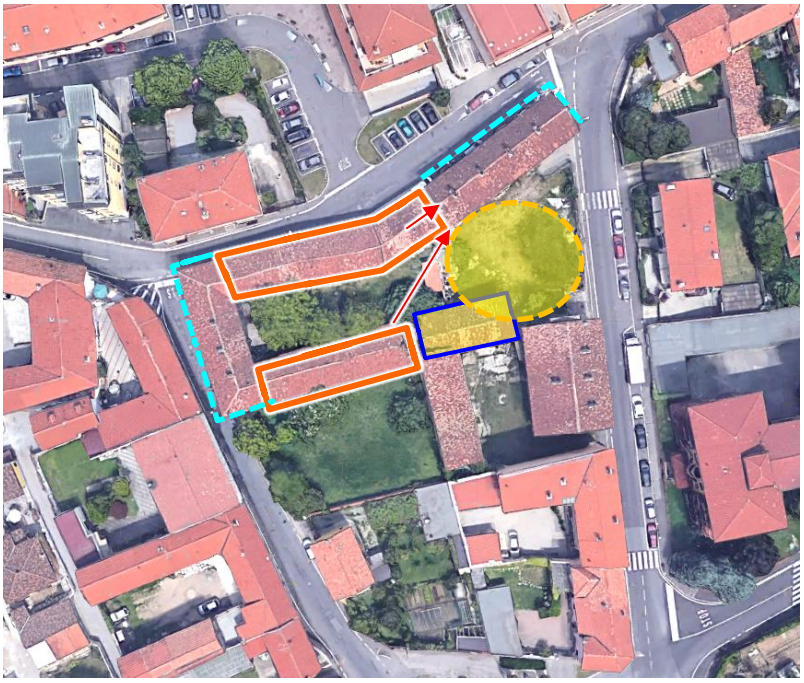
E' ammesso l'uso abitabile dei sottotetti quali parti degli alloggi sottostanti, fatto salvo il divieto di realizzare abbaini o terrazzini in copertura lungo le falde poste verso le vie pubbliche, sulle quali potranno essere realizzate unicamente aperture tipo "velux".

Relativamente alle altezze:

- lungo via A. da Giussano l'altezza degli edifici esistenti potrà elevarsi sino ad un'altezza simile a quella dell'altezza di gronda e di colmo dell'edificio di testata, verso via P. Micca, ad eccezione della parte terminale su via Emilia. Lo stesso dicasi per l'edificio ex rurale interno alla corte. E' comunque preferibile evitare soluzioni di allineamento perfetto della gronda e del colmo;
- lungo via Emilia le attuali altezze di gronda e di colmo potranno essere incrementate solo di 50 cm, al fine di consentire la piena abitabilità degli spazi al secondo piano.

Sono realizzabili parcheggi privati interrati all'interno della corte o nell'area libera (e ulteriormente resa libera dalla demolizione del rustico rurale) affacciata su via P.Micca. I parcheggi privati saranno realizzabili anche in superficie sull'area libera attestata su via P.Micca, integrandoli in una sistemazione complessiva dell'area coerente con i caratteri del Centro Storico.

Il Permesso di Costruire Convenzionato da utilizzare per l'attuazione delle previsioni potrà prevedere, laddove l'Amministrazione Comunale lo reputi opportuno e laddove dovuti, la monetizzazione parziale delle aree per servizi pubblici previsti dalla normativa del PdR, laddove l'area libera (e resa ulteriormente libera) di via P.Micca non fosse allo scopo sufficiente. E' facoltà dell'operatore inoltrare istanza di Pianificazione Attutiva anziché di PdC convenzionato.



edifici elevabili in altezza (riferimento edificio incrocio via Giussano – via Micca

corpi edilizi da riconfermare morfologicamente e come linguaggio originario

corpo edilizio da demolire

area libera di via P.Micca (parcheggi e arredo integrati nel progetto urbano del centro storico)

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- l'assetto di progetto dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi pubblici, con progetto integrato di inserimento nel contesto, dell'area libera di via Emilia;
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.);

- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;

- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile, con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

AMBITO 3 DI VIA P.MICCA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO

L'ambito, che si estende su una superficie di circa 1340 mq, è ricompreso tra via P. Micca e via emilia, a sud dell'Ambito ad attuazione coordinata 2. Gli edifici presenti sono perlopiù non utilizzati o sottoutilizzati.

Vista da satellite dell'ambito – *Google Earth ®*

Estratto tavole NAF 1 e NAF 3

FINALITA' E DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE COORDINATA

L'intervento si pone quale obiettivo il recupero unitario del comparto e il reperimento di parcheggi parcheggi privati nell'area libera attestata su via Emilia, integrandoli in una sistemazione complessiva dell'area coerente con i caratteri del Centro Storico.

Il linguaggio architettonico del recupero edilizio dovrà riferirsi agli elementi della tradizione locale indicati dal repertorio degli interventi edilizi del NAF.

La SL complessiva ammessa è quella ricavabile all'interno del volume geometrico degli edifici esistenti, fatto salvo che per l'edificio interno è ammessa la modifica della sagoma del tetto, al fine di consentire la realizzazione di una doppia falda (in sostituzione dell'unica falda attuale) nonchè di apportare le eventuali modifiche di gronda utili a garantire l'abitabilità del 2° piano e, limitatamente a quanto necessario rispetto alle norme di legge, per l'uso abitativo del sottotetto.

In ogni caso l'uso abitabile dei sottotetti è ammesso quali parti degli alloggi sottostanti, fatto salvo il divieto di realizzare abbaini o terrazzini in copertura lungo le falde poste verso le vie pubbliche, sulle quali potranno essere realizzate unicamente aperture tipo "velux".

Sono realizzabili parcheggi privati interrati all'interno della corte o nell'area libera affacciata su via Emilia. I parcheggi privati saranno realizzabili anche in superficie sull'area libera di via Emilia, integrandoli in una sistemazione complessiva dell'area coerente con i caratteri del Centro Storico.

Il Permesso di Costruire Convenzionato da utilizzare per l'attuazione delle previsioni potrà prevedere, laddove l'Amministrazione Comunale lo reputi opportuno e laddove dovuti, la monetizzazione parziale delle aree per servizi pubblici previsti dalla normativa del PdR, laddove l'area libera di via Emilia non fosse allo scopo sufficiente.

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.);
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;
- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento

urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

AMBITO 4 DI VIA FRANCO TOSI

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO

L'ambito, che si estende su una superficie di circa 2.400 mq, è posto tra via Pietro Micca e Piazza mercato ed è caratterizzato da una corte che ha mantenuto l'originaria immagine e organizzazione. Gli edifici sono perlopiù non utilizzati o sottoutilizzati.

Vista da satellite dell'ambito – *Google Earth ®*

Estratto tavole NAF 1 e NAF 3

FINALITA' E DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE COORDINATA

La corte è caratterizzata da valori di linguaggio elevati, riferiti non solo alla matrice rurale. La finalità, pertanto, è il recupero degli edifici secondo l'originaria matrice.

Per il corpo attestato su via Tosi dovranno essere mantenuti sia il fronte esterno sia il fronte interno.

Per gli edifici interni potranno essere apportate modifiche ai prospetti nel rispetto degli elementi preesistenti, anche utilizzando, laddove ritenuto utile per perseguire una migliore abitabilità delle unità edilizie, gli elementi di riferimento del Repertorio degli interventi edilizi dei NAF.

La SL complessiva ammessa è quella ricavabile all'interno dell'involucro esistente.

E' ammesso l'uso abitabile dei sottotetti quali parti degli alloggi sottostanti, fatto salvo il divieto di realizzare abbaini o terrazzini in copertura per il corpo attestato su via Tosi (sia falda esterna sia falda interna), sulle quali potranno essere realizzate unicamente aperture tipo "velux".

Nell'area libera attestata verso Piazza mercato potranno essere realizzati parcheggi privati in edifici accessori posti lungo uno dei due confini (o a nord o a sud), garantendo però un'adeguata sistemazione a verde dell'area, anche nel caso in cui i parcheggi privati siano realizzati, nella stessa area, in interrato.

La recinzione verso Piazza Mercato dovrà comunque essere di tipo aperto, secondo uno dei modelli indicati dal Repertorio del NAF.

Il Permesso di Costruire Convenzionato da utilizzare per l'attuazione delle previsioni potrà prevedere, laddove l'Amministrazione Comunale lo reputi opportuno e laddove dovuti, la monetizzazione parziale delle aree per servizi pubblici previsti dalla normativa del PdR, laddove l'area libera di via Micca non fosse allo scopo sufficiente.

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

AMBITO 5 DI VIA FRANCO TOSI

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO

L'ambito, esteso su una superficie di circa 1.380 mq, è posto su via Pietro Micca ed è caratterizzato da una corte che ha mantenuto l'originaria immagine e organizzazione. Gli edifici sono perlopiù non utilizzati o sottoutilizzati.

Vista da satellite dell'ambito – *Google Earth ®*

Estratto tavole NAF 1 e NAF 3

FINALITA' E DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE COORDINATA

La finalità dell'intervento è il recupero unitario della corte, secondo l'originaria matrice. Nel processo di recupero potranno essere apportate modifiche ai prospetti nel rispetto degli elementi preesistenti, anche utilizzando, laddove ritenuto utile per perseguire una migliore abitabilità delle unità edilizie, gli elementi di riferimento del Repertorio degli interventi edilizi dei NAF.

La SL complessiva ammessa è quella ricavabile all'interno dell'involucro esistente.

E' ammesso l'uso abitabile dei sottotetti quali parti degli alloggi sottostanti, fatto salvo il divieto di realizzare abbaini o terrazzini in copertura lungo le falde poste verso le vie pubbliche, sulle quali potranno essere realizzate unicamente aperture tipo "velux".

Nell'area interna potranno essere realizzati parcheggi privati in edifici accessori posti lungo il lato sud, garantendo però un'adeguata sistemazione a verde dell'area.

Nel caso di realizzazione di parcheggi interrati al di sotto dell'area libera, il progetto dovrà prevedere comunque un'adeguata sistemazione a verde.

Il Permesso di Costruire Convenzionato da utilizzare per l'attuazione delle previsioni potrà prevedere, laddove l'Amministrazione Comunale lo reputi opportuno e laddove dovuti, la monetizzazione parziale delle aree per servizi pubblici previsti dalla normativa del PdR, laddove l'area libera di via Micca non fosse allo scopo sufficiente.

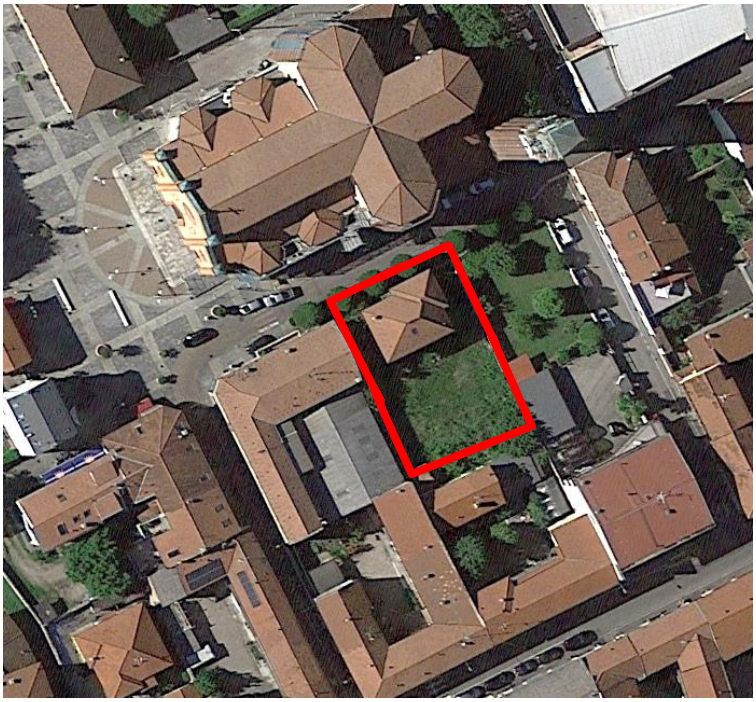
Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

possibilità di realizzazione di edifici accessori per posti auto, secondo gli indirizzi indicati dal Repertorio del NAF.

AMBITO 6 DI VIA C. CANTÙ

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO

L'ambito è attestato su via Cantù ed è costituito da un'area ove è presente, fronte strada, un edificio di inizio novecento.



Vista da satellite dell'ambito – *Google Earth* ®

Estratto tavole NAF 1 e NAF 3

FINALITA' E DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE COORDINATA

La finalità perseguita è quella di consentire un'ulteriore possibilità edificatoria, per la valorizzazione dell'area funzionale al reperimento di risorse per la riqualificazione della Chiesa di S. Vittore.

Per questo ambito si riconosce una **capacità insediativa aggiuntiva** simile a quella dell'edificio esistente fronte strada, pari a **185 mq di SL**, distribuibile anche su due piani fuori terra e con un'altezza dei nuovi edifici che non potrà superare quella dell'edificio esistente nell'ambito.

L'intervento, da attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà reperire i posti auto previsti dalla norma generale del PdR.

Allo stesso modo dovranno essere reperiti, anche previa monetizzazione, gli spazi per servizi pubblici riferiti all'edificazione aggiuntiva e alle specifiche destinazioni che saranno insediate, secondo le quanità previste dalla normativa del PdR.

Al fine di consentire opportuni atteggiamenti progettuali di qualità, nella successiva fase di attuazione, il sedime dei nuovi edifici non viene indicato nella presente scheda, fatta salava la necessità di rispetto dei diritti di terzi, con specifico riferimento alla distanza da confini ed edifici esistenti confinanti.

In ogni caso l'intervento dovrà prevedere il mantenimento dell'edificio esistente fronte strada, secondo le indicazioni fornite dal Repertorio degli interventi edilizi del NAF per la categoria di intervento indicata dalla tavola NAF3.

La realizzazione della capacità edificatoria aggiuntiva deve avvenire previa demolizione degli accessori presenti (che non entrano nel calcolo della capacità insediativa dell'Ambito). Essi, comunque, potranno essere recuperati assorbendo la relativa quota di capacità insediativa aggiuntiva qui assegnata.

L'altezza massima è fissata in 2 piani fuori terra.

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- l'articolazione planivolumetrica dell'intervento dovrà comunque garantire l'accesso carrabile all'area di pertinenza, ove saranno collocati i posti auto privati;
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.);
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art.

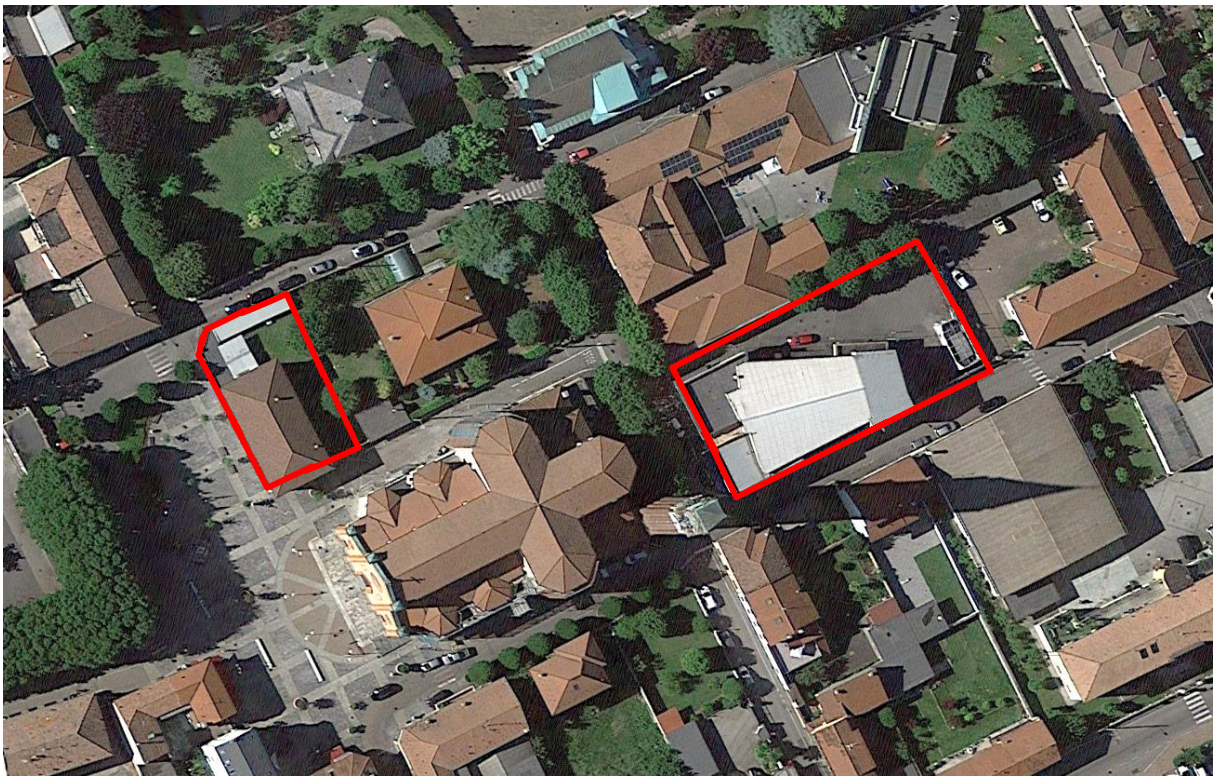
58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

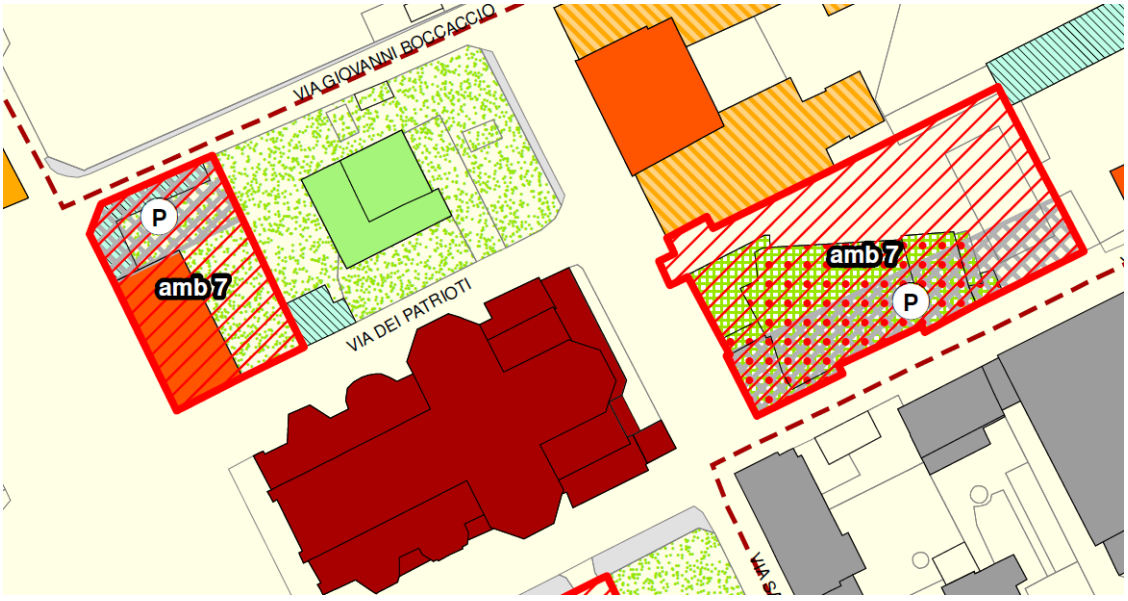
AMBITO 7DI VIA PATRIOTI E C. CANTÙ

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO

L'ambito ricomprende due comparti non contigui. Il primo attestato su via Patrioti (ex canonica parrocchiale) e uno su via C. Cantù (in corrispondenza con l'ex Cinema parrocchiale).



Vista da satellite dell'ambito – *Google Earth ®*



Estratto tavole NAF 1 e NAF 3

FINALITA' E DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE COORDINATA

La finalità perseguita è quella generale di riqualificazione del NAF, con riutilizzo a funzione anche privata l'edificio dell'ex canonica parrocchiale (attestato su via Patrioti), contestuale demolizione dell'edificio dell'ex Cinema e reperimento di parcheggi pubblici sia su via Patrioti sia su via Cantù, nelle posizioni indicate dalla tavola NAF3.

Nel sub comparto di via Patrioti l'edificio esistente potrà essere recuperato a destinazione residenziale o terziario commerciale, ivi comprese tutte le funzioni compatibili. Resta comunque possibile il permanere di servizi di utilità generale. Le stesse funzioni possono essere insediate nelle porzioni non demolite dell'ex Cinema.

L'intervento, da attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà cedere le aree per parcheggi pubblici individuate dalle tavole NAF 3.

Gli interventi edilizi relativi all'ex Canonica dovranno mantenere il sedime, il volume geometrico e gli andamenti di copertura dell'edificio esistente. L'intervento su tale edificio, pur dovendosi riferire ai caratteri originari dell'edificio esistente, potrà prevedere la rimodulazione delle partiture esterne al fine di agevolare l'insediamento delle nuove funzioni. Resta ammessa anche la presentazione di ipotesi progettuali che rimodulino l'immagine cromatica dell'edificio, sempre per il tramite delle indicazioni fornite dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei NAF.

Al fine di consentire la migliore integrazione delle nuove funzioni, sono ammesse quote aggiuntive di SL utili a chiudere, eventualmente, il fonte nord dell'edificio sino al confine con l'area a servizi confinante ad est, della medesima proprietà.

Gli interventi edilizi relativi all'area dell'ex Cinema presuppongono la demolizione del Cinema stesso necessaria al reperimento dei parcheggi pubblici individuati dalla tavola NAF 3 su via Cantù. Le porzioni di edificato non demolite potranno anche essere diversamente riarticolate, in termini di volume, sedime e sagoma, pur in coerenza le indicazioni fornite dal Repertorio per gli interventi edilizi del NAF.

Non sono presenti limitazioni alla trasformazione derivanti dalla pianificazione sovraordinata o da vincoli di legge.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.);
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia, anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;
- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico

scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- perseguire la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti al fine di poterle smaltire senza necessità di trattamento nei ricettori, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo attraverso interventi di drenaggio urbano sostenibile con cui si intende un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.