



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	LA CAPANNINA	Localizzazione:	SAN SILVESTRO	Quota consumo di suolo:	Non Consumo
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona E8 - Zona agricola per caseifici sociali ed allevamenti intensivi				
Descrizione:	L'ambito è posto al confine sud del centro abitato di S. Silvestro, in adiacenza al tracciato storico della S.P. 57, oggi strada comunale. Esso coincide con il limite di proprietà del Caseificio Sociale di S. Silvestro. L'ambito ATR 501 persegue la finalità di favorire la dismissione e riconversione dell'esistente caseificio e dell'allevamento zootecnico, mediante un piano di recupero urbanistico in zona prevalentemente residenziale. Tale piano permette l'integrazione con altre funzioni, compatibili con l'intorno e funzionali a valorizzare la vendita diretta dei prodotti agricoli (spaccio aziendale, mercatino dei prodotti agricoli locali). L'opificio, da tempo, ha manifestato l'accentuarsi dell'incompatibilità funzionale rispetto al centro abitato e alla struttura sociale della "Casa del Sole". L'Amministrazione comunale ha sempre auspicato e favorito la dismissione dell'attività. La proposta urbanistica favorisce l'intervento di ristrutturazione, in grado di delocalizzare l'attività in essere, trasformare l'area ed eliminare la criticità ambientale costituita dall'allevamento zootecnico, dai vasconi di accumulo delle deiezioni. Il P.R.G.C. vigente consente solo interventi limitati. L'attuale proposta, in continuità con gli indirizzi urbanistici vigenti, diventa vincolante, acconsentendo esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria sull'esistente e, per quanto riguarda l'attività del caseificio cooperativo, ne vieta il subingresso, in particolar modo per il settore zootecnico, causa primaria dell'odierna incompatibilità ambientale.				
PEREQUAZIONE:				SI	✓ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	21.720	---			
Superficie territoriale dell'ambito:				21.720 mq	

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

MITIGAZIONE
- ricerca di qualificazione della fascia a verde di bordo per ottenere un'interazione ambientale con l'area agricola e con attenzione alla qualità distributiva ed edilizia; - realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada; - l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto; - l'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili; - la trasformazione dovrà prevedere impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																		
Tipologia di Piano Attuativo	St	Sed	Ut	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	Tmax	Destinazioni compatibili				Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu
						Parametri minimi	Servizi del comparto edificatorio			ASpeq														
	ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)		(mq)	(mq)	(mq)				(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)				
Piano di Recupero	21.720	21.720	0,55	11.946	239	Residenziale	≥ 40 mq/ab	5.220	1.100	VARIABILE	---	5.220	A	8	Residenziale	✓	SI		NO	0,50÷1,50	3 piani	50%	50%	B
						Attività produttive	≥ 30% Slp								Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria)		SI	✓	NO					
ESV						≥ 101% Slp com.	ESV									SI		NO						
MSV-						≥ 110% Slp com.	MSV-									SI		NO						
MSV±						≥ 125% Slp com.	MSV±									SI	✓	NO						
MSV+						≥ 140% Slp com.	MSV+									SI	✓	NO						
GSV						≥ 201% Slp com.	GSV									SI	✓	NO						
Attività terziarie						≥ 100% Slp	Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)									SI		NO						
Altre destinazioni						≥ 100% Slp	Altre destinazioni									SI		NO						

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito ha la sola finalità di favorire la delocalizzazione dell'attività del Caseificio Sociale, ritenuta rilevante per il settore agricolo di Curtatone e, contemporaneamente, di riconvertire l'opificio esistente mediante un piano di recupero. L'intervento, in tal senso, ha anche la finalità di incentivare l'accorpamento dell'attività del caseificio con altre esistenti sul territorio e collocate in siti idonei. La Società Cooperativa, tramite stipula di apposita convenzione con il Comune, può convenire un piano di dismissione (parziale o totale) programmato e controllato degli allevamenti suinicoli intensivi, secondo la programmazione prevista dalla convenzione stessa, al fine di attuare il presente intervento di "ristrutturazione urbanistica". L' intervento di "ristrutturazione urbanistica" sarà attuato tramite Piano di Recupero o Programma Integrato di Intervento. Nell'area del Caseificio Cooperativo si potranno nel frattempo effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, al fine di incentivare la dismissione dell'attività zootecnico-suinicola, ormai incompatibile. E' peraltro consentita l'attività esistente di lavorazione del latte. Non è ammesso nessun subingresso nell'attività zootecnico-suinicola.
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani; - ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola; - realizzazione del sistema ciclopedonale; - delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo; - monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune; - ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento; - intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata oltreché al completamento dell'area; - intervento di recupero urbanistico e risanamento igienico-ambientale; - presentazione dello studio di inserimento paesistico alla Commissione del Paesaggio; - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988); - l'intervento potrà essere attuato anche per “stralci funzionali”, a condizione che il progetto sia svolto in modo unitario;
l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio.

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

