

Nuovi ambiti di trasformazione

La nuova area di trasformazione urbanistica con destinazione residenziale è la seguente:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (St) mq	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) mq	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm) mq	Prescrizioni specifiche
Comparto 1	35.150	3515	Il comparto, può essere diviso in subcomparti la Sm di intervento del Piano attuativo non può essere inferiore 8.800mq	Mitigazioni ambientali causa presenza allevamento preesistente

L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:

- Dt 0,10 mq/mq – Dt (max) 0,40 mq/mq
- Df (max) 0,40 mq/mq
- R 40%
- Dc 5.00 m
- Ds 5.00 m
- H 7.50 m

Le destinazioni non ammesse sono le seguenti.

	Destinazione principale	Destinazione complementare/compatibile	Destinazione non ammissibile
A) funzione residenziale	residenza abitazioni permanenti, abitazioni temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati;	esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a m ² 200 di superficie di vendita; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con Slp fino a m ² 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl�; servizi pubblici e di interesse pubblico;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti B, C, D, E, F, G, salvo quelle gi� contemplate al presente punto.
B) funzioni terziarie, direzionali e commerciali	– uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali; – sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; – attivit� di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili; – attivit� ricettive, alberghi e meubl�; – esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a m ² 500 di Slp; – esercizi – commerciali ed equiparati al commercio – di vicinato fino a m ² 200 di superficie di vendita	attivit� produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; residenza di servizio; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, C, D, E, F, G, ad eccezione di quelle gi� contemplate al presente punto.

	Destinazione principale	Destinazione complementare/compatibile	Destinazione non ammissibile
C) funzioni produttive	– industria e artigianato; – officine; – attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici; – magazzini, depositi al coperto o all'aperto, silos; – attività di spedizioniere; – depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;	uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale; medie strutture fino a m2 500 di superficie di vendita per gli esercizi commerciali ed equiparati al commercio e fino a m2 250 di superficie di vendita per esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande; attività di commercio all'ingrosso e attività logistiche connesse; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; spacci aziendali fino a m2 250 di superficie di vendita; residenza di servizio; servizi pubblici e di interesse pubblico;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, D, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
D) funzione agricola	– strutture per conduzione del fondo; – residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda; – attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile; – stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli; – attività di agriturismo; – locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a m² 250 di superficie di vendita.	laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico; attività di allevamento o altre attività comunque attinenti all'attività agricola;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
E) servizi pubblici e di interesse pubblico	– servizi assistenziali e sanitari centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, asili nido; – servizi per l'istruzione e la formazione asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo; – servizi per la cultura e lo spettacolo musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema e sale di spettacolo; – servizi amministrativi attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza; – servizi per il culto chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro senza fini di lucro; – servizi sociali e ricreativi; – commercio su aree pubbliche mercati; – servizi sportivi coperti palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti; – ostelli/cliniche per animali; – servizi cimiteriali; – servizi tecnologici e impiantistici impianti tecnici per la produzione e la distribuzione di acqua, energia	residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi commerciali, equiparati al commercio e somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a m ² 200 di superficie di vendita; sedi di associazioni culturali, sociali e simili;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

	Destinazione principale	Destinazione complementare/compatibile	Destinazione non ammissibile
	elettrica, gas, telefono, compresi quelli di sottosuolo, impianti per il trattamento dei rifiuti (inclusa l'autodemolizione), piattaforme ecologiche.		
F) spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico	verdi e pavimentati parcheggi a raso, impianti sportivi scoperti, piazze giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro.	residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a m ² 200 di superficie di vendita; - sedi di associazioni culturali, sociali e simili;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
G) infrastrutture e attrezzature della mobilità	- fermate/stazioni passeggeri dei mezzi collettivi; -stazioni di servizio; -distributori di carburanti	residenza di servizio e, limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi annessi, commerciali e di somministrazione, fino a m ² 200 di superficie di vendita;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, F, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Nelle zone di trasformazione, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni del presente documento, vengono fissati in via definitiva nei Piani Attuativi, nel senso che, ferma restando la capacità edificatoria espressa in Superficie lorda di pavimento (Slp), la Superficie territoriale del Piano Attuativo può essere incrementata o diminuita nella misura del 10% rispetto alla Superficie territoriale teorica del Piano (Slp/Dt).

In via generale, le zone di trasformazione residenziali, si attuano nel rispetto della edificabilità (0, 10 mq/mq) prevista dai precedenti commi. Tale edificabilità può tuttavia essere incrementata nei casi seguenti:

1) Nel caso in cui i soggetti proprietari delle aree comprese nel piano attuativo cedano in proprietà al Comune, in aggiunta alle aree a standard, una quantità di area pari al 8% della St con un minimo di 400 mq, la densità territoriale (Dt) incrementa di 0,18 mq/mq. Tali aree sono cedute come "standard di qualità" ove l'Amministrazione Comunale potrebbe realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica o consentire l'allocazione di diritti edificatori generati dalle aree cedute a standard e comunque potrebbero essere allocati diritti edificatori generati in aree esterne al Piano attuativo; in presenza di tali cessioni, lo standard del Piano attuativo sarà calcolato nella misura di 20 mq/ab.;

2) Nel caso in cui i soggetti proprietari delle aree comprese nel Piano attuativo acquisiscano diritti edificatori provenienti da altre aree o fabbricati in applicazione al principio della trasferibilità dei diritti di costruire risultanti in esubero ad interventi edilizi previsti dal Piano delle Regole o provenienti da aree cedute al comune per la cessione di aree a standard o servizi. Questa seconda ipotesi è soggetta ad un limite massimo a 0,12 mq/mq rispetto alla Superficie territoriale; in presenza della allocazione di diritti di costruire risultanti in esubero ad interventi edilizi previsti dal Piano delle Regole provenienti da aree cedute al comune per la cessione di aree a standard o servizi, lo standard del Piano attuativo sarà calcolato nella misura di 20 mq/ab.;

3) Nel caso di interventi edificatori realizzati in applicazione dei criteri di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico. L'incremento non potrà superare il 15% della edificabilità ammessa. Le modalità ed i criteri di acquisizione dei diritti, sono previste dall'art. 10 delle N.T.A.

La capacità edificatoria complessiva dei piani attuativi è data dalla somma della capacità propria (Dt), dalla ulteriore capacità edificatoria attribuita per la cessione di area per l'allocazione di diritti edificatori altrove generati (o per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica), dalla capacità proveniente da diritti maturati su aree private esterne al

P.A. (aree di pertinenza indiretta), diritti acquisiti per la cessione di aree pubbliche al Comune ed eventualmente per la realizzazione di interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico.

L'edificabilità territoriale massima non potrà in ogni caso superare $Dt\ 0,4mq/mq$.

E' possibile da parte del Consiglio Comunale, previo opportuna motivazione, approvare SIp diverse da quanto previsto nei commi precedenti senza necessità di approvare la variante al Documento di piano; in questo caso è necessaria l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento a condizione che non venga incrementata la St dell'area di trasformazione considerata e comunque nel rispetto della Dt di zona ($0,40\ mq/mq + 15\%$).

I proponenti di piani attuativi devono cedere le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura prevista dall'art. 23. Tali aree, se non previste come obbligatorie, possono essere localizzate anche all'esterno del perimetro del piano attuativo. I proponenti il piano potranno, in alternativa alla cessione/monetizzazione delle aree a standard tradizionali, proporre la realizzazione o l'attuazione di standard di qualità e/o standard di tipo spaziale corrispondente al valore della monetizzazione delle aree.

Nei piani attuativi con destinazione residenziale è obbligatoria la realizzazione di edilizia sociale da destinare esclusivamente all'affitto e alla vendita, per almeno 12 (dodici) anni, nella misura del 20% della capacità edificatoria di fondo, con un minimo di un alloggio da individuare, a giudizio dell'amministrazione comunale, sia sul lotto di intervento che su altri lotti di proprietà o su edifici di proprietà esistenti posti anche al di fuori del lotto di intervento; in quest'ultimo caso la percentuale viene elevata al 25%. Detta previsione sarà attuata mediante apposita previsione convenzionale che dovrà stabilire l'entità del canone e le caratteristiche dei nuclei familiari a cui spetta il diritto dell'affitto o dell'acquisto, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

In alternativa alla realizzazione di edilizia sociale, i richiedenti il piano attuativo, possono proporre all'amministrazione la cessione gratuita o la monetizzazione, di un'area, dotata dei servizi minimi per essere edificata, corrispondente alla superficie necessaria alla realizzazione di pari SIp di quella dovuta e che non si intende realizzare, calcolata con l'indice edificatorio (Df) pari a $0,30\ mq/mq$. Per la cessione di aree di misura inferiore a $mq\ 500$ si procederà sempre alla monetizzazione. Il corrispettivo della monetizzazione di dette aree dovrà obbligatoriamente essere investito dall'amministrazione in opere afferenti l'edilizia sociale.

Per la determinazione degli ambiti di trasformazione da attuare nel periodo di validità del Documento di Piano ($mq\ 48450$), l'Amministrazione Comunale pubblicherà apposito avviso al fine di conoscere le volontà dei proprietari. Successivamente, sulla base di criteri oggettivi e tenendo in considerazione i criteri previsti dal PTCP in ordine alla minimizzazione del consumo di suolo saranno definite le aree oggetto di trasformazione del quinquennio.

SCHEDA DI SINTESI	n. 1
Tipo di Zona:	Zona C – comparto 1
inquadramento dell'ambito di trasformazione	estratto tavola dei servizi
Destinazione prevista	residenziale e attrezzature pubbliche di livello territoriale
Superficie territoriale complessiva	35.150mq
Superficie lorda di pavimento	3.515mq
Superficie territoriale minima di intervento	8.800mq
Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale	22 mq/ab (di cui minimo 8mq/ab a parcheggio)
Aree per attrezzature pubbliche di interesse territoriale	Scuola media 7.000mq Parcheggi di pertinenza aggiuntivi 500mq (anche a seguito di concertazione nel Piano dei servizi inter - comunale del Consorzio dei Comuni del Soresinese)
Prescrizioni specifiche per la progettazione	Ai fini della tutela dell'elemento distepping stone del PTCP (rif.art. 16.7 delle NTA del PTCP) in sede attuativa dovrà essere applicato quanto previsto nell'Art. 43.3 Norme per le aree soggette a regime di tutela del PTCP delle norme del Piano delle Regole e dovranno essere previste idonee soluzioni finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione degli areali della rete ecologica di primo e secondo livello. E' prevista la deroga fino al 50% della distanza di 100m degli allevamenti bovini prevista dal regolamento locale di igiene tipo a fronte dell'attuazione di adeguate opere di mitigazione ambientale di tipo passivo (piantumazioni) da concordarsi con l'ASL per mitigare la presenza dell'allevamento preesistente a nord/ovest dell'ambito di trasformazione. Tali interventi di concerto con l'Amministrazione, dovranno essere opportunamente progettati in forma integrata valorizzando la possibilità fruitiva di tali ambiti.
Destinazioni prevalenti	Residenza
Parametri caratterizzanti la destinazione prevalente	• Dt 0,10 mq/mq – Dt (max) 0,40 mq/mq • Df (max) 0,40 mq/mq • R 40% • Dc 5.00 m • Ds 5.00 m • H 7.50 m
Fattibilità geologica	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (§ art. 1 Norme geologiche di Piano) Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, caratterizzati da soggiacenza della falda > di 1.5 e 2.00 m, permeabilità da medio alta ad alta, vulnerabilità idrogeologica medio bassa, caratteristiche ascrivibili all'unità geotecnica 3, sono da documentare con relazione geologica che definisca: la

	successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre, eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico. La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggettamento della falda, negli scavi, in corso d'opera.
Note	Piano preventivo di tutto il comparto