



COMUNE DI CASIRATE D'ADDA (BG)

Piano di governo del territorio (PGT)

Documento di Piano (DdP)

Indirizzi normativi

-P.G.T. Approvato con Delibera del C.C. n.2 del 15.03.2012-

VARIANTE N. 1

Approvata con delib. C.C. n. 36 del 30.9.2014

Ufficio tecnico comunale

Ottobre 2014

capogruppo e responsabile del progetto

arch. Maria Cristina Fontana

Il presente Documento è stato redatto da STUDIO ARCO, con il contributo dei diversi soggetti ed attori che partecipano alla costruzione del nuovo Pgt.

Capogruppo e responsabile del progetto:

Arch. Maria Cristina Fontana (titolare dello Studio Arco)

Collaborazione:

Prof. Federico Oliva

Gruppo di lavoro per il progetto del P.G.T.:

Arch. Marco Carlo Castelli

Pianificatore Junior Laura Cortesi

Valutazione Ambientale Strategica, l'organizzazione e gestione del processo partecipativo:

Arch. Moris Lorenzi

Indice

1. Generalità

- 1.1 Finalità e contenuti del DdP
- 1.2 Elaborati costitutivi il Ddp
- 1.3 Rapporto con gli altri strumenti della pianificazione comunale
- 1.4 Monitoraggio del piano

2. Tutele ambientali e paesaggistiche, antropiche e infrastrutturali, storico – culturali

- 2.1 Ambientali paesaggistiche
- 2.2 Antropiche e infrastrutturali
- 2.3 Storico – culturali
- 2.4 Idrogeologiche e idrauliche

3. Sistema insediativo

- 3.1 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale
- 3.2 Perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica
- 3.3 Sistema insediativo storico
- 3.4 Ambiti consolidati
- 3.5 Ambiti di trasformazione pregressi
- 3.6 Ambiti di trasformazione e riqualificazione

4. Sistema ambientale

- 4.1 Definizione ed obiettivi generali
- 4.2 Disciplina

5. Sistema delle dotazioni territoriali

- 5.1 Mobilità
- 5.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione
- 5.3 Attrezzature e spazi collettivi

Allegati

Allegato 1

Indirizzi e criteri per l'attuazione degli Ambiti di trasformazione e riqualificazione urbanistica

Allegato 2

Indirizzi e criteri per la gestione della città consolidata

Allegato 3

Schede ambiti strategici

1. Generalità

1.1 Finalità e contenuti del DdP

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), di cui all'art.7 della LR 12/2005, è articolato in tre atti differenti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica, ma concepiti in un unico e coordinato processo di pianificazione: il Documento di piano(DdP), il Piano delle Regole (PdR), il Piano dei Servizi (PdS).In particolare, il Documento di Piano (DdP) delinea le scelte strutturali (ambientali,infrastrutturali, insediative), indirizza le strategie e le politiche di assetto e di sviluppo locale; valorizza l'integrità fisica ed ambientale del territorio comunale di Casirate d' Adda, articolando e specificando localmente i contenuti di cui all'art.8 della LR 12/2005. Il DdP è redatto valutando le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati e di vincolo, ed in particolare: del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Bergamo, dei vincoli ambientali, idrogeologici, paesaggistici e storici.

1.2 Elaborati costitutivi il DdP

Costituiscono elaborati del DdP:

. Tavola 1

Quadro conoscitivo

. Tavola 2

Individuazione e classificazione delle istanze

. Tavola 3

Previsioni di Piano

. Tavola 4

Sistema della mobilità

. Tavola 5

Ambiti strategici

. Relazione

1.3 Rapporto con gli altri strumenti della pianificazione comunale

In coerenza con le previsioni del DdP, l'Amministrazione comunale predispone e approva:

- il Piano delle Regole (PdR), che disciplina a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.10 delle LR 12/2005, le trasformazioni e gli interventi diffusi negli ambiti consolidati e nel territorio rurale; disciplina inoltre le modalità di intervento, i parametri urbanistico – edilizi e le relative metodologie di calcolo;
- il Piano dei servizi (PdS), che disciplina a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.9 della LR 12/2005, le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

1.4 Monitoraggio del piano

L'Amministrazione comunale promuove un'attività permanente di verifica e valutazione dello stato di attuazione del DdP, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate. Costituiscono oggetto specifico di attività di monitoraggio e valutazione: i contenuti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), utilizzando a tale fine i set di indicatori individuati, attivando le collaborazioni istituzionali con gli Enti funzionali competenti.

2. Tutele ambientali e paesaggistiche, antropiche e infrastrutturali, storico – culturali

2.1 Ambientali e paesaggistiche

Le tutele ambientali e paesaggistiche sono cartograficamente individuate nella tavola del DdP (tav. 1) come di seguito sintetizzata a semplice fine esemplificativo di riferimento:

- zone di particolare interesse paesaggistico- ambientale:

si tratta delle aree di interesse paesaggistico all'interno delle quali prevedere politiche per il tempo libero, la ricreazione, lo svago, la formazione e la salvaguardia ambientale.

Il territorio di interesse ambientale è suddiviso in:

- rete ecologica di scala locale:

i corridoi della rete ecologica, le aree a foresta di pianura, le aree verdi di rispetto, le aree agricole di pregio, le aree verdi urbane ad uso e/o di interesse pubblico.

- rete ecologica di scala sovralocale:

le aree agricole e verdi del Parco dell'Adda Nord e del Plis della Gera d'Adda.

2.2 Antropiche e infrastrutturali

Le tutele antropiche e infrastrutturali sono cartograficamente individuate nella tavola del DdP (tav 1) come di seguito sintetizzate a semplice fine esemplificativo.

Reti elettriche

Si tratta delle reti a media tensione (<35kV), e ad alta tensione (>35kV).

Reti gas metano

Si tratta delle reti a media pressione , cabine gas di 1°salto e di 2° salto.

Fasce di rispetto cimiteriale (RD 1265/1934 - DPR 285/1990 – Leggi e regolamenti

Regionali vigenti in materia) Si tratta delle fasce di rispetto cimiteriali per i cimiteri esistenti.

2.3 Storico - culturali

Le tutele storico - culturali sono cartograficamente individuate nella tavola del DdP (tav1), come di seguito sintetizzata a semplice fine esemplificativo.

Centri storici

Si tratta del Centro storico di Casirate d' Adda. Il Piano delle regole disciplinerà nel dettaglio le modalità d'intervento.

Edifici di interesse storico - architettonico (D.Lgs. 42/2004)

Si tratta degli edifici vincolati dalla legge e/o con appositi Decreti, le cui trasformazioni risultano condizionate da specifiche autorizzazioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici.

Beni paesaggistici vincolati (D.Lgs. 42/2004)

Si tratta di parti di territorio del Comune di Casirate D'Adda ricadente nel Parco dell'Adda Nord, individuati nella tavola del DdP (tav1), sottoposti a tutela e condizionate da specifiche autorizzazioni.

Beni paesaggistici vincolati con il PGT

Si tratta dei beni di interesse ambientale, individuati nella tavola del DdP(tav 1), per i quali il DdP propone la tutela e la conservazione, specificate nel Piano delle regole.

Edifici di interesse storico – artistico e monumentale(D.Lgs. 42/2004)

Si tratta degli edifici di interesse storico - artistico e monumentale individuati nella tavola del DdP(tav 1) da sottoporre alla tutela ed alla conservazione, specificate nel Piano delle regole.

2.4 Idrogeologiche e idrauliche

Lo Studio specialistico (cartografie e relazioni), redatto nell'ambito della predisposizione del DdP (Relazione geologica, a cura del dott. geol. Alberto Manella relativo agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici del territorio, rappresenta il riferimento primario per l'attuazione degli interventi e delle politiche di tutela e per le condizioni tecniche da porre nelle specifiche trasformazioni territoriali. I contenuti dello

Studio sono sinteticamente e indicativamente ma non esaustivamente ripresi nella tavola 1 del DdP.

3. Sistema insediativo

3.1 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale

Il DdP classifica il territorio comunale in:

Territorio urbanizzato

La Città consolidata, la Città da riqualificare , da sottoporre al Piano delle Regole per quanto riguarda la città privata ed al Piano dei Servizi per quanto riguarda la città pubblica.

Territorio urbanizzabile

La Città da trasformare, articolata dal DdP in specifici Ambiti di trasformazione e di riqualificazione, da attuare e disciplinare con i Piani attuativi.

Territorio rurale

La Città a vocazione agricola e di interesse ambientale extraurbano. Da disciplinare attraverso il Piano delle regole.

Le perimetrazioni delle localizzazioni esemplificative ed emblematiche delle Aree di trasformazione individuate dal DdP sono elementi di riferimento per la definizione degli interventi di attuazione (piani attuativi e Piano delle Regole).

Non sono da considerarsi variante al DdP modeste rettifiche dei perimetri del Territorio urbanizzato (da sottoporre a Piano delle Regole) e delle localizzazioni del Territorio urbanizzabile (da disciplinare con i piani attuativi), effettuate con i successivi strumenti di attuazione, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche, fisico – ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.

3.2 Perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica

In base alla legislazione regionale vigente, il DdP non assegna diritti edificatori, ma si limita a definire potenzialità di edificabilità. I diritti edificatori sono assegnati dai piani attuativi nella fase attuativa delle trasformazioni e sulla base della effettiva fattibilità degli interventi, nonché dei relativi indirizzi e criteri di attuazione.

I diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali verranno assegnati in misura proporzionale alle proprietà immobiliari interessate, sulla base dei parametri dimensionali e dei criteri urbanistici, funzionali ed ambientali definiti in termini generali dal DdP e articolati nei singoli piani attuativi.

3.3 Sistema insediativo storico

Il DdP definisce proprie politiche di tutela del patrimonio storico–culturale, che dai piani dovranno essere sviluppate ed integrate dal Piano delle Regole attuativi.

In base al Quadro Conoscitivo (tav 1) , il DdP individua in prima battuta le modalità di intervento ammesse sugli edifici, compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici, da dettagliare nel Piano delle regole.

Compiti assegnati dal DdP al Piano delle regole.

Il sistema insediativo storico di Casirate d’Adda è costituito da:

- Il Centro storico perimetrato nella tavola 3 del DdP.

Il DdP assegna al Piano delle Regole il compito di disciplinare gli interventi ammessi;

- Edifici di valore storico – artistico e monumentale.

Individuati dal DdP a partire dal proprio Quadro Conoscitivo (tav 1). Le modalità di intervento per gli edifici sono assegnate al Piano delle Regole insieme al compito di disciplinare gli interventi ammessi.

3.4 Ambiti consolidati

Il DdP individua gli ambiti urbani ed extraurbani consolidati. Una loro prima individuazione è contenuta nella tavola 3 del DdP. Entro tali ambiti il DdP persegue obiettivi di riqualificazione dei tessuti urbanistici, di incremento della qualità insediativa, di miglioramento delle dotazioni territoriali.

Per ogni ambito individuato, gli obiettivi e le finalità da verificare nell’attuazione degli interventi, dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nel Piano delle Regole che disciplinerà gli interventi edilizi ammessi e le destinazioni d’uso funzionali principali, ammesse e non ammesse.

3.5 Ambiti di trasformazione pregressi

Il Documento di Piano conferma alcuni degli ambiti di espansione residenziale previsti dal Prg e non interamente attuati ovvero in corso di attuazione. Si tratta di quegli ambiti che sono già stati adottati e/o approvati dal Consiglio Comunale. Per questi ambiti viene mantenuta la capacità edificatoria e i parametri urbanistico/edilizi previsti dal Prg e/o dal Piano Attuativo e relativa Convenzione adottata e/o approvata e/o atto negoziale .

Gli ambiti confermati sono indicati con specifico segno grafico nella tav 3 del DdP.

3.6 Ambiti di trasformazione e riqualificazione

Il DdP individua gli ambiti strategici soggetti a pianificazione attuativa, di trasformazione e/o riqualificazione urbanistica all'interno del territorio comunale.

Il DdP definisce nell'Allegato 1 ai presenti indirizzi normativi, per ogni ambito individuato, gli obiettivi e le finalità, gli strumenti attuativi e la delimitazione territoriale, le indicazioni ed i parametri urbanistico-edilizi, gli indirizzi paesaggistici e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità e dotazioni ecologico – ambientali) e i criteri di negoziazione da verificare nell'attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e criteri che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli piani attuativi.

4. Sistema ambientale

4.1 Definizione ed obiettivi generali

Il territorio di Casirate d'Adda si caratterizza per la necessità di intraprendere politiche di salvaguardia e valorizzazione degli aspetti naturali, ambientali e paesaggistici extraurbani. Conseguentemente, per il territorio naturale di Casirate d'Adda, il DdP propone in modo integrato obiettivi di tutela degli aspetti paesaggistici e ambientali, la valorizzazione e l'incremento della qualità ecologica e ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e culturale, perseguendo obiettivi generali quali:

- la difesa delle aree destinate all'agricoltura e degli aspetti idraulici del territorio comunale;
- la costituzione di una rete paesaggistica ed ambientale di scala locale;
- la riqualificazione e valorizzazione dei percorsi naturalistici e delle aree di pregio ambientale presenti all'interno del territorio comunale;
- la difesa degli alberi monumentali del territorio comunale.

4.2 Disciplina

Spetta al Piano delle Regole la definizione più puntuale ed articolata dei tessuti ambientali caratterizzati da specifiche condizioni morfologiche ed ambientali, disciplinando gli interventi e gli usi ammessi.

Compiti assegnati dal DdP al Piano delle regole

Ambiti di valore naturale e ambientale (art.4.3.4 delle Modalità per la pianificazione comunale della LR12/2005). Gli Ambiti di valore naturale e ambientale sono le aree da sottoporre ad una speciale disciplina di tutela e a locali progetti di valorizzazione, promuovendo la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici, salvaguardando la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali presenti.

E' demandata al Piano delle Regole la disciplina degli interventi ammessi, nel rispetto degli obiettivi indicati dal DdP:

- recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie;
- realizzazione di infrastrutture pubbliche e di reti energetiche – tecnologiche solo nel caso in cui non sussistano alternative localizzative;

- realizzazione dei soli manufatti tecnologici e di servizio compatibili e connessi con la disciplina di tutela, gestione e valorizzazione delle aree.

5. Sistema delle dotazioni territoriali

5.1 Mobilità

E' compito dei piani attuativi dare attuazione all'assetto delle infrastrutture della mobilità individuato dal DdP, sia attraverso interventi inseriti nel Programma comunale delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno degli Ambiti di trasformazione e agli Ambiti di riqualificazione, verificando che esse corrispondano per caratteristiche, funzionalità e prestazioni alle indicazioni del DdP.

Il Piano delle Regole potrà eventualmente specificare e dettagliare le caratteristiche tecniche delle infrastrutture al servizio della mobilità.

Il DdP per quel che concerne il sistema delle infrastrutture per la mobilità conferma sostanzialmente l'impianto viabilistico esistente. Rispetto alla viabilità prevista e non attuata del Prg vigente, il PGT inserisce il nuovo collegamento a sud di Casirate d'Adda tra la ss 472 proveniente da Arzago e la via Rossini, in alternativa alla bretella, prevista dal PRG, posta a nord della via Rossini che avrebbe dovuto collegare la ss 472 proveniente da Treviglio dal limite nord di Casirate D'Adda a via Rossini e mai realizzata. Questa soluzione, legata ed integrata ai progetti Bre.Be.Mi ed Autostrade Bergamasche, già in stato avanzato di realizzazione, doterebbe il comune di Casirate d'Adda di una alternativa per il traffico pesante, attualmente in transito nel Centro Storico , con la conseguente possibilità di declassamento della ss 472 per il tratto interessante il centro storico di Casirate D'Adda.

Il DdP individua con uno specifico elaborato le previsioni legate alle infrastrutture nella tav. 4 del DdP.

Il DdP (tav 4) si concentra anche sulla riqualificazione ed il miglioramento dell'attuale viabilità urbana, migliorandone la fruibilità e la sicurezza; inoltre altre specifiche politiche dell'amministrazione potranno favorire lo sviluppo di una mobilità dolce consentendo la possibilità di creare, nel centro storico e negli ambiti semicentrali, un ampio ambito regolamentato come Zona 30 e, limitatamente ai fine settimana e alle festività, la pedonalità dell'intera area a traffico limitato (ZTL). In Assenza del Piano del Traffico , il DdP, identifica come possibili soluzioni il miglioramento e/o il potenziamento dei posti auto a parcheggio esistenti, che possano aumentarne sensibilmente le capacità e/o la fruibilità.

A queste aree si aggiunge il possibile reperimento di nuove aree a parcheggio all'interno dei comparti di trasformazione e riqualificazione urbanistica previsti dal DdP.

5.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti, definite sulla base della legislazione regionale di riferimento. Tali dotazioni, indispensabili per ogni trasformazione territoriale (promossa sia attraverso interventi edilizi diretti che attraverso strumenti urbanistico attuativi), possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione comunale, attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche;
- attraverso i piani attuativi, all'interno degli Ambiti di trasformazione e negli Ambiti di riqualificazione, secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dai piani attuativi stessi;
- attraverso i piani attuativi, all'interno degli ambiti consolidati, qualora si ritenga in quella sede di promuovere, entro il termine di validità dei piani attuativi, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti.

5.3 Attrezzature e spazi collettivi

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi è articolata dal DdP su due livelli:

- servizi urbani;
- servizi di quartiere (verde, parcheggi, attrezzature collettive).

Spetterà al Piano dei Servizi meglio articolare e dettagliare le previsioni del DdP, con particolare riferimento alle tipologie dei servizi.

Le dotazioni previste dal DdP possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione comunale, attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione delle aree necessarie attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati alla realizzazione e alla futura gestione degli interventi e dei relativi servizi;
- attraverso i piani attuativi, all'interno degli Ambiti di trasformazione e di riqualificazione, sulla base delle indicazioni del DdP, secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dai piani attuativi;

- attraverso i piani attuativi, all'interno degli ambiti consolidati, qualora si ritenga in quella sede di promuovere (entro il termine di validità dei piani attuativi), sia direttamente sia attraverso Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti.

***Allegato 1**

Indirizzi e criteri per l'attuazione degli Ambiti di trasformazione e riqualificazione urbanistica

Premessa

Il Documento di Piano individua cinque ambiti strategici nei quali si inseriscono le più importanti trasformazioni e riqualificazioni strategiche del territorio, riprendendo le indicazioni politiche-programmatiche contenute nella delibera della Giunta Comunale n° 79/2010.

Ambito 1 – Cascina Ronchi

Ambito 2 – Zona mista per attività produttive artigianali e/o commerciali ed economiche in genere

Ambito 3 – Zona residenziale di nuovo inserimento

Ambito 4 – Zona residenziale di nuovo inserimento

Ambito 5 – Zona residenziale di trasformazione urbana

Gli ambiti 1 e 2 possono essere realizzati in un unico o più comparti, trattandosi di aree che rivestono, per localizzazione e caratteristiche funzionali in rapporto al sistema dell'offerta di servizi, un ruolo strategico nella trasformazione della città, con prevedibili ricadute di carattere anche sovralocale.

Gli ambiti 3, 4 e 5 verranno realizzati in un unico comparto, trattandosi di intervento a carattere locale.

Criteri di intervento degli ambiti trasformazione e riqualificazione

Vengono di seguito delineati i criteri e gli indirizzi urbanistici, paesaggistici ed ambientali di cui i piani attuativi comunali dovranno tenere conto nell'attuazione delle trasformazioni e riqualificazioni programmate dal DdP. Per ogni ambito di trasformazione e/o riqualificazione urbanistica integrata per attività e servizi, vengono esplicitati all'interno dei presenti indirizzi normativi:

1. gli obiettivi e le finalità per ogni specifico ambito di intervento;
2. gli strumenti attuativi e la delimitazione territoriale dell'ambito;

3. le indicazioni ed i criteri di riferimento progettuale: parametri urbanistico-edilizi, indirizzi paesaggistici e ambientali, funzioni previste, aree di cessione e/o di uso pubblico, altre eventuali indicazioni specifiche;

4. criteri di negoziazione.

Si tratta di indirizzi e criteri che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati con l'attuazione dei singoli piani attuativi comunali.

Il necessario rimando alla fase di progettazione esecutiva dettato dagli indirizzi, conferisce responsabilità agli attori del piano che dovranno confrontarsi necessariamente con "l'idea progettuale del P.G.T." sottesa agli indirizzi: tale fase di confronto dinamico e dialettico, si pone anche come momento di partecipazione attiva, da parte dei soggetti attuatori, al processo di pianificazione nella fase progettuale di trasformazione del territorio. In particolare, in sede di pianificazione attuativa, la progettazione di tutti gli ambiti di trasformazione e/o riqualificazione devono avvenire, in relazione al raggiungimento degli obiettivi perseguiti dal Ddp, attraverso:

1. la progettazione dei singoli oppure, ove consentito, più comparti, appartenenti allo stesso ambito;

2. l'eventuale inserimento d'aree contigue agli ambiti strategici del territorio comunale interessati da processi di trasformazione e riqualificazione urbanistica ed individuati, ma non specificatamente inclusi dal DdP in tale perimetrazione, partecipano al piano attuativo solo al fine di concorrere ad un più organico e razionale disegno urbano nonché a livello qualitativo delle trasformazioni, al miglioramento e/o sicurezza della mobilità, agli spazi aperti, ed alla componente ambientale. Le suddette aree non potranno comunque ed in nessun modo godere di alcuna capacità edificatoria (indice urbanistico-edilizio), se non quella eventualmente assegnatagli dagli strumenti del P.G.T.;

3. lo strumento della perequazione volontaria, che permetterà il trasferimento della capacità edificatoria e volumetrica dagli ambiti pregressi di trasformazione e/o riqualificazione e/o dalle aree ricadenti nel tessuto urbano consolidato verso gli ambiti strategici di nuovo inserimento, nel limite massimo individuato nei documenti del DdP.

4. il disegno e la suddivisione sia quantitativa che qualitativa fra le aree pubbliche e/o di uso pubblico e le aree private di concentrazione dell'edificabilità, ricercando soluzioni di compattezza e continuità dello spazio collettivo;

5. lo studio delle tipologie edilizie ed urbanistiche, ricercando soluzioni qualitative articolate e differenziate, sia per quanto attiene alla possibilità di aggregazione delle aree interessate alle trasformazioni, ai moduli abitativi, sia per quanto riguarda la composizione degli spazi aperti e delle urbanizzazioni, anche in relazione a quanto descritto al precedente punto 1;
6. il progetto paesaggistico ed ambientale delle trasformazioni, con particolare riferimento al tema della costituzione della rete ecologica locale, anche in relazione a quanto descritto al precedente punto 1.

Perequazione e compensazione urbanistica

Il nuovo piano di Casirate d'Adda attribuisce quote edificatorie agli ambiti di trasformazione, anche per la realizzazione di alcune aree a servizi, chiedendo in compensazione, sulla base delle regole generali dettate dal piano, la cessione gratuita delle aree per verde, mobilità ed attrezzature ad uso pubblico.

Le trasformazioni insediative sono promosse dal piano prevalentemente attraverso il meccanismo attuativo della perequazione urbanistica, che riconosce, sulla base dello stato di fatto in cui le aree si trovano e dello stato di diritto, l'equa ripartizione fra tutti proprietari interessati dalle trasformazioni dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

I titoli edificatori tengono conto dello stato di fatto (aree libere, aree edificate, usi in atto) e dello stato di diritto, in cui ogni area trasformabile si trova, garantendo un trattamento equo per tutti i suoli e gli immobili interessati dalle trasformazioni. L'Amministrazione comunale interviene quindi ad espropriare soltanto la quota di aree per servizi che i comparti di trasformazione e compensazione non possono fornire, sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi.

Perequazione volontaria

Negli ambiti strategici di nuovo inserimento è possibile trasferire, con apposito atto negoziale volontario dei promotori, una capacità edificatoria e/o volumetrica derivante sia dalla ristrutturazione urbanistica del tessuto urbano consolidato, sia dagli ambiti pregressi di trasformazione e/o riqualificazione nel limite massimo del 20% della capacità edificatoria indicata dal DdP per l'ambito ricevente.

Intervento ordinari, disciplina di incentivazione degli ambiti strategici

Gli indici di edificabilità attribuiti ai differenti ambiti strategici di trasformazione, in attuazione coerente delle indicazioni strategiche del DdP, sono da implementarsi attraverso l'intera gamma dei piani attuativi comunali, costituiti, ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005 s.m.i., da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale vigente.

Il Ddp prevede inoltre (come consentito dall'art. 11 comma 5 della legge regionale) una disciplina di incentivazione, mediante l'individuazione di alcuni criteri che permettano di perseguire gli obiettivi di qualità urbana e sostenibilità ambientale, coniugandoli con la sostenibilità economica.

Pertanto, il criterio di incentivazione prevede che le proposte di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione e/o riqualificazione, possano accedere ad un incentivo volumetrico fino al 20% della SI ammessa in ogni ambito, a fronte di rilevanti benefici pubblici coerenti con gli obiettivi generali del P.G.T., concordati rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione comunale ed aggiuntivi a quanto dovuto. In tal senso possono accedere all'incentivo volumetrico tutte quelle proposte attuative che verifichino almeno due delle seguenti condizioni:

1. cessione all'interno dell'ambito, di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di una quota aggiuntiva pari o superiore al 20% rispetto a quella individuata dal Ddp;
2. oltre agli oneri dovuti per Legge, standard aggiuntivi per nuova realizzazione, miglioramento e/o adeguamento di attrezzature e/o infrastrutture e/o strutture di interesse pubblico o generale anche esterne all'ambito, ma all'interno del territorio Comunale, per un valore economico nel limite massimo del 100% degli oneri di urbanizzazione complessivi dovuti per legge, determinati dalla massima volumetria realizzabile anche conseguentemente all'incentivo volumetrico;
3. oltre agli oneri dovuti per Legge, standard aggiuntivi per la realizzazione di opere già inserite nel Piano delle Opere Pubbliche e/o eventuale versamento della relativa somma economica a favore del Comune nel limite massimo del 100% degli oneri di urbanizzazione complessivi, determinati dalla massima volumetria realizzabile anche conseguente all'incentivo volumetrico;

4. realizzazione di una quota pari o superiore al 10% della SI massima ammissibile, conseguente anche all'incentivo volumetrico, da destinare a negozi di vicinato, attraverso il convenzionamento di detta quota parte di SI e conseguente impegno per il periodo di durata non inferiore a 15 anni oltre la scadenza della Convenzione del piano attuativo.

La disciplina di incentivazione prevista dal DdP è presa in considerazione e ponderata all'interno della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), parte integrante e costitutiva del piano, che ha determinato l'equilibrio socio – ambientale delle previsioni insediative. Di conseguenza, l'attivazione della disciplina di incentivazione, che potrà essere richiesta da parte dei soggetti proponenti la trasformazione, non comporta la necessità delle procedure di variante del Documento di Piano, risultando in coerenza e continuità con le sue previsioni.

Di contro, tutti gli interventi che propongano il superamento degli indici di edificabilità programmati, ordinari e/o incentivanti, potranno essere valutati dall'Amministrazione Comunale attivando altre procedure di negoziazione, da definirsi attraverso la presentazione di Piani e Programmi, in grado di promuovere rilevanti politiche pubbliche, massimizzando le ricadute sociali e collettive delle trasformazioni. A mero titolo di esempio, l'attuazione di consistenti dotazioni territoriali (funzionali all'intero organismo urbano e non solo alla specifica trasformazione), la realizzazione di significativi standard qualitativi , ecc. Ciò comporterà la necessità di ridefinire l'equilibrio complessivo socio-ambientale del piano, con l'attivazione di una nuova procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di variante al Documento di Piano.

Gli ambiti di trasformazione e riqualificazione

Il DdP individua cinque ambiti strategici, l'ambito di riqualificazione extra urbano, e 4 ambiti di trasformazione destinati a nuovi insediamenti, soggetti a pianificazione attuativa.

Si tratta in particolare di due ambiti di trasformazione e/o riqualificazione strategica di scala territoriale, due ambiti di trasformazione strategica di scala locale di nuovo inserimento ed un ambito di trasformazione urbana di scala locale.

Trasformazioni strategiche di scala territoriale

ambito 1, Cascina Ronchi

ambito 2, attività produttive artigianali, commerciali e/o economiche in genere

Trasformazioni strategiche di scala locale

ambito 3, residenziale di nuovo inserimento

ambito 4, residenziale di nuovo inserimento

ambito 5, residenziale di trasformazione urbana

Il DdP definisce, per ogni ambito individuato, gli obiettivi e le finalità, gli strumenti Attuativi e la delimitazione territoriale dell'ambito, le indicazioni ed i parametri urbanistico-edilizi, gli indirizzi paesaggistici e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità e dotazioni ecologico – ambientali) e, i criteri di negoziazione da verificare nell'attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e criteri che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli piani attuativi.

Trasformazioni strategiche di scala territoriale

Al fine di preservare ed incrementare gli elementi che caratterizzano o dovrebbero caratterizzare il paesaggio agricolo e di limitare l'incidenza degli interventi previsti, negli Ambiti di Trasformazione dovranno essere attuati puntuali interventi mitigativi, quali: la realizzazione di fasce arboree/arbustive lungo i perimetri degli ambiti confinanti con le aree agricole, il potenziamento dei filari e delle siepi esistenti, la realizzazione di fasce di vegetazione con funzione ecologica, paesistica e tampone lungo le sponde di rogge e canali, sempre mediante l'impiego di specie vegetali autoctone e tipiche del paesaggio pianiziale originario.

Gli interventi di mitigazione ambientale sono necessari anche per evitare molestie olfattive alle future residenze.

Ambito 1, Cascina Ronchi

1. Obiettivi e finalità

La Cascina Ronchi, edificio di proprietà comunale, rientra nel più grande progetto ambientale del Comune di Casirate d'Adda : la Foresta di Pianura realizzata dall'ERSAF nei terreni adiacenti all'edificio, e confina ad ovest con il parco Adda Nord. Il perimetro dell'Ambito è legato all'edificio della Cascina. Per questo ambito, il DdP prevede una riorganizzazione integrale dello spazio e delle funzioni da inserire nell'edificio. Importante ruolo strategico per lo sviluppo del Comune viene dato a questo ambito , in quanto ad esso è affidato l'obiettivo della creazione di una sempre più condivisa e diffusa cultura della sostenibilità e della qualità ambientale. Per quest'ambito il DdP prevede la trasformazione dell'area e la previsione di una struttura (recuperando le strutture degli edifici esistenti) destinata a ospitare anche attività culturali, di studio, congressuali, di formazione, espositive ed economiche di interesse sociale e/o pubblico.

2. Strumento attuativo

Sa = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale o P.di C. convenzionato

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste

In considerazione della alta strategicità dell'area, adiacente l'ambito, le sole destinazioni funzionali possibili per l'edificio, sono quelle sotto elencate, che potranno essere direttamente gestite dagli Enti Pubblici o gestite da privati attraverso convenzione e/o concessione, salvaguardando l'uso pubblico e/o l'interesse pubblico :

- uffici, laboratori, aule e spazi per la formazione ;
- spazi per la valorizzazione, il recupero e la conservazione della cultura ambientale e/o contadina e/o storica ;
- spazi espositivi/museali, e/o per convegni;
- attività economiche e/o di formazione, per inserimento nel mondo del lavoro di persone svantaggiate ;
- spazi per attività culturali in genere;
- allevamento piccoli animali domestici e/o da cortile;
- produzione e trasformazione prodotti da orto;
- ricovero mezzi ed attrezzature;
- alloggi per comunità e/o gruppi;
- bed and breakfast (camere anche con eventuale spazio zona cottura/soggiorno);
- agriturismo (camere anche con eventuale spazio zona cottura/soggiorno);
- ristorazione : ristorante , bar , pizzeria, tavola calda, tavola fredda, ecc;
- alloggio per custode e/o conduttore della struttura, compreso di autorimessa e cantina;

Regole urbanistiche

- edificio soggetto alla conservazione ed alla riqualificazione dell'esistente, con nuova definizione delle funzioni e degli spazi;
- parcheggi da realizzarsi nelle aree esterne di nuova dotazione di 15 posti auto e 1 bus; il parcheggio dovrà essere realizzato con materiali di pavimentazione adeguati e la previsione di un arredo a verde atti a mitigare l'impatto nel contesto esistente e a stabilire un' ideale continuità con le componenti più significative dell'intorno.

Aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

Ap = 100% della S1

Indicazioni specifiche

L'opera potrà essere realizzata da un attuatore pubblico e/o convenzionato.

La struttura dovrà rimanere di proprietà Pubblica con la possibilità di gestione privata, garantendone l'interesse pubblico.

Lo strumento attuativo dovrà organicamente integrare le quantità edificabili e una o più funzioni definite dal Documento di Piano.

4. Criteri di negoziazione

I criteri prioritari di negoziazione e concertazione che l'Amministrazione comunale assume per l'attivazione delle procedure di trasformazione sono:

- la sostenibilità urbanistica ed ambientale: intesa come organizzazione spaziale delle funzioni pubbliche, private di uso e di interesse pubblico e relativi servizi indispensabili al loro funzionamento;
- la sostenibilità economica nel caso specifico di questo comparto viene intesa come individuazione e quantificazione delle risorse economiche pubbliche e/o private disponibili e/o da reperire. Si valuterà prioritariamente il contributo economico che verrà corrisposto al Comune dagli Enti sovracomunali attraverso bandi specifici per il recupero di edifici storici, l'eventuale differenza proverrà dai proventi degli oneri di urbanizzazione e/o convenzioni o atti negoziali legati ad all'infrastrutturazione del territorio. Sarà possibile attivare anche la finanza di progetto, atti negoziali tra la Pubblica Amministrazione e i privati e/o finanziamenti ad hoc che derivino da atti negoziali e/o convenzioni.

Ambito2, attività produttive artigianali, commerciali e/o economiche in genere

*** 1. Obiettivi e finalità**

A seguito della realizzazione di infrastrutture di interesse sovracomunali quali la Bre.Be.Mi. ed Autostrade Bergamasche, si creerà l'opportunità per Casirate d'Adda di far cessare il traffico pesante nel Centro Storico, declassando la ss 472 nel tratto che parte dalla porta di accesso posta nord verso Treviglio, e la porta di progetto posta a sud verso Arzago, e realizzando un collegamento tra la porta sud e la bretella Lodi Dalmine in via Rossini.

L'ambito 2 comprende la zona adiacente alla esistente zona artigianale posta a sud del centro storico di Casirate D'Adda, e si colloca come collegamento tra la via Rossini e la ss 472 verso Arzago. Nell'ambito 2 troverà collocazione la strada di progetto che collegherà la ss 472 e la bretella posta in via Rossini, facendo defluire il traffico da e per Arzago verso la bretella e di conseguenza verso Bre.Be.Mi oltre che verso Treviglio. Per questo comparto il DdP prevede la trasformazione nella quale possano essere insediate funzioni attività produttive artigianali, commerciali e/o economiche in genere anche di tipo ricettivo, alberghiero e per servizi collegati alle imprese oggi mancanti sul territorio.

L'intento di migliorare il rapporto città-natura inteso come dialettica di confronto, individuando le maggiori potenzialità delle risorse naturali ed antropizzate che ciascuno degli elementi possiede, potrebbe trovare in questo ambito una risposta importante.

La compatibilità delle proposte di trasformazione con gli obiettivi di qualità irrinunciabili, intesa come alta dotazione e qualità di servizi alle persone e alle imprese in relazione alle funzioni insediabili.

2. Strumento attuativo

Sa = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono funzioni di servizio, pubbliche e/o private. Le funzioni previste sono quelle per le attività produttive artigianali, commerciali e/o economiche in genere anche di tipo ricettivo, alberghiero e per servizi collegati alle imprese oggi mancanti sul territorio.

Sl max = 30.000,00 mq

H max = 15mt o 5 piani fuori terra (compreso sottotetto anche non praticabile)

Sdr fondiaria min = 30%

Parcheggi minimi = 40 posti auto e 5 posti autoarticolati

Sdr territoriale minima = 30%

Aree minime di cessione

Av = 19.000,00 mq

Apg = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti ed i relativi accessi.

Apm = le aree necessarie a soddisfare la realizzazione della strada di collegamento tra la via Rossini e la ss 472 ed i relativi innesti.

Indicazioni specifiche

Il piano attuativo dovrà organicamente integrare le quantità edificabili e le funzioni programmate dal Documento di Piano; l' intervento dovrà essere progettato in forma unitaria, adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere integrato nel contesto, cercando di contenere l' altezza e la volumetria dei manufatti. Nella parte sud dovrà essere mantenuto il varco previsto dalla Rete Ecologica Provinciale tra Casirate d' Adda e Arzago d' Adda.

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione della strada di collegamento tra la via Rossini e la ss 472 ed i relativi innesti.

Per la realizzazione delle opere a verde impiegare specie vegetali (alberi, arbusti, erbacce) autoctone ed ecologicamente idonee al sito; gli elenchi delle specie sono reperibili nelle D.G.R applicative della LR 10/2008 (DGR n. 8/7736 del 24 luglio 2008 e DGR n. 8/11102 del 27 gennaio 2010), nei PTCP, nella DGR 6/48740 del 29/02/2000 sull' ingegneria naturalistica;

Progettare fasce di mitigazione di ampiezza adeguata costituite da alberi ed arbusti di diverse specie, in grado quindi di svolgere una effettiva funzione ecologica e paesaggistica;

Prevedere accorgimenti costruttivi che riducano l' impatto sulla fauna (es. recinzioni rialzate, illuminazione esterna ridotta, impiego di arbusti con frutti eduli appetiti dalla fauna).

Dovranno essere redatti studi di approfondimento per interventi privi di rischio di inquinamento delle acque sotterranee e specifiche indagini geognostiche finalizzate alla predisposizione della relazione geotecnica, poiché nella fattibilità geologica delle azioni di Piano tale ambito ricade in classe n. 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni).

4. Criteri di negoziazione

I criteri prioritari di negoziazione e concertazione che l'Amministrazione comunale assume per l'attivazione delle procedure di trasformazione sono:

- la compatibilità delle proposte di trasformazione con gli obiettivi di qualità irrinunciabili, intesa come alta dotazione e qualità di servizi alle persone e alle imprese in relazione alle funzioni insediabili;
- la sostenibilità urbanistica e ambientale: intesa come organizzazione spaziale delle funzioni pubbliche, private, private di uso e di interesse generale e relativi servizi indispensabili al loro funzionamento;
- l'individuazione delle tipologie di servizi alle persone e alle imprese e loro dimensionamento in relazione ai carichi insediativi;
- la sostenibilità economica: intesa come individuazione e quantificazione delle risorse economiche pubbliche e private disponibili e da reperire.

Trasformazioni strategiche di scala locale

Ambito 3, residenziale nuovo inserimento

1. Obiettivi e finalità

L'ambito è localizzato in posizione sud-est del centro abitato, ed è posto tra la via per Calvenzano e il CRS Comunale. Per quest'ambito il DdP prevede la trasformazione nella quale possano essere insediate funzioni residenziali, attività economiche compatibili con la residenza, negozi di vicinato, negozi specialistici, studi professionali. L'intento di migliorare il rapporto città-natura inteso come dialettica di confronto, individuando le maggiori potenzialità delle risorse naturali ed antropizzate che ciascuno degli elementi possiede, potrebbe trovare in questo ambito una risposta importante. La compatibilità delle proposte di trasformazione con gli obiettivi di qualità irrinunciabili resta intesa come alta dotazione e qualità di servizi alle persone in relazione alle funzioni insediabili.

2. Strumento attuativo

Sa = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale
- negozi di vicinato
- attività economiche compatibili con la residenza (a solo titolo esemplificativo e non esclusivo: bar, ristorante, studi professionali, piccoli artigiani , negozi specialistici ecc.)

SI max = 15.000,00 mq

H max = 4 + sottotetto (4 piani fuori terra + sottotetto anche non praticabile)

Sdr min = 30% fondiaria

Parcheggi minimi = 70 posti auto

Aree minime di cessione

Av = 40.000,00 mq

App = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti ed i relativi accessi.

Indicazioni specifiche

Il piano attuativo dovrà organicamente integrare le quantità edificabili e le funzioni programmate dal Documento di Piano. Il piano attuativo dovrà prevedere la riqualificazione di via Europa esterna all'ambito.

4. Criteri di negoziazione

I criteri prioritari di negoziazione e concertazione che l'Amministrazione comunale assume per l'attivazione delle procedure di trasformazione sono:

- la compatibilità delle proposte di trasformazione con gli obiettivi di qualità irrinunciabili , intesa come alta dotazione e qualità di servizi alle persone e alle imprese in relazione alle funzioni insediabili;
- la sostenibilità urbanistica e ambientale: intesa come organizzazione spaziale delle funzioni pubbliche, private, private di uso e di interesse generale e relativi servizi indispensabili al loro funzionamento;
- l'individuazione delle tipologie di servizi alle persone e alle imprese e loro dimensionamento in relazione ai carichi insediativi;

- la sostenibilità economica: intesa come individuazione e quantificazione delle risorse economiche private disponibili e/o da reperire.

Ambito 4, residenziale nuovo inserimento

1. Obiettivi e finalità

L'ambito è localizzato in posizione est del centro abitato, creando un collegamento tra la ss 472 e la sp 130 per Calvenzano. Per quest'ambito il DdP prevede la trasformazione nella quale possano essere insediate funzioni residenziali, attività economiche compatibili con la residenza, negozi di vicinato, negozi specialistici, studi professionali. L'intento di migliorare il rapporto città-natura individuando le maggiori potenzialità delle risorse naturali ed antropizzate che ciascuno degli elementi possiede, potrebbe trovare in questo ambito una risposta.

2. Strumento attuativo

Sa = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale
- negozi di vicinato
- attività economiche compatibili con la residenza (a solo titolo esemplificativo e non esclusivo: bar, ristorante, studi professionali, piccoli artigiani , negozi specialistici ecc.)

Sl max = 6.500,00 mq

H max = 4 + sottotetto (4 piani fuori terra + sottotetto anche non praticabile)

Sdr min = 30% fondiaria

Parcheggi minimi = 50 posti auto

Aree minime di cessione

App = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti ed i relativi accessi.

Indicazioni specifiche

Il piano attuativo dovrà organicamente integrare le quantità edificabili e le funzioni programmate dal Documento di Piano.

4. Criteri di negoziazione

I criteri prioritari di negoziazione e concertazione che l'Amministrazione comunale assume per l'attivazione delle procedure di trasformazione sono:

- la compatibilità delle proposte di trasformazione con gli obiettivi di qualità irrinunciabili, intesa come alta dotazione e qualità di servizi alle persone e alle imprese in relazione alle funzioni insediabili;
- la sostenibilità urbanistica e ambientale: intesa come organizzazione spaziale delle funzioni pubbliche, private, private di uso e di interesse generale e relativi servizi indispensabili al loro funzionamento;
- l'individuazione delle tipologie di servizi alle persone e alle imprese e loro dimensionamento in relazione ai carichi insediativi;
- la sostenibilità economica: intesa come individuazione e quantificazione delle risorse economiche private disponibili e/o da reperire.

Ambito 5, residenziale di trasformazione urbana

1. Obiettivi e finalità

L'ambito è localizzato in una posizione interna del centro abitato, ad alta densità di edificazione. Per quest'ambito il DdP prevede la trasformazione nella quale possano essere insediate funzioni residenziali, attività economiche compatibili con la residenza, negozi di vicinato, negozi specialistici, studi professionali. L'intento di migliorare il rapporto, necessario alla costruzione di città, tra uomo ed edificato attraverso le maggiori potenzialità dei servizi naturali ed antropizzati potrebbe trovare in questo ambito una risposta.

2. Strumento attuativo

Sa = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale
- negozi di vicinato
- attività economiche compatibili con la residenza (a solo titolo esemplificativo e non esclusivo: bar, ristorante, studi professionali, piccoli artigiani , negozi specialistici ecc.)

SI max = 1.200,00 mq

H max = 4 + sottotetto (4 piani fuori terra + sottotetto anche non praticabile)

Sdr min = 30% fondiaria

Parcheggi minimi = 18 posti auto

Aree minime di cessione

Av = 2.000,00 mq

Appg = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti ed i relativi accessi.

Indicazioni specifiche

Il piano attuativo dovrà organicamente integrare le quantità edificabili e le funzioni programmate dal Documento di Piano. Il piano attuativo dovrà prendere in considerazione la situazione di alta densità del costruito, cercando di migliorare le dotazioni di quartiere quali parcheggi ed aree a verde, e la loro fruibilità.

4. Criteri di negoziazione

I criteri prioritari di negoziazione e concertazione che l'Amministrazione comunale assume per l'attivazione delle procedure di trasformazione sono:

- la compatibilità delle proposte di trasformazione con gli obiettivi di qualità irrinunciabili , intesa come alta dotazione e qualità di servizi alle persone e alle imprese in relazione alle funzioni insediabili;
- la sostenibilità urbanistica e ambientale: intesa come organizzazione spaziale delle funzioni pubbliche, private, private di uso e di interesse generale e relativi servizi indispensabili al loro funzionamento;

- l'individuazione delle tipologie di servizi alle persone e alle imprese e loro dimensionamento in relazione ai carichi insediativi;
- la sostenibilità economica: intesa come individuazione e quantificazione delle risorse economiche private disponibili e/o da reperire.

Allegato 2

Indirizzi e criteri per la gestione della città consolidata

Vengono di seguito indicati gli indirizzi urbanistici e ambientali per i tessuti degli ambiti urbani consolidati con i quali il Piano delle Regole dovrà confrontarsi. Si tratta naturalmente di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione del PdR.

Tipologie dei tessuti

1. Centro storico
2. Tessuto Urbano consolidato
3. Tessuto Extraurbano consolidato
4. Aree da riqualificare
5. Edifici di interesse storico artistico monumentale
6. Aree per attrezzature tecnologiche

1. Tessuto storico consolidato

Caratterizzato dalla presenza di una cortina continua su filo strada, edifici singoli o agglomerati a creare corti, di altezza variabile tra i 2-3 piani fuori terra, ed una scarsa presenza di verde privato, rappresenta il nucleo storico di Casirate d'Adda. Le caratteristiche urbanistiche e architettoniche di alcuni degli edifici ne fanno derivare un interesse storico-ambientale.

Indirizzi per il PdR

Salvaguardia delle caratteristiche insediative esistenti e definizione di modalità di intervento specifiche per gli edifici.

2. Tessuto Urbano consolidato

Tessuto caratterizzato da prevalente destinazione residenziale ad alta densità dell'edificato, basata su edifici singoli, ville mono-bifamigliari isolate su lotto, piccole palazzine con pochi appartamenti, di altezza variabile tra 1-3 piani, con poca dotazione di verde privato.

Indirizzi per il PdR

Riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso il miglioramento organico del tessuto, la manutenzione qualitativa degli edifici esistenti, la riqualificazione del verde privato e la valorizzazione degli spazi aperti.

3. Tessuto Extraurbano consolidato

Tessuto a prevalente destinazione agricolo e/o residenziale con alcune attività legate alla produzione artigianale. Sviluppato all'esterno del centro abitato, presenta pochi edifici adibiti alla produzione artigianale, alcuni edifici nei fondi agricoli per la loro conduzione, ed altri lungo le strade principali ad uso residenziale. La zona a confine con Cassano D'Adda nutre una particolare condizione in quanto l'edificato, esclusivamente residenziale, si trova diviso tra la frazione Cascine San Pietro ed il Comune di Casirate d'Adda. Le altezze risultano generalmente a 3 piani fuori terra, salvo piccole eccezioni e vi è una discreta dotazione di spazi a verde privato, destinati prevalentemente alla funzione residenziale. La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, è possibile riscontrare in ogni caso singoli edifici aventi qualità inferiore.

Indirizzi per il PdR

Qualificazione urbanistica ed edilizia attraverso la manutenzione qualitativa, la tutela, la valorizzazione e la conservazione degli edifici esistenti, oltre al miglioramento degli spazi pertinenziali.

4. Aree da riqualificare

Tessuto edilizio di compromesse condizioni qualitative. Necessita di intervento di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio, conservando le peculiarità dei singoli edifici qualora ne ricadesse la condizione.

Indirizzi per il PdR

Riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso il completamento organico del tessuto, la manutenzione qualitativa degli edifici esistenti, la riqualificazione del verde privato e la valorizzazione degli spazi aperti.

5. Edifici di interesse storico artistico e monumentale

Caratterizzato dalla presenza degli edifici su cui insiste un vincolo espresso e/o di legge della soprintendenza. Le caratteristiche urbanistiche e architettoniche degli edifici ne fanno derivare un interesse storico-monumentale.

Indirizzi per il PdR

Difesa delle caratteristiche di monumentalità e/o artistiche degli edifici attraverso le definizioni di tutela specifiche per gli edifici.

6. Aree per attrezzature tecnologiche

Tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici per l'allocazione di strumentazione tecnologica e per l'infrastrutturazione del territorio .

Indirizzi per il PdR

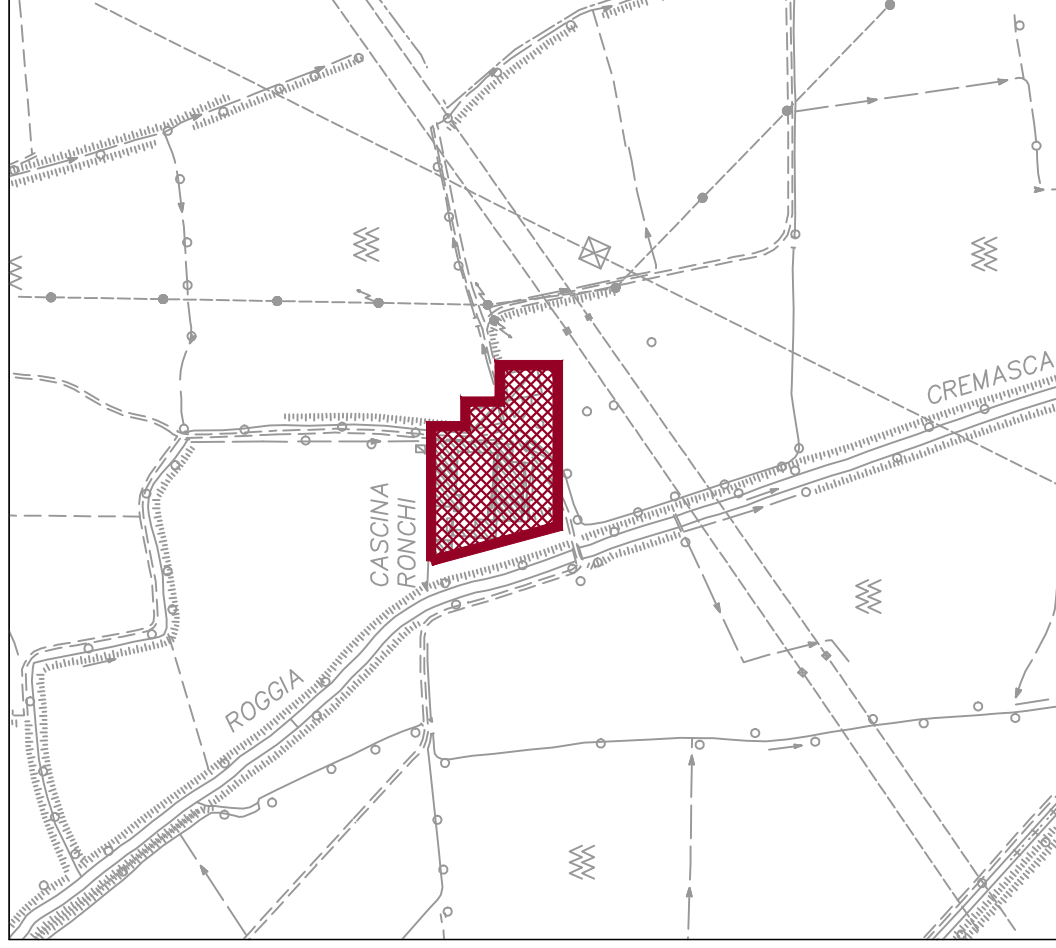
Riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso il completamento organico del tessuto.

***Allegato 3**

Schede ambiti strategici

Le schede , qui di seguito allegate, degli ambiti strategici sono state raggruppate anche nella tavola 5DdP degli elaborati grafici del Documento di Piano.

Trasformazioni strategiche di scala territoriale
AMBITO 1 - cascina Ronchi



STRALCIO FUORI SCALA

-  Perimetro ambito
-  Area di intervento

REGOLE URBANISTICHE

Intervento di recupero e riqualificazione dell' edificio esistente
Ap = 100% della SI

STRUMENTO ATTUATIVO

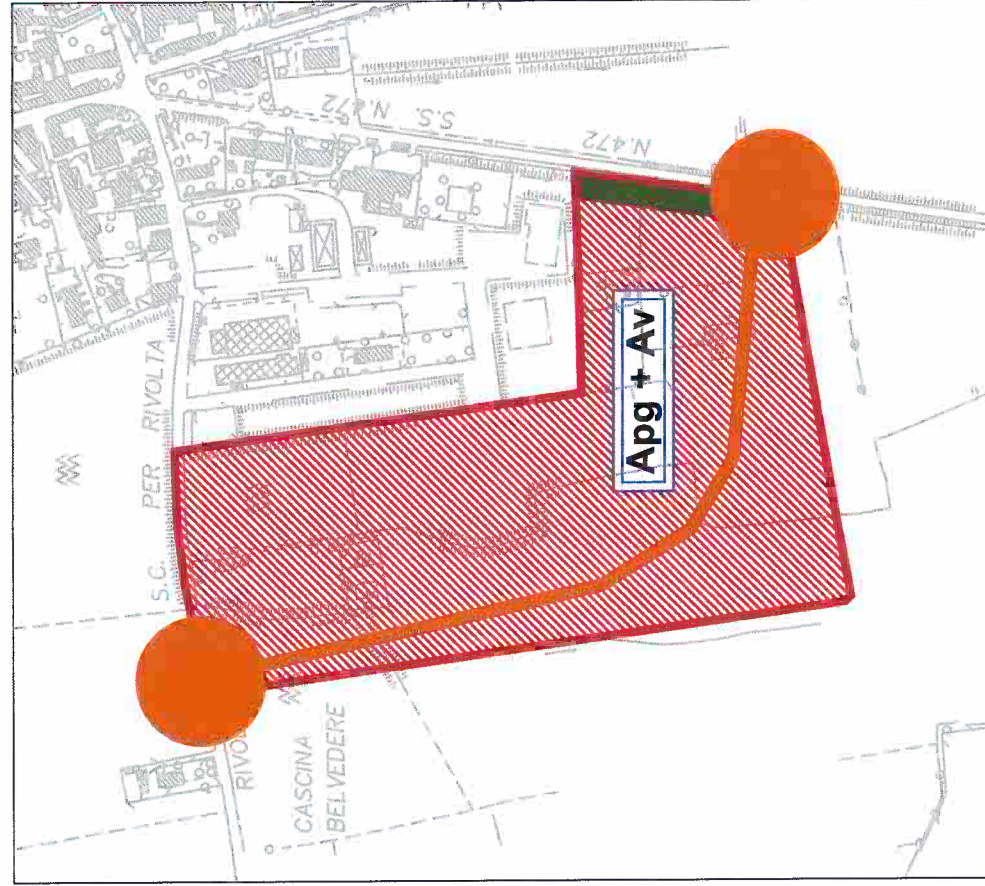
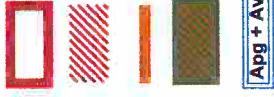
Sa = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale o permesso di costruire convenzionato

SOGGETTO ATTUATORE

Sog.A = pubblico e/o privato convenzionato

Trasformazioni strategiche di scala territoriale

AMBITO 2 - attività produttive artigianali, commerciali e/o economiche in genere



STRALCIO FUORI SCALA

Aree a verde e parcheggi pubblici non localizzati da cedere

REGOLE URBANISTICHE

INDICI:

St = 82.417,193 mq

SI max = 30.000,00 mq

H max = 15 mt o 5 piani fuori terra (compreso sottotetto anche non praticabile)

SdR min = 30 % fondiaria

Parcheggi pubblici minimi = 40 posti auto e 5 posti autoarticolati

AREE MINIME DI CESSIONE:

.Av = 19.000,00 mq

.Apg = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti ed i relativi accessi

.Apm = le aree necessarie a soddisfare la realizzazione dell' infrastruttura di progetto

STRUMENTO ATTUATIVO

Sa = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale

SOGGETTO ATTUATORE

Sog.A = pubblico e/o privato

Trasformazioni strategiche di scala territoriale

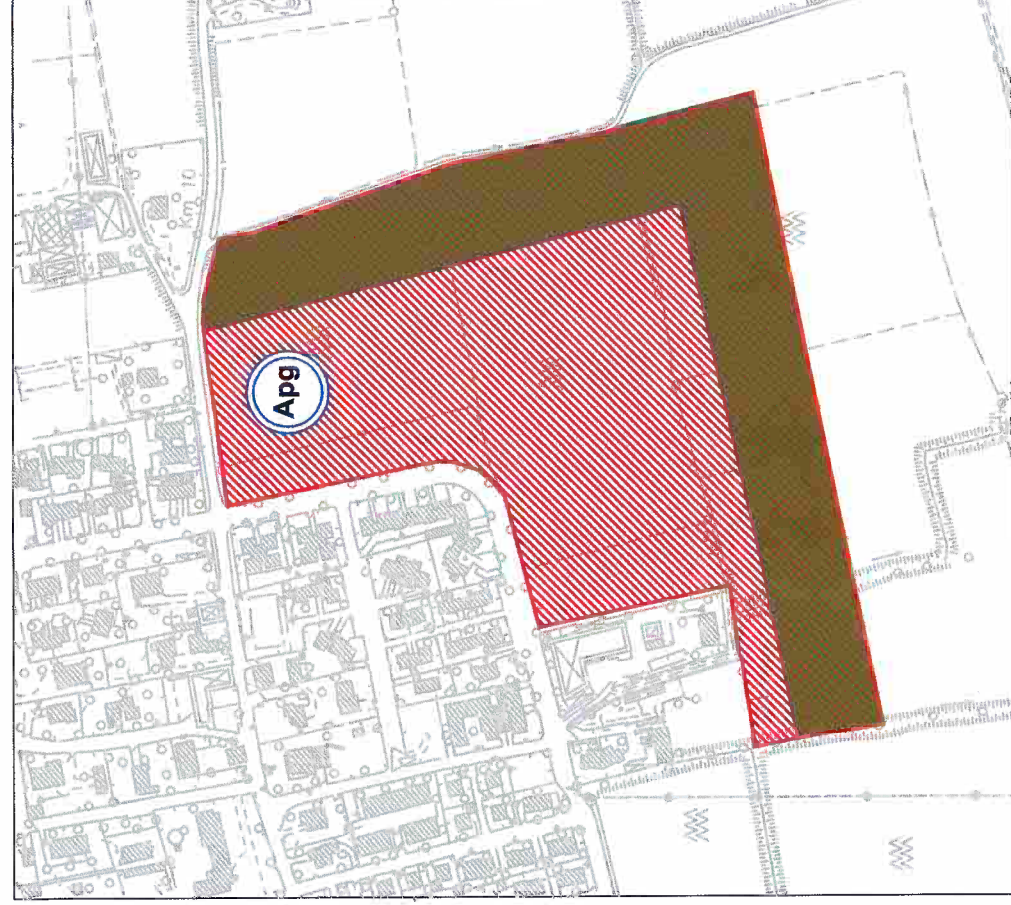
AMBITO 2 - attività produttive artigianali, commerciali e/o economiche in genere

PRESCRIZIONI:

- l' intervento dovrà essere progettato in forma unitaria, adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere integrato nel contesto, cercando di contenere l' altezza e la volumetria dei manufatti. Nella parte sud dovrà essere mantenuto il varco previsto dalla Rete Ecologica Provinciale tra Casirate d' Adda e Arzago d' Adda;
- Dovranno essere redatti studi di approfondimento per interventi privi di rischio di inquinamento delle acque sotterranee e specifiche indagini geognostiche finalizzate alla predisposizione della relazione geotecnica, poiché nella fattibilità geologica delle azioni di Piano tale ambito ricade in classe n. 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni;)
- Nella parte sud dovrà essere mantenuto il varco previsto dalla Rete Ecologica Provinciale tra Casirate d' Adda e Arzago d' Adda.

Trasformazioni strategiche di scala locale

AMBITO 3 - residenziale nuovo inserimento



STRALCIO FUORI SCALA



Perimetro ambito



Superficie territoriale



Verde localizzato da cedere



Parcheggi pubblici non localizzati da cedere

REGOLE URBANISTICHE

INDICI:

St = 98.100,446 mq

SI max = 15.000,00 mq

H max = 4 + sottotetto (4 piani fuori terra + sottotetto anche non praticabile)

SdR min = 30 % fondiaria

Parcheggi pubblici minimi = 70 posti auto

AREE MINIME DI CESSIONE:

.Av = 40.000,00 mq minimo

.Apg = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti ed i relativi accessi

STRUMENTO ATTUATIVO

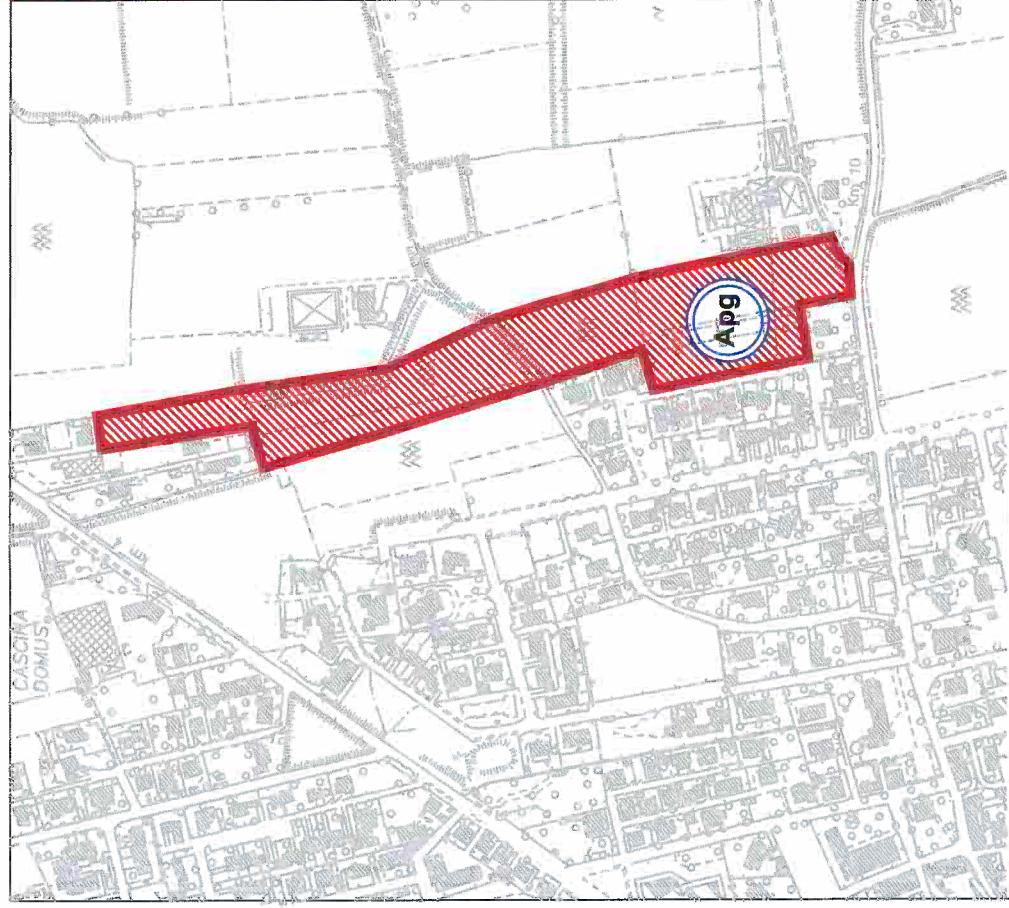
Sa = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale

SOGGETTO ATTUATORE

Sog.A = privato

Trasformazioni strategiche di scala locale

AMBITO 4 - residenziale nuovo inserimento



Perimetro ambito



Superficie territoriale



Parcheggi pubblici non localizzati da cedere

REGOLE URBANISTICHE

INDICI:

St = 33.912,730 mq

SI max = 6.500 mq

H max = 4 + sottotetto (4 piani fuori terra + sottotetto anche non praticabile)

SdR min = 30 % fondiaria

Parcheggi pubblici minimi = 50 posti auto pubblici

AREE MINIME DI CESSIONE:

.Apg = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti ed i relativi accessi

STRUMENTO ATTUATIVO

Sa = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale

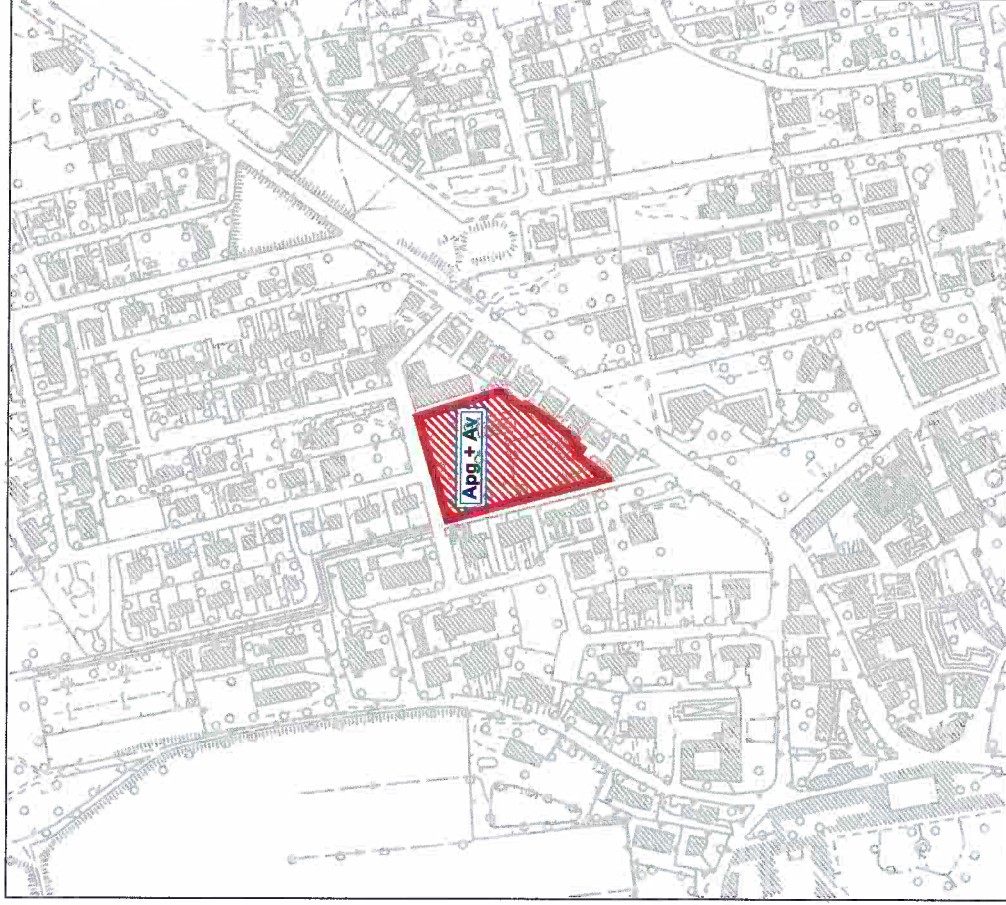
SOGGETTO ATTUATORE

Sog.A = privato

STRALCIO FUORI SCALA

Trasformazioni strategiche di scala locale

AMBITO 5 - residenziale di trasformazione urbana



STRALCIO FUORI SCALA

— Perimetro ambito

▨ Superficie territoriale

Apg + Av

Aree a verde e parcheggi pubblici non localizzati da cedere

REGOLE URBANISTICHE

INDICI:

St = 5.776,899 mq

SI max = 1.200,00 mq

H max = 4 + sottotetto (4 piani fuori terra + sottotetto anche non praticabile)

SdR min = 30 % fondiaria

Parcheggi pubblici minimi = 18 posti auto pubblici

AREE MINIME DI CESSIONE:

.Av = 2.000,00 mq

.Apg = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti ed i relativi accessi

STRUMENTO ATTUATIVO

Sa = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale

SOGGETTO ATTUATORE

Sog.A = privato