

COMUNE DI SORENGO
PIANO REGOLATORE

VARIANTE (ottobre 2011)

Scheda grafica N. 3

CASARICO

Definizione	
Riferimento NAPR	Piano delle zone: art. 28, 29 e 52 Piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico: art. 51 Piano del traffico: art. 45 e 46 (posteggi) Piano del paesaggio: art. 22 Piano di quartiere obbligatorio: art. 34
Mappali interessati	Fondi no. 454 – 455 – 705 -709 – 712 RFD Sorengo
Superficie edificabile di riferimento	Circa mq 40'930 (non considerato il fondo no 705, di proprietà comunale)
Superficie utile lorda complessiva (SUL)	Circa mq 24'550 (calcolata con un Indice di sfruttamento medio $I_s = 0,6$)
Disposizioni vincolanti	
Comparti e settori: destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none">• Comparto A: residenza; ammesse attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza<ul style="list-style-type: none">○ Settore A1: residenza; ammesse attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza○ Settore A2: edifici e attrezzature d'interesse pubblico (AP-EP): alloggi protetti per persone anziane autosufficienti, centro diurno per anziani, servizi socio-sanitari, asilo nido• Comparto B: residenza• Comparto C: superficie per accessi, posteggi (pubblici)• Riale e spazi di pertinenza del corso d'acqua

Comparti e settori:
parametri edificatori

Comparto A

SUL complessiva max: 16'550 mq

Così ripartita:

per ogni edificio della fila a monte: circa 2'500 mq
per ogni edificio della fila a valle: circa 3'050 mq

Parametri edificatori:

Altezza massima H: 12.50 metri

Distanza minima dai confini: 4.00 metri

Distanza minima tra edifici: secondo linee di arretramento (ingombri massimi).

Settore A1

Parametri edificatori:

Altezza massima: 7.50 metri

Profondità: 12,00 metri

Ingombri: secondo linee di costruzione e di arretramento

Settore A2 (AP-EP)

Nel caso di utilizzo per attività e servizi d'interesse pubblico (zona AP-EP) all'edificio è assegnato un bonus del +20%.

La SUL massima di questo settore diventa: circa 3'650 mq

Parametri edificatori: quelli generali del Comparto A.

Comparto B:

SUL complessiva max: 8'000 mq

Nel caso di lottizzazione, ogni singolo lotto (fondo) deve rispettare un indice di sfruttamento massimo $I_s = 0,4$.

Sono possibili trasferimenti di indici all'interno del comparto B.

Parametri edificatori:

Altezza massima H: 8.50 metri

Distanza minima dai confini: 4,00 metri

Distanza minima tra edifici: secondo linee di arretramento (ingombri massimi).

Note:

È ammesso un travaso di SUL tra i due Comparti A e B nella misura massima di 2'000 mq.

Nell'altezza massima delle costruzioni è compreso il supplemento di metri 0,50 per permettere la ritenzione dell'acqua piovana sui tetti e la sistemazione a verde della copertura piana.

<p>Comparti: tipologie e ingombri delle costruzioni; costruzioni sotterranee</p>	<p>Nel Comparto A sono ammessi edifici multipiani secondo un ingombro massimo indicato sul piano (linee di arretramento).</p> <p>Nel Comparto B sono ammesse case d'abitazione mono o bifamigliari. Il piano indica le linee di costruzione (obbligatorie) e gli ingombri massimi delle costruzioni (linee di arretramento).</p> <p>Nel Settore A1 è indicata la linea di costruzione (obbligatoria) degli edifici a confine con l'area pubblica comunale. L'altezza delle costruzioni è misurata sulla linea stessa.</p> <p>Nel Comparto A sono indicate inoltre le linee di arretramento per le costruzioni sotterranee (posteggi).</p>
<p>Sistemazioni del terreno</p>	<p>Nel Comparto B sono indicate le linee di costruzione (obbligatorie) dei muri di sostegno e di confine.</p>
<p>Condizioni generali: parametri e indici di riferimento e di verifica</p>	<p>L'indice di sfruttamento medio calcolato superficie edificabile di riferimento (Comparti A e B) non deve superare l'$I_s = 0.6$.</p> <p>Inoltre valgono le seguenti condizioni generali per l'intero perimetro del PQ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la superficie edificata complessiva non deve superare il 30% della superficie edificabile; • le superfici pavimentate non filtranti non devono superare il 15% della superficie edificabile; • nel Comparto A la superficie edificata dei singoli edifici non deve superare l'80% della superficie dell'ingombro planimetrico.
<p>Residenze secondarie</p>	<p>Allo scopo di garantire un adeguato sviluppo della residenza primaria e secondaria in base ad un uso razionale del territorio, le residenze secondarie non devono superare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nel Comparto A il 25% • nel Comparto B il 50% <p>della SUL di ogni singolo edificio.</p> <p>Deroghe alle quote massime di SUL destinate a residenza secondaria possono essere concesse, per destinazioni particolari, e segnatamente nel caso:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) di utilizzo per scopi di interesse pubblico b) di appartamenti per la vacanza il cui proprietario (persona fisica) ha acquisito l'abitazione in via ereditaria ed intende utilizzare l'alloggio per un uso proprio e familiare in tutti i comparti c) di edifici che per dimensioni e stato non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati d) in cui il proprietario è attinente del comune o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente o nel quale detenga particolari legami familiari e) in cui il proprietario mantiene con il comune rapporti stretti e degni di protezione, ad esempio benemeranza per manifestazioni culturali o scientifiche di pubblico interesse, attività socioeconomiche di interesse locale o generale

<p>Aspetti costruttivi e formali: tetti e coperture, corpi tecnici, materiali e tinteggi esterni</p>	<p>Le singole costruzioni dovranno rispettare le seguenti indicazioni di carattere costruttivo e formale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la copertura dei tetti dovrà essere piana e sistemata in modo adeguato alla funzione di ritenzione delle acque meteoriche; - i tetti piani dovranno essere sistemati a verde. Nel comparto B la sistemazione verde deve essere almeno il 50% della superficie della copertura; - collettori e pannelli solari dovranno essere posati in modo complanare rispetto alla copertura del tetto, compatibilmente con le esigenze tecniche dell'impianto tubazioni e altri raccordi non devono essere visibili; - non sono ammessi materiali di facciata lucidi o riflettenti e tinteggi chiari o fortemente contrastanti con l'aspetto generale del quartiere; - i muri di sostegno e di cinta possono essere unicamente in pietra o in calcestruzzo a facciata vista (grigio). <p>Considerato l'importante impatto visivo, la domanda di costruzione dei singoli edifici dovrà essere completata con il progetto dei tetti e delle terrazze di copertura (quinta facciata) e con la campionatura dei materiali e dei colori delle superfici esterne.</p>
<p>Cinte, recinzioni, siepi e muri di sostegno</p>	<p>Recinzioni, cinte e siepi di confine non possono superare complessivamente l'altezza di m 1,50 dal terreno sistemato. I muri di sostegno in deroga a quanto previsto dall'art. 17 cpv. 2 delle NAPR potranno avere un'altezza massima di m 3.00.</p>
<p>Accessi veicolari e pedonali, posteggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accesso veicolare principale: da via Cremignone, per l'intero perimetro del PQ. • Accesso veicolare secondario da via Lucino, unicamente per il Comparto B, ad eccezione di motivi di sicurezza o emergenza. • Non è ammesso il transito veicolare tra via Cremignone e via Lucino. • Il fabbisogno di posteggi è calcolato secondo il Rcpp e gli art. 45 e 46 NAPR. • All'interno del perimetro del PQ tutti i posteggi sono di regola interrati. Fanno eccezione le aree di sosta (carico e scarico). Deroghe sono possibili unicamente nel comparto B qualora la morfologia del terreno ne impedisca l'interramento completo. • Posteggi privati: sono calcolati secondo il Rcpp (comparti A e B). • Posteggi privati/pubblici per il Settore A2: max 80 P (sotterranei). • Posteggi pubblici nel Comparto C max. 35 P (a cielo aperto). • Percorso pedonale (indicativo): deve essere ripristinato il collegamento pedonale pubblico tra via Cremignone e via Lucino, lungo il riale Casarico.

Diversi	<p>Il PQ deve prevedere inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una o più aree adeguate per la raccolta dei rifiuti domestici del quartiere, opportunamente accessibili con i mezzi di raccolta rifiuti del Comune; - l'ubicazione e le modalità di realizzazione di adeguate aree di svago per bambini e ragazzi, secondo le disposizioni dell'art. 27 LE.
Paesaggio e beni naturali protetti	<p>Il PQ deve considerare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il limite della zona di protezione del paesaggio ZPP2 (art. 22 NAPR); • la Zona forestale esistente lungo il riale Casarico; • la linea di rispetto dello spazio di pertinenza del corso d'acqua (riale Casarico) stabilita in 6,0 metri dal piede di sponda.
Smaltimento acque meteoriche	<p>La morfologia e la geologia del terreno impongono particolare attenzione allo smaltimento delle acque meteoriche tramite infiltrazione, ritenzione, percolamento e la riduzione delle superfici pavimentate non drenanti.</p> <p>Il PQ dovrà definire tutte le misure atte a garantire un corretto e completo smaltimento delle acque meteoriche (Piano di smaltimento delle acque meteoriche).</p>
Opere di urbanizzazione	<p>Tutte le opere di urbanizzazione primaria (rete viaria interna, rete dell'acqua potabile, canalizzazioni delle acque luride e smaltimento delle acque meteoriche, energia e comunicazioni) sono a carico dei proprietari.</p>
Disposizioni procedurali	<p>Piano di quartiere obbligatorio (secondo art. 56 LALPT e art. 32 - 35 NAPR) a carico dei proprietari.</p> <p>I requisiti del Piano di quartiere sono indicati nell'Allegato 1.</p>
Fruizione pubblica delle aree libere	<p>Oltre alla percorribilità pedonale lungo il riale Casarico è richiesta la possibilità di fruizione pubblica delle aree libere e aperte del Comparto A.</p> <p>L'estensione e le modalità dell'uso pubblico saranno specificate in un'apposita convenzione tra i proprietari e il Comune.</p>
Risparmio energetico	<p>È auspicata la realizzazione di una rete di teleriscaldamento.</p> <p>Le nuove costruzioni, in particolare nel Comparto A, dovranno conformarsi alle disposizioni del Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn) del 16 settembre 2008.</p>
Lottizzazioni	<p>Gli obiettivi pianificatori del Piano regolatore e del Piano di quartiere devono essere garantiti anche con l'eventuale lottizzazione del comparto.</p>

Realizzazione a tappe	È ammessa una realizzazione a tappe del quartiere. Il PQ deve pertanto indicare le possibili tappe di realizzazione considerando che ogni singola fase edificatoria sia sviluppata secondo una crescita coerente e che costituisca un episodio compiuto.
-----------------------	--

Allegati	Piani: 1. Scheda grafica N.3 Casarico: Piano delle zone – Zona intensiva, scala 1:1'000 2. Scheda grafica N.3 Casarico: Piano dei comparti , scala 1:1'000 3. Scheda grafica N.3 Casarico: Piano delle costruzioni (ingombri indicativi), scala 1:1'000 Allegato 1: Requisiti del Piano di quartiere
----------	--

Data	18 ottobre 2011	Modifiche
Approvata dal Municipio il	19 ottobre 2011	
Adottata dal C.C. il		
Approvata dal C.d.S. il		

Per Studi Associati SA:


arch. Marco Krahenbühl

COMUNE DI SORENGO
PIANO REGOLATORE

VARIANTE (ottobre 2011)

Scheda grafica N. 3

CASARICO

Allegato 1: requisiti per l'elaborazione del Piano di quartiere (PQ)

L'elaborazione del PQ obbligatorio per il comprensorio di Casarico deve rispettare le disposizioni:

- dell'art. 56 LALPT
- dell'art. 32 delle NAPR
- e inoltre le Linee guida sui Piani di quartiere elaborate dall'Ufficio natura e paesaggio del Dipartimento del territorio (nel seguito Linee guida PQ).¹

Requisiti generali

Sono elencati al cap. 2 delle Linee guida PQ.

Requisiti particolari

Sono elencati nel cap. 4 delle Linee Guida PQ.

Componenti

Sono elencate nel cap. 3 delle Linee guida PQ, in particolare:

- una *relazione tecnica* con indicazione degli obiettivi progettuali, dei dati quantitativi (calcolo delle utilizzazioni, superfici, volumi ²) nonché gli aspetti paesaggistici, urbanistici e architettonici del progetto;
- *piani e disegni del progetto* indispensabili per illustrare i concetti urbanistici, architettonici e funzionali (tipologie e aspetti formali degli edifici per singoli comparti, volumetria e tipo di copertura dei tetti, materiali di facciata, ...);
- indicazioni della *tipologia della vegetazione*, percorsi pedonali e viari interni, raccordi con il sistema viario esterno al quartiere, parcheggi, parchi e piazze di gioco e di svago;
- indicazioni significative sulla *sistemazione esterna*: i manufatti esterni quali muri di contenimento e di recinzione, quote e materiali previsti;
- le *aree accessibili al pubblico* e le modalità di utilizzo;
- il *modello plastico generale* in scala 1:500; fotomontaggi e rendering.

¹ Dipartimento del territorio, Ufficio della natura e del paesaggio – Commissione del paesaggio: Piani di quartiere Criteri di valutazione nell'ambito della procedura edilizia, Novembre 2009.

² Per comparto: superficie utile lorda (SUL) e Indici di sfruttamento (Is); superficie edificata fuori terra e sotterranea e Indice di occupazione (Io); superfici pavimentate (non filtranti); volumetrie indicative.

Requisiti speciali

Sono inoltre richiesti:

- La **Perizia di mobilità**: calcolo del fabbisogno di posteggi privati e pubblici, sostenibilità della mobilità prodotta dal nuovo quartiere per il Comune di Sorengo, verifica degli accessi alla viabilità comunale.
- Il **Calcolo dei fabbisogni infrastrutturali**: acqua: energia, canalizzazioni.
- Il **Piano delle canalizzazioni interne** al comprensorio del PQ.
- Il **Piano di smaltimento delle acque meteoriche** con le misure edificatorie e infrastrutturali atte a garantire un corretto e completo smaltimento delle acque.
- Il **Concetto generale** e le misure edificatorie previste nell'ambito del risparmio energetico.
- Il **Programma di di realizzazione**: deve indicare le possibili tappe di realizzazione considerando che ogni singola fase edificatoria sia sviluppata secondo una crescita coerente e che costituisca un episodio compiuto.

Questi documenti devono essere basati sull'ipotesi di **sfruttamento completo** del potenziale edificatorio dell'intero comprensorio del PQ.

Elaborati grafici illustrativi (elenco non esaustivo)

Il progetto di Piano di quartiere è accompagnato da:

- Relazione tecnica
- Planimetrie e sezioni, in scala adeguata (1:1'000, 1:500, estratti 1:200)
- Estratti in scala ridotta delle tipologie proposte
- Visualizzazioni realistiche del complesso (fotomontaggio, rendering)
- Modello territoriale
- Presentazione in "power point" per illustrazione pubblica del progetto.

Data	18 ottobre 2011
Approvata dal Municipio il	
Adottata dal C.C. il	19 ottobre 2011
Approvata dal C.d.S. il	

Modifiche

Per Studi Associati SA:


arch. Marco Krähenbühl