

PIANO DI RECUPERO N°1 – GRAFICHE DOTTI

Descrizione dell'area

L'area interessata è un comparto industriale, ove oggi è ancora in essere un attività, in ingresso sud al comune di Casnate . Trattandosi di un comparto industriale il volume attualmente presente sul lotto ha una significativa consistenza , nell'ambito del P.G.T. si prevede una perequazione che consenta la trasformazione dell'area attraverso l'introduzione di criteri compensativi e perequativi, oltre a perequazioni paesistiche volte ad un corretto inserimento dell'edificazione rispetto al contesto ambientale circostante ed ad una sostenibilità degli interventi.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

L'ambito sottoposto a piano di recupero è individuato anche quale zona di recupero ai sensi della legge n°457 del 1978.

- Modalità d'intervento sull'esistente :sino al permanere dell'attività sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria ed adeguamenti degli impianti come ammesso dalle norme vigenti in materia.
- Superficie territoriale : 8.540,00 mq.
- Volume Esistente circa 21.000,00 mc.
- Volume in progetto commerciale 2.400,00 mc = 800 mq s.l.p.
- Volume in progetto residenziale 5.600,00 mc.
- Volume in trasferimento dagli interventi di riqualifica delle facciate del centro storico – residenziale 1.000,00 mc.
- Indice finale totale max 1,05 mc./mq.
- Tipologia edilizia :
 - residenziale : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : Si deve prevedere un'edificazione ad un piano fuori terra verso sud , mentre la restante volumetria dovrà essere concentrata nella porzione retrostante. Comunque, nel complesso la composizione architettonica della nuova edificazione dovrà prestare una particolare attenzione all'inserimento rispetto al contesto circostante andando ad assumere la funzione di “ porta” del comune in ingresso da sud.
Nell'ambito della pratica edilizia deve essere previsto anche un progetto del nuovo impianto arboreo al fine di creare mascherature e barriere verdi rispetto all'ambiente agricolo circostante.
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 7 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale , uffici , esercizi di vicinato, medie strutture di vendita.

- Attrezzature di interesse pubblico o generale :
Si prevede la realizzazione di aree standard a parcheggio nella misura del 100% della S.L.P. con destinazione commerciale e deve essere garantita una dotazione minima di aree a parcheggio pari ad 1 posto auto ogni nuova unità abitativa oltre a 1 posto auto per disabili .Nell'ambito delle predette aree trovano verifica anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto ogni nuova unità abitativa.
Si deve prevedere l'allargamento della viabilità di ingresso al comparto. [La definizione puntuale della viabilità interna al comparto verrà definita in sede attuativa di progetto preliminare - definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica.](#)
- Perequazione economica compensativa
Dato atto che non si manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico e le opere viabilistiche da realizzarsi sono di consistenza minima, in considerazione anche dei valori ICI determinati dal comune di Casnate con Bernate si prevede a titolo di perequazione il pagamento al comune di una somma pari a €/mq. 170,00 per le superfici con destinazione commerciale ed €/mc 80,00 per la destinazione residenziale con esclusione delle volumetrie provenienti dalla perequazione applicata al centro storico. Tali compensi , percepiti dal comune al momento della sottoscrizione della convenzione dovranno essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche o viabilistiche.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 1 fattibilità senza particolari limitazioni
- Classe studio acustico : classe II – aree destinate ad uso prevalentemente
Residenziale (zona di piccole dimensioni a nord)
classe III – aree di tipo misto (maggior parte dell'area)
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti

