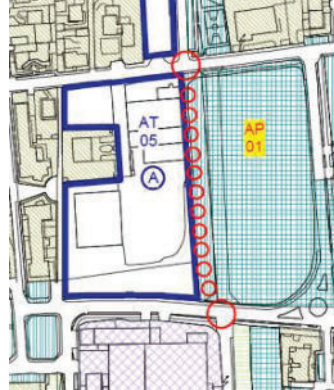


**Ambito di trasformazione n.5**

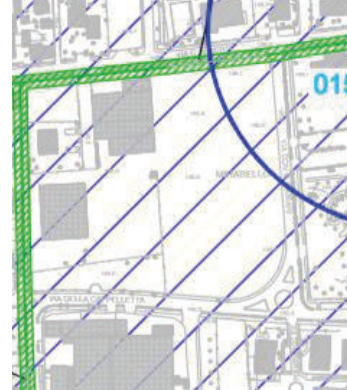
UBICAZIONE: Via C. Alberti – Via della Cappelletta



Vista da Foto aerea



Azzonamento PGT



Tav. di Sintesi "studio geologico"

|                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione territoriale di contesto</b>                               | Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione. Il sito è collocato tra la Via C. Alberti e la via della Cappelletta; è inserito in un tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ed è già dotato sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione</b> | L'ambito considerato costituisce la parte centrale di un asse strategico della pianificazione comunale, lungo il quale sono ubicati più ambiti di trasformazione, finalizzati alla riqualificazione urbanistica di strutture dismesse o in via di dismissione, aventi alcuni elementi di congiunzione e di raccordo, fra i quali primeggia un asse viario centrale nella direzione Nord-Sud, con ai margini aree di verde attrezzato. Tale asse viario, con le adiacenti fasce di verde, costituisce elemento vincolante nella progettazione dei piani attuativi.<br>La ristrutturazione o sostituzione dei volumi esistenti nell'ambito n.5 con edifici di carattere residenziale appare la scelta più indicata per restituire un assetto unitario complessivo. |
| <b>Modalità di attuazione</b>                                             | L'intervento è soggetto a Piano Attuativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Dotazione qualità aggiuntiva (opere di interesse collettivo)</b>       | L'ambito concorre alla realizzazione di aree obiettivo specifiche<br>Spazio/area polifunzionale per eventi pubblici<br>Realizzazione di spazi per la collettività                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Vocazioni funzionali</b>                                               | <p><b>Destinazione d'uso qualificante:</b><br/><i>Residenza e destinazioni terziarie</i></p> <p><b>Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:</b><br/><i>Commercio in Esercizi di vicinato a piano terra. Altre attività terziarie, come da norme di piano (art.31 delle presenti Norme)</i><br/><i>Centro medico</i><br/><i>Farmacia</i></p> <p><b>Destinazioni d'uso non compatibili:</b><br/><i>Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria</i><br/><i>Grandi strutture di vendita</i><br/><i>Medie strutture di vendita</i><br/><i>Commercio all'ingrosso</i><br/><i>Magazzino e custodia, movimentazione merci e spedizionieri, attività di corriere.</i></p>                                            |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <p><i>Attività di produzione di energia elettrica, gas e vapore.</i></p> <p><i>Attività di centri di telefonia in sede fissa</i></p> <p><i>Attività gestione dei rifiuti e risanamento</i></p> <p><i>Attività manifatturiere</i></p> <p><i>Attività ricreative e di divertimento</i></p> <p><i>Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale</b> | <p>Al fine di garantire una progettazione unitaria lo scenario raffigurato propone indirizzi di sviluppo del progetto finalizzati al raggiungimento di una soluzione architettonica coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio e gli spazi di pertinenza.</p> <p>Le aree pubbliche o di interesse pubblico seguiranno uno schema distributivo guida che permetta la fruibilità delle aree stesse tra l'AT 4 e l'AT 5.</p> <p>Prevedere una strada con verde attrezzato di collegamento viario tra la via Alberti e la via della Cappelletta sul lato Ovest annessa alla nuova attrezzatura pubblica socio assistenziale AP4, percorsi ciclopedonali, qualità architettonica</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Edificabilità ammessa</b>                                  | <p>S.T. 13.955 mq<br/>I.T. 0.40 mq/mq<br/>I.C. 50%<br/>Piani fuori terra: 6</p> <p>Per uso residenziale: SL pari a mq. 4.884<br/>Per gli altri usi compatibili: SL pari a mq. 698</p> <p>Per uso residenziale: SL aggiuntiva pari a mq. 2.791 da reperirsi dalle aree di “decollo” denominate “Verde della rigenerazione urbana e di ricomposizione paesaggistica”</p> <p>Le quantità di SL residenziali aggiuntive sopra esposte sono valide entro 36 mesi dalla pubblicazione sul BURL della Variante del PGT, superati i 36 mesi le quantità sopra esposte sono dimezzate.</p> <p>Il 25% della SL residenziale dovrà essere di tipo convenzionata con prezzo calmierato e vendita a soggetti con requisiti predeterminati</p> <p>Data la particolarità dell'ambito che favorisce la rigenerazione urbana vi è uno sgravio fiscale del 10% sugli oneri di urbanizzazione.</p>                                                                                                          |
| <b>Standard urbanistici</b>                                   | <p>Per la parte residenziale mq. 18 mq ogni 31,25 mq di SL</p> <p>Per le altre destinazioni d'uso pari al 100% della SL</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Prescrizioni e vincoli</b>                                 | <p>L'Ambito di Trasformazione è assoggettato a quanto contenuto nel Regolamento Regionale 7/2017 “invarianza idraulica e idrologica”</p> <p>Vedi anche documento semplificato del rischio idraulico ai sensi dell'art. 14 comma 8 del regolamento regionale n.7/2017, Comune di Carugate</p> <p>Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere uno specifico “studio viabilistico” della zona interessata, finalizzato ad una verifica preventiva delle ricadute sul traffico che si produrranno con la realizzazione delle azioni previste, e alla contestuale adozione a cura dell'Operatore privato delle misure di mitigazione/compensazione ritenute idonee dal Comune per assicurare la sostenibilità complessiva dell'intervento stesso; tali misure dovranno essere coerenti con le previsioni del PUT comunale</p> <p>Classificazione sismica: Zona sismica 3<br/>Classe di fattibilità geologia: 1<br/>Vincolo di polizia idraulica, Fascia di rispetto di 5 metri</p> |

**Effetti ambientali attesi – Estratto Scheda di risposta (VAS)****Vincoli**

Nessuno

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile D.Lgs. 152/2006 art. 94 - D.G.R. 7/12693

**Coerenza interna:** l'ambito è coerente con gli obiettivi di piano (OB\_PGT1; OB\_PGT2; OB\_PGT3; OB\_PGT4; OB\_PGT5)**Coerenza esterna:** l'ambito è coerente con gli obiettivi degli strumenti di pianificazione sovraordinati**Alternative valutate:** Scenario "0", scenario "di piano"**Potenziali effetti ambientali attesi**

- Favorire il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree dismesse e/o degradate
- Riqualificazione ambientale dell'ambito
- Rafforzamento dei servizi esistenti e della mobilità leggera
- Migliorare la qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio
- Contenimento dei consumi energetici
- Aumento dell'inquinamento atmosferico e acustico derivante dal traffico indotto dai nuovi insediamenti previsti

**INDICAZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ**

- L'intervento dovrà rispondere alle normative in materia di contenimento energetico, mediante l'installazione di impianti tecnologici a basso impatto ambientale, volti all'uso di energie rinnovabili quali per es. quella solare e mediante interventi di coibentazione.
- La realizzazione di edifici residenziali è soggetta ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 13/01 a studio previsionale di clima acustico, già in fase di pianificazione attuativa, al fine di verificare i livelli di fonoinquinamento dell'area e garantire i livelli di immissione di rumore previsti per gli edifici da inserire in classe acustica II (TRD 55 dB(A) - TRN 45 dB(A)) o classe acustica III (TRD 60 dB(A) - TRN 50 dB(A))
- La realizzazione degli interventi su aree potenzialmente inquinate è assoggettata alle disposizioni del R.L.I. (Titolo III capitolo 2 punto 3.2.1) che prevede una indagine ambientale preliminare. Sulla base delle risultanze delle verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal titolo V del D.Lgs. 152/06 relativamente alle bonifiche dei siti contaminati.
- Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio, tenendo conto che la destinazione prioritaria delle aree a rischio idraulico deve essere la rinaturalizzazione, al fine di un graduale recupero della funzione di corridoio ecologico.
- In sede di pianificazione attuativa si dovrà valutare la fattibilità di realizzare la rete fognaria con separazione delle acque nere dalle acque bianche in relazione alle possibilità concesse dalla struttura delle reti comunali, utilizzando inoltre sistemi di drenaggio e di risparmio idrico con il riuso delle acque. Per quanto riguarda la realizzazione di tratte fognarie dovranno essere rispettati i criteri tecnico-costruttivi indicati nella D.G.R.7/12693. Va verificata inoltre la capacità di smaltimento della rete fognaria, di depurazione e della rete di approvvigionamento idrico dell'acquedotto.
- L'intervento dovrà contenere uno studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della normativa vigente (l.r. 31/2015)
- **L'Ambito di Trasformazione è assoggettato a quanto contenuto nel Regolamento Regionale 7/2017 "invarianza idraulica e idrologica. Vedi anche documento semplificato del rischio idraulico ai sensi dell'art. 14 comma 8 del regolamento regionale n.7/2017, Comune di Carugate.**
- **Dovrà essere redatto apposito studio al fine di valutare l'inserimento paesaggistico del nuovo intervento**