

**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 Is = 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-sanitar, 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

(Sottosettore limitato al comparto A, con esclusione del comparto A2)

Parametri edificatori:

Altezza massima del fronte A1 (zoccolo): quota 355,00 m.s.m a cui può essere aggiunto un parapetto dell'altezza di 1.10 m

Profondità: 12,00 metri

Ingombri: secondo linee di costruzione e di arretramento

Settore A2 (AP-EP)

Per le 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, l'altezza massima è fissata a 367.50 msm.

Comparto B:

SUL complessiva max: 8'000 mq

Nel caso di lottizzazione, ogni singolo lotto (fondo) deve rispettare un indice di sfruttamento massimo **Is = 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'Is = 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). Per i singoli settori che si affacciano sullo spazio pubblico deve, per quanto possibile, prevalere l'unitarietà del materiale. <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. Essi devono essere concepiti in maniera da non costituire una continuazione dell'effetto muro e non devono costituire barriere visive. 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. • Gli accessi ai posteggi sotterranei del settore A, A1 e A2 devono essere situati lungo la linea a confine con l'area pubblica comunale (settore C). Solo per comprovati e irrisolvibili motivi tecnici il Municipio può concedere una deroga. • Non è ammesso il transito veicolare tra via Cremignone e via Lucino. • Il fabbisogno di posteggi è calcolato secondo il Rcqp 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 Rcqp (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).

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 fruizione pubblica delle aree libere e aperte del Comparto A.</p> <p>Il Municipio potrà derogare in via contrattuale ai limiti della pubblica fruizione delle aree verdi libere del comparto A in funzione dei contenuti che saranno realizzati al piano terra.</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	Gli obiettivi pianificatori del Piano regolatore e del Piano di quartiere devono essere garantiti anche con l'eventuale lottizzazione del comparto.
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	20 dicembre 2011	
Approvata dal C.d.S. il	26 febbraio 2014	

Per Studi Associati SA:

arch. Marco Krähenbühl