

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR
e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo - art. 13 c. 2 della
l.r. 11/03/2005 n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014*

Documento di Piano 2024 - Piano delle Regole - Piano dei Servizi

DOCUMENTO DI PIANO - INDIRIZZI NORMATIVI

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



Adozione:
Del. C.C. n° del

Approvazione:
Del. C.C. n° del

data: FEBBRAIO 2024

aggiornamenti:

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

AVVERTENZA:

Al fine di consentire una più efficace comprensione delle variazioni apportate al testo delle normative sono state individuate in colore rosso le modifiche e integrazioni al testo normativo del PGT vigente.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

Indice

1. Generalità

- 1.1 Finalità e contenuti del DdP
- 1.2 Elaborati costitutivi il DdP
- 1.3 Rapporto con gli altri strumenti della pianificazione comunale
- 1.4 Definizioni e parametri urbanistici uniformi

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

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

3. Sistema insediativo

- 3.1 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale
- 3.2 Perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica
- 3.3 Sistema insediativo storico
- 3.4 Ambiti consolidati
- 3.5 Ambiti interessati da piani attuativi in corso di ultimazione
- 3.6 Ambiti di trasformazione e riqualificazione

4. Sistema ambientale

- 4.1 Definizione ed obiettivi generali
- 4.2 Disciplina

5. Sistema delle dotazioni territoriali

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

Allegati

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

Allegato 1

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

Allegato 2

Indirizzi e criteri per la gestione della città consolidata

Allegato 3

Schede ambiti strategici

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

1. Generalità

1.1 Finalità e contenuti del DdP

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

1.2 Elaborati costitutivi il DdP

Costituiscono elaborati del DdP:

. Tavola 1

Previsioni di Piano

. Tavola 2

Verifica consumo di suolo

Ambiti di trasformazione - Situazione al 02/12/2014

. Tavola 2A

Verifica consumo di suolo

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

Ambiti di trasformazione - Situazione al febbraio 2024

. Tavola 2B

Verifica consumo di suolo

Ambiti di trasformazione – schede operative

. Tavola 3

Sensibilità paesistica

. Tavola 4

Individuazione degli ambiti agricoli strategici

Sistema del verde e Reti ecologiche

. Relazione generale

1.3 Rapporto con gli altri strumenti della pianificazione comunale

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

approva:

- il Piano delle Regole (PdR), che disciplina a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.10 delle LR 12/2005, le trasformazioni e gli interventi diffusi negli ambiti consolidati e nel territorio rurale; disciplina inoltre le modalità di intervento, i parametri urbanistico – edilizi e le relative metodologie di calcolo;

- il Piano dei servizi (PdS), che disciplina a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.9 della LR 12/2005, le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

1.4 Definizioni e parametri urbanistici uniformi

I parametri urbanistici e le definizioni contenute nel presente articolo, aventi valenza urbanistica ai sensi della disciplina regionale, precisano e integrano quelle contenute nella DGR XI/695 del 24 ottobre 2018 e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del PGT, ad eccezione di quelli relativi alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti attuativi adottati o approvati di cui all'art. 12 e 13 delle presenti norme, ai convenzionamenti planivolumetrici, nonché alle varianti anche essenziali ai titoli edilizi già validi ed efficaci a tale data, per i quali continuano ad applicarsi le norme e le definizioni previgenti.

1 - Superficie territoriale (ST) : superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2 - Superficie fondiaria (SF): superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3 - Superficie Coperta (SCOP): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale delle costruzioni fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

4 - Superficie utile (SU) : superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, e vani di porte e finestre.

5 - Superficie accessoria (SA): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri tramezzi, sguinci, e vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- I portici e le gallerie pedonali
- I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze,
- Le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50, le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50, sono escluse dal computo delle superfici accessorie utili e lorde
- Le cantine poste al piano interrato, semiinterrato o al primo piano fuori terra e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone e i relativi corridoi di servizio
- I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda
- Spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale
- I corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale
- I volumi tecnici
- Le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale, quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessorie utile e lorda.

6 - Superficie complessiva (SC): somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\%SA$).

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

7 - Superficie calpestabile (SCAL) superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

8 - Volume urbanistico (VU): volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

9 - Volume totale o volumetria complessiva (VT): volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

10 - Altezza dell'edificio: altezza massima tra quelle dei vari fronti.

11 - Altezza urbanistica (AU): altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

12 - Indice di edificabilità territoriale (IT): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

13 - Indice di edificabilità fondiaria (IF): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

14 - Indice di copertura (IC): Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria.

15 - Indice di permeabilità (IPT/IPF): Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

16 - Carico urbanistico (CU): fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazioni di carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazioni d'uso.

17 - Dotazioni territoriali (DT): infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica, e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

2. Tutele ambientali, paesaggistiche e storico – culturali

2.1 Ambientali e paesaggistiche

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

- zone di particolare interesse paesaggistico- ambientale:

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

- rete ecologica di scala locale:

i corridoi della rete ecologica, le aree a foresta di pianura, le aree verdi di rispetto,

le aree agricole di pregio, le aree verdi urbane ad uso e/o di interesse pubblico.

- rete ecologica di scala sovralocale:

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

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c, 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

2.2 Storico - culturali

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

Centri storici

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

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

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

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

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

Beni paesaggistici vincolati con il PGT

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

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

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

2.3 Idrogeologiche e idrauliche

Lo Studio specialistico (cartografie e relazioni), redatto nell'ambito della predisposizione del DdP (Relazione geologica, relativo agli aspetti

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

geologici, idrogeologici e idraulici del territorio, rappresenta il riferimento primario per l'attuazione degli interventi e delle politiche di tutela e per le condizioni tecniche da porre nelle specifiche trasformazioni territoriali. I contenuti dello Studio sono sinteticamente e indicativamente ma non esaustivamente ripresi nella tavola 1 del

3. Sistema insediativo

3.1 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale

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

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

Il DdP classifica il territorio comunale in:

Territorio urbanizzato

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

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

Ambiti di rigenerazione urbana

Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana fanno riferimento ad aree finalizzate ad attivare processi di rigenerazione; in tali aree possono essere previsti interventi che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico.

I criteri e gli obiettivi generali sono quelli individuati dalla Legge Regionale n. 18/2019 e saranno declinati nei contenuti e negli aspetti operativi da specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

Al fine di arrestare i processi di degrado fisico-funzionale e di criticità degli edifici negli ambiti di rigenerazione urbana o degli edifici individuabili con i criteri della disciplina degli art. 40-bis e 40-ter della LR 12/2005, il DdP fa proprie le indicazioni e le possibilità di inserimento al loro interno delle "Funzioni ed Usi Temporanei" previsti dall'art. 51-bis della legge regionale 12/2005 e dalla disciplina dell'art. 23-quater del DPR 380/2001.

Per tutti gli ambiti di generazione urbana individuati alla Tav. 1 del DdP è previsto l'assoggettamento a Piano Attuativo che potrà essere sostituito da uno o più Permessi di Costruire convenzionati qualora venga individuato di concerto con l'Amministrazione e approvato con deliberazione della Giunta Comunale un "progetto preliminare di assetto urbano ed edilizio degli interventi".

Per tutti gli interventi di Rigenerazione Urbana è prevista la possibilità di un incremento della SL esistente qualora l'operatore proponga almeno due soluzioni alternative del "progetto preliminare" per giungere ad una scelta concertata con l'Amministrazione.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

I criteri e le modalità per la definizione delle procedure e dei contenuti dei progetti saranno individuati da apposito regolamento approvato dalla Giunta Comunale.

Territorio urbanizzabile

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

Territorio rurale

Le aree e gli ambiti a vocazione agricola e di interesse ambientale extraurbano, da disciplinare attraverso il Piano delle regole.

3.2 Perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica

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

I diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali

verranno assegnati in misura proporzionale alle proprietà immobiliari interessate, sulla base dei parametri dimensionali e dei criteri urbanistici, funzionali ed ambientali definiti in termini generali dal DdP e articolati nei singoli piani attuativi.

Perequazione urbanistica, principi generali:

- La perequazione urbanistica opera su tutte le aree soggette a trasformazione urbanistica o edilizia previste dal PGT.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

- L'applicazione della perequazione avviene secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, sia alla capacità edificatoria loro riconosciuta, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana.
- La perequazione applica il principio di equità attribuendo agli ambiti coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche o edilizie il medesimo Indice di Base.
- Qualora non si proceda al contestuale utilizzo dei diritti è consentito annotare i diritti edificatori nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori.

Compensazione urbanistica, principi generali

La compensazione urbanistica viene effettuata nei casi in cui il valore economico delle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, individuate dal PdS, viene retribuita attraverso la concessione di diritti edificatori da realizzarsi all'interno del territorio comunale in luogo del pagamento del controvalore in denaro. Tali diritti potranno essere trasferite sulle aree edificabili previsti dal PGT anche se non assoggettate a PA e nel rispetto degli indici massimi di Sc ed altezza previsti dalle singole norme di zona.

Tale compensazione può essere effettuata anche nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici legittimamente realizzati all'epoca della loro costruzione che debbono essere delocalizzati per ragioni di interesse pubblico o ambientali.

Anche per gli interventi di compensazione edilizia o urbanistica i diritti volumetrici compensativi possono essere iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui all'art. 11 della l.r. 12/2005 in luogo della diretta realizzazione da parte del soggetto ricevente.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

Incentivazione

Al fine di perseguire il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualificazione edilizia o di rigenerazione ambientale e promozione della qualità di progettazione urbana possono essere concessi diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli individuati dalla disciplina delle singole zone edificabili, o degli ambiti di trasformazione, in misura non superiore al 20% della capacità edificatoria prevista dalla normativa di zona, sulla base di criteri che saranno definiti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale non costituente variante al PGT.

Anche in questo caso i volumetrici incentivanti possono essere iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui all'art. 11 della l.r. 12/2005 in luogo della diretta realizzazione da parte del soggetto ricevente.

3.3 Sistema insediativo storico

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

In base al Quadro Conoscitivo, il DdP individua in prima istanza il perimetro del sistema insediativo di antica formazione le cui modalità di intervento ammissibili dovranno essere compatibili con le caratteristiche tipologiche, morfologiche e formali degli edifici, e saranno dettagliate nel Piano delle Regole.

Compiti assegnati dal DdP al Piano delle Regole.

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

- Il Centro storico perimetrato nella tavola 1 del Documento di Piano.
- Edifici di valore storico – artistico e monumentale individuati con specifica campitura grafica.

Restano ferme le indicazioni e prescrizioni derivanti da vincoli sovraordinati di interesse artistico – monumentale.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c, 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

3.4 Ambiti consolidati

Il DdP individua gli ambiti urbani ed extraurbani consolidati.

Entro tali ambiti il DdP persegue obiettivi di riqualificazione dei tessuti urbanistici, di **miglioramento** della qualità insediativa, di **incremento** delle dotazioni territoriali.

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

Il DdP fa inoltre propri i principi della "indifferenza funzionale" indicati dall'art. 51 della LR. 12/2005.

3.5 Ambiti interessati da **piani attuativi in corso di ultimazione**

Il Documento di Piano conferma gli ambiti di espansione residenziale già oggetto di convenzione ma non interamente realizzati, in corso di attuazione.

Per questi ambiti viene mantenuta la capacità edificatoria e i parametri urbanistico/edilizi e gli elementi di disciplina previsti dalla convenzione e/o atto negoziale di ciascun Piano Attuativo adottati e/o approvati.

Gli ambiti confermati sono indicati con specifico segno grafico nella tav 1 del DdP.

3.6 Ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbanistica

Il DdP individua gli ambiti strategici di trasformazione o riqualificazione urbanistica interni al territorio comunale soggetti a pianificazione attuativa.

Il DdP definisce nell'allegato 1, per ogni Ambito individuato, gli indirizzi normativi, gli obiettivi e le finalità, gli strumenti attuativi, le indicazioni ed i parametri urbanistico-edilizi, gli indirizzi paesaggistici e ambientali (carico

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

urbanistico, funzioni, permeabilità e dotazioni ecologico – ambientali) e i criteri di negoziazione da verificare nell'attuazione degli interventi.

Si tratta di indirizzi e criteri che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli piani attuativi, sulla base dei quali si configureranno i diritti reali dei suoli all'atto dell'approvazione della pianificazione attuativa.

4. Sistema ambientale

4.1 Definizione ed obiettivi generali

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

- la difesa delle aree destinate all'agricoltura e degli aspetti idraulici del territorio comunale, specie per le aree individuate come Ambiti Agricoli Strategici dal PTCP della provincia di Bergamo.
- la costituzione di una rete paesaggistica ed ambientale di scala locale;
- la riqualificazione e valorizzazione dei percorsi naturalistici e delle aree di pregio ambientale presenti all'interno del territorio comunale;
- la difesa degli alberi monumentali del territorio comunale.

4.2 Disciplina

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

In questo senso il Piano delle Regole dovrà:

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

- definire gli ambiti di valore naturale, ambientale e paesistico sulla scorta dei criteri delle Modalità per la pianificazione comunale della LR12/2005.
- sottoporre ad una speciale disciplina di tutela anche mediante la previsione di progetti di valorizzazione.
- promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici, salvaguardando la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali presenti.
- individuare la disciplina degli interventi ammessi, nel rispetto degli obiettivi indicati dal DdP:
- recuperare il patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie;
- prevedere la realizzazione di infrastrutture pubbliche e di reti energetiche – tecnologiche, da collocarsi all'esterno degli ambiti caratterizzati da sensibilità paesistica alta, solo nel caso in cui non sussistano alternative localizzative;
- prevedere la realizzazione dei soli manufatti tecnologici e di servizio che siano connessi con la disciplina di tutela, e individuare elementi di gestione e valorizzazione delle aree.

Invarianza idraulica e idrologica

Nelle scelte pianificatorie dovrà essere rispettato il principio dell'Invarianza idraulica

Il Documento di Piano stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica.

I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del D.P.R. n. 380/2001 e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

Componente geologica idrogeologica e sismica

- Il Documento di Piano è integrato con lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica che definisce i relativi assetti del territorio; le norme dettate da tale studio costituiscono parte integrante del PGT.

- Le norme indicate nello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, unitamente alla carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano e alla carta dei vincoli, hanno carattere vincolante rispetto alle altre norme e indicazioni contenute negli ulteriori atti del PGT.

5. Sistema delle dotazioni territoriali

5.1 Mobilità

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

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

Il DdP per quel che concerne il sistema delle infrastrutture per la mobilità conferma

sostanzialmente l'impianto viabilistico esistente. Rispetto alla viabilità prevista e non attuata del Prg vigente, il PGT inserisce il nuovo collegamento a sud di Casirate d'Adda tra la ss 472 proveniente da Arzago e la via Rossini, in alternativa alla bretella, prevista dal PRG, posta a nord della via Rossini che avrebbe dovuto collegare la ss 472 proveniente da Treviglio dal limite nord di Casirate D'Adda a via Rossini

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c, 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

e mai realizzata. Questa soluzione, legata ed integrata ai progetti Bre.Be.Mi ed Autostrade Bergamasche, già in stato avanzato di realizzazione, doterebbe il comune di Casirate d'Adda di una alternativa per il traffico pesante, attualmente in transito nel Centro Storico , con la conseguente possibilità di declassamento della ss 472 per il tratto interessante il centro storico di Casirate D'Adda.

Il DdP individua con uno specifico elaborato le previsioni legate alle infrastrutture

nella tav. 4 del DdP.

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

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

5.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le

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

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

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

5.3 Attrezzature e spazi collettivi

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

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

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

Le dotazioni previste dal DdP possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione comunale, attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione delle aree necessarie attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati alla realizzazione e alla futura gestione degli interventi e dei relativi servizi;
- attraverso i piani attuativi, all'interno degli Ambiti di trasformazione e di riqualificazione, sulla base delle indicazioni del DdP, secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dai piani attuativi;
- attraverso i piani attuativi, all'interno degli ambiti consolidati, qualora si ritenga in quella sede di promuovere (entro il termine di validità dei piani attuativi), sia direttamente sia attraverso Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

Monitoraggio del piano

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

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

Allegato 1

**Indirizzi e criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e per gli
interventi di riqualificazione urbanistica**

Premessa

Il Documento di Piano individua cinque ambiti strategici nei quali si inseriscono le trasformazioni di suolo libero e le riqualificazioni strategiche del territorio, in rapporto indicazioni politico-programmatiche dell'Amministrazione.

Ambito 1 – Cascina Ronchi: **Intervento di riqualificazione**

Ambito 2 – **Ambito di Trasformazione** per attività produttive artigianali e/o commerciali ed economiche in genere

Ambito 3 – **Ambito di Trasformazione** residenziale

Ambito 4 – **Ambito di Trasformazione** residenziale

Ambito 5 – **Ambito di riqualificazione urbana di via Dante**

Criteri di intervento degli ambiti trasformazione e riqualificazione

Vengono di seguito delineati i criteri e gli indirizzi urbanistici, paesaggistici ed ambientali di cui i piani attuativi dovranno tenere conto nell'attuazione delle trasformazioni e riqualificazioni programmate dal DdP.

Per ogni Ambito di Trasformazione e/o riqualificazione urbanistica integrata, vengono esplicitati all'interno dei presenti indirizzi normativi:

1. gli obiettivi e le finalità per ogni specifico ambito di intervento;
2. gli strumenti attuativi e la delimitazione territoriale dell'ambito;
3. le indicazioni ed i criteri di riferimento progettuale: parametri urbanistico-edilizi,

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

indirizzi paesaggistici e ambientali, funzioni previste, aree di cessione e/o di uso pubblico, altre eventuali indicazioni specifiche;

4. criteri di negoziazione.

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

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

Il necessario rimando alla fase di progettazione esecutiva dettato dagli indirizzi, conferisce responsabilità agli attori del piano che dovranno confrontarsi necessariamente con "l'idea progettuale del P.G.T." sottesa agli indirizzi: tale fase di confronto dinamico e dialettico, si pone anche come momento di partecipazione attiva, da parte dei soggetti attuatori, al processo di pianificazione nella fase progettuale di trasformazione del territorio.

In particolare, in sede di pianificazione attuativa, la progettazione di tutti gli ambiti di trasformazione e/o riqualificazione devono avvenire, in relazione al raggiungimento degli obiettivi perseguiti dal D.D.P, attraverso:

1. la progettazione dei singoli oppure, ove consentito, più comparti, appartenenti allo stesso ambito;
2. lo strumento della perequazione volontaria, che permetterà il trasferimento della capacità edificatoria e volumetrica dagli ambiti pregressi di trasformazione e/o riqualificazione e/o dalle aree ricadenti nel tessuto urbano consolidato verso gli ambiti strategici di nuovo

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

inserimento, nel limite massimo individuato nel progetto di Piano Attuativo condiviso .

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

4. lo studio delle tipologie edilizie ed urbanistiche, ricercando soluzioni qualitative articolate e differenziate, sia per quanto attiene alla possibilità di aggregazione delle aree interessate alle trasformazioni, ai moduli abitativi, sia per quanto riguarda la composizione degli spazi aperti e delle urbanizzazioni, anche in relazione a quanto descritto al precedente punto 1;

6. il progetto paesaggistico ed ambientale delle trasformazioni, con particolare riferimento al tema della costituzione della rete ecologica locale, anche in relazione a quanto descritto al precedente punto 1.

Perequazione e compensazione urbanistica

In funzione delle esigenze di attrezzature di interesse pubblico e generale il PDS definirà le modalità per l'eventuale trasferimento di quote edificatorie compensative o perequative **agli Ambiti di Trasformazione, al fine di realizzare aree a servizi mediante la cessione gratuita delle aree per verde, mobilità ed attrezzature ad uso pubblico anche all'esterno del perimetro degli AT, sulla base di regole generali definite dallo stesso PdS.**

Le trasformazioni urbanistiche **all'interno degli AT devono essere attuate applicando** il meccanismo attuativo della perequazione urbanistica, che riconosce, sulla base dello stato di fatto in cui le aree si trovano e dello stato di diritto, l'equa ripartizione fra tutti proprietari interessati dalle trasformazioni dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

I titoli edificatori tengono conto dello stato di fatto (aree libere, aree edificate, usi in atto) e dello stato di diritto, in cui ogni area trasformabile

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

si trova, garantendo un trattamento equo per tutti i suoli e gli immobili interessati dalle trasformazioni.

L'Amministrazione comunale interviene quindi ad **acquisire la sola** quota di aree per servizi che i comparti di trasformazione e compensazione non possono fornire, **previa acquisizione delle relative monetizzazioni ai sensi di legge.**

Perequazione volontaria

E' possibile trasferire negli Ambiti di Trasformazione, con apposito atto negoziale volontario dei promotori, una capacità edificatoria e/o volumetrica derivante da **interventi di** ristrutturazione urbanistica e/o **edilizia all'interno** del tessuto urbano consolidato, **che potranno trasferire o acquisire diritti edificatori** nel limite massimo del 20% della capacità edificatoria prevista dal DdP per l'Ambito ricevente.

Intervento ordinari: disciplina di incentivazione degli ambiti strategici

Il Ddp prevede (come consentito dall'art. 11 comma 5 della legge regionale 12/2005) una disciplina di incentivazione, mediante l'individuazione di alcuni criteri che permettano di perseguire gli obiettivi di qualità urbana e sostenibilità ambientale, coniugandoli con la sostenibilità economica.

Pertanto, il criterio di incentivazione prevede che le proposte di pianificazione attuativa per gli Ambiti di Trasformazione e/o riqualificazione, possano accedere ad un incentivo volumetrico fino al 20% della SL ammessa in ogni ambito, a fronte di rilevanti benefici pubblici coerenti con gli obiettivi generali del P.G.T., concordati rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione comunale ed aggiuntivi a quanto dovuto.

In tal senso possono accedere all'incentivo volumetrico tutte quelle proposte attuative nelle quali si verificano almeno due delle seguenti condizioni:

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

1. cessione all'interno dell'ambito, di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, per una quota aggiuntiva pari o superiore al 20% rispetto a quella individuata dal Ddp;
2. standard aggiuntivi, oltre agli oneri dovuti per Legge, per realizzazione, miglioramento e/o adeguamento di attrezzature, infrastrutture e/o strutture di interesse pubblico o generale anche esterne all'ambito, ma all'interno del territorio Comunale, per un valore economico nel limite del 100% degli oneri di urbanizzazione complessivi dovuti per legge, determinati dalla massima volumetria realizzabile anche conseguentemente all'incentivo volumetrico;
3. realizzazione di una quota pari o superiore al 10% della SI massima ammissibile, conseguente anche all'incentivo volumetrico, da destinare a negozi di vicinato, attraverso il convenzionamento di detta quota parte di SI e il conseguente impegno per un periodo di durata non inferiore a 15 anni oltre la scadenza della Convenzione del Piano Attuativo.

L'attivazione della disciplina di incentivazione, che potrà essere richiesta da parte dei soggetti proponenti la trasformazione, non comporta la necessità delle procedure di variante del Documento di Piano, risultando in coerenza e continuità con le sue previsioni.

Di contro, tutti gli interventi che propongano il superamento degli indici di edificabilità programmati, ordinari e/o incentivanti, potranno essere valutati dall'Amministrazione Comunale attivando altre procedure di negoziazione, da definirsi attraverso la presentazione di Piani e Programmi, **previsti dalla normativa statale o regionale vigenti**, finalizzate alla promozione di politiche pubbliche, massimizzando le ricadute sociali e collettive delle trasformazioni.

L'attuazione di consistenti dotazioni territoriali **(che dovranno essere funzionali all'intero organismo urbano e non solo alla specifica trasformazione, con** la realizzazione di significativi standard qualitativi, ecc.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

In tal caso si determinerà la necessità di ridefinire l'equilibrio complessivo socio-ambientale del piano, con l'attivazione di una nuova procedura di variante al Documento di Piano e del relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) o di Verifica di Esclusione Vas.

Mitigazione dei potenziali effetti dei nuovi insediamenti sul contesto territoriale

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

Gli interventi di mitigazione ambientale dovranno avere riguardo ad evitare molestie olfattive ai tessuti residenziali e alle attività degli insediamenti agricoli.

DISCIPLINA SPECIFICA PER GLI INTERVENTI NEI SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E/O DI RIQUALIFICAZIONE

Ambito 1, Cascina Ronchi

1. Obiettivi e finalità

La Cascina Ronchi, edificio di proprietà comunale, rientra nel più grande progetto ambientale del Comune di Casirate d'Adda: la Foresta di Pianura realizzata dall'ERSAF nei terreni adiacenti all'edificio, e confina ad ovest con il parco Adda Nord. Il perimetro dell'Ambito è legato all'edificio della Cascina. Per questo ambito, il DdP prevede una

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

riorganizzazione integrale dello spazio e delle funzioni da inserire nell'edificio. Importante ruolo strategico per lo sviluppo del Comune viene dato a questo ambito, in quanto ad esso è affidato l'obiettivo della creazione di una sempre più condivisa e diffusa cultura della sostenibilità e della qualità ambientale. Per quest'ambito il DdP prevede la trasformazione dell'area e la previsione di una struttura (recuperando le strutture degli edifici esistenti) destinata a ospitare anche attività culturali, di studio, congressuali, di formazione, espositive ed economiche di interesse sociale e/o pubblico.

2. Strumento attuativo

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

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste

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

- uffici, laboratori, aule e spazi per la formazione;
- spazi per la valorizzazione, il recupero e la conservazione della cultura ambientale e/o contadina e/o storica;
- spazi espositivi/museali, e/o per convegni;
- attività economiche e/o di formazione, per inserimento nel mondo del lavoro di persone svantaggiate;
- spazi per attività culturali in genere;
- allevamento piccoli animali domestici e/o da cortile;
- produzione e trasformazione prodotti da orto;
- ricovero mezzi ed attrezzature;

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

- alloggi per comunità e/o gruppi;
- bed and breakfast (camere anche con eventuale spazio per zona cottura/soggiorno);
- agriturismo (camere anche con eventuale spazio zona cottura/soggiorno);
- ristorazione: ristorante, bar , pizzeria, tavola calda, tavola fredda, ecc;
- alloggio per custode e/o conduttore della struttura, compreso di autorimessa e cantina;

Regole urbanistiche

- edificio soggetto alla conservazione ed alla riqualificazione dell'esistente, con nuova definizione delle funzioni e degli spazi;
- I parcheggi da realizzarsi nelle aree esterne dovranno **essere quantificati in rapporto alle effettive esigenze delle funzioni che andranno ad insediarsi e** realizzati con materiali di pavimentazione adeguati e la previsione di un arredo a verde, atto a mitigare l'impatto nel contesto esistente e a stabilire un'ideale continuità con le componenti più significative dell'intorno.

Aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

100% della SI

Indicazioni specifiche

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

4. Criteri di negoziazione

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

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

- adeguata sostenibilità urbanistica ed ambientale, intesa come organizzazione spaziale delle funzioni pubbliche, private di uso e di interesse pubblico e relativi servizi indispensabili al loro funzionamento;
- la sostenibilità economica nel caso specifico di questo comparto viene intesa come individuazione e quantificazione delle risorse economiche pubbliche e/o private disponibili e/o da reperire.

Si valuterà prioritariamente il contributo economico che verrà corrisposto al Comune dagli Enti sovracomunali attraverso bandi specifici per il recupero di edifici storici, l'eventuale differenza proverrà dai proventi degli oneri di urbanizzazione e/o convenzioni o atti negoziali legati ad all'infrastrutturazione del territorio.

Sarà possibile attivare anche la finanza di progetto, atti negoziali tra la Pubblica Amministrazione e i privati e/o finanziamenti ad hoc che derivino da atti negoziali e/o convenzioni.

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

1. Obiettivi e finalità

A seguito della realizzazione di infrastrutture di interesse sovracomunali quali la Bre.Be.Mi. ed Autostrade Bergamasche, si è creata l'opportunità per Casirate d'Adda di eliminare il passaggio del traffico pesante nel Centro urbano e nel Centro Storico, declassando la ex SS 472 nel tratto che parte dalla rotatoria di accesso posta nord verso Treviglio, fino allo sbocco della via Rossini sulla provinciale per Arzago,

L'ambito 2 è posto a valle dell'attuale zona artigianale di Via Rossini e degli insediamenti residenziali in fregio alla via Verdi e avrà accesso mediante il prolungamento della viabilità interna nord sud degli insediamenti artigianali già esistenti (via Donizetti).

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

2. Strumento attuativo

tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale **vigenti**.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali, sono quelle per le attività produttive, artigianali, commerciali e/o economiche in genere anche di tipo ricettivo, alberghiero e per servizi collegati alle imprese

1. Parametri edificatori

ST: 13.600 mq

SL max = 4.896 mq

H max = 10 mt o 3 piani fuori terra (compreso sottotetto anche non praticabile)

Sdr fondiaria min = 30%

Parcheggi = a definire in funzione delle funzioni che saranno insediate

Aree minime di cessione

Aree verdi = 2.000 mq

Indicazioni specifiche

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

L' intervento dovrà essere progettato in forma unitaria, adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere integrato nel contesto, cercando di contenere l' altezza e la volumetria dei manufatti.

Nella parte sud dovrà essere mantenuto il varco previsto dalla Rete Ecologica Provinciale tra Casirate d' Adda e Arzago d' Adda.

Per la realizzazione delle opere a verde impiegare specie vegetali (alberi, arbusti, erbacce) autoctone ed ecologicamente idonee al sito; gli elenchi delle specie sono reperibili nelle D.G.R applicative della LR

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

10/2008 (DGR n. 8/7736 del 24 luglio 2008 e DGR n. 8/11102 del 27 gennaio 2010), nei PTCP, nella DGR 6/48740 del 29/02/2000 sull'ingegneria naturalistica;

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

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

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

4. Criteri di negoziazione

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

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

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

Ambito 3, residenziale

1. Obiettivi e finalità

L'ambito è localizzato in posizione sud-est del centro abitato, ed è posto tra la via per Calvenzano e il CRS Comunale.

In quest'ambito possano essere insediate funzioni residenziali, attività economiche compatibili con la residenza, negozi di vicinato, negozi specialistici, studi professionali .

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

La compatibilità delle proposte di trasformazione con gli obiettivi di qualità irrinunciabili resta **viene definita con la presenza di un'alta** dotazione e qualità di servizi alle persone, in relazione **alle specifiche** funzioni **che saranno** insediate.

2. Strumento attuativo

Tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

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

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

1. Parametri edificatori

ST: 31.500,00 mq

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

SL max = 5.792,00 mq

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

Sdr min = 30% fondiaria

Parcheggi minimi = 25 posti auto

Aree minime di cessione

Av = mq 5,000,00

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

Indicazioni specifiche

Il piano attuativo dovrà organicamente integrare le quantità edificabili e le funzioni programmate dal Documento di Piano. Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione delle connessioni con la viabilità esistente a nord e ovest con la viabilità interna e la riqualificazione dei marciapiedi della via Europa, esterna all'ambito, come standard qualitativo minimo.

4. Criteri di negoziazione

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

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

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

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

Ambito 4, residenziale

1. Obiettivi e finalità

L'ambito è localizzato in posizione est del centro abitato

Per quest'ambito possono essere insediate funzioni residenziali, attività economiche compatibili con la residenza, negozi di vicinato, negozi specialistici, studi professionali.

L'intento di migliorare il rapporto "città-natura" **prevede la valorizzazione e l'implementazione** delle risorse naturali ed antropizzate che ciascuno degli elementi possiede,.

2. Strumento attuativo

Tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Sono individuate due unità minime di intervento attuabili anche con separati PA

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali sono:

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

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

1. Parametri edificatori

ST: 33.912,00 mq

SL max = 6.500,00 mq

H max 4 piani fuori terra + sottotetto anche se non praticabile

Sdr min = 30% fondiaria

Parcheggi minimi = 50 posti auto

Aree minime di cessione

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

Indicazioni specifiche

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

Qualora le Unità Minime di intervento venissero fatte oggetto di due separati Piano Attuativi i dati e i parametri per l'edificazione dovranno fare riferimento alle schede operative di cui alla tav. 2.B del Documento di Piano

4. Criteri di negoziazione

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

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

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

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

Ambito 5, residenziale di riqualificazione urbana di Via Dante

1. Obiettivi e finalità

L'ambito è localizzato in una posizione interna al centro abitato, ad alta densità di edificazione.

In questo ambito possano essere insediate funzioni residenziali, attività economiche compatibili con la residenza, negozi di vicinato, negozi specialistici, studi professionali.

L'intento di migliorare il rapporto - necessario **alla qualità delle parti interne del tessuto urbano** - tra uomo ed edificato attraverso **la valorizzazione** dei servizi naturali **negli ambiti** antropizzati potrebbe trovare in questo ambito una risposta.

2. Strumento attuativo

Tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

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

- residenziale
- negozi di vicinato

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

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

1. Parametri edificatori

SF: 4.480,00 mq

SL max =930,00 mq

H max 4 piani fuori terra + sottotetto anche se non praticabile

Sdr min = 30% fondiaria

Parcheggi minimi = 50 posti auto

Aree minime di cessione

Av = 2.000,00 mq

Apg = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti **per le singole funzioni insediate** ed i relativi accessi.

Indicazioni specifiche

Il piano attuativo dovrà prendere in considerazione la situazione di alta densità del costruito, cercando di migliorare le dotazioni di quartiere quali parcheggi ed aree a verde, e la loro fruibilità.

4. Criteri di negoziazione

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

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

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

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

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

Allegato 2

Indirizzi e criteri per la gestione della città consolidata

Vengono di seguito indicati gli indirizzi urbanistici e ambientali per i tessuti degli ambiti urbani consolidati con i quali il Piano delle Regole dovrà confrontarsi.

Si tratta naturalmente di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione del PdR.

Tipologie dei tessuti

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

1. Tessuto Storico consolidato

il nucleo storico di Casirate d'Adda è caratterizzato dalla presenza di cortine continue su filo strada, edifici singoli o organismi edilizi a corti, di altezza variabile tra i 2-3 piani fuori terra, ed una scarsa presenza di verde privato,

Le caratteristiche urbanistiche e architettoniche di alcuni degli edifici ne fanno derivare un interesse storico-ambientale.

Indirizzi per il PdR

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

2. Tessuto Urbano consolidato

Tessuto caratterizzato da prevalente destinazione residenziale diffusa, basata prevalentemente su edifici singoli, ville mono-bifamigliari isolate

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

su lotto, piccole palazzine con pochi appartamenti, di altezza variabile tra 1-3 piani, con modesta dotazione di verde privato.

Indirizzi per il PdR

Riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso il miglioramento organico del tessuto, la manutenzione qualitativa degli edifici esistenti, la riqualificazione del verde privato e la valorizzazione degli spazi aperti, **e, ove possibile, promozione di interventi di depavimentazione**

3. Tessuto Extraurbano consolidato

Tessuto a prevalente destinazione agricola e/o residenziale con presenza di alcune attività legate alla produzione artigianale, unitamente a costruzioni di tipo residenziale connesse alle attività realizzate all'interno di ambiti prevalentemente rurali o lungo le strade principali.

La zona a confine con Cassano D'Adda è posta in una particolare condizione in quanto l'edificato si trova diviso tra la frazione Cascine San Pietro ed il Comune di Casirate d'Adda.

Le altezze risultano generalmente a 3 piani fuori terra, salvo poche eccezioni e vi è una discreta dotazione di spazi a verde privato, connessi prevalentemente alla funzione residenziale. La situazione degli edifici si presenta generalmente buona, è possibile riscontrare in ogni caso singoli edifici aventi qualità inferiore.

Indirizzi per il PdR

La riqualificazione urbanistica ed edilizia dovrà essere effettuata attraverso interventi di manutenzione qualitativa finalizzati alla tutela, valorizzazione e conservazione degli edifici esistenti, oltre al miglioramento degli spazi pertinenziali.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

4. Aree da riqualificare

Tessuti edilizi di compromesse condizioni qualitative. Necessitano di intervento di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio, conservando le peculiarità dei singoli edifici qualora presentino elementi di interesse storico documentario.

Indirizzi per il PdR

Promozione di interventi di rigenerazione urbana ed edilizia al fine di una riqualificazione organica dei tessuti e la riqualificazione del verde privato anche mediante interventi di depavimentazione.

5. Edifici di interesse storico artistico e monumentale

Sono gli edifici su cui insiste un vincolo espresso a norma delle vigenti disposizioni di legge. Le caratteristiche urbanistiche e architettoniche degli edifici richiedono interventi di attenta conservazione e valorizzazione dei manufatti e del contesto.

Indirizzi per il PdR

Tutela e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, artistiche e testimoniali degli edifici, dei loro caratteri compositivi e delle tipologie distributive caratterizzanti l'impianto architettonico.

6. Aree per attrezzature tecnologiche

Si tratta di aree ed edifici caratterizzati dalla presenza di strumentazioni tecnologiche o impianti e manufatti per l'infrastrutturazione del territorio..

Indirizzi per il PdR

Riqualificazione urbanistica ed edilizia.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

Allegato 3

Schede degli Ambiti Strategici

Le schede, qui di seguito allegate, degli Ambiti Strategici sono state raggruppate anche nella tavola 2B degli elaborati grafici del Documento di Piano.

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

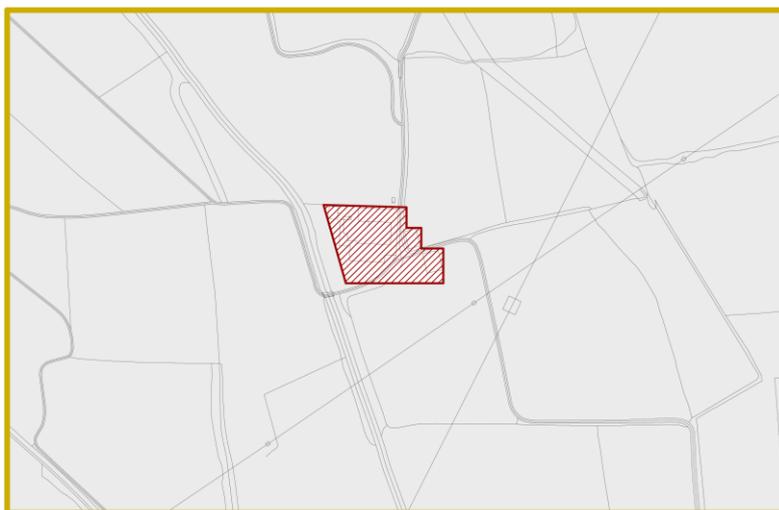
Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1 Cascina Ronchi | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|
| | | PRESCRIZIONI | DIRETTIVE |
| Superficie Territoriale | 7.300 mq. | Piano Attuativo o PdC convenzionato | |
| Superficie Zonale "areali della modificabilità" | 5.585 mq. | | Conservazione e riqualificazione dell'esistente con nuova definizione delle funzioni e degli spazi. |
| Possibilità edificatorie | recupero dei volumi in essere | | Possibilità di incremento del 20% della S.L. esistente in funzione della qualità progettuale dell'intervento |
| Superfici verdi ambientali e da salvaguardare | 1.715 mq. | | |



COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

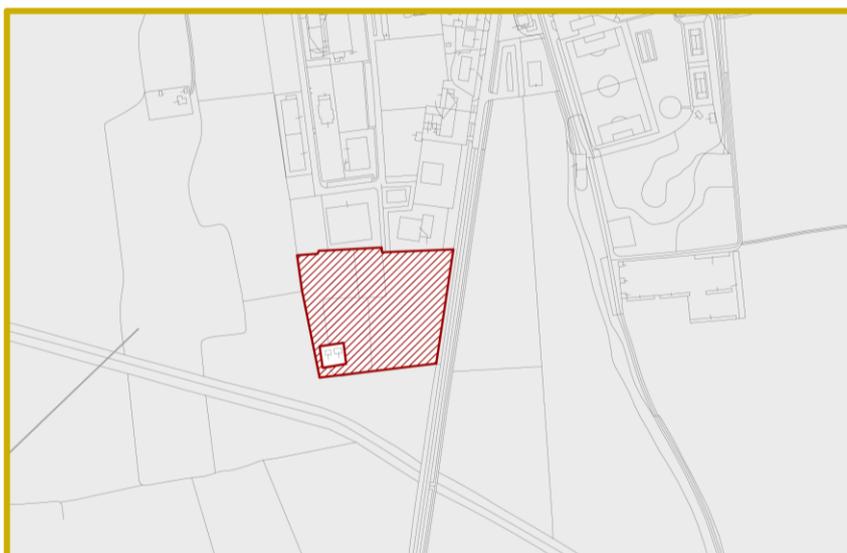
Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

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

| | | PRESCRIZIONI | DIRETTIVE |
|---|------------------|--|--|
| Superficie Territoriale | 13.600 mq. | Piano Attuativo unitario con obbligo di perequazione. | |
| Superficie Zonale "areali della modificabilità" | 13.600 mq. | | All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del P.d.S. |
| Possibilità edificatoria | 4.896 mq. | Altezza massima 10,00 m. in gronda o veletta | |
| Superfici verdi di distacco e stradali di P.A. | minimo 2.000 mq. | Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipi dei diritti perequativi. | |



COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

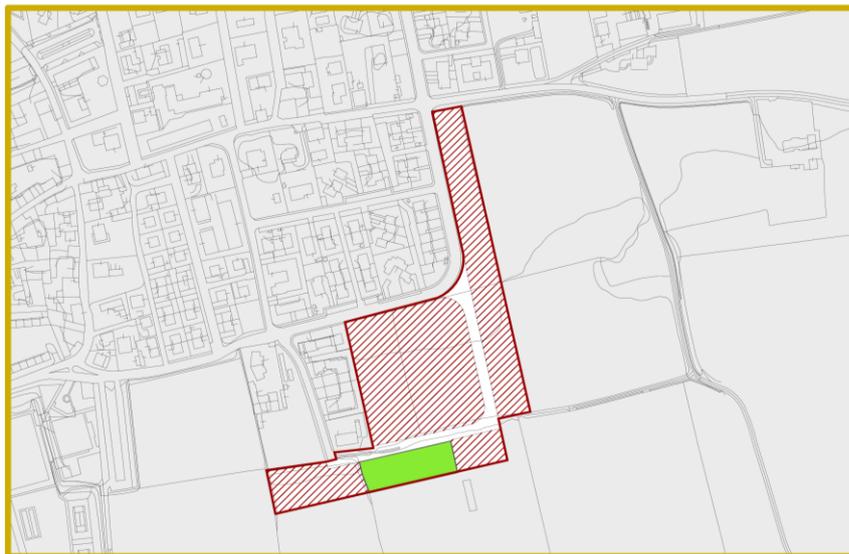
Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 3

| | | PRESCRIZIONI | DIRETTIVE |
|---|------------|--|--|
| Superficie Territoriale | 31.500 mq. | Piano Attuativo unitario con obbligo di perequazione. |  |
| Superficie Zonale "areali della modificabilità" | 28.960 mq. | | All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del P.d.S. |
| Possibilità edificatoria 0.20 mq/mq | 5.792 mq. | Altezza massima 4 piani fuori terra compreso sottotetto anche non praticabile. | |
| Superfici verdi di distacco e stradali | 2.090 mq. | Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipano dei diritti perequativi. | Dovrà essere previsto il tratto di connessione della viabilità primaria |



COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

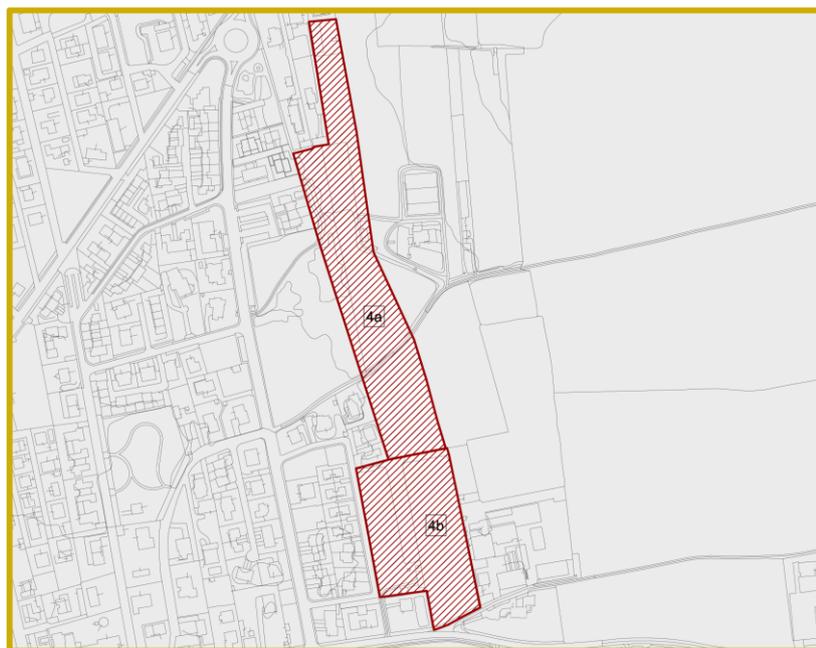
Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c, 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 4a

| | | PRESCRIZIONI | DIRETTIVE |
|---|------------|--|--|
| Superficie Territoriale | 20.276 mq. | Piano Attuativo unitario con obbligo di perequazione. | |
| Superficie Zonale "areali della modificabilità" | 20.276 mq. | | All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del P.d.S. |
| Possibilità edificatoria | 3.886 mq | Altezza massima 4 piani fuori terra compreso sottotetto anche non praticabile. | |
| Superfici verdi di distacco e stradali | di P.A. | Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipi dei diritti perequativi. | |



COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c, 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 4b | | | |
|---|------------|--|--|
| | | PRESCRIZIONI | DIRETTIVE |
| Superficie Territoriale | 13.636 mq. | Piano Attuativo unitario con obbligo di perequazione. | |
| Superficie Zonale "areali della modificabilità" | 13.636 mq. | | All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del P.d.S. |
| Possibilità edificatoria | 2.614 mq. | Altezza massima 4 piani fuori terra compreso sottotetto anche non praticabile. | |
| Superfici verdi di distacco e stradali | di P.A. | Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipano dei diritti perequativi. | |

COMUNE DI CASIRATE D'ADDA

Provincia di Bergamo

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo
PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo
2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2024 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DDP indirizzi normativi

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 5

| | | PRESCRIZIONI | DIRETTIVE |
|---|-----------|--|--|
| Superficie Territoriale | 4.480 mq. | Piano Attuativo unitario con obbligo di perequazione. | |
| Superficie Zonale "areali della modificabilità" | 4.480 mq. | | All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del P.d.S. |
| Possibilità edificatoria | 930 mq. | Altezza massima 4 piani fuori terra compreso sottotetto anche non praticabile. | |
| Superfici verdi e di parcheggio | di P.A. | Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipi dei diritti perequativi. | |

