

Ambito 1, Cascina Ronchi

1. Obiettivi e finalità

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

2. Strumento attuativo

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

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste

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

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

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

Regole urbanistiche

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

Aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

Ap = 100% della Sl

Indicazioni specifiche

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

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

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

4. Criteri di negoziazione

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

- la sostenibilità urbanistica ed ambientale: intesa come organizzazione spaziale delle funzioni pubbliche, private di uso e di interesse pubblico e relativi servizi indispensabili al loro funzionamento;
- la sostenibilità economica nel caso specifico di questo comparto viene intesa come individuazione e quantificazione delle risorse economiche pubbliche e/o private disponibili e/o da reperire. Si valuterà prioritariamente il contributo economico che verrà corrisposto al Comune dagli Enti

sovracomunali attraverso bandi specifici per il recupero di edifici storici, l'eventuale differenza proverrà dai proventi degli oneri di urbanizzazione e/o convenzioni o atti negoziali legati ad all'infrastrutturazione del territorio. Sarà possibile attivare anche la finanza di progetto, atti negoziali tra la Pubblica Amministrazione e i privati e/o finanziamenti ad hoc che derivino da atti negoziali e/o convenzioni.