

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE N.1/2018
AL PIANO DELLE REGOLE, AL PIANO DEI SERVIZI
E AL DOCUMENTO DI PIANO

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.
RAPPORTO PRELIMINARE

Dott. Arch. PIERGIORGIO TOSETTI
via D. Chiesa 16 - 24128 Bergamo
tel/fax 035/220260
e-mail: studio@archtosetti.it



Adozione:
Del. C.C. n° del

Approvazione:
Del. C.C. n° del

data: OTTOBRE 2018

aggiornamenti:

Premessa

L'iter di formazione della Variante oggetto della presente relazione

Il Comune di Casirate d'Adda è dotato del proprio Piano di Governo del Territorio dall'anno 2012 a seguito della delibera n. 2 del 15.03.2012 di approvazione del PGT da parte del Consiglio Comunale, entrato in vigore dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 51 del 19.12.2012.

Successivamente, nell'anno 2014, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30 Settembre venivano approvate alcune varianti finalizzate ad apportare rettifiche e adeguamenti dello strumento urbanistico per consentire interventi richiesti dai cittadini e dagli operatori economici, e l'eliminazione della previsione dell'ambito di cava conseguentemente al suo stralcio dal Piano Cave Provinciale, divenute efficaci con la pubblicazione sul BURL n. 25 del 17.06.2015.

Con deliberazione n. 81 del 20.12. 2017 la Giunta Comunale ha deliberato di procedere ad una ulteriore revisione dei contenuti del Piano di Governo del Territorio, al fine di effettuare, a distanza di quasi sei anni dall'entrata in vigore del PGT, una seconda verifica dei contenuti progettuali e normativi del Piano, alla luce delle risultanze della gestione operativa dello strumento urbanistico e in considerazione delle mutazioni del quadro legislativo sia statale che regionale avvenute negli ultimi anni e non presenti nella disciplina del PGT.

A seguito di tale deliberazione, non solo nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 13 della LR 31 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. ma anche - e soprattutto - per un doveroso indirizzo di trasparenza dell'attività amministrativa, è stato dato mandato al Responsabile dell'Ufficio tecnico di pubblicare avviso del procedimento di predisposizione delle varianti, invitando i cittadini e tutti i

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

soggetti portatori di interessi diffusi a presentare suggerimenti e proposte utili ad una più completa conoscenza delle esigenze e delle problematiche presenti all'interno del territorio, in relazione alle questioni inerenti l'attività urbanistico edilizia.

Alcune sintetiche valutazioni sulla evoluzione degli interventi nel territorio e sugli elementi di criticità attuativa delle previsioni del PGT vigente

A – L'attività edilizia dal 2013 ad oggi

L'attività edilizia nel periodo considerato è stata sostanzialmente modesta e ha visto il rilascio di quattordici titoli abilitativi per nuove edificazioni, dei quali:

- quattro per la realizzazione di edificazione residenziale ,
- quattro per la realizzazione di edifici produttivi
- cinque per la realizzazione di fabbricati agricoli
- uno per la realizzazione di un nuovo polo logistico.

Dell'assetto previsionale del PdR sono ancora presenti sei strumenti attuativi in corso di realizzazione, ai quali si aggiungono due P.A. ormai decaduti senza che sia avvenuto il loro completamento.

Relativamente agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano è stata presentata una sola istanza per l'approvazione del piano attuativo nel rispetto del termine (31 maggio 2017) chiesto dalla L.R. n. 31/2014 , che però non ha potuto trovare approvazione da parte del Comune perchè non sottoscritta da tutte le proprietà interessate.

B – Le problematiche presenti all'interno degli atti del PGT

Documento di Piano

Una prima serie di valutazioni, effettuate di concerto con l'Amministrazione, in fase di avvio dell'attività di analisi della situazione del territorio, ha portato ad evidenziare alcuni elementi di problematicità nella gestione delle previsioni di sviluppo individuate all'interno del Documento di Piano che di fatto hanno reso di difficile attuabilità l'attivazione degli strumenti attuativi.

Questo, sia per i caratteri e la configurazione delle previsioni edificatorie che scontano una non secondaria problematicità, sia in ragione delle basse densità edilizie che, pur se motivate dalla volontà di contenere l'incremento abitativo, hanno coinvolto superfici territoriali di dimensione significativa con l'intento di ottenere cessione di aree verdi in misura ridondante rispetto al rapporto con le possibilità edificatorie previste, prevedendo inoltre condizioni di negoziazione e criteri di perequazione di non facile praticabilità.

In questo senso si è valutato di rivedere l'efficacia dei rapporti fondiari e degli obblighi di cessione di aree, mirando non certo ad un incremento delle quantità edificatorie ma piuttosto ad una riduzione delle superfici territoriali di riferimento, così da rendere più realistico ed efficace, ove si ritenga il mantenimento delle quantità edificatorie ipotizzate, l'interesse ad intervenire.

Ciò potrebbe avvenire anche attraverso una rivisitazione della normativa sulla compensazione e l'incentivazione volumetrica, declinando in modo più

efficace, articolato e flessibile le possibilità di "trasferimento volumetrico"¹ anche mediante lo strumento del Registro dei Diritti Edificatori.

Piano delle Regole

Al di là degli aspetti normativi che hanno comunque una serie di necessità di aggiornamento correlate in particolar modo alla presenza di una non secondaria serie di provvedimenti normativi e legislativi intervenuti successivamente all'adozione del PGT, e di modifiche di ordine procedurale e operativo rese necessarie dal forte mutamento del quadro complessivo delle situazioni socio economiche a causa della recente crisi che ha coinvolto in maniera significativa anche il mercato edilizio, il Piano delle Regole ha rivelato alcune criticità alle quali, se pur brevemente, è necessario accennare.

In particolare appare importante evidenziare una sorta di "sottovalutazione" della questione relativa alle attività agricole professionali che ancor oggi costituiscono una componente importante dell'economia del territorio che nel PdR non pare trovare adeguata considerazione.

L'edilizia esistente ancora utilizzata per la gestione delle attività aziendali (strutture edilizie, abitazioni ecc.) pare essere considerata come elemento di interesse paesaggistico (ed anche questo è, in certi casi, vero) piuttosto che come elemento funzionale alla gestione e alla crescita delle attività agricole presenti, e che quindi necessita di una maggiore flessibilità degli interventi laddove questi siano funzionali alle esigenze delle aziende.

Allo stesso modo appare necessaria una più organica definizione delle aree da "destinare alle attività agricole", da considerare quindi, anche nello

spirito e nella ratio dell'art. 10 della l.r. 12/2005, come vero e proprio sedime di un'attività economica di pari dignità, anche funzionale, a quelle delle attività produttive e terziario commerciali, necessitante di regole che siano orientate a contemperare le esigenze funzionali con la qualità delle trasformazioni territoriali.

Per questo quindi appare necessario un approfondimento in ordine all'individuazione dei sedimi agricoli che sono da individuare all'interno del

territorio distinguendoli da quelli da finalizzare alla tutela paesistico ambientale, e quindi da dotare di adeguate regole di utilizzazione.

Allo stesso modo può ancora essere utile un approfondimento disciplinare alle tematiche della naturalità con la definizione di regole efficaci per le situazioni di qualità, ancora presenti nel territorio rurale.

Un ulteriore approfondimento è rivolto alla necessità di definire il regime urbanistico edilizio per il completamento degli ambiti già oggetto di pianificazione attuativa e non ancora ultimati.

Piano dei servizi

All'interno del Piano dei Servizi non si è rinvenuta una approfondita trattazione delle potenzialità dell'area per servizi, già di proprietà comunale che potrebbe essere un elemento strategico per implementare le dotazioni dei servizi pubblici.

C- Contenuto delle Varianti

A seguito dell'avviso di avvio del procedimento soprarichiamato sono pervenute all'amministrazione diverse istanze, rispondenti a varie esigenze e inerenti differenti tematiche, che sono state esaminate alla luce dei criteri di impostazione del PGT che l'Amministrazione non ha inteso mutare nella sua impostazione generale e complessiva.

Per questa ragione sono state prese in considerazione solo le richieste coerenti con gli indirizzi generali del DDP, con il quadro legislativo vigente e con le linee di gestione degli sviluppi urbanistici e territoriali già individuati dall'Amministrazione nello strumento approvato, accogliendone in tutto o in parte i contenuti.

In particolare, rispetto al numero complessivo delle proposte e suggerimenti pervenuti, 11 istanze sono state ritenute accoglibili sotto il profilo delle modifiche alle previsioni degli "azzonamenti" di Piano, altre hanno trovato risposta, in tutto o in parte, apportando modifiche alla normativa.

Non è invece stato possibile prendere in considerazione quelle istanze che comportavano la necessità di discostarsi dai criteri generali di impostazione del PGT, oppure in quanto le proposte risultavano relative ad elementi non congruenti con le disposizioni legislative vigenti e in particolare con le disposizioni della legge regionale 31/2014, in materia di risparmio del consumo di suolo.

Da ultimo, non si sono potute considerare nel presente provvedimento quelle istanze il cui accoglimento avrebbe presupposto variante al DDP con l'introduzione di nuovi Ambiti di Trasformazione, quindi non attinenti la materia del PDR e PDS.

I loro contenuti saranno valutati dall'Amministrazione nell'ambito di un separato provvedimento amministrativo, successivamente all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici sovraordinati (revisione del Piano Territoriale regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo) che sono in avanzata fase di predisposizione.

Oltre alle sollecitazioni dei cittadini, nella valutazione delle varianti è stata rivolta attenzione agli aspetti programmatici e operativi del PGT che presentano oggi la necessità di essere significativamente riconsiderati, rafforzando gli elementi dell'"*efficacia*" e dell'"*efficienza*" dell'impostazione urbanistica e gestionale del Piano al fine di dare risposte il più possibile adeguate alle istanze ancora presenti e a quelle che potrebbero potenzialmente intervenire,

Questa necessità di riverifica interessa anche alcuni assunti programmatici presenti nel DDP, sulla base dei quali sono stati declinati molti degli aspetti operativi del PDR.

Infine va considerato che un'efficace soluzione progettuale delle problematiche ancora presenti rende inevitabile anche una contestuale verifica complessiva degli atti del PGT in rapporto al quadro legislativo e normativo statale e regionale che si è fortemente mutato e integrato negli ultimi anni.

Riferimenti normativi e linee guida per il procedimento di verifica

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è la procedura amministrativa da seguire nel caso in cui si effettuino attività pianificatorie dell'attività umana o trasformazioni del territorio, ove queste possano incidere sulla complessiva situazione dell' ambiente in cui vengono svolte.

[La Direttiva Europea e la legislazione nazionale](#)

L'impianto normativo comunitario è costituito dalle direttive:

- 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27.06.2001, concernente la valutazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- 85/337/CEE del Consiglio del 27.06.1985, concernente la Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) di determinati progetti pubblici e privati, come modificata ed integrata con la direttiva 97/11/CE del Consiglio del 3 marzo 1997 e con la direttiva 2003/35/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 26.05.2003.

L'obiettivo generale della Direttiva 2001/42/CE è quello di *"[...] garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, [...] assicurando che [...] venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente [...]"* disciplina regionale, alla quale compete definire i criteri di applicazione della normativa Europea e Statale. Afferma per altro che per i piani e i programmi generalmente soggetti alla procedura di V.A.S., allorché determinino l'uso di piccole

aree a livello locale o riguardino modifiche minori di piani e programmi, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente.

I provvedimenti dello Stato

Con la lettera f) dell'articolo 1 della L. n. 308 del 15.12.2004, il Parlamento italiano ha delegato il Governo ad adottare uno o più decreti di riordino, coordinamento e integrazione delle disposizioni legislative relative alla V.I.A. e alla V.A.S.

Il Governo ha dato attuazione alla Direttiva mediante l'approvazione del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006 e delle successive disposizioni correttive di cui ai D.Lgs. n. 4 del 16.01.2008 e n.128 del 29.06.2010, entrato in vigore in data 26.08.2010.

Con quest'ultimo disposto sono state riscritte le norme su V.I.A. e V.A.S., con modifiche di tipo procedurale e sostanziale, introducendo un'importante novità in merito al campo di applicazione della norma stessa.

E' previsto che la procedura di screening riguardi solo i progetti che determinano o possono determinare un impatto sull'ambiente che sia al tempo stesso significativo e negativo (la normativa precedente prevedeva invece solo il requisito della significatività).

E tale non è il caso delle Varianti oggetto della presente relazione, che non attengono alcuni tipo di nuove trasformazioni urbane e/o territoriali e si limitano a integrazioni prevalentemente rivolte a specificazioni operative della normativa.

La normativa della Regione Lombardia

La necessità di effettuare la V.A.S. relativa ai Piani viene introdotta in Lombardia dall'art 4 della L.R. 12/2005.

Tale articolo fornisce alcune indicazioni di riferimento, che vengono poi specificate nei criteri attuativi approvati dal Consiglio Regionale il 13.03.2007 con la Deliberazione 8/351.

I criteri attuativi relativi alla V.A.S. contengono una dettagliata serie di indicazioni, in attuazione di quanto previsto dall'art 4 della L.R. sul governo del territorio.

Come diretta conseguenza di questi criteri dettati dal Consiglio Regionale, la Giunta ha approvato la Delibera n. 8/6420 del 26.12.2007 "Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di piani e programmi – V.A.S." (successivamente integrata dalle Delibere di Giunta Regionale n. 8/10971 del 30.12.2009 e n. 9/761 del 10.11.2010).

In tali provvedimenti vengono individuati i *"modelli metodologici procedurali e organizzativi della valutazione ambientale di piani e programmi (V.A.S.)"*, che costituiscono la specificazione degli indirizzi generali per la "valutazione ambientale di piani e programmi", alla luce dell'entrata in vigore del D.Lgs. 03.04.2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i..

In un primo tempo, per quanto riguarda i PGT, era stato definito il solo modello metodologico per la VAS dei Documenti di Piano, ma successivamente, con DCR 25.07.2012, n. IX/3836, viene istituito il modello

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

all. 1u, che riguarda le varianti ai Piani delle Regole e ai Piani dei Servizi per i quali è di norma prevista la cosiddetta “verifica di esclusione” e che è sintetizzato nello schema che segue.

Schema generale - Verifica di esclusione

<i>Fase del P/P</i>	<i>Processo P/P</i>	<i>Verifica di esclusione dalla VAS</i>
Fase 0 Preparazione	P0. 1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento del P/P P0. 2 Incarico per la stesura del P/P P0. 3 Esame proposte pervenute ed elaborazione del documento programmatico	A0. 1 Incarico per la predisposizione del rapporto preliminare A0. 2 Individuazione autorità competente per la VAS
Fase 1 Orientamento	P1. 1 Orientamenti iniziali del P/P	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1. 2 Definizione schema operativo P/P	A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di P/P e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Conferenza di verifica	verbale conferenza in merito all'assoggettabilità o meno del P/P alla VAS	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno il p/p alla valutazione ambientale (entro 90 giorni dalla messa a disposizione)	
	Informazione circa la decisione e pubblicazione del provvedimento su web	

[Fonte: Regione Lombardia]

Il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità

Il presente "Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità della V.A.S." redatto ai sensi del punto 5.4 del "modello metodologico" ha quindi lo scopo di fornire all'Autorità che deve esprimere il provvedimento di "esclusione VAS", nonché a tutti i "Soggetti Competenti" e al "Pubblico interessato", le informazioni necessarie per la decisione inerente la necessità o meno della Valutazione Ambientale Strategica per la variante che viene richiesta, che vengono di seguito descritte e specificate.

L'allegato 1 a, nel paragrafo 5.4, cita testualmente:

L'autorità procedente predispone un rapporto preliminare contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva:

Caratteristiche del P/P, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *in quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali relativi al P/P;*
- *la rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. P/P connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;*
- *carattere cumulativo degli effetti;*
- *natura transfrontaliera degli effetti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
 - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*
 - *dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Per la redazione del Rapporto Preliminare il quadro di riferimento conoscitivo nei vari ambiti di applicazione della VAS è innanzitutto il Sistema Informativo territoriale Integrato, previsto dall'art. 3 della legge per il Governo del Territorio, al quale si rimanda e nel quale sono peraltro acquisibili tutti gli elementi utili alla conoscenza dei caratteri del territorio, delle sue relazioni con i contesti circostanti e soprattutto i contenuti del PGT vigente, nonché del Rapporto Ambientale di VAS prodotto e approvato nella fase preliminare all'adozione del Piano di Governo del territorio, i cui elementi di riferimento risultano ancora sostanzialmente attuali a causa della limitata crescita degli interventi sul territorio e delle conseguenti modeste trasformazioni avvenute a causa del periodo di stasi dell'attività edilizia e della recessione economica dalla quale lentamente si stanno verificando i primi segni di ripresa.

Tali documenti vengono richiamati come parte sostanziale della presente Relazione, che ne costituisce un'ulteriore integrazione per le fattispecie che saranno considerate.

PARTE PRIMA
I CONTENUTI DELLE VARIANTI

A - VARIANTI CHE DETERMINANO MODIFICHE ALLE DESTINAZIONI E/O ALLA DISCIPLINA DEL PDR e PDS

Riclassificazione dell' "ambito agricolo"

Il Piano vigente classifica pressoché l'intero territorio non urbanizzato come "Ambito E di verde agricolo", tagliato centralmente sull'asse nord-sud dalla previsione di tracciato della "Variante alla SP 42", e, in questo, individua due areali territoriali come "Verde agricolo di pregio".

Ora che il tracciato stradale è realizzato, con un andamento a saliscendi per superare i tracciati delle viabilità esistenti, si pone come un forte "segno" e una "barriera" nell'ampia distesa pianeggiante che, ad ovest del paese, si estendeva a perdita d'occhio fino al confine milanese.

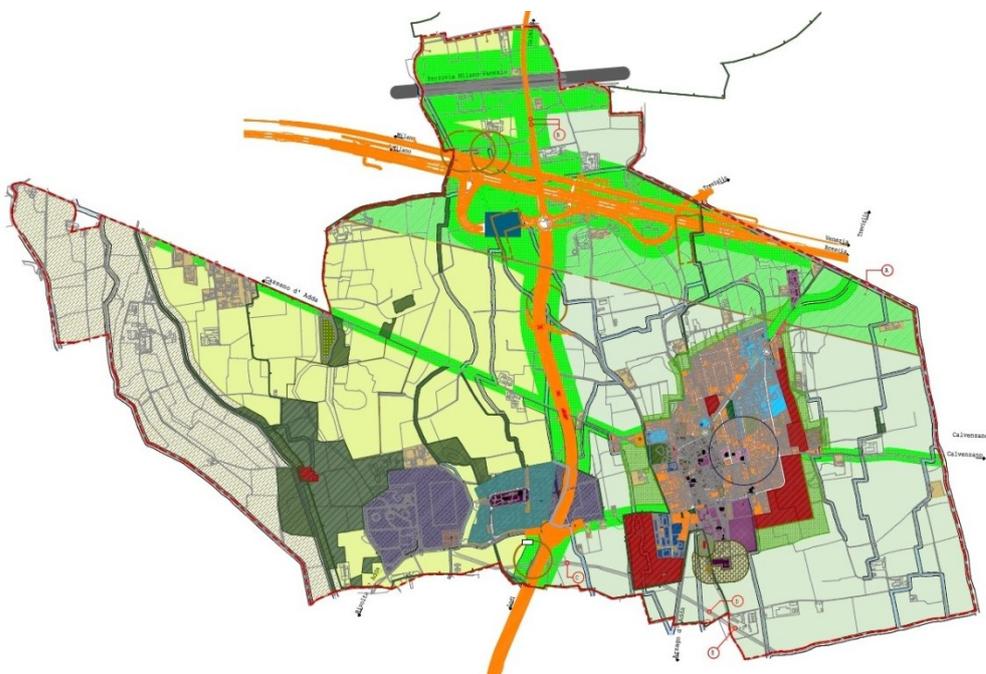
In questa nuova ricognizione del territorio rurale diventa quindi inevitabile, nella predisposizione delle modifiche per il PGT, assumere una decisione che riflette la ripartizione funzionale dettata dall'art. 10 della l.r. 12/2005 per cui è previsto che si distingua, individuandole, "le aree destinate alla agricoltura" e "le aree di valore paesaggistico ambientale".

La proposta di variante ridefinisce pertanto il territorio rurale classificando la porzione di territorio ad est della nuova strada e che contorna il nucleo urbanizzato come "Ambito rurale di valenza ambientale e paesistica: verde agricolo", e la porzione di territorio ad ovest della nuova strada come "Aree destinate all'agricoltura", intervenendo con una disciplina più articolata per gli interventi a fini colturali nelle aree di valenza ambientale paesistica, e mantenendo inalterati gli ambiti del "Parco Adda Nord" e della "Foresta di pianura".

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS



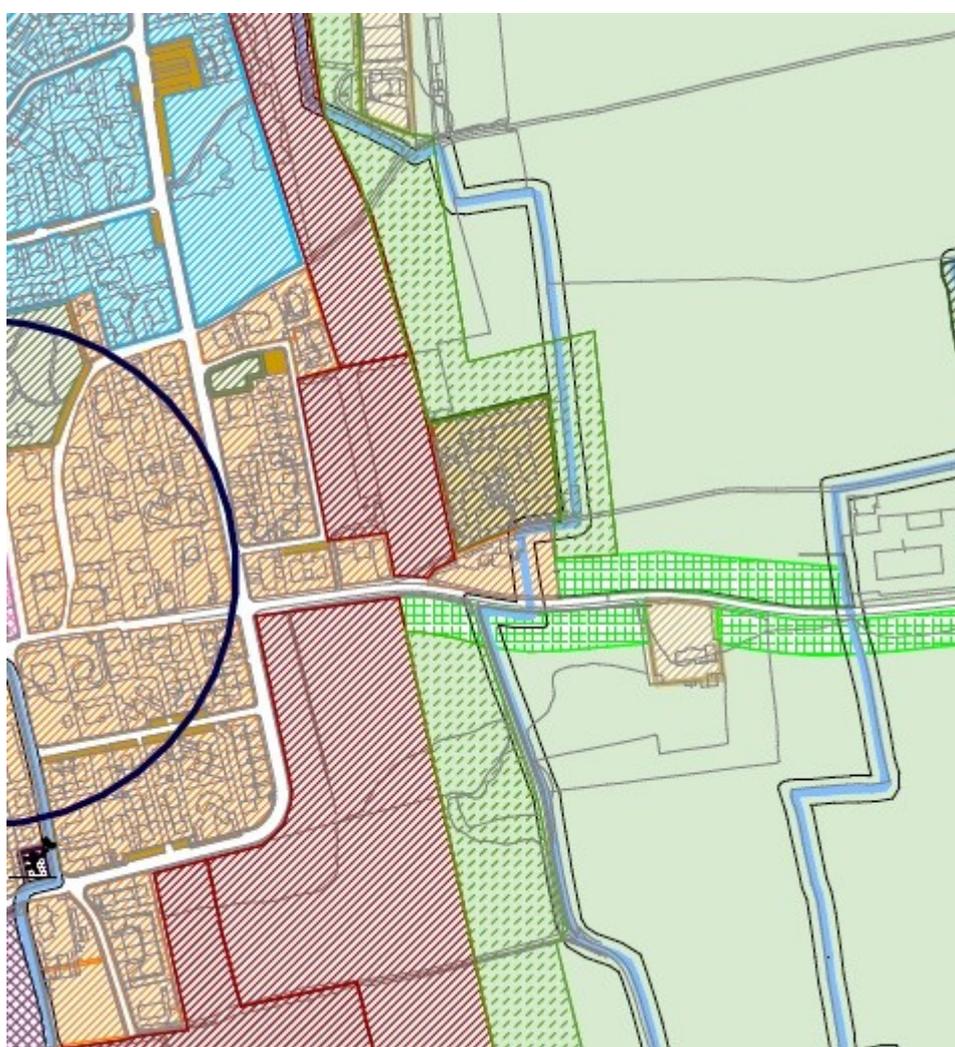
PGT VIGENTE: TAV 1 PDR



PGT VARIANTE: TAV 1 PDR

IL PASSAGGIO TRA URBANIZZATO E GLI AMBITI RURALI

In rapporto alla nuova ridefinizione della struttura del territorio rurale e agricolo l'ambito del tessuto urbano consolidato si trova inserito in un contesto rurale che assume una significativa valenza ambientale e quindi assume una funzione di valore ecologico diffuso, rispetto al quale risulta necessario valorizzare il teorico corridoio ecologico individuato dal vigente pgt trasformandolo in senso paesistico ambientale come fascia di filtro e transizione tra il sistema urbanizzato e il territorio rurale di valenza ambientale.



FASCIA VERDE DI FILTRO URBANIZZATO-CAMPAGNA

Le varianti cartografiche

Le varianti che determinano la necessità di modificazioni alla cartografia degli atti del PGT, riferite ad interventi sulle previsioni del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi, sono dettagliatamente illustrate nelle schede analitiche che vengono di seguito riportate, unitamente agli estratti cartografici delle previsioni attualmente vigenti e delle relative proposte di modificazione.²

Alcune variazioni sono dettate da mutate condizioni di assetto del territorio determinate dagli effetti delle nuove infrastrutture o da interventi in variante alle originarie previsioni progettuali di alcuni specifici ambiti del PGT, altre intervengono alla definizione di situazioni di problematicità operativa determinate da sopravvenute necessità attuative.

Modificazioni cartografiche sono inoltre previste anche in relazione a variazioni sulle aree per servizi, rispetto a situazioni che necessitano di essere rapportate a fabbisogni effettivi in relazione anche alle potenzialità esistenti.

Tali modificazioni incidono, pur se in modo modesto, sia sulla cartografia del Piano delle Regole che su quella del Piano dei Servizi, senza tuttavia determinare incrementi significativi sotto il profilo delle dotazioni di spazi pubblici.

Infine si segnala la modificazione cartografica relativa all'individuazione dei complessi edilizi presenti nelle zone agricole, che nell'attuale configurazione

² N.B. :

Per motivi di rappresentazione grafica gli estratti della cartografia del PGT vigente e quelli della proposta di variante, non sono in scala convenzionale.

cartografica e normativa vengono individuati come “ambito E1 – Tessuto edificato” e per i quali la disciplina di Piano prevede le sole possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria subordinando ogni altra possibilità di intervento all'approvazione di un Piano Attuativo, ammettendo in questo caso la possibilità di destinazioni abitative, terziarie e commerciali e di servizio pubbliche e private.

Tale situazione ha di fatto creato di fatto un blocco per gli interventi di riorganizzazione funzionale delle attività al servizio dell'agricoltura alla quale prevalentemente questi complessi sono ancora connessi.

Per questa ragione si è ritenuto di non confermare l'enucleazione di fatto dal contesto rurale effettuata dalle vigenti previsioni e di conseguenza la destinazione attualmente prevista che spinge all'abbandono delle attività in essere e di restituire alle funzioni proprie e ancora attive i complessi rurali, individuandoli come elemento costitutivo del paesaggio e dell'economia rurale e individuandone le possibilità di intervento all'interno della disciplina del territorio rurale e agricolo.

VARIANTE 1

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via S. Gregorio
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	Eliminazione della indicazione di passaggio della rete ecologica, che viene ridenominata lungo tutto il perimetro del tessuto urbano consolidato quale "fascia con funzioni di filtro ambientale e paesistico", nella parte interna di pertinenza del lotto edificato. La modifica comporta altresì il coinvolgimento di un reliquato anche nel lotto attiguo
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna



ESTRATTO CARTOGRAFO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 2

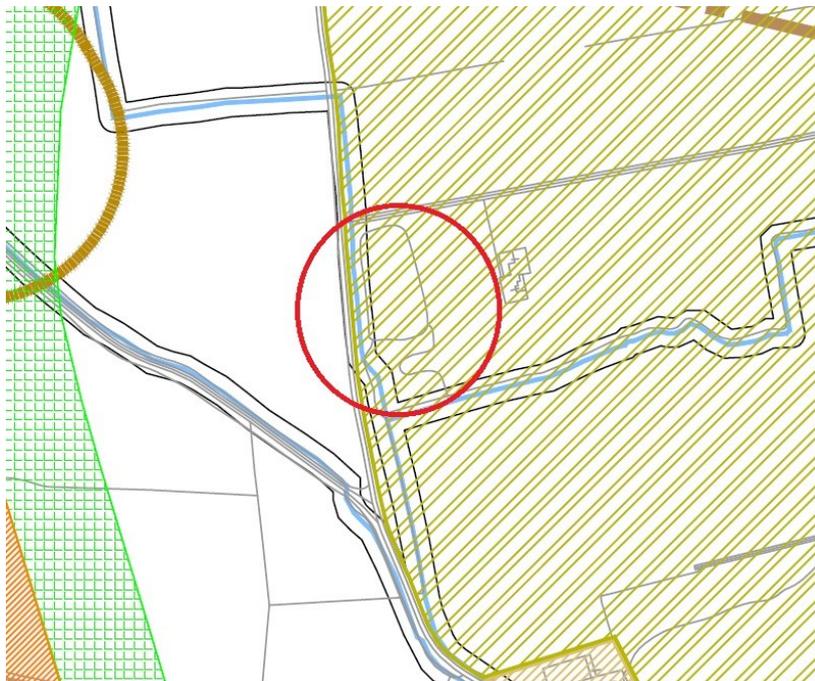
STATO DI FATTO DELL'AREA



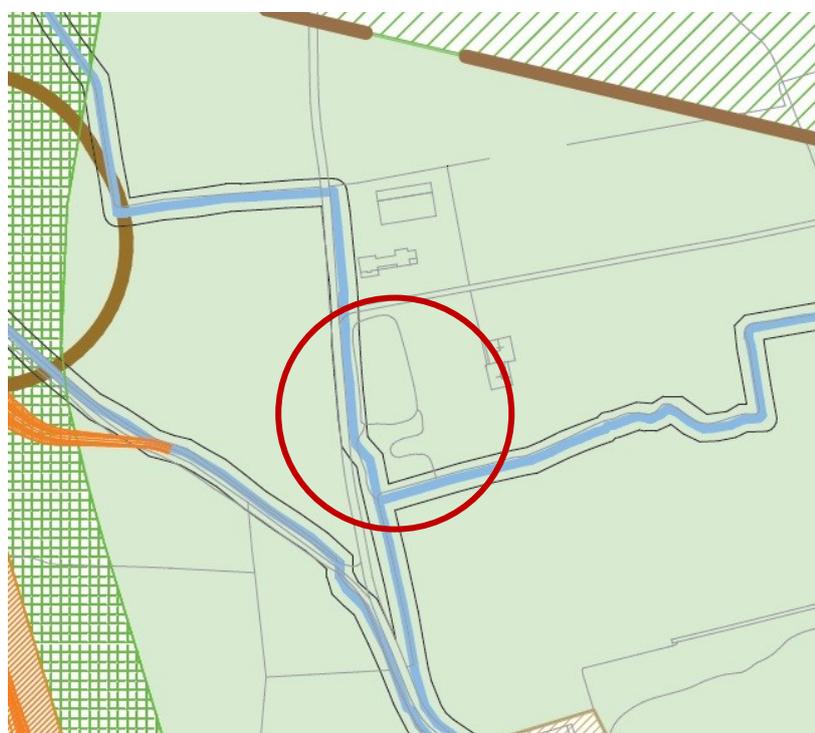
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via dei Broli
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	Riclassificazione dell'insediamento all'interno dell' "ambito rurale di valenza ambientale e paesistica"
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 3

STATO DI FATTO DELL'AREA



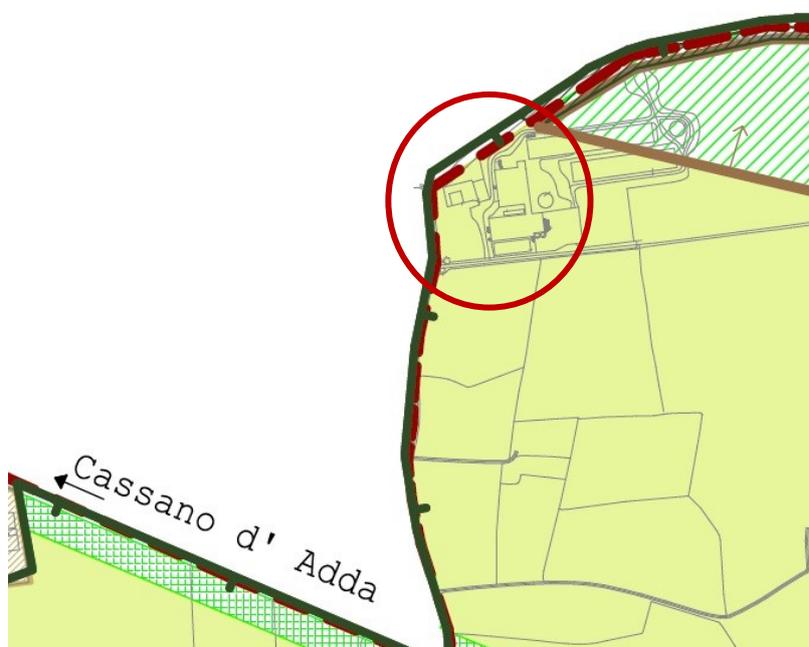
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	Riclassificazione dell'agglomerato rurale all'interno dell'ambito destinato all'agricoltura
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 4

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via Don Francesco Donati
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	Individuazione della possibilità edificatoria dell'area già concessa in accoglimento di osservazione in fase di approvazione del PGT
modifica capacità insediativa	Non rilevante
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuno



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 5

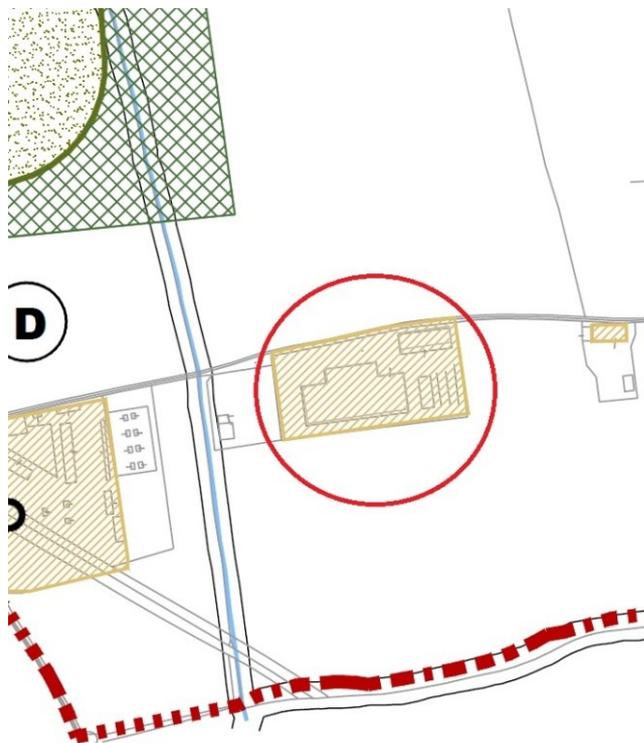
STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via
Atto di PGT	PDR
descrizione	Riclassificazione dell'agglomerato rurale all'interno dell'ambito di valenza ambientale e paesistica
modifica capacità insediativa	
modifica dotazione servizi	
modifica consumo di suolo	nessuna



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 6

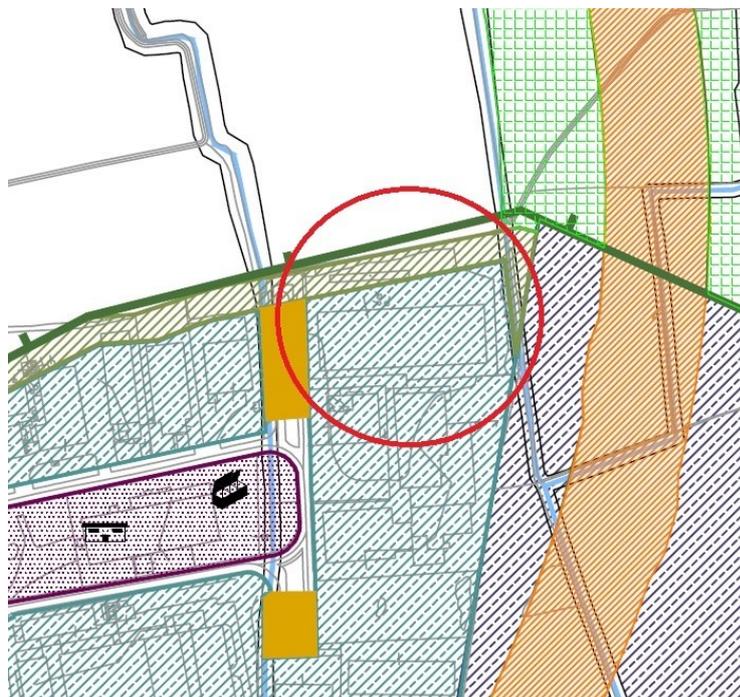
STATO DI FATTO DELL'AREA



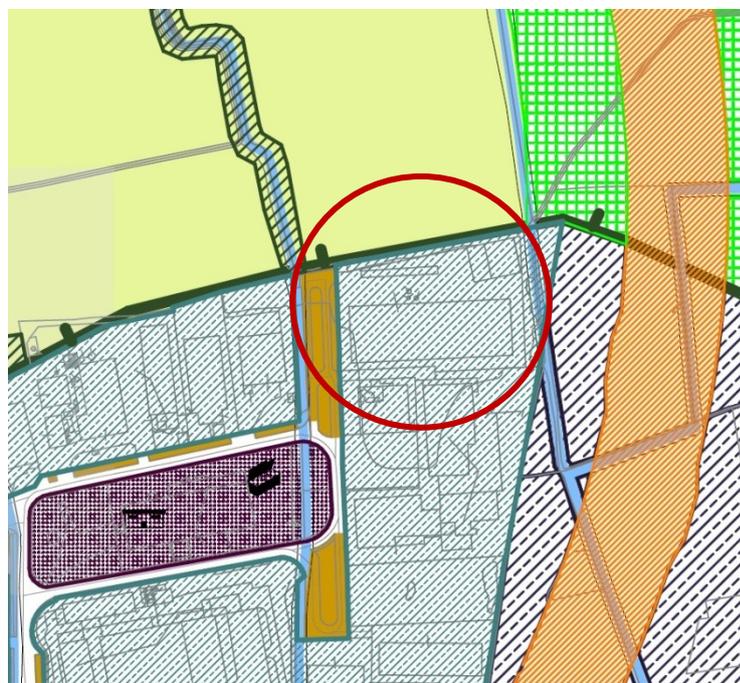
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via Dell'Industria
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	Eliminazione della fascia di rispetto
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE PROPOSTA

VARIANTE 7

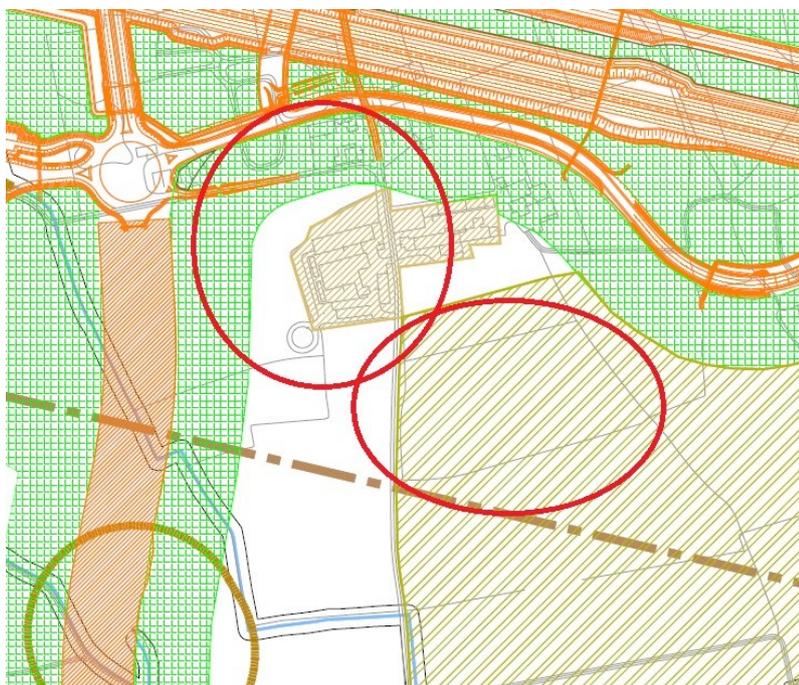
STATO DI FATTO DELL'AREA



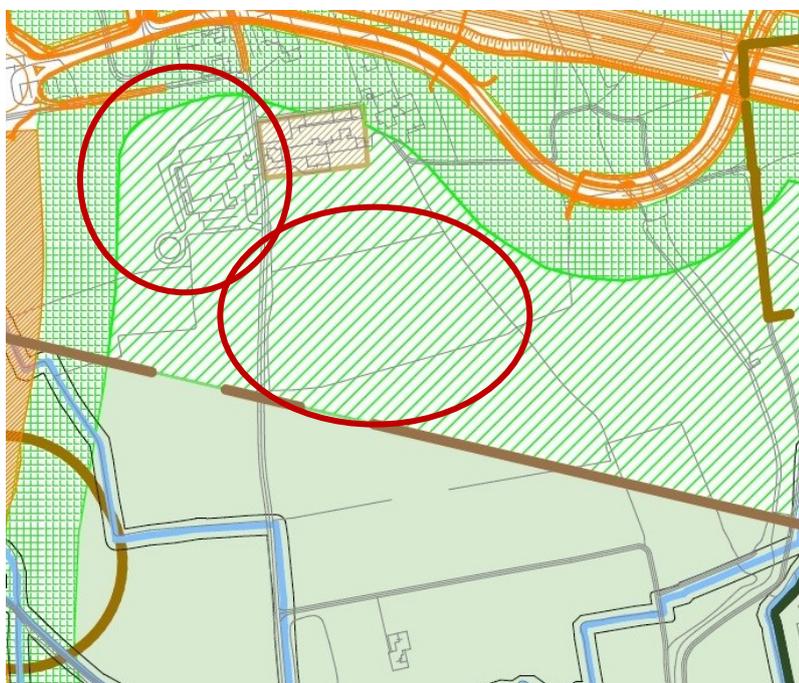
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	normativa
Localizzazione	Via Dei broli
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	Riclassificazione in ambito rurale di valenza ambientale e paesistica e in fascia art. 66 PTCP
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 8

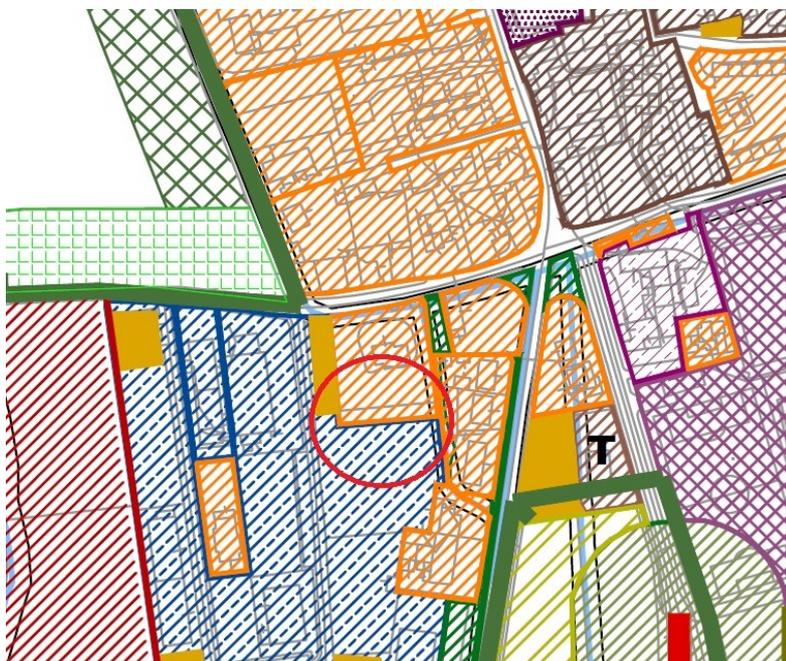
STATO DI FATTO DELL'AREA



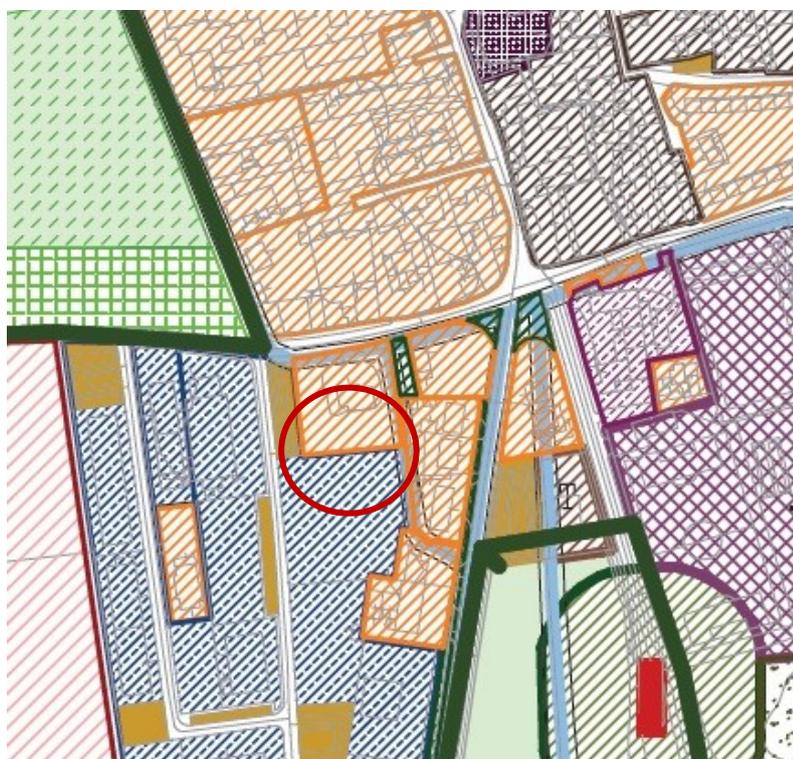
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografia
Localizzazione	Via Donizetti
Atto di PGT	Documento di Piano
descrizione	Rettifica del perimetro dell'area e della destinazione di zona
modifica capacità insediativa	nessuna.
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

B - LE MODIFICHE AL DOCUMENTO DI PIANO

Le modifiche che vengono introdotte agli "Indirizzi Normativi" del Documento di Piano sono relative agli Ambiti AT2 (attività economiche), AT3 e AT4 (residenziali) per i quali, nella stesura originaria, ne è prevista l'attuazione mediante Piani Attuativi redatti in forma unitaria.

Tali Ambiti, non solo per il particolare momento congiunturale del settore edilizio/immobiliare ma, particolarmente, per le difficoltà di concordamento fra le varie proprietà delle aree che li compongono, sono ad oggi rimaste previsioni di sviluppo presenti sulla carta.

Con l'avvio del procedimento di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi si è ritenuto di dover considerare anche la disciplina del DdP adeguandola all'utilizzazione dei nuovi meccanismi di indirizzo introdotti dalla sopravvenuta l.r. 15/2017 art. 26.

L'Amministrazione ha pertanto inteso introdurre una modesta variazione alla previsione del DdP per l'AT3 e l'AT4 che necessitano, per ragioni operative, di essere suddivisi in comparti funzionali come ammesso dalla disciplina di legge vigente.

Relativamente all'AT2 si è altresì inteso adeguare la disciplina alle prescrizioni della Provincia determinate dalla Giunta Provinciale nella Del. N. 71/2012 e trascritte nella "*Verifica tecnica di compatibilità*" trasmessa al Comune il 8/03/2012 (prot. Comunale n. 1038) e non assunte nella fase di approvazione del PGT: il parere della Provincia per l'AT2 era stato di "*contenere l'altezza e il volume dei fabbricati*".

Natura della variazione: modifica operativa per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione residenziali AT3 e AT4

La suddivisione in separati comparti attuativi è ammessa in fase esecutiva ai sensi dell'art. 26 della legge regionale n. 15 /2017, che ha modificato in tal senso il primo comma della medesima legge.

AT4

La variante successivamente illustrata per l'AT4 risponde esclusivamente all'esigenza indicata e si configura come "Variante minore", in quanto non interviene sui parametri e le quantità edificatorie già previsti dall'originaria scheda dell'ambito e non modifica la superficie territoriale né le quantità degli areali previsti in cessione per interventi compensativi.

Va precisato che l'Ambito di Trasformazione era già stato assoggettato a VAS nel procedimento di approvazione del PGT vigente con esito positivo, e che per questa ragione, in virtù del principio di "non duplicazione" definito nel modello regionale per i procedimenti VAS, la variante non necessiterebbe di un nuovo procedimento.

Tuttavia si è ritenuto di inserire la scheda di modifica all'interno del procedimento di "esclusione VAS" dando in questo modo un'ulteriore possibilità di verifica.

DOCUMENTO DI PIANO - VARIANTE 1

STATO DI FATTO DELL'AREA

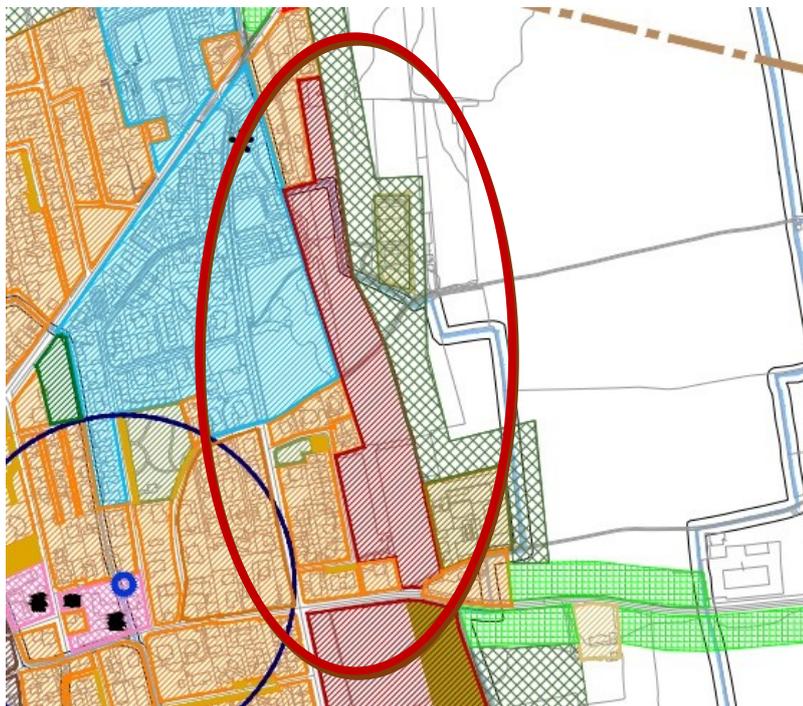


Stato di fatto dell'area

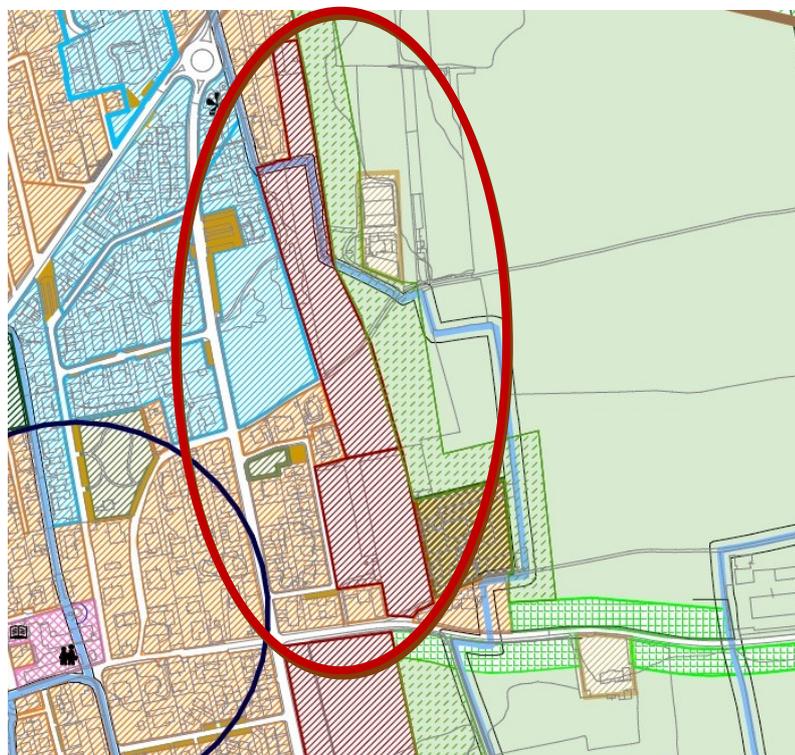
COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIAZIONE PROPOSTA

Modifica	Cartografica
Localizzazione	Via Italia – Via Kennedy
Atto di PGT	Documento di Piano
descrizione	<p>Come già illustrato nella relazione, si tratta di una semplice ripartizione dell'originario Ambito di Trasformazione in due comparti edificatori autonomi per una più efficace possibilità di intervento in rapporto a gravi impedimenti oggettivi di attuazione del comparto individuato nella parte sud dell'ATR.</p> <p>Restano immutati i parametri edificatori e le superfici di intervento che vengono però suddivisi nei due comparti esecutivi, per poter essere pianificati ed attuati separatamente.</p> <p>La suddivisione delle potenzialità edificatorie è stata effettuata mantenendo il principio perequativo, che è stato applicato anche nell'attribuzione proporzionale degli obblighi di cessione delle Superfici Compensative a carico di ciascuno dei sub ambiti</p> <p>La variante non richiede l'avvio di un procedimento di VAS in quanto si tratta di una semplice modifica delle modalità attuative, che non incide sulla dimensione originaria del comparto, nè sulle quantità edificatorie nè infine sulle previsioni di dotazione di aree pubbliche.</p> <p>In tal senso vige il principio della „non duplicazione“ previsto dal „Modello Generale“ allegato alla DGR 10.11.2010 – n. 9/761</p>
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna



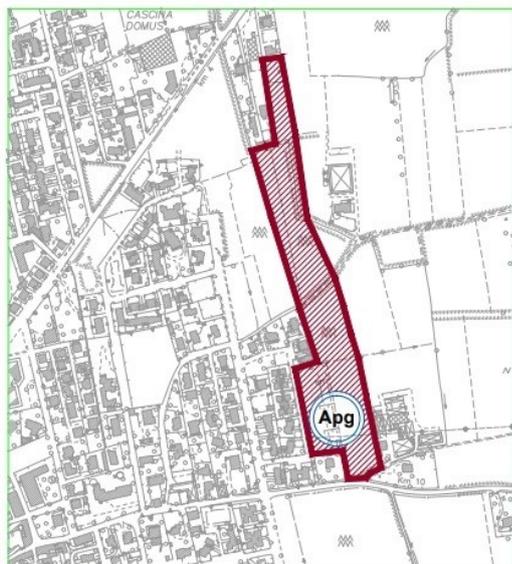
Stato di fatto



Individuazione della proposta

Trasformazioni strategiche di scala locale

AMBITO 4 - residenziale nuovo inserimento



STRALCIO FUORI SCALA

-  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 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

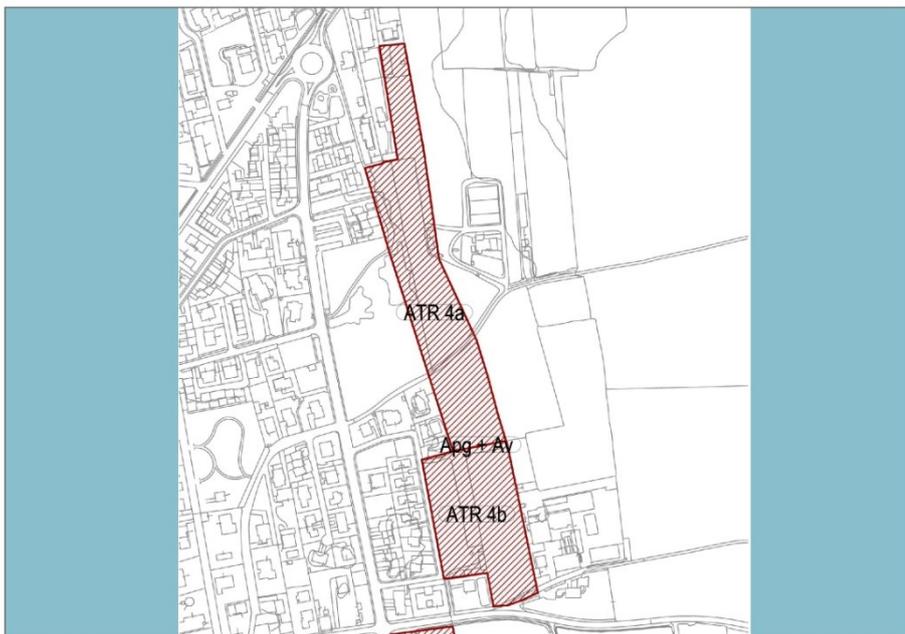
SOGGETTO ATTUATORE

Sog.A = privato

SCHEMA AMBITO 4 PGT VIGENTE

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

AMBITO 4 - residenziale nuovo inserimento



 Perimetro ambito

 Superficie territoriale

 Aree a verde e parcheggi pubblici non localizzati da cedere

REGOLE URBANISTICHE ATR 4a

INDICI:
 St = 20.276,422 mq.
 Sl max = 3.886,00 mq.
 H max= 4 piani + sottotetto (4 piani fuori terra+sottotetto anche non praticabile)
 Sdr min = 30% sup fondiaria
 Parcheggi pubblici minimi = 30 posti auto

AREE MINIME DI CESSIONE
 Av = 20% St
 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 ATTUATIVO
 Sog. A = privato

REGOLE URBANISTICHE ATR 4b

INDICI:
 St = 13.636,308 mq.
 Sl max = 2.614,00 mq.
 H max= 4 piani + sottotetto (4 piani fuori terra+sottotetto anche non praticabile)
 Sdr min = 30% sup fondiaria
 Parcheggi pubblici minimi = 20 posti auto

AREE MINIME DI CESSIONE
 Av = 20% St
 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 ATTUATIVO
 Sog. A = privato

SCHEDA AMBITO 4 PROPOSTA DI VARIANTE

AT3

Anche questa si configura come “variante minore” in quanto non interviene sui parametri e le quantità edificatorie previsti dalla originaria scheda dell'ambito, e ne perimetra in diminuzione la superficie territoriale.

Anche in questo caso l'Ambito di Trasformazione era già stato assoggettato a VAS nel procedimento di approvazione del PGT vigente, con esito positivo, e in virtù del “principio di non duplicazione” la variazione prodotta non necessiterebbe di un nuovo procedimento di esclusione VAS.

Tuttavia si è ritenuto di inserire la scheda di modifica all'interno del procedimento dando in questo modo ulteriore possibilità di verifica.

DOCUMENTO DI PIANO - VARIANTE 2

STATO DI FATTO DELL'AREA

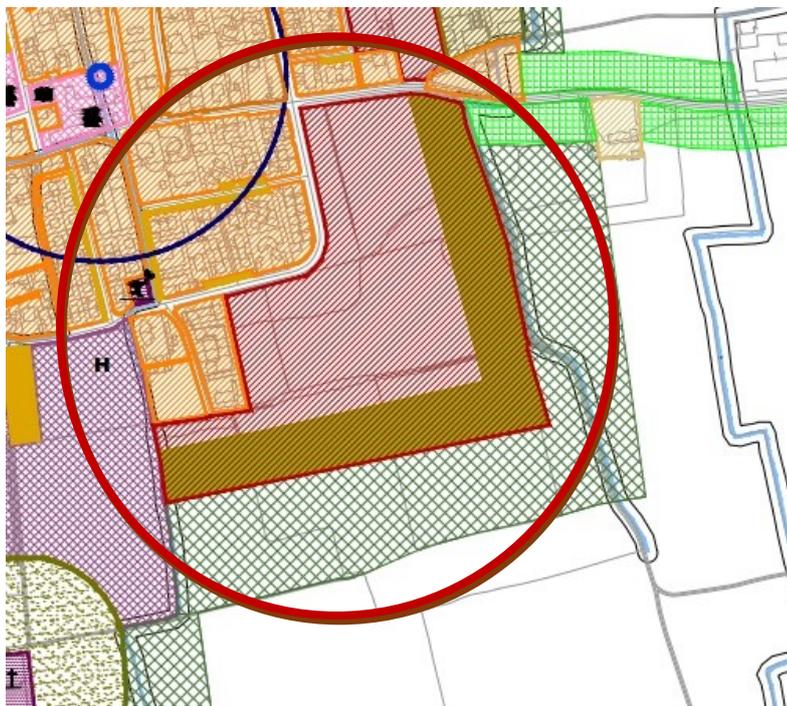


Stato di fatto dell'area

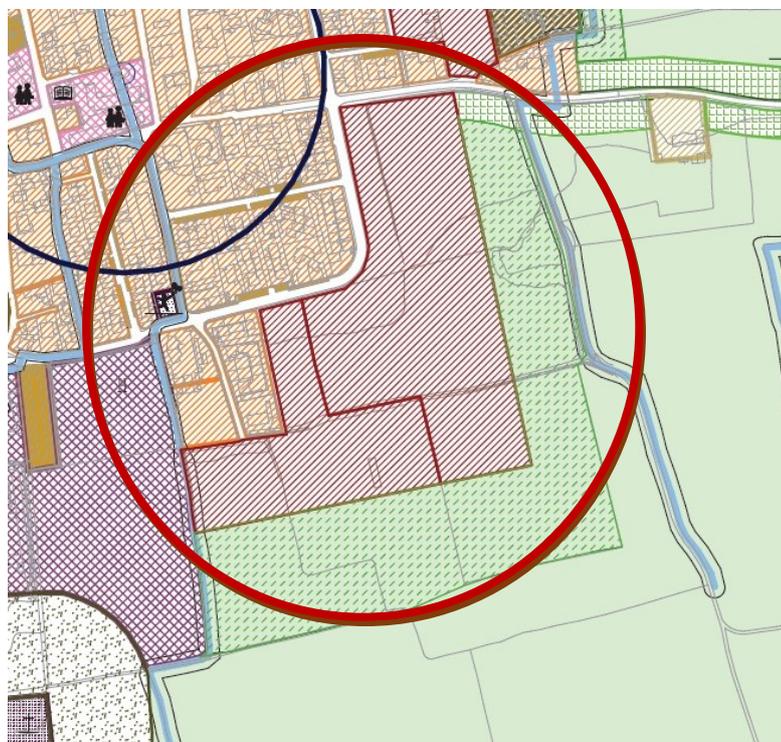
COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIAZIONE PROPOSTA

Modifica	Cartografica
Localizzazione	Via Europa
Atto di PGT	Documento di Piano
descrizione	<p>Si tratta di una semplice ripartizione dell'originario Ambito di Trasformazione che viene suddiviso in due comparti edificatori autonomi per una più efficace possibilità di intervento in rapporto agli impedimenti di attuazione legati all'ampia superficie dell'ambito e alle cessioni predefinite.</p> <p>Restano immutati i parametri edificatori e le superfici di intervento che vengono però suddivisi nei due comparti , per poter essere pianificati ed attuati separatamente.</p> <p>La suddivisione delle potenzialità edificatorie è stata effettuata mantenendo il principio perequativo, che è stato applicato anche nell'attribuzione proporzionale degli obblighi di cessione delle Superfici Compensative a carico di ciascuno dei sub ambiti</p> <p>La variante non richiede l'avvio di un procedimento di VAS in quanto si tratta di una semplice modifica delle modalità attuative, che non incide sulla dimensione originaria del comparto, ne sulle quantità edificatorie e sulle previsioni di dotazione di aree pubbliche.</p> <p>In tal senso vige il principio della "non duplicazione" previsto dal „Modello Generale“ allegato alla DGR 10.11.2010 – n. 9/761</p>
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna



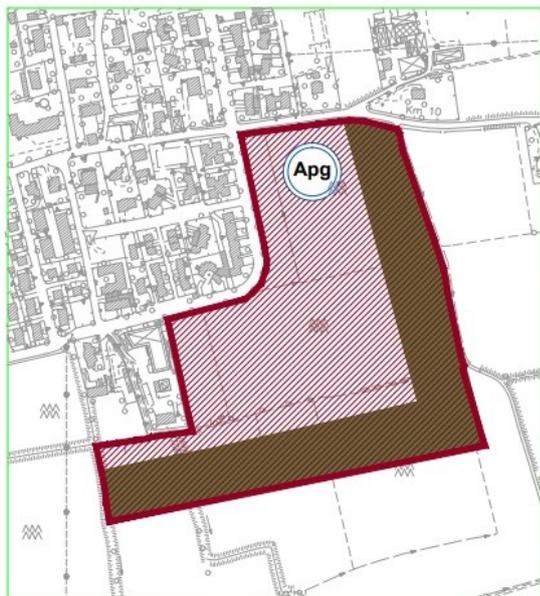
Stato di fatto



Individuazione della proposta

Trasformazioni strategiche di scala locale

AMBITO 3 - residenziale nuovo inserimento



-  Perimetro ambito
-  Superficie territoriale
-  Verde localizzato da cedere
-  Parcheggi pubblici non localizzati da cedere

REGOLE URBANISTICHE

INDICI:

St = 98.100,446 mq

Sl 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

.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

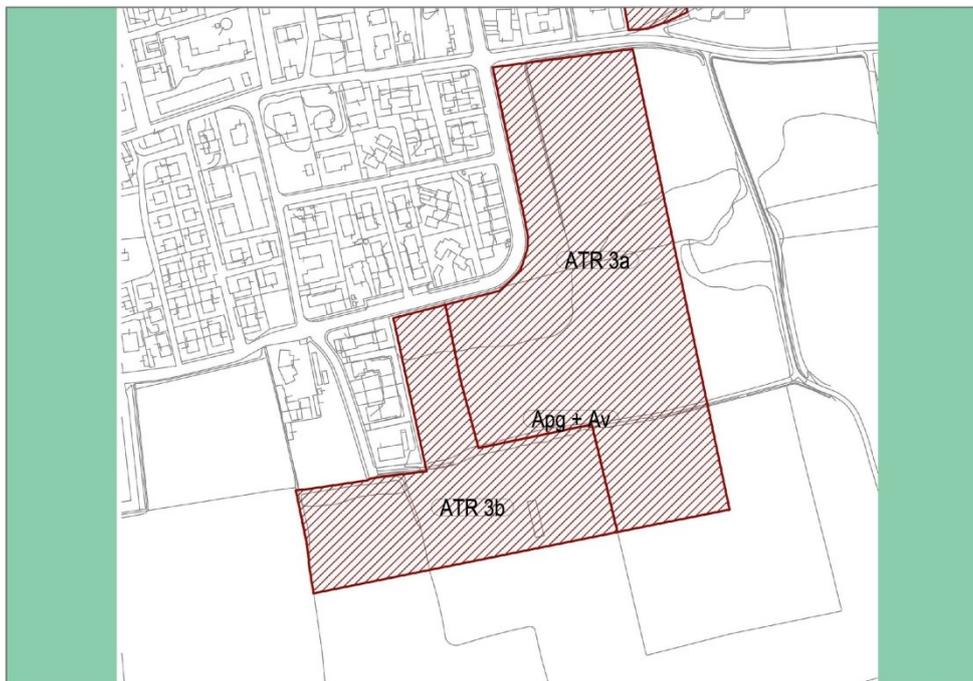
SOGGETTO ATTUATORE

Sog.A = privato

SCHEDA AMBITO 3 PGT VIGENTE

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

AMBITO 3 - residenziale nuovo inserimento



- Perimetro ambito
- Superficie territoriale
- Apg + Av Aree a verde e parcheggi pubblici non localizzati da cedere

REGOLE URBANISTICHE ATR 3a

INDICI:
 St = 48.752,00 mq.
 Sl max = 9.931,00 mq.
 H max= 4 piani + sottotetto (4 piani fuori terra+sottotetto anche non praticabile)
 Sdr min = 30% sup fondiaria
 Parcheggi pubblici minimi = 46 posti auto

AREE MINIME DI CESSIONE
 Av = 20% St
 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 ATTUATIVO
 Sog. A = privato

REGOLE URBANISTICHE ATR 3b

INDICI:
 St = 24.878,00 mq.
 Sl max = 5.069,00 mq.
 H max= 4 piani + sottotetto (4 piani fuori terra+sottotetto anche non praticabile)
 Sdr min = 30% sup fondiaria
 Parcheggi pubblici minimi = 24 posti auto

AREE MINIME DI CESSIONE
 Av = 20% St
 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 ATTUATIVO
 Sog. A = privato

SCHEDA AMBITO 3 PROPOSTA DI VARIANTE

ATP2

Anche questa, introdotta come più sopra precisato per adeguare il parametro dell'altezza dei costruendi edifici alla prescrizione della Provincia, si configura come "variante minore" in quanto determinata in riduzione dell'altezza prevista per i fabbricati e non interviene sugli altri parametri e sulle quantità edificatorie già previsti dalla originaria scheda dell'ambito.

Viene nel contempo rivista e tolta la viabilità di previsione del PGT che attraversa l'Ambito il cui tracciato sarà da definire con l'Amministrazione all'interno della proposta di P.A. in rapporto alla viabilità di distribuzione interna al comparto.

L'Ambito di Trasformazione era già stato assoggettato a VAS nel procedimento di approvazione del PGT vigente, con esito positivo, e in virtù del richiamato "principio di non duplicazione" la variazione prodotta non necessiterebbe di un nuovo procedimento di esclusione Vas.

Tuttavia si è provveduto ad inserire la scheda di modifica all'interno del procedimento dando in questo modo ulteriore possibilità di verifica.

DOCUMENTO DI PIANO - VARIANTE 3

STATO DI FATTO DELL'AREA



Stato di fatto dell'area

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIAZIONE PROPOSTA

Modifica	Cartografica
Localizzazione	Via Rossini
Atto di PGT	Documento di Piano
descrizione	<p>Come già illustrato nella relazione, si tratta della semplice riduzione dell'altezza di previsione per i costruendi edifici dettata dal fatto che le aree sono poste in adiacenza all'urbanizzato le cui altezze dei fabbricati sono limitate a due piani fuori terra.</p> <p>Restano immutati i gli altri parametri edificatori e le superfici di intervento</p> <p>Viene modificata la viabilità di previsione di PGT che si "adatterà" alla viabilità interna del P.A.</p> <p>La suddivisione delle potenzialità edificatorie è stata effettuata mantenendo il principio perequativo, che è stato applicato anche nell'attribuzione proporzionale degli obblighi di cessione delle Superfici Compensative</p> <p>La variante non richiede l'avvio di un procedimento di VAS in quanto si tratta di una semplice modifica delle modalità attuative, che non incide sulla dimensione originaria del comparto, ne sulle quantità edificatorie e sulle previsioni di dotazione di aree pubbliche.</p> <p>In tal senso vige il principio della "non duplicazione" previsto dal „Modello Generale“ allegato alla DGR 10.11.2010 – n. 9/761</p>
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

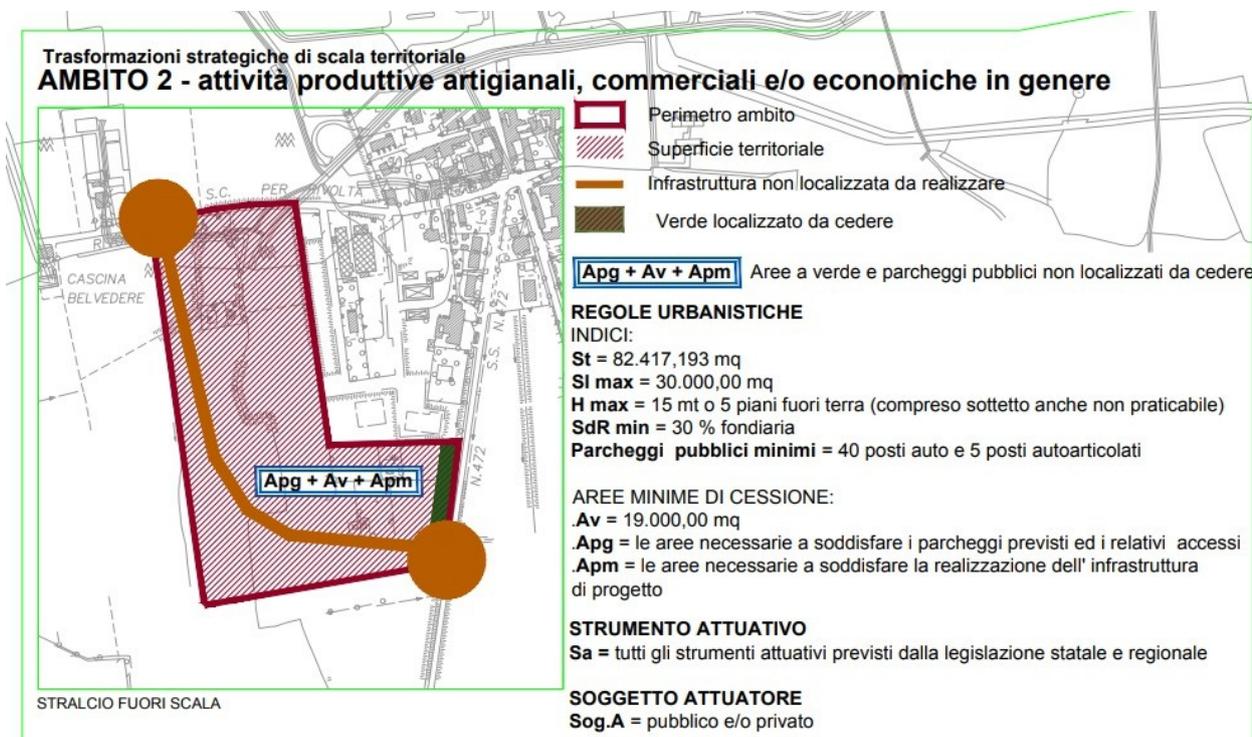


Stato di fatto



Individuazione della proposta

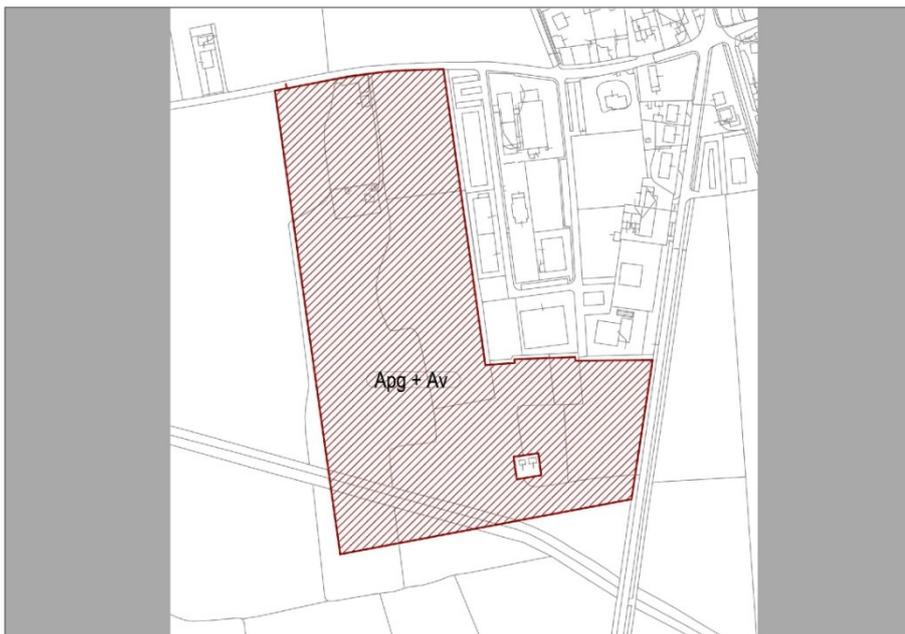
COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS



SCHEDA AMBITO 2 PGT VIGENTE

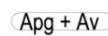
COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

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



 Perimetro ambito

 Superficie territoriale

 Aree a verde e parcheggi pubblici non localizzati da cedere

REGOLE URBANISTICHE

INDICI:

St = 82.417,193 mq.

Sl max = 30.000,00 mq.

H max = 10 mt gronda o veletta

Sdr min = 30% Sup fondiaria

Parcheggi pubblici minimi = 40 posti auto e 5 posti autoarticolati

AREE MINIME DI CESSIONE

Av = 20% St

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 ATTUATIVO

Sog. A = pubblico o privato

SCHEDA AMBITO 2 PROPOSTA DI VARIANTE

B - VARIANTI NORMATIVE

Le variazioni che si è valutato di apportare alla disciplina generale del Piano si connettono a:

A - PROPOSTE DI VARIANTE CON CONTENUTI INNOVATIVI

B -PROPOSTE DI VARIANTE ATTINENTI ELEMENTI DI SPECIFICAZIONE OPERATIVA O CHIARIMENTI E PRECISAZIONI

Sia le variazioni di tipo specificativo che le variazioni innovative sono prevalentemente riferite ad esigenze di chiarificazione o integrazione di aspetti operativi valutati e proposti dall'Amministrazione o dagli Uffici, anche recependo suggerimenti e proposte formulate dai cittadini e ritenute condivisibili e compatibili con il quadro di impostazione del PGT.

Ciascuna di queste viene accompagnata da una scheda illustrativa specifica al fine di consentire una adeguata comprensione delle motivazioni che hanno condotto alla definizione delle modifiche ed integrazioni che sono state definite e vengono proposte.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	<i>Art. 7 – Indici urbanistici e Parametri edilizi</i>
descrizione	Vengono introdotte alcune specificazioni operative e la nuova disciplina di legge regionale per le strutture alberghiere .
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

1. I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planimetrica, volumetrica, urbanistica ed edilizia delle varie zone del Piano di Governo del Territorio.

St = Superficie territoriale (mq)

È l'intera area di un ambito territoriale sottoposto a pianificazione attuativa, comprensiva della superficie fondiaria e delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, sulla quale viene determinata la SI massima ammissibile.

It = indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Definisce la massima Superficie Lorda (SI) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

È la superficie del lotto edificabile, intendendosi per tale l'area di pertinenza della costruzione come successivamente definita, con l'esclusione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondarie, esistenti e previste.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Definisce la massima Superficie Lorda (Sl) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

V = Volume (mc)

Ai fini del dimensionamento del carico urbanistico (standard), della determinazione degli oneri di urbanizzazione e della qualificazione del contributo di costruzione per le funzioni residenziali, per tutti gli edifici a prevalente funzione residenziale (oltre il 50% della Sl determinata dalle presenti norme) il volume è determinato dal prodotto della Sl (superficie lorda) per l'altezza virtuale di m 3,00 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza dei locali, di eventuale solaio inclinato e/o di piani terra con destinazione ad uso commerciali o ad altre funzioni compatibili con la residenza.

Per gli edifici a prevalente (oltre il 50% della Sl determinata dalle presenti norme) funzione commerciale, artigianale, produttiva in genere il volume viene determinato dal prodotto della Sl (superficie lorda) per l'altezza reale misurata all'intradosso del solaio di copertura del piano.

La misurazione dell'altezza avviene dal pavimento al solaio di copertura del piano in riferimento agli elementi strutturali escludendo pertanto ribassamenti, controsoffitti, strati isolanti e/o cavedi di qualsiasi tipo oltre alle travi e/o travetti ribassati.

Nel caso di piani inclinati si calcola l'altezza media determinata come sopra misurandone la media tra il punto minimo ed il punto massimo.

Sl = Superficie lorda (mq)

È la somma di tutte le superfici dei piani abitativi, agibili o praticabili, degli edifici, interrati e/o fuori terra, compresi entro il perimetro delle chiusure esterne, anche se costituite da serramenti fissi o mobili.

Nel caso di parti di immobili aventi destinazione residenziale e/o accessoria alla residenza con altezze superiori ai 4,50 m, il calcolo della SI, per la sola parte eccedente tale altezza, è raddoppiata.

Sono esclusi dal calcolo della SI per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione residenziale e/o accessoria alla residenza:

- 1) le superfici fuori terra destinate a parcheggio (box e posti auto) e relativi spazi di manovra, pertinenziali alla residenza di cui all'art. 66 LR 12/2005 s.m.i., nei limiti delle quantità minime obbligatorie di Legge, purché abbiano le due seguenti caratteristiche:
 - Abbiamo un'altezza interna netta massima uguale o inferiore a 2,40 m;
 - La superficie aeroilluminante uguale od inferiore al rapporto di 1/20 e non inferiore al minimo stabilito dalla Legge porte e basculanti escluse;

- 2) le superfici a qualsiasi destinazione qualora siano completamente interrato oppure in seminterrato con estradosso del solaio non eccedente la quota di
+ 1,00 m rispetto la quota di riferimento utilizzata per la determinazione dell'altezza del fabbricato, anche esternamente alla sagoma dell'edificio ed anche in eccedenza a quanto previsto dalla L.122/89 e s.m.i.;

- 3) le superfici destinate alla collocazione degli impianti tecnologici dell'edificio ed i vani tecnici posti internamente, esternamente e/o in aderenza alla sagoma dell'edificio. I vani tecnici sono quegli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti elettrici, idrici e/o meccanici, delle centrali termiche e /o apparecchiature per il riscaldamento dei locali, delle centrali di condizionamento dell'aria , delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali

macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, ecc.

- 4) le parti di fabbricato seminterrate e/o fuori terra, destinate a cantina e/o locali accessori di stretta pertinenza della residenza, per le quali è prevista la presenza anche temporanea di persone purché soddisfino i due seguenti requisiti:
- Non superino un'altezza interna massima netta di 2,40 m;
 - La superficie aeroilluminante non superi il rapporto 1/20, escluse le aperture di accesso
- 5) i sottotetti accessibili, che non presentino requisiti di abitabilità, a condizione che:
- Le falde della copertura non superino la pendenza del 40%;
 - La superficie aeroilluminante non superi il rapporto 1/20;
 - Abbiano l'altezza netta massima interna uguale o minore di 2,40 m;
 - Le altezze dovranno essere calcolate in riferimento agli elementi strutturali. La misurazione dell'altezza avviene dal pavimento al solaio di copertura del piano in riferimento agli elementi strutturali escludendo pertanto pavimenti, ribassamenti, controsoffitti, strati isolanti e/o cavedi di qualsiasi tipo oltre alle travi e/o travetti ribassati.
- 6) le superfici esterne ed interne alla sagoma dell'edificio destinate a vani scala, pianerottoli e vani ascensori a servizio degli alloggi, calcolate in mezzera dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani dell'edificio sino ad una superficie massima di 30 mq per ogni piano fuori terra.
- 7) I portici, i terrazzi, i loggiati e i balconi sia interni che esterni alla sagoma dell'edificio .

8) Le pensiline di accesso agli edifici anche se coperte purché siano aperte su almeno 3 lati.

9) Gli spazi e/o gli edifici a destinazione pubblica, di cui l'art.9 Lr. 12/2005 s.m.i..

Per le costruzioni e gli impianti relativi alle attività industriali e artigianali, nonché alle attività turistiche, commerciali e terziari, la SI si determina sommando la superficie lorda complessiva, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone. Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività industriali e/o artigianali, si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti con l'esclusione degli spazi necessari e al trattamento e allo smantellamento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva, e dei volumi tecnici per la parte emergente oltre la copertura dell'edificio.

Per le attività produttive non vengono computate le pensiline di protezione dei piani di carico e delle aperture d'ingresso, fino allo sbalzo di ml 4,00, purchè poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

~~Non rientrano nel calcolo della SI delle attività commerciali le aree a disposizione dei consumatori; ad esempio: le gallerie con le relative uscite di sicurezza e servizi, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra.~~

Ai sensi dell'art. 2, comma 8, della l.r. 10.03.2017 n.7, ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) delle strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art. 18 della l.r. **7-** 1.10.2015, n. 27 non sono computati i locali tecnici chiusi su tre lati), i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

~~La determinazione della SI esistente si otterrà con la seguente formula:~~

~~Volume esistente – Sl~~

-3

Sv = Superficie di vendita (mq)

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la Sv è computata nella misura di 1/10 della Sl se questa è inferiore a mq 2.500 e di 1/4 della Sl, se questa è superiore a tale limite.

H = Altezza massima del fabbricato

L'altezza di un edificio può essere espressa in metri o piani fuori terra.

Ai fini delle prescrizioni del PdR., l'altezza in metri di un edificio in zona piana è quella compresa tra il piano di spiccato e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile, agibile, non agibile e/o non praticabile od in ogni caso avente altezze massime uguali o superiori a 2,40 m.

Per i piani con coperture inclinate si considera l'altezza massima.

Le altezze dovranno essere calcolate in riferimento agli elementi strutturali. La misurazione dell'altezza avviene dal pavimento al solaio di copertura del piano in riferimento agli elementi strutturali escludendo pertanto pavimenti, ribassamenti, controsoffitti, strati isolanti e/o cavedi di qualsiasi tipo oltre alle travi e/o travetti ribassati.

Per piano di spiccato s'intende la quota del marciapiede aumentato di 15 cm per gli edifici in fregio alle strade con marciapiede, e la quota della strada aumentata di 25cm in assenza di marciapiede, mentre oltre la profondità di m. 15 dal fronte verso strada dell'edificio, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna aumentato di 15 cm. I piani di

spiccato vengono misurati e definiti al passo carrale, in presenza di più passi carrali posti a varie quote si definisce la quota media tra le risultanti. In assenza di passo carrale la quota del piano di spiccato viene misurata e definita in prossimità dell' accesso pedonale.

Per piani fuori terra si intendono livelli a qualsiasi destinazione funzionale ancor quando non agibili e/o non praticabili aventi un'altezza netta interna massima uguale o superiore a 2,40 m, o abbiano una superficie aeroilluminante superiore al rapporto 1/20 (incluse le aperture di accesso).

Per sottotetto si intende il livello superiore all'ultimo piano agibile e/o abitabile ancor quando con funzioni strutturali come muricci e tavelloni o di cavedio, purché avente un'altezza massima non superiore a 2,40 m. In caso di piani inclinati si considera l'altezza massima.

Il primo piano fuori terra deve avere il piano di calpestio a quota di spiccato. La parte di edificazione (interrato, seminterrato, cavedio , vespaio aerato ecc.) che fuoriesca dal piano di spiccato, anche se escluso dal calcolo della SI, è considerata piano fuori terra.

Nel calcolo dell'altezza di edifici industriali non si tiene conto dei volumi tecnici per la parte emergente oltre la copertura dell'edificio.

Sc = Superficie coperta

E' determinata dalla proiezione a terra di tutti i corpi di fabbrica esistenti e previsti sul suolo e nel soprasuolo con esclusione degli sporti di gronda, dei terrazzi o balconi aggettanti e delle gallerie coperte di accesso agli edifici aperte su almeno tre lati (purché il relativo sporto non sia, rispetto alla facciata, maggiore di m 2,00).

Sdr = Superficie drenante (%)

S'intende la superficie interessata all' edificazione scoperta e drenante adeguatamente sistemata a verde, libera da qualsiasi impedimento, come previsto da regolamento locale d' igiene, che possa ricevere direttamente le acque meteoriche, senza la necessità che esse vengano convogliate

mediante opportuni sistemi di drenaggio e/o canalizzazione. Si esprime in percentuale.

Rc = Rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto (%)

Percentuale massima ammessa della superficie coperta dell'edificato o dell'edificio sulla superficie fondiaria.

Dp = Distacco minimo tra pareti (finestate e non) e pareti (finestate e non) di fabbricati antistanti.

Si determina misurando ortogonalmente la distanza minima fra le pareti (finestate e non) dell'edificio da costruire rispetto alle pareti (finestate e non) dell'edificio e/o di edifici antistanti esistenti sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti. La distanza minima di 10,00 m. va verificata comunque, anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata.

Al fine della presente definizione:

- a) si intende finestrata una parete con aperture qualificabili come vedute ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile;
- b) la verifica del distacco si opera sulle ortogonali della parete da costruire;
- c) la distanza minima da rispettarsi tra pareti finestrate è quella stabilita dal D.L. 1444/1968 s.m.i..

I disposti del presente articolo sono immediatamente prevalenti rispetto ad eventuali minori distanze richiamate nella presente normativa, fatta eccezione per diversi disposti di legge vigenti in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà

Si determina misurando ortogonalmente e a raggio la distanza minima dell'edificio da costruire nel punto più prossimo dai confini di proprietà. Al fine della presente definizione, si tiene conto degli sporti esclusi dalla verifica della superficie coperta, con la sola esclusione delle gronde e delle gallerie coperte di accesso agli edifici ed aperte su 3 lati, terrazzi e balconi

aggettanti non più di mt.1,50. È ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, o sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza mediante convenzionamento registrato e trascritto tra le parti prima del rilascio del titolo abilitativo ad edificare.

E' ammessa l'edificazione a confine di autorimesse pertinenziali al fabbricato, nel limite massimo delle dotazioni minime di Legge, purché abbiano un'altezza massima di m 2,40 all'intradosso del solaio di copertura.

D_s = Distanza minima del fabbricato dalle strade

Si determina misurando ortogonalmente e a raggio la distanza minima dell'edificio da costruire rispetto al ciglio stradale, intendendosi per tale la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le relative aree di pertinenza (fossi, scoli, banchine, ecc.), come definite dal D. Lgs. 285/92 e s.m.i. e D. Lgs. 495/92 e s.m.i.

Sono esclusi i corpi aggettanti sino a m 1,50 rispetto al filo del fabbricato.

Il distacco minimo e le distanze minime di cui alle precedenti definizioni vengono verificati solo in presenza di interventi di nuova costruzione e di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; per gli edifici esistenti, non soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, sono comunque consentite nuove aperture di porte e/o finestre prospicienti pareti cieche, nonché la modifica delle dimensioni di aperture esistenti nel rispetto delle presenti norme del Codice Civile.

In tutti gli ambiti e tessuti urbani individuati dal Piano delle Regole si applicano le seguenti distanze:

$D_c \geq \frac{1}{2} H$ edificio e comunque minimo m. 5.00

$D_p \geq m. 10.00$

$D_s \geq \frac{1}{2} H$ edificio e comunque minimo m. 5.00

Distanza minima dalle strade pedonali e ciclabili $\geq m. 2.5$

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 8 - Destinazioni d'uso
descrizione	L'art. 8 viene integrato per ridefinire in forma più completa e organica la disciplina delle destinazioni d'uso in rapporto alle nuove normative regionali e statali in materia di destinazioni, nonché alla disciplina regionale sul commercio.
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

1. Le destinazioni d'uso funzionali sono raggruppate e articolate nelle seguenti categorie.

U1 Funzione abitativa

Comprende tutti gli usi residenziali, compresi quelli temporanei e specializzati, quali: residenze collettive, strutture assistenziali anche di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli, abitazioni agricole.

U2 Funzioni terziarie e commerciali

- **commerciale:** l'attività per la vendita al dettaglio svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate all'attività commerciale le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, studi professionali singoli o di professionisti associati, agenzie turistiche, immobiliari,

stazioni di servizio e rifornimento carburanti, lavanderie e autolavaggi self-service,

- **commerciale per la vendita all'ingrosso:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai soli fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
- **terziario:** l'attività che fornisce, in qualsiasi forma, servizi alla persona e alle attività economiche, escluse le attività direzionali come sotto definite;
- **direzionale:** l'attività che prevede l'impiego degli immobili e/o di unità immobiliari con dimensioni maggiori di 250 mq di slp, in forma prevalente, ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative, centrali amministrative e di servizio di aziende o di istituti assicurativi e/o di credito, centri di cura e poliambulatori non accreditati, centri estetici di ogni tipologia, palestre private e ogni attività del settore terziario che superi le dimensioni di slp sopra indicate.

~~Comprende gli usi commerciali di piccole dimensioni (aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150), i pubblici esercizi, le attività professionali di piccole dimensioni (aventi superficie inferiore o uguale a mq 150), e gli usi commerciali aventi dimensione superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 500 di superficie di vendita.~~

Comunque, Le attività **commerciali** terziarie aventi superficie di vendita inferiore a mq. 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito, pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.

U3 Funzioni artigianali di servizio

- **produttiva artigianale di servizio:** attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita

urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenziali; servizi per l'igiene e la pulizia; lavanderie non self-service; altre attività analoghe);

- **agricola produttiva**, le attività di produzione agricola condotte dai soggetti di cui all'art. 60 della disciplina della l.r 12/2005, le attività di agriturismo;

U4 Funzioni di servizio, pubbliche e private

(sono quelle definite dal Piano dei Servizi)

- **sportiva e per l'impiego del tempo libero**: in essa rientrano le attività sportive, di spettacolo, ludiche e ricreative;

U5 Funzioni turistico-ricettive e alberghiere, oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme, come classificate tipologicamente dalle leggi nazionali e/o regionali vigenti in materia di turismo e/o di ricettività alberghiera, comprendono le attività di ristorazione, bar e altri tipi di esercizi di somministrazione di cibi e bevande, Bed & Breakfast, ecc.

U6 Funzioni produttive.

- **produttiva**: attività di produzione, di beni o di servizi;
- **agricola produttiva**, le attività di produzione agricola condotte dai soggetti di cui all'art. 60 della disciplina della l.r 12/2005, le attività di agriturismo, ivi comprese le attività produttive complementari per le attività di terza e quarta gamma;

Per ognuno dei tessuti (urbani ed extraurbani) individuati dal PdR, vengono indicate le destinazioni d'uso principali, complementare od accessoria o compatibile, nonché le destinazioni d'uso non ammissibili.

Per unità immobiliare s'intende il complesso di vani e/o di spazi coperti e **con** i relativi **volumi** accessori e pertinenziali organizzati (strutturalmente e/o catastalmente) per un'utilizzazione unitaria.

Negli articoli successivi, relativi alle previsioni per il Sistema insediativo storico, per gli Ambiti urbani consolidati, gli Ambiti di trasformazione, il territorio extraurbano, gli Ambiti agricoli, gli Ambiti pubblici e di interesse generale e gli Ambiti inedificabili o con limitazioni all'edificabilità, oltre alle destinazioni d'uso previste senza limitazioni, sono indicate specifiche destinazione d'uso da non inserire in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Negli articoli successivi relativi agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione sono indicati le destinazioni d'uso del territorio previste, da definire su proposte delle proprietà formulate in sede di piano urbanistico attuativo.

Eventuali destinazioni d'uso non indicate devono avere carattere di complementarietà nel limite massimo del 40%.

Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di destinazioni d'uso non specificatamente previste nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando le nuove destinazioni d'uso a quelle previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi pubblici e privati. La determinazione delle destinazioni d'uso assimilabili spetta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Le istanze per il rilascio dei Permessi di costruire e le Segnalazioni di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile e, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Segnalazione di inizio attività.

I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione della dotazione di parcheggi.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 11 Modalità di attuazione
descrizione	Vengono introdotte alcune specificazioni relative agli strumenti urbanistici attuativi e ai titoli abilitativi
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

1. Il Piano delle Regole si attua:

Attività edilizia libera secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Intervento edilizio diretto secondo quanto individuato e stabilito dalla legislazione nazionale e regionale come ad esempio : ~~Permesso di Costruire, D.I.A. e S.C.I.A.~~

~~Permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalle norme degli ambiti e tessuti, secondo quanto disposto dalla L.R. n. 12/2005, art. 10, comma 2 s.m.i.~~

~~Permesso di costruire nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.60 della L.R. 12/2005 s.m.i.~~

Interventi per la realizzazione di Opere pubbliche secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 s.m.i..

Sono titoli abilitativi a costruire, in conformità alle vigenti disposizioni di legge:

- Il "Permesso di costruire" di cui agli artt. 33 e segg. della L.R. 12/2005
- Il "Permesso di Costruire convenzionato" ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
- Il "Permesso di costruire in deroga" di cui agli art. 14 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40 della L.R. 12/2005
- La Comunicazione di Inizio Lavori asseverata (C.I.L.A.) di cui agli artt. 6-bis del D.P.R. 380/2001,
- La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- Altri Titoli Abilitativi previsti dalle leggi vigenti.

In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ove questa possa essere utilizzata in alternativa al PdC, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di titolo abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.

Ove prescritto, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla disciplina del PGT.

I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.

L'intervento mediante titolo abilitativi diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici della Città

Storica e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per gli interventi sull'edilizia rurale e per il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico-ambientale e agricolo.

I Piani Attuativi previsti dal PGT sono:

- a) I Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
- b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) I Programmi Integrati di Intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
- d) I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
- e) I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- f) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle Zone di Recupero individuate ai sensi dell'Art 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457;
- g) I Programmi di Recupero Urbano e Programmi Integrati di Recupero (rispettivamente PRU e PIR, di cui all'art. 94 LR 12/2005 e s.m.i.);
- h) Gli Accordi di Programma e atti di Programmazione negoziata (di cui alla LR 2/2003);
- i) I Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.);
- j) I Piani Preliminari di Coordinamento d'Area, quali elementi prodromici alla Pianificazione attuativa.

Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base dei principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie: l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, o di altro titolo abilitativo previsto dalle leggi vigenti.

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

2. Nel PdR sono individuati gli ambiti dove è possibile procedere alla formazione di un piano attuativo con la specificazione della tipologia di detto piano. La SI realizzabile all'interno di ciascun ambito o tessuto assoggettato a piano attuativo è indicata nelle norme di ciascun ambito o tessuto. Ove non diversamente specificato si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito o tessuto nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificatamente individuati dal presente PdR è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da cedere.

3.4 **Poiché** il territorio Casiratense è interessato da specifici vincoli ambientali e idrogeologici, nella presentazione dei titoli abilitativi dovranno sempre essere valutati, evidenziati e rispettati tali vincoli.

4. Nei lotti edificati, anche parzialmente, è sempre possibile raggiungere la saturazione del parametro di utilizzazione fondiaria prevista per la specifica zona.

Comunque è sempre fatta salva la s.l. esistente, anche se maggiore rispetto all' utilizzazione fondiaria massima prevista.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	<i>Art. 11 bis - Lotti liberi</i>
descrizione	Viene specificata la definizione dei lotti liberi ai fini di una loro chiara identificazione
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

1. Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

2. Non sono da considerare liberi i lotti le cui potenzialità edificatorie sono state trasferite a qualsiasi titolo ad altri lotti per essere edificate in aggiunta alle potenzialità di competenza degli stessi

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	<i>Art. 11 ter - Disciplina dei Piani Attuativi</i>
descrizione	Vengono introdotte le modalità di approvazione degli strumenti attuativi in applicazione della nuova disciplina regionale
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

1. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

2. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.

3. La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati.

4. Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo.

5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II e segg. delle presenti norme, i Piani Attuativi e i programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiari destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.

6. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono corredati da elaborati tecnici indicati dall'art.10 del DdP, e in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati e sottoscrittori.

7. In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree in edificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

8. I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni o, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, e dovranno essere in

grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.

9. Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

10. Ai sensi dell'art. 14, comma 1, della l.r. 12/2005, i piani attuativi di ogni genere che risultino conformi al PGT, nonché le varianti ai Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico, anche se precedentemente approvate dal Consiglio Comunale, sono adottati dalla Giunta Comunale e, ai sensi del medesimo art. 14, c. 4, vengono approvati dalla Giunta Comunale.

11. Qualora invece i Piani Attuativi e/o loro varianti vengano proposti in variante al PGT la competenza per l'adozione e l'approvazione degli stessi rimane del Consiglio Comunale.

12. È inoltre possibile l'adozione da parte della Giunta Comunale di Piani Attuativi conformi a varianti già adottate dal Consiglio Comunale, a condizione che l'atto di approvazione di tali Piani Attuativi da parte della Giunta, intervenga successivamente alla avvenuta pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera di approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio.

13. Ove il PGT preveda Piani Attuativi per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente tali interventi, nel rispetto della disciplina generale e specifica dello strumento urbanistico, sono assoggettati al

Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001 e dall'art. 8 delle presenti NtA.

14. La convenzione dovrà avere i medesimi contenuti della convenzione di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e prevedere tutti gli obblighi e le modalità di attuazione indicati dalla disciplina del PGT.

15. Il proponente ha comunque la facoltà di richiedere all'Amministrazione di procedere, in alternativa al Permesso di Costruire Convenzionato, alla presentazione del Piano Attuativo, come previsto dalla disciplina del PGT.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	<i>Art. 11 quater - Attuazione di diritti edificatori: diritti compensativi e diritti di incentivazione</i>
descrizione	Viene introdotto ex novo l'art. 13.bis che definisce una più specifica ed esaustiva trattazione della tematica dei diritti edificatori, sia sotto il profilo delle tipologie, sia in ordine agli aspetti e alle modalità della loro attribuzione, indicando infine le modalità della loro attuazione
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

1. Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:

- a. compensazione di cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico;
- b. ad incentivazione delle qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi;
- c. ad incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali, qualora di entità superiore a quanto già richiesto dalle norme vigenti;
- d. ad incentivazione di interventi per la sicurezza e prevenzione degli incidenti domestici.

2. I diritti edificatori conferiscono al loro titolare la possibilità di sviluppare una specifica capacità edificatoria, prescindendo dalla proprietà delle aree sulle quali potrà svilupparsi tale capacità

3. I diritti edificatori sono cedibili nelle forme di legge e riconosciuti dal comune nelle modalità e alle condizioni stabilite dagli atti del PGT.

4. A tal fine, ai sensi dell'art. 11 della disciplina della lr 12/2005, il Comune istituisce il Registro dei Diritti Edificatori, per mezzo del quale i diritti acquisiti in ragione delle disposizioni del precedente comma 1 possono essere trasferiti ad altri lotti o ad altri soggetti.

5. Sul Registro di cui al precedente comma, dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espreso riferimento ai mappali di provenienza o all'atto di concessione dei diritti stessi e, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, saranno annotati i mappali sui quali detti diritti vengono allocati.

6. La concessione dei diritti edificatori da parte del Comune e i trasferimenti degli stessi tra privati debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

7. All'atto della cessione al Comune dell'area a destinazione pubblica, o nei casi di cui al precedente art. 9, sarà effettuata, per atto pubblico, la concessione dei diritti edificatori compensativi i quali, su richiesta del titolare dei diritti stessi potranno essere iscritti nel Registro di cui al presente articolo.

8. I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, di cui al successivo art. 11, comma 7, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori.

9. I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi di cui al precedente comma 1, lettera c) potranno

essere realizzati nell'ambito dell'intervento o iscritti nel registro dei diritti edificatori.

10. La concessione dei diritti edificatori attribuiti a titolo di incentivazione o relativi alle "premierità" di cui alla lettera c) del precedente primo comma, sarà fatta oggetto di specifica delibera della Giunta Comunale in applicazione delle disposizioni della normativa di Piano.

11. Le aree sulle quali realizzare il potenziale edificativo derivante dai diritti edificatori di cui al precedente articolo e dalla disciplina del Piano dei Servizi sono tutte quelle già individuate come edificabili dal PGT.

12. Per tali aree le volumetrie esistenti o previste dal PGT possono essere integrate con l'aggiunta delle volumetrie assegnate a titolo compensativo o di incentivazione fino al raggiungimento dei parametri massimi di altezza e superficie coperta individuati dalla disciplina del comparto urbano di riferimento dell'area sulla quale si intendono trasferire tali volumetrie.

13. Le capacità edificatorie eventualmente non realizzabili in quanto eccedenti i limiti di cui al precedente comma potranno essere a loro volta trasferite anche a seguito della loro commercializzazione, su altre aree edificate o edificabili, alle medesime condizioni di cui al precedente comma.

14. Il Consiglio Comunale, entro 180 giorni dall'entrata in vigore delle presenti norme, definirà, con apposito regolamento, non costituente variante, le modalità di attribuzione dei diritti di incentivazione.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	<i>Art. 29 Ambito A – Tessuto storico consolidato</i>
descrizione	Viene introdotto un ultimo comma con l'individuazione dei nuovi limiti alla presenza di attività specifiche nel centro storico in conformità alle indicazioni delle integrazioni apportate alla l.r.12
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

Omissis

10 - Ai sensi dell'art. 4 bis della L.R. 02/02/2006, n°6, all'interno del nucleo di antica formazione così come delimitato nella tavole del PdR non sono ammesse, le attività di sale giochi, bingo, sexy shop e simili in quanto si considerano in contrasto con la tutela dei valori storici ed ambientali del centro storico.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 32 bis- Ambiti B3 –Tessuto a volume definito
descrizione	Viene definito la nuova volumetria realizzabile sull'area
modifica capacità insediativa	Leggero aumento a 0,07 mq/mq
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

Art.32 bis Ambiti B3 –Tessuto a volume definito

~~Aree a destinazione residenziale in cui le opere pubbliche che potranno insistere sulla zona necessitano di una definizione di dettaglio~~

Sono le aree individuate con specifica campitura nelle quali è prevista la possibilità edificatoria predefinita, indipendentemente dalla dimensione del lotto.

Per tali aree sono individuate le seguenti prescrizioni:

- ~~obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato con approvazione preliminare di planivolumetrica~~
- SI max = ~~120~~ 250 mq
- Sdr = min 30%
- H max = 3 piani fuori terra
- ~~Cessione gratuita aree per realizzazione percorso ciclopedonale~~

Ove all'interno dell'area siano previste dal Piano dei Servizi opere di interesse pubblico le aree interessate da tali attrezzature dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	<i>Art. 33 - Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati esistenti</i>
descrizione	L'articolo viene totalmente ridefinito introducendo nuove e più articolate possibilità di recupero, anche in funzione di un ulteriore contributo alla diminuzione di richiesta di consumo di suolo.
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge per i fabbricati residenziali, ad eccezione dei seguenti casi:

- Centro Storico, qualora l'intervento richieda incrementi dell' altezza di falda;
- Ambiti produttivi da trasformare in residenza, se non successivamente alla trasformazione in residenza.
- Zone agricole, nelle quali è tuttavia ammesso il recupero dei sottotetti solo qualora gli edifici abbiano già destinazione residenziale ottenuta mediante titoli abilitativi rilasciati in conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo
- in tutti i casi di edifici o parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.

Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi della Lr 10.03.2017 n. 7 fa riferimento ai fabbricati o alle parti di essi il cui pavimento si trova ad una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in

aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio

Il recupero dei vani e dei locali presenti nei seminterrati è consentito alle condizioni di cui all'art. 1, terzo comma della medesima Lr n. 7/2017.

Gli interventi di recupero dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 1 comma 4 e 5 della legge citata, fatte salve le deroghe e le disposizioni inerenti i requisiti tecnici degli interventi di cui all'art. 3 della medesima Lr 7/2017

Gli interventi di recupero dovranno essere effettuati previ gli adempimenti di cui all'art. 2 della citata Lr n. 7.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	<i>Art. 35 Ambiti C1 – Ambito in trasformazione con piani attuativi e/o atti negoziali adottati e/o approvati</i>
descrizione	L'articolo viene modificato e integrato per meglio definire le situazioni che, successivamente all'approvazione del PGT, si sono ormai consolidate con la definitiva ultimazione degli obblighi convenzionali e quelle relative ai Piani Attuativi ancora in corso di realizzazione.
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

1. Si tratta delle trasformazioni previste dal PRG vigente, disciplinate da piani attuativi approvati e/o in corso di attuazione.

2. In tutti gli ambiti e tessuti e nei lotti compresi in piani attuativi vigenti o in esecuzione alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nelle tavole di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per ~~18~~ **36** mesi oltre la scadenza naturale della convenzione e/o di qualsiasi atto di reciprocità tra attuatori e Amm. Comunale del piano attuativo e/o atto negoziale a qualsiasi titolo vigente, **purchè alla scadenza dei termini previsti da tali atti siano stati soddisfatti tutti gli obblighi assunti dai soggetti attuatori nell'ambito della convenzione stessa, e purchè tali p.a. non abbiano già usufruito delle proroghe previste dalla legge n.98/2013.**

3. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere

redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

4. Alla scadenza ~~della proroga di cui ai 36 mesi di cui al precedente comma, ove le aree incluse in detti piani~~ gli obblighi convenzionali non siano stati completati, con il collaudo delle opere, i rimanenti interventi vengono equiparati e normati secondo quanto previsto vengono equiparate e normate secondo quanto previsto all'art. 31 (Ambito B1) delle presenti norme.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 40 - Ambito E – Verde agricolo
descrizione	L'articolo viene modificato in ordine ai parametri dell'altezza dei fabbricati ad uso abitativo al fine di definire interventi con tipologie più coerenti con il tessuto rurale. Inoltre viene introdotta la nuova disciplina relativa agli edifici e complessi rurali per i quali viene mantenuta in via principale la destinazione agricola consentendo tutte le possibilità di intervento previste dalla disciplina di legge, e la possibilità di mantenere le attività agricole in essere che la precedente enucleazione di tali edifici dal contesto agricolo come "ambito E1- tessuto edificato" e il loro assoggettamento all'art. 43 "edifici esistenti in ambito extraurbano E, E1, non più destinati ad attività precedentemente in essi collocata", di fatto escludeva la possibilità che il patrimonio rurale mantenesse le sue funzioni essenziali al servizio dell'agricoltura.
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna

Comprende le parti di territorio extraurbano destinate all'uso agricolo evidenziate in bianco negli elaborati del PdR. ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 12/2005.

In esse valgono, ai fini dell'attività edificatoria, fatte eccezione per gli allevamenti che vengono trattati con successivo paragrafo, oltre alle norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura nel Titolo III articoli 59, 60, 61 e 62 della L.R. 12/2005, i seguenti indici e parametri:

1) altezza massima:

a -per le abitazioni ammesse H ~~3~~ 2 piani

b -per le attrezzature e infrastrutture produttive H 10,00 m

c -a diversa destinazione 20,00 m

Per quanto riguarda i *nuovi allevamenti* non sono ammessi quelli di suini.

Tutti i *nuovi allevamenti* dovranno rispettare le seguenti distanze minime, fatto salvo maggiori distanze previste da Legge vigente e/o dal Titolo III del Regolamento d' Igiene Locale come modificato dalla Delibera ASL n.

164/1997 del 30/10/97 s.m.i.;

- 1) da zone residenziali 200,00 ml
- 2) da zone artigianali commerciali e/o produttive 200,00 ml
- 3) da tutte le abitazioni poste in ambito agricolo 100 m

Le distanze sopra indicate hanno un carattere di reciprocità, il calcolo delle stesse, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi.

“ I complessi edilizi e i singoli edifici ancora volti all'esercizio delle attività agricole possono essere fatti oggetto di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, con possibilità di incremento delle s.l.p. pari al 20%, comunque nei limiti previsti dall'art. 59 e segg. della l.r.12/2005.

In presenza della destinazione agricola è sempre ammessa l'attività di agriturismo.

Per i complessi e gli edifici non già disciplinati dal successivo art. 43, che abbiano perso la destinazione agricola da almeno tre anni, è possibile proporre, mediante la presentazione di un Piano di Recupero, interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati a destinazioni residenziali, artigianali di servizio, piccole attività commerciali e attività pararicettive e di distribuzione di cibi e bevande.

Omissis

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 40 bis – Sistema delle aree rurali di valore paesistico-ambientale ed ecologico
descrizione	In coerenza con le modifiche introdotte al precedente art. vengono apportate alcune integrazioni con ulteriori precisazioni di carattere generale e specificazioni in ordine all'esercizio delle attività agricole ammissibili. Inoltre viene introdotta la nuova disciplina relativa agli edifici e complessi rurali per i quali viene mantenuta in via principale la destinazione agricola consentendo tutte le possibilità di intervento previste dalla disciplina di legge, e la possibilità di mantenere le attività agricole in essere che la precedente enucleazione di tali edifici dal contesto agricolo come "ambito E1- tessuto edificato" e il loro assoggettamento all'art. 43 "edifici esistenti in ambito extraurbano E, E1, non più destinati ad attività precedentemente in essi collocata", di fatto escludeva la possibilità che il patrimonio rurale mantenesse le sue funzioni essenziali al servizio dell'agricoltura.
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

1. Il Piano delle Regole individua, ad est del percorso della variante alla ex SS472, un sistema di aree rurali alle quali viene riconosciuta una specifica valenza ecologica, paesistica e ambientale che costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva degli interventi e precondizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali.
2. Tale valenza è inoltre connessa alla peculiare situazione delle aree stesse che costituiscono il contesto all'interno del quale è inserito l'intero territorio urbano del comune ed in particolare la totalità degli insediamenti residenziali.

3. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati, sono quindi disciplinate in base ai principi della valorizzazione e riqualificazione.
4. La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il recupero dei caratteri fondamentali originari dell'ambiente rurale e, al suo interno degli elementi che sono portatori di valenza ambientali e paesistiche.
5. La riqualificazione riguarda il recupero dei singoli beni e dei diversi contesti territoriali che rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali, e avviene attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali e il potenziamento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.
6. Le aree ricomprese negli ambiti del Sistema paesistico - ambientale, pur non essendo specificamente finalizzate all'attività agricola, ai sensi dell'art. 10 della l.r. 12/2005 sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità.
7. In esse sono comunque ammesse le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali, alla presenza di macchie arboree e di filari, nonché di elementi testimoniali del paesaggio rurale tradizionale.

8. In tal senso qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione per l'esercizio dell'attività dell'imprenditore agricolo o dell'impresa agricola, sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio, integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale.

9. In tale sede saranno esaminate le proposte di intervento e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri ambientali e paesistici peculiari della zona.

10. Sono ammesse per tutte le attività, anche non imprenditoriali, di utilizzazione colturale dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo. Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

11. Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 25,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.

12. Fermi restando i limiti e le prescrizioni che potranno essere imposti in sede di approvazione del "Piano di intervento colturale", di cui al precedente comma 7, e fatte salve le "piccole costruzioni" di cui al precedente comma 9, nelle aree di cui al presente articolo è ammessa l'edificazione delle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole di tipo imprenditoriale, con un rapporto di copertura massimo del 5%

dell'intera superficie aziendale condotta all'interno del territorio comunale, ed consentita la realizzazione delle residenze dell'imprenditore agricolo, le quali non potranno comunque superare la volumetria massima di 600 mc. e l'altezza massima di ml 5,50.

“ I complessi edilizi e i singoli edifici ancora volti all'esercizio delle attività agricole possono essere fatti oggetto di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, con possibilità di incremento delle s.l.p. pari al 20%, comunque nei limiti previsti dall'art. 59 e segg. della l.r.12/2005.

In presenza della destinazione agricola è sempre ammessa l'attività di agriturismo.

Per i complessi e gli edifici non già disciplinati dal successivo art. 43, che abbiano perso la destinazione agricola da almeno tre anni, è possibile proporre, mediante la presentazione di un Piano di Recupero, interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati a destinazioni residenziali, artigianali di servizio, piccole attività commerciali e attività paracicettive e di distribuzione di cibi e bevande.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	<i>Art. 52 Ambito dei corsi d'acqua: Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori</i>
descrizione	L'articolo viene sostanzialmente modificato per una migliore individuazione del regime di tutela e delle possibilità di intervento.
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

Sono quelli attualmente occupati da corsi d'acqua indicati nei reticoli idrici.

Lo studio geologico redatto ai sensi della L.R. 41/97 e s.m.i. allegato al PGT individua il reticolo dei corsi d'acqua minori indicandone la disciplina ai fini idrogeologici

Per quanto riguarda i corsi d'acqua, vige quanto previsto dal R.D. 523/1904s.m.i. e dal D.Lgs 152/99 s.m.i.,

Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato, il Piano delle Regole indica quale "ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico - idraulici" una fascia di pertinenza pari a ml. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso

Tale fascia è costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati. Essa garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale.

All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.

Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.

Sono fatti salvi i passaggi e ponti carrai e gli attraversamenti e le passerelle pedonali e ciclabili che potranno essere previsti in aggiunta ad esclusivo uso pubblico.

Negli ambiti dei corsi d'acqua sono ammesse, ai sensi dell'Art.95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna previa autorizzazione ai fini idraulici.

All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.

Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili. Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a distanza inferiore a quella definita nel regolamento di polizia idraulica

E' vietata qualsiasi manomissione del letto e delle sponde dei corsi (ad eccezione della manutenzione ordinaria) soprattutto la tombinatura, salvo quelle necessarie per la regolazione del regime delle acque e per interventi sovraordinati rispetto alla scala comunale.

Per quanto riguarda il reticolo idrico minore si rimanda alla componente geologica allegata al piano.

Per quanto riguarda il reticolo idrico minore si rimanda alla componente geologica allegata al piano.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Atto di PGT Piano delle Regole	<i>Art. 52 ter- Tutela idrogeologica del territorio</i>
descrizione	L' articolo viene introdotto per il necessario adeguamento alla disciplina dell'art. 58.bis della l.r.12/2005
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

1. Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle disposizioni contenute nell'elaborato "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT", costituenti parte integrante e sostanziale della normativa di PGT.

2. Il Documento di Piano individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche, idrauliche e sismiche.

3. In tutti gli interventi soggetti a pianificazione attuativa dovrà essere rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58bis, comma 3, lettera a) della l.r. 12/2005 e relativo Regolamento di attuazione.

PARTE SECONDA

ELEMENTI E VALUTAZIONI PER LA VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

VALUTAZIONI IN ORDINE ALLE VARIANTI NEL LORO COMPLESSO

Va preliminarmente precisato che il presente documento si inquadra all'interno del quadro conoscitivo già approfonditamente esaminato dalla VAS del PGT e conferma la metodologia e gli indicatori della medesima V.A.S., effettuata per l'approvazione del PGT vigente.

L'insieme delle varianti precedentemente descritte in forma analitica, sia se valutate singolarmente, ma anche se considerate nella sommatoria degli effetti, non determina particolari problematiche che possano avere rilievo sul quadro insediativo complessivo del PGT, né in termini di introduzione di nuovi pesi insediativi, e tantomeno in rapporto alla dotazione complessiva di standard che rimangono presenti, e che, già in termini di dotazioni esistenti e con i futuri incrementi relativi agli interventi previsti dal Piano dei Servizi e non eliminati, mantengono una dotazione complessiva notevolmente al di sopra dei minimi di legge.

Il peso insediativo complessivo del PGT non viene sostanzialmente modificato e, più precisamente, valutate le nuove modeste previsioni di incremento volumetrico relative ad alcune aree già oggetto di previsioni urbanizzative e/o edificatorie all'interno del tessuto urbano consolidato.

Inoltre, la variante non solo non determina alcun tipo di nuova ipotesi di consumo di suolo ma prevede una diminuzione di suolo consumato rispetto alle previsioni del PdR vigente, per effetto della restituzione a verde di una serie di aree destinate all'edificabilità o ad interventi urbanizzativi, in piena coerenza con il dettato della LR 31/2014.

Si può evidenziare che la proposta delle varianti precedentemente illustrate e le integrazioni e modificazioni grafiche agli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, così come la suddivisione in due ambiti di

intervento degli AT del DDP , rientrano senza alcun dubbio nella categoria delle variazioni che la disciplina regionale prevede non debbano essere fatte oggetto di procedura di VAS, richiedendo esclusivamente la procedura di "verifica di esclusione", di cui al presente documento.

Tuttavia, per la consentire un'analisi comparata completa delle variazioni oggetto del presente documento, si è ritenuto comunque di effettuare un esame degli elementi di "coerenza esterna", con riferimento alla complessiva incidenza delle previsioni effettuate rispetto alla pianificazione sovraordinata e, successivamente, attraverso un esame della "coerenza interna" delle varianti, che viene valutata rispetto agli indirizzi strategici del DDP.

A - LA VALUTAZIONE DELLA COERENZA ESTERNA

Viene di seguito analizzata la coerenza delle modificazioni progettuali apportate dalle varianti in oggetto in riferimento ai Piani Territoriali di natura sovraordinata.

In ordine agli elementi della "coerenza esterna" vengono valutati gli eventuali elementi che potrebbero avere rapporto con le indicazioni del Piano Territoriale e con il Piano Paesistico Regionale, benché le tematiche e gli indirizzi dei due documenti attengano un livello strategico e programmatico di scala non rapportabile alla sostanziale marginalità delle modificazioni apportate ai contenuti del PdR e del PdS.

Successivamente viene effettuata l'analisi degli indirizzi e delle indicazioni del PTCP vigente della Provincia di Bergamo, in particolare in ordine alle tematiche insediative, in relazione agli aspetti che sono correlabili ai contenuti previsionali e normativi del PGT che sono stati fatti oggetto di modifica.

Viene inoltre verificata la situazione delle varianti avendo riferimento anche al Sistema delle Reti ecologiche e della Rete Verde per valutarne l'eventuale situazione di rapporto con le previsioni relative al territorio del Comune di Casirate.

A1 - IL RAPPORTO CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Per quanto concerne il Piano Territoriale Regionale, che individua il territorio del comune nel "Sistema Territoriale Metropolitano" il quale costituisce il riferimento della situazione territoriale nella quale è posto il territorio di Casirate d'Adda, che si trova anche in adiacenza del perimetro del "Sistema Territoriale della Pianura Irrigua", va segnalato che tale strumento non presenta alcun elemento di riferimento che possa compararsi con la scala di dettaglio delle varianti proposte, se non in termini generali.

Si evidenzia infatti che l'insieme delle varianti riguarda, come si è visto, elementi prevalentemente minuti posti all'interno del tessuto urbano consolidato o variazioni modeste di situazioni insediative consolidate più ampie, o ancora la rivisitazione dell'ambito territoriale del verde agricolo suddiviso in ambito rurale di salvaguardia ambientale-paesistica e ambito rurale per l'attività agricola.

E peraltro nella stessa direzione si pongono gli obiettivi del "Sistema territoriale della Pianura Irrigua" in materia di "uso del suolo", che individuano come elementi prioritari la necessità di impegnare " *aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo...*", che, come è già stato ricordato, nelle varianti non trovano alcun ampliamento in previsioni non già esistenti.

Parimenti si pongono gli obiettivi del "Sistema della Pianura Irrigua" che indica fra gli elementi prioritari la necessità di " *garantire un equilibrio tra le attività agricole e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche..*" Sotto questo profilo quindi si può affermare la piena coerenza delle previsioni delle varianti al PDR e al PDS con i criteri e gli obiettivi del Piano territoriale Regionale.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

GLI OBIETTIVI DEL "SISTEMA TERRITORIALE METROPOLITANO" DEL PTR

Gli unici elementi ai quali può essere fatto riferimento alla scala delle varianti in oggetto sono quelli relativi alle indicazioni sulla tematica dell'uso del suolo che peraltro è comune sia al "Sistema Metropolitano" che al "Sistema della Pianura irrigua" e che di seguito vengono richiamati³:

Obiettivo PTR: uso del suolo	Elementi di coerenza
Limitare l'ulteriore espansione urbana : coerenzare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo	la limitatezza numerica e dimensionale delle nuove varianti che prevedono edificabilità residenziale e l'effettiva verifica del fabbisogno delle aziende che hanno trovato la possibilità di ampliare il sedime delle proprie attività, escludendo qualsiasi nuovo autonomo insediamento, rispondono in modo coerente all'obiettivo regionale enunciato a fianco
Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio	
Limitare l'impermeabilizzazione del suolo	La quantità complessiva delle nuove aree edificabili, che costituisce una percentuale sostanzialmente marginale rispetto alle superfici urbanizzate ed urbanizzabili già presenti nel PGT vigente, confermano la condivisione dell'indicazione regionale.
Conservare i varchi liberi destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Urbana	
Evitare la dispersione urbana	Tutti gli interventi sono stati effettuati all'interno del tessuto urbano consolidato e/o a completamento di insediamenti già ricompresi nello stesso e quindi hanno mantenuto il criterio della "compattazione degli interventi.
Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture	
Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile di buona qualità architettonica ed adeguato inserimento paesaggistico.	Tale obiettivo, pur se non esplicitato nelle variazioni inerenti gli interventi di nuova edificazione residenziale, è comunque fortemente presente nella disciplina del PGT, anche con elementi di verifica della qualità progettuale e conseguenti forme di premialità.
Governare la trasformazione del paesaggio agrario integrando la componente paesaggistica nelle politiche agricole .	Tale aspetto è presente nella disciplina dell'art. 40 bis-sistema delle aree rurali di valore paesistico, ambientale ed ecologico.
Conservare gli spazi agricoli periurbani come ambiti di mediazione fra città e campagna e per corredare l'ambiente urbano di un paesaggio gradevole.	

³ Sono evidenziati in colore giallo i tematismi che possono trovare una relazione con le tipologie di variazione effettuate

Si può quindi ritenere verificata la sostanziale coerenza della variante con gli elementi ad essa pertinenti all'interno degli obiettivi del PTR.

A2 - IL RAPPORTO CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

Le varianti effettuate trovano coerenza con i principi e gli obiettivi indicati dal Titolo IV°, "Assetti insediativi" del PTCP della Provincia e, in particolare dagli artt. 62, 89 e 94 delle NdA dello Strumento sovracomunale, nonché con i criteri generali individuati nella Relazione.

Il prospetto che segue individua in forma riassuntiva le tematiche, le previsioni e gli indirizzi del PTCP della Provincia di Bergamo nella materia oggetto di variante e indica gli ambiti tematici attinenti i contenuti del PGT di Casirate d'Adda in materia di previsioni insediative all'interno del tessuto Urbano Consolidato già presenti nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, che restano peraltro confermati, pur se diversamente declinati nelle proposte di variante oggetto del presente Documento.

Rispetto agli indirizzi che verranno evidenziati, pur tenendo conto della significativa differenza di scala tra lo strumento di area vasta e le singole varianti oggetto della presente valutazione, si può comunque affermare che le variazioni proposte rientrano coerentemente nella logica delle indicazioni del PTCP.

Nessun'altra indicazione del PTCP, anche se non direttamente attinente ai contenuti delle varianti, trova peraltro elementi di contrasto con le scelte effettuate, sia sotto il profilo delle compatibilità localizzative rispetto alle previsioni di valenza sovracomunale, sia rispetto ai criteri e alle disposizioni della Normativa.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Il Piano Territoriale della Provincia di Bergamo non formula nei propri obiettivi generali, né nelle correlative "Azioni di Piano", indicazioni specifiche di dettaglio tale da poter consentire un raffronto con interventi di modifica marginale quali quelli previsti dalle varianti in esame.

È parso tuttavia utile riportare il quadro di sintesi degli obiettivi generali, evidenziando quelli che trovano elementi di attinenza ai contenuti delle varianti, i quali costituiscono comunque un importante elemento di indirizzo per gli interventi nel tessuto urbano e quindi anche per quelli che saranno effettuati in attuazione alle varianti stesse.

Obiettivi Generali del PTCP

OG1	Garantire la compatibilità dei processi di trasformazione e di uso del suolo con la necessaria salvaguardia delle risorse(in particolare della risorsa "suolo agricolo" , che costituisce l'elemento in generale più facilmente aggredibile).
OG2	Individuare tutte le provvidenze necessarie per la difesa del rischio idrogeologico e idraulico, la tutela delle qualità dell'aria e delle acque di superficie e sotterranee considerate pregiudiziali ad ogni intervento sia di destinazione sia di trasformazione del suolo;
OG3	Individuare già alla scala territoriale e promuovere alla scala locale la realizzazione di un sistema di aree e ambiti di "continuità verde" anche nella pianura e nelle zone di più modesto pregio, con particolare attenzione agli elementi di continuità delle preesistenze e dalle fasce già in formazione sempre con attenzione alla varietà e alla diversità biologica;.
OG4	tutelare il paesaggio nei suoi caratteri peculiari, promuoverne la riqualificazione nei sistemi più degradati e promuovere la formazione di "nuovi paesaggi" ove siano presenti elementi di segno negativo o siano previsti nuovi interventi di trasformazione territoriale
OG5	garantire la salvaguardia e la valorizzazione dei beni culturali, e tutelare e rafforzare le caratteristiche e le identità delle "culture locali";
OG6	promuovere e sostenere la qualità e l'accessibilità delle "funzioni centrali strategiche" e dare impulso alla formazione di un sistema integrato di centralità urbane, organizzando sul territorio il sistema dei servizi, con particolare attenzione alla sua relazione con i nodi di scambio intermodale della mobilità;.
OG7	proporre un'attenta riflessione sulle modalità della trasformazione edilizia (residenziale, industriale, terziaria, ecc.) la quale, pur tenendo conto delle dinamiche socio-economiche, dovrà individuare una nuova modalità di risposta alle esigenze insediative, evitando il perpetuarsi di alcuni indirizzi che hanno dato risultati negativi sugli assetti territoriali complessivi e che hanno inciso negativamente sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente, e proponendo invece indirizzi e modelli capaci di dare o di restituire una qualità insediativa veramente positiva
OG8	razionalizzare la distribuzione delle aree per attività produttive e dei servizi a loro supporto, considerando come primaria anche la questione delle necessità di recupero del consistente patrimonio dismesso e ponendo particolare attenzione alla necessità di ridurre e controllare sia le

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018

Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

	situazioni di rischio sia quelle di incompatibilità con altre funzioni
OG9	promuovere la formazione di Piani locali per lo sviluppo sostenibile, "Agende 21 locali", di Comunità Montane, Comuni e loro Associazioni

Contenuti inerenti gli elementi di indirizzo generale e specifico del PTCP per la definizione degli interventi di trasformazione urbanistica attinenti le varianti proposte

Contenuto	Tipologia delle previsioni di variante	Rif. NdA o Relazione
I Piani comunali danno indicazioni per il contenimento delle trasformazioni e dei consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane.		Art 92 c1
Criteri favorevoli per la localizzazione degli insediamenti: accessibilità, valenze storico-culturali, adiacenza a centri servizi interurbani, adiacenza a sistemi produttivi, ecc.		Criteri relazione
Orientamento dei Piani comunali verso il compattamento della forma urbana.	Tutti gli interventi sono stati effettuati dall'interno del tessuto urbano consolidato e/o a completamento di insediamenti già ricompresi nello stesso e quindi hanno mantenuto il criterio della "compattazione degli interventi.	Criteri relazione
Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previsti. In queste aree, in immediato rapporto con i contesti urbani, orientare le trasformazioni alla riqualificazione e ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. Previsione di adeguato inserimento paesistico e ambientale, anche tramite previsioni di impianti arborei e arbustivi. Creazione di reti ecologiche e di collegamento con aree verdi e reti ecologiche esistenti	la trasformazione di una , se pur non particolarmente elevata quantità di aree urbanizzabili in aree a verde migliora gli aspetti del verde urbano anche in funzione ecologico ambientale	Art. 62
Favorire ed incrementare prioritariamente l'utilizzazione delle aree produttive esistenti e previste dai PGT quando siano già infrastrutturate e ben collocate sotto il profilo logistico e ambientale	Gli interventi previsti di riqualificazione e degli insediamenti produttivi dismessi prevista dalla disciplina del Piano delle Regole rispondono coerentemente al criterio indicato dal PTCP	Art. 94 c. 2
Previsione di adeguato inserimento paesistico e ambientale, anche tramite previsioni di impianti arborei e arbustivi. Creazione di reti ecologiche e di collegamento con aree verdi e reti ecologiche	Già la disciplina vigente indica provvedimenti in relazione agli interventi compensativi e di	Art. 62

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

esistenti	mitigazione ambientale.	
Direttive sugli insediamenti produttivi per i piani comunali: utilizzo di aree produttive già previste, evitare disseminazione nel territorio di aree e complessi isolati, incrementare accessibilità agli impianti produttivi.	Nessuna nuova area produttiva è stata individuata e si sono effettuati interventi esclusivamente per insediamenti già esistenti	

A3 - ANALISI DELLA COERENZA CON LE RETI ECOLOGICHE E LA RETE VERDE

Rilevato che il comune di Casirate d'Adda risulta inserito nella Rete Ecologica Regionale (DGR 10962/2009 e s.m.i.), settore n. 92, ed essendo interessato da elementi di tutela, pur se di non di livello primario, si ritiene necessario darne sinteticamente conto al fine di verificare l'assenza di ogni possibile interferenza delle varianti sulle componenti della Rete.

In ordine alla presenza di elementi specifici di tutela non si rilevano elementi puntuali di importanza comunitaria (SIC – ZPS).

La parte ovest del territorio comunale vede però la presenza del Parco Regionale Adda Nord il cui limite territoriale è definito dalla Roggia Cremasca al cui interno la RER individua il “corridoio regionale primario” che fiancheggia il l'asta del fiume e interessa marginalmente il territorio casiratese.

Come elementi primari la RER indica due “Varchi da mantenere” rispettivamente lungo la ex Statale che collega Casirate con Arzago e Casirate con Treviglio.

Ad eccezione delle parti urbanizzate il resto del territorio comunale è definito come “elemento di secondo livello”, corrisponde quasi interamente al PLIS della Gera d'Adda

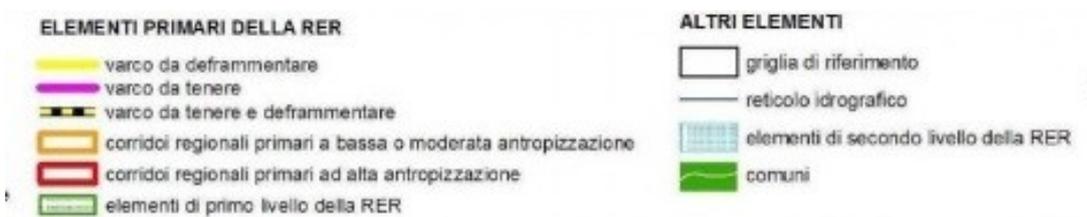
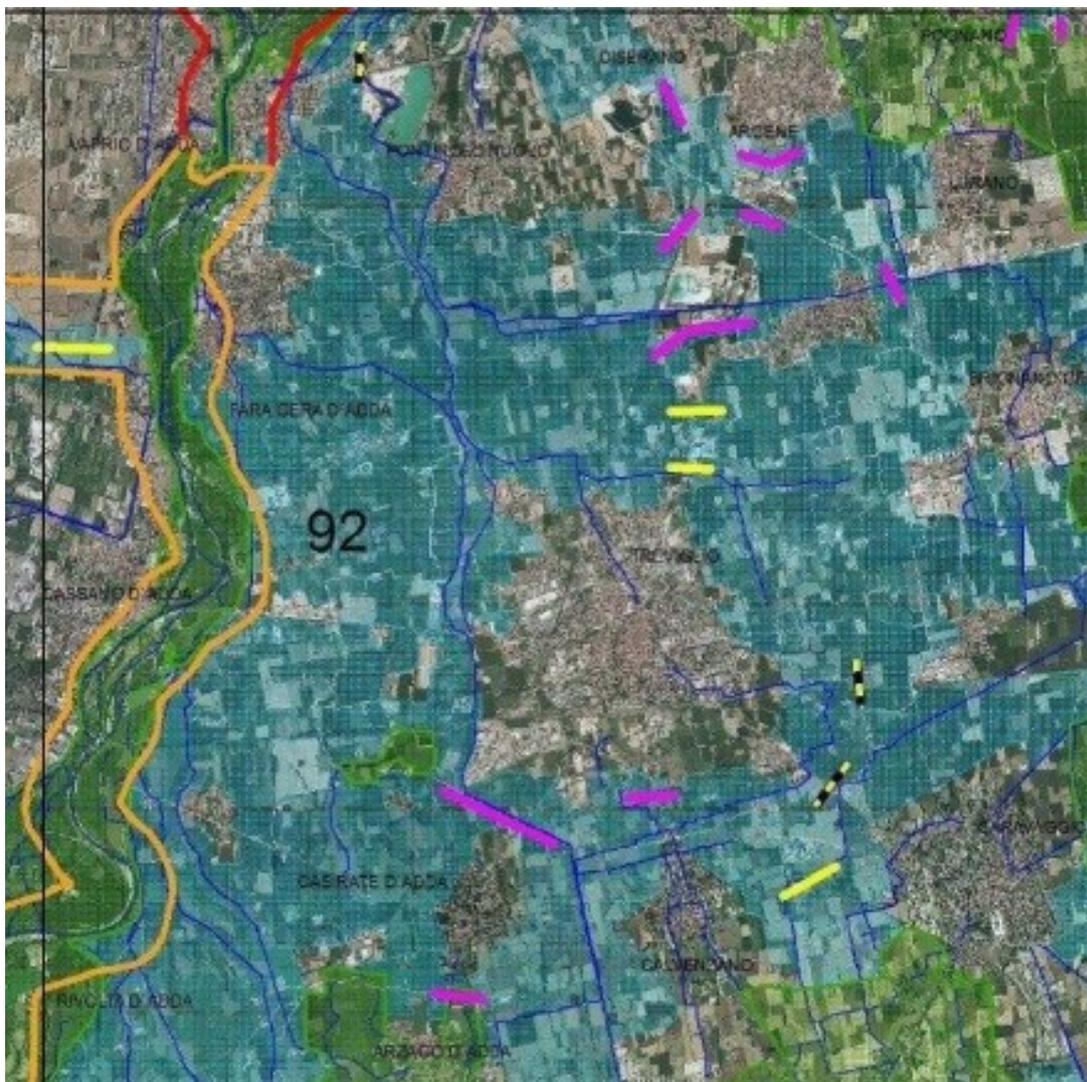
Va in ogni modo precisato che gli interventi proposti nella variante al PdR non interessano elementi sensibili previsti nella RER.

Rimane comunque confermato l'obiettivo principale previsto dalla RER, che consiste nel favorire sia interventi di deframmentazione ecologica che interventi volti al mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica.

Le varianti proposte non sono interessate dalle indicazioni puntuali sopra indicate e quindi non si pongono in contrasto con il sopracitato obiettivo.

Gli interventi previsti dalle varianti oggetto della presente valutazione non interferiscono in alcun modo con i Sistemi verdi e, in alcuni casi, incrementano la presenza di verde, sia a livello urbano, sia nelle aree di frangia, contribuendo quindi all'incremento, nei limiti dimensionali delle aree interessate, dell'armatura verde dei comparti urbani di riferimento.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS



ESTRATTO RER – SETTORE 92: BASSA PIANURA BERGAMASCA

B - LA COERENZA INTERNA: RAPPORTO CON LE PREVISIONI E GLI INDIRIZZI DELLA VAS DEL DDP

La verifica della "coerenza interna" concerne la valutazione del rapporto tra le proposte che vengono formulate all'interno delle ipotesi di variante individuate dall'Amministrazione, rispetto alle previsioni e alle indicazioni del quadro strategico del territorio e delle indicazioni programmatiche con le quali il Documento di Piano ha definito gli indirizzi strategici e gli obiettivi operativi delle singole tematiche e dei contenuti del PGT.

La modesta entità delle variazioni che sono previste dal presente documento non presenta la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto di particolare dettaglio con gli obiettivi di Piano, se non a livello di mero riferimento all'ambito tematico di appartenenza.

Tuttavia è parso opportuno richiamare sinteticamente gli elementi e gli obiettivi del PGT nella sua componente di valutazione ambientale e strategica al fine di valutare comparativamente se tali obiettivi possano trovare coerenza nelle varianti proposte e se vi siano, nell'insieme delle varianti, eventuali potenziali elementi che possano determinare situazioni di possibile impatto.

L'analisi comparativa, sintetizzata nei quadri che seguono, consente di poter affermare che gli effetti potenziali delle varianti sono di fatto nulli o marginali e che vi sono situazioni, specie nelle variazioni alla disciplina di piano che possono indurre effetti positivi sull'abbattimento delle situazioni oggi presenti.

Si segnala infine che le condizioni di fattibilità geologica del territorio di Casirate, già individuate nello studio allegato al PGT vedono una situazione positiva di insediabilità dei suoli, che individua solo due classi di fattibilità (*"classe 3 – con consistenti limitazioni"*)

Verifica dell'incidenza delle varianti rispetto alle tematiche della sostenibilità ambientale e paesistica

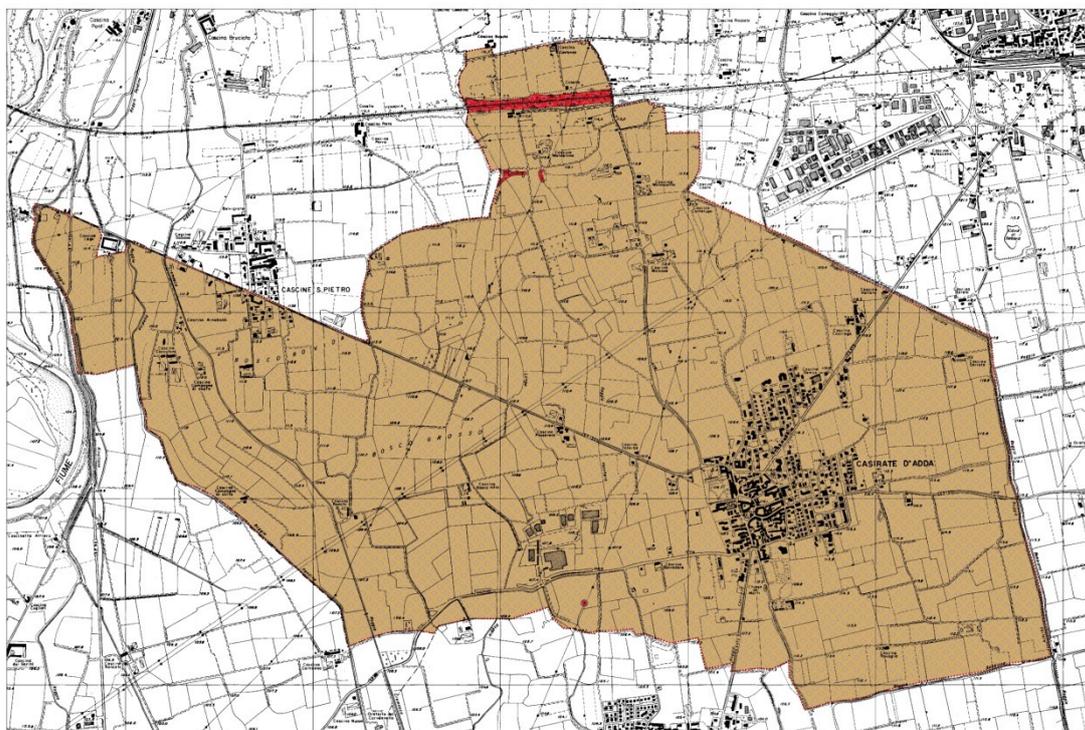
Tematiche ambientali	Impatto potenziale	Motivazioni ed eventuali misure di mitigazione e/o compensazione	
PAESISTICA			
minimizzazione consumo di suolo	nullo	Pur se vengono introdotte alcune nuove previsioni edificatorie il bilancio ecologico di consumo del suolo risulta positivo, prevalendo le quantità di detrazioni di suolo consumato rispetto alle di aree edificabili.	😊
preservazione componenti paesaggistiche	nullo	Il rimando normativo è alla disciplina dell'art. 40 bis, volto al sistema delle aree rurali di valore paesistico-ambientale.	😊
Sviluppo compatibile delle dinamiche insediative	nulla	gli interventi completano in tutti i casi quadri insediativi esistenti aventi analoghe caratteristiche insediative e di destinazione	😊
GEOMORFOLOGICA			
riduzione dei rischi idrogeologici e sismici	marginale	Il rimando alla disciplina della "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT", individuato dal nuovo art. 52 ter rende più evidente e cogente l'obbligo di rapportarsi a tali documenti per qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e delle singole aree	😊
Tutela delle risorse non rinnovabili	positivo	Tale essenziale modalità di "comportamento" nella previsione dell'uso delle risorse è già contenuta, anche con la previsione di elementi di premialità all'interno della normativa vigente del PGT e viene ulteriormente incentivata con l'introduzione dell'art. 11 quater che, tra le possibilità di concessione di elementi premiali incentivanti, riconferma tra questi l' "incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali,	😊

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018

Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

		qualora di entità superiore a quanto già richiesto dalle norme vigenti"	
IDROLOGIA E IDRAULICA			
tutela e risparmio delle risorse idriche	positivo	È stato introdotto il nuovo art. 52 ter che ribadisce e precisa che "In tutti gli interventi soggetti a pianificazione attuativa e di realizzazione edilizia delle previsioni di piano dovrà essere rispettato il principio dell' "invarianza idraulica e idrologica", ai sensi dell'art. 58bis, comma 3, lettera a) della l.r. 12/2005 e relativo Regolamento di attuazione".	😊
RIFIUTI			
riduzione impatti con miglioramento del sistema di raccolta differenziata	positivo	Tale modalità è già contenuta all'interno della disciplina vigente	😊
QUALITA' ARIA E ENERGIA			
tutela della qualità dell'aria e controllo e contenimento emissioni in atmosfera,	marginale	Vedi quanto precisato al punto precedente	😊
INQUINAMENTO ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO			
contenimento inquinamento acustico	marginale	Vedi quanto precisato al punto precedente	😊
cont. inquinamento elettromagnetico	marginale	Vedi quanto precisato al punto precedente	😊
MOBILITA'			
Snellimento dei flussi di traffico in accesso/uscita dall'insediamento	marginale	La realizzazione della nuova infrastruttura ha migliorato a livello generale la mobilità soprattutto quella in entrata e uscita dalle zone produttive presenti ad ovest del centro abitato.	😊
PREVISIONI INSEDIATIVE E SERVIZI			
Riqualificazione degli spazi aperti pubblici e potenziamento del verde	marginale	Pur essendo la possibilità di eliminazione di alcune alcune previsioni e presenze a parcheggio all'intero delle zone produttive, la quantità complessiva delle dotazioni risulta ancora significativamente superiore agli standard ottimali.	😊
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	marginale	Vedi quanto precisato al punto precedente	😊

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS



-  CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni
-  CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
-  CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
-  CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
-  SCENARIO Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari

ESTRATTO PGT VIGENTE – CARTA FATTIBILITA' GEOLOGICA – tav. 6a

**VALUTAZIONI FINALI IN ORDINE ALLA ESCLUSIONE DALLA VAS DELLE VARIANTI
AL PIANO DELLE REGOLE e AL PIANO DEI SERVIZI**

Valutazione complessiva delle caratteristiche del Piano/Programma in rapporto agli elementi previsti dalle varianti proposte	
<p>In quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.</p>	<p>Si tratta di un insieme di varianti tese, come più volte detto, alla definizione di modifica di previsioni puntuali e in genere di modesta entità.</p> <p>Le specificazioni di elementi gestionali e operativi della normativa sono riferite a varie parti dell'articolato, che è stato rivisto alla luce della mutata situazione del quadro legislativo regionale e nazionale i quali hanno introdotto innovazioni di non poco momento nella disciplina urbanistica ed edilizia generale.</p> <p>Nel contempo altre modificazioni e integrazioni alla disciplina del PdR e del PdS sono state apportate per meglio rispondere in modo efficace ed efficiente alle mutate condizioni del quadro socio economico, specie del settore produttivo che necessita di nuove soluzioni operative, che comunque la variante rivolge sostanzialmente alle attività già presenti sul territorio senza introdurre nuovi ambiti di espansione.</p> <p>Come evidenziato nei quadri analitici e nelle tabelle riassuntive non è previsto alcun incremento del consumo di suolo, anzi, la riconduzione a verde di una serie di aree destinate alla edificabilità e a interventi urbanizzativi (parcheggi non più utili per finalità pubbliche e alcune aree residenziali e commerciali), ha portato ad una riduzione di consumo del suolo rispetto alle previsioni già in essere.</p>

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018

Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

	<p>Le modificazioni alla cartografia progettuale del PDR sono sostanzialmente modeste e non determinano incrementi di peso insediativo né incidono sostanzialmente sulla struttura dei servizi né sui parametri ambientali.</p> <p>Da ultimo va precisato che la mancanza di previsioni incrementalì di consumo di suolo (che è stato ridotto) non hanno reso necessaria la redazione di una nuova carta, in conformità alle indicazioni della l.r. 31/2014.</p>
<p>In quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.</p>	<p>Non vi sono elementi di influenza.</p>
<p>La pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.</p>	<p>Non è prevista alcuna modifica significativa e vengono introdotte nuove superfici a verde diminuendo, come si è già segnalato, il consumo di suolo già previsto dal PdR.</p>
<p>Problemi ambientali relativi al P/P.</p>	<p>Come è stato evidenziato nel quadro sinottico relativo alla "Verifica dell'incidenza delle varianti rispetto alle tematiche della sostenibilità ambientale e paesistica" nessuna situazione particolarmente problematica è stata rilevata, pur restando sempre richiamata la necessità di particolare attenzione alle tematiche ambientali nella predisposizione della strumentazione attuativa e negli interventi edilizi delle aree produttive confermate, come per altro già specificato nella relativa normativa</p>
<p>La rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. P/P connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).</p>	<p>Il provvedimento non ha alcun riflesso sulle condizioni generali del territorio.</p>

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti.	Nessuna.
Carattere cumulativo degli effetti.	Nessuno.
Natura transfrontaliera degli effetti.	Nessuna.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti).	Nessuno.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata).	Marginale.
Valore e vulnerabilità delle aree interessate a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; - dell'utilizzo intensivo del suolo.	Nessuno.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale".	Le modificazioni introdotte dalle previsioni di variante non hanno alcun tipo di possibile incidenza sugli ambiti in oggetto non essendo questi presenti nel territorio né sulle componenti di secondo livello individuate nella RER che non interessano le aree oggetto di modifica.

Si può quindi, come già detto, affermare che la variante al vigente PGT promossa dall'Amministrazione Comunale di Casirate d'Adda ai sensi di quanto disposto dall'art.13, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i., finalizzata all'aggiornamento di alcune previsioni del PdR e del PdS, e ad integrazioni normative e specificazioni operative non incidenti sulla struttura generale del PGT, non necessita di procedimento di VAS e si inquadra nelle possibilità indicate dalla scheda 1u del "modello metodologico" regionale, inerente la "verifica di assoggettabilità a VAS" approvata con DgR nell'anno 2012 .

La variante è da intendersi pertanto come elemento di configurazione di aspetti di dettaglio e di apporto migliorativo alle condizioni di operatività del Piano sia nell'attività edilizia che di trasformazione urbana; la stessa produce una seppur leggera diminuzione di consumo di suolo nella riconduzione a verde di aree in ambito agricolo destinate alla edificabilità.

La variante inoltre non determina effetti negativi sulla qualità degli interventi e non altera gli impatti sull'ambiente e sugli elementi già emersi e valutati nell'elaborazione della V.A.S. per il PGT vigente.

Ed infine si conferma che le varianti in oggetto non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE e successive modifiche e non producono effetti sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE

Per tutte le ragioni sopra indicate si ritiene di poter confermare la correttezza e la coerenza della non assoggettabilità al procedimento di VAS e quindi che le varianti individuate nella proposta di modificazione al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi non necessitano di predisposizione di VAS e possano quindi essere escluse.

IL TECNICO INCARICATO

dott. Arch. Piergiorgio Tosetti