

Ambito di Trasformazione “ATS2” per Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (compresi alloggi protetti e residenze temporanee)

CRITERI ED INDIRIZZI GENERALI

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, lettera e), della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il presente articolo definisce i principali criteri di negoziazione tra il Comune ed i proponenti, nonché quelli generali d'intervento, per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione da applicare alle trasformazioni previste dal Documento di Piano.

A) Criteri generali di negoziazione

Valutata la *Proposta preliminare* di cui ai precedenti articoli 15 e 17, l'attività di *negoziazione* che interverrà fra il Comune ed i proponenti, per la definizione dei contenuti del Piano Attuativo o dei Programmi Integrati d'Intervento sino alla loro definitiva approvazione, dovrà essere tesa al confronto fra i seguenti fattori:

- contenuti di interesse privato espressi dalla *Proposta preliminare*,
- fattori di interesse pubblico inerenti le aree interessate,
- ricadute potenzialmente negative dell'intervento rispetto al contesto territoriale d'insediamento e relative misure di mitigazione,
- valutazione dell'incremento del carico urbanistico determinato dall'insediamento e del conseguente necessario incremento della dotazione comunale degli standard urbanistici (servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico) e delle opere di urbanizzazione;
- quadro economico della proposta,

elementi tutti che dovranno concorrere al conseguimento degli “obiettivi” risultanti dal Documento di Piano.

In caso di esito positivo della fase di negoziazione di cui al precedente capoverso, il Comune promuove il Piano Attuativo o il Programma Integrato di Intervento sino alla definitiva approvazione della proposta (fatta sempre salva la possibilità per il Comune di esprimere condizioni necessarie per la definitiva approvazione della proposta stessa).

Ferma restando l'assunzione, da parte dei proponenti, di tutti gli oneri (realizzativi ed economici) necessari per il soddisfacimento dei minimi prescritti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, connessi alla dotazione di standard urbanistici ed opere urbanizzative negli ambiti interessati e conseguenti l'intervento proposto, il Comune potrà individuare ulteriori apporti straordinari che i proponenti (ricompresi all'interno degli accordi convenzionali) siano tenuti a dare, sia in termini di esecuzione di ulteriori opere di interesse pubblico o generale - anche non strettamente funzionali alla zona oggetto di trasformazione (da realizzare a loro totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni) sia in termini di versamento di contributi economici da utilizzare per la loro realizzazione. Dette opere, dovranno - prioritariamente - essere individuate con riferimento ai contenuti del Piano dei Servizi.

La puntuale definizione dell'entità delle opere e delle prestazioni patrimoniali poste a carico dei proponenti sarà, in ogni caso e di volta in volta, oggetto di più puntuale definizione convenzionale in sede di pianificazione attuativa, fermo restando il rispetto della normativa vigente ed applicabile alla fattispecie, declinata, altresì, secondo criteri approvati e/o approvandi dal Comune, in attuazione dell'art. 46, comma 1, lettera c, della l.r. Lombardia n. 12/2005.

B) Criteri generali d'intervento

ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

Gli interventi sia privati che pubblici che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, previsti negli Ambiti di Trasformazione (AT) definiti dal Documento di Piano, ed in ogni modo connessi all'attuazione dei relativi Piani Attuativi (o *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*), devono essere preceduti, sia in fase di pianificazione attuativa (in considerazione dell'obbligo, previsto dalle presenti norme, di *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*) che in fase di rilascio dei relativi titoli abilitativi, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e richiamati e specificati al Capo Primo, Titolo quarto delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, dall' *esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei “beni paesaggistici” di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137», ossia

degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che “ope legis”), è soggetto alla preventiva “autorizzazione paesaggistica” di cui all’articolo 146 del predetto decreto.

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Per ciascuna trasformazione prevista, il Documento di Piano stabilisce specifici “obiettivi di qualità paesaggistica”, dei quali la pianificazione attuativa (P.A.) dovrà tener conto. Così pure dovrà tenerne conto la successiva progettazione edilizia.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all’inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Durante la fase di negoziazione potrà essere prevista la formazione, da parte dei soggetti attuatori, di aree standard a verde che eccedano la quantità di competenza indicata dal Piano dei Servizi per ciascun Ambito; dette aree eccedenti (purché adeguatamente piantumate ed attrezzate, cedute gratuitamente al Comune o asservite all’uso pubblico, a scelta del Comune) se ritenute dall’Amministrazione Comunale qualificabili, per localizzazione, estensione e conformazione, dotazione di attrezzature, ecc., di interesse per il quartiere in cui è inserito l’Ambito di Trasformazione, potranno essere realizzate a scomputo del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione secondaria.

CONTENUTI OBBLIGATORI DEGLI ELABORATI

Gli elaborati relativi ad interventi sia pubblici che privati devono documentare:

- la fattibilità geologica;
- la compatibilità acustica;
- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell’intervento;
- il raggiungimento degli “obiettivi di qualità paesaggistica” stabiliti dal Documento di Piano;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza, ivi compresa la specificazione delle essenze arboree e arbustive da mettersi a dimora;
- l’accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, ove del caso, secondaria.

NORME DI ATTUAZIONE

Ogni Piano Attuativo (ed ogni *Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale*) dovrà obbligatoriamente essere corredato di proprie Norme di attuazione, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE

Laddove espressamente prescritto dal presente *Documento di Piano*, il *Piano Attuativo* relativo a determinati *Ambiti di Trasformazione* dovrà essere corredato da “*previsioni planivolumetriche di dettaglio*”, aventi valore prescrittivo e vincolante, mediante le quali – eventualmente anche con riferimento a diverse soluzioni alternative – risultino esattamente definiti:

- la tipologia di ciascun edificio;
- la sagoma di ingombro di ciascun edificio;
- le masse e le altezze di ciascun edificio;
- le distanze minime da osservare dai confini di proprietà;
- le distanze minime da osservare fra gli edifici; come previsto al comma 1-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l’indice “*De – Distanza fra edifici*” è derogabile all’interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di *programmazione negoziata con valenza urbanistica*), a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- l’orientamento degli edifici, il reciproco ombreggiamento nelle diverse stagioni, le misure atte a favorire il “guadagno solare passivo” nella stagione fredda, le misure atte a garantire la protezione dal surriscaldamento dei locali per irraggiamento solare (“effetto serra”) nella stagione calda;
- il rapporto tipologico e morfologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- la destinazione di ciascun edificio;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle facciate e delle coperture di ciascun edificio;
- le principali caratteristiche costruttive e materiche delle pavimentazioni relative a spazi pubblici (strade e parcheggi): ove possibile, i progetti di tali opere concernenti la mobilità dovranno prevedere l’utilizzo di materiali costruttivi di recupero, l’utilizzo di asfalti fotocatalitici e l’impiego di tecniche costruttive

- fonoassorbenti; tenderanno inoltre a ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate (ad esempio per le aiuole spartitraffico), favorendo invece l'utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti;
- l'indicazione e quantificazione delle superfici esterne di pertinenza da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.
- Nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza (sia negli interventi di nuova edificazione, sia negli interventi di riqualificazione dell'edificato esistente) le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il "prato armato" (fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA).
- La norma di cui al presente punto si applica anche per i Piani Attuativi per i quali il Documento di Piano eventualmente non prescriva l'obbligo delle "previsioni planivolumetriche di dettaglio";
- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste, sia arboree che arbustive;
 - le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle recinzioni.

Ogni previsione, in fase di attuazione, di modificazioni rispetto alle suddette "previsioni planivolumetriche di dettaglio" sarà considerata "alterazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo" ai sensi e per gli effetti del dodicesimo comma dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), e comporterà pertanto la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo; è tuttavia consentito che le Norme di attuazione del Piano Attuativo (vedi punto precedente) stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono effettuabili senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

BONIFICA DELL'AREA

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da dichiarazione di tecnico abilitato (competente in materia ed iscritto al relativo albo professionale) che asseveri la non necessità della bonifica dell'area (preliminare all'intervento) o del piano di bonifica del sito.

PIANI DI SETTORE

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il Documento di Piano si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- la "Classificazione Acustica del territorio comunale", redatta ai sensi della l. 447/95, della l.r. 13/2001 e della d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- la definizione della "Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T." in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la "Definizione del reticolo idrico minore" di competenza del Comune, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
- la "Valutazione Ambientale Strategica" (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- il "Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo" (PUGSS) di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

COLLETTAMENTO FOGNARIO

Al fine di non gravare sullo stato qualitativo delle acque superficiali, l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione potrà avvenire solo in quei contesti territoriali già adeguatamente serviti dalla rete di fognatura pubblica, fatta salva la possibilità di estensione e/o di adeguamento della rete a carico dei soggetti proponenti l'intervento.

Alla luce di quanto previsto dal d.lgs 03.04.2006 n. 152, art. 146, comma 1, lett. g), le estensioni della rete fognaria previste da ciascun Piano Attuativo al servizio dei nuovi previsti insediamenti dovranno essere di tipo separato, con collettamenti differenziati per le acque piovane (solo quelle raccolte su spazi pubblici, considerato che quelle raccolte su spazi privati non possono in alcun caso essere convogliate in fognatura¹) e per le acque reflue e di prima pioggia.

GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE E CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

Si richiamano i contenuti di cui al precedente art. 09.

¹ Vedi articolo 24 (*Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche*) delle N.d.A. del P.d.R., il cui contenuto è richiamato dall'articolo 05 dei presenti *Criteri e indirizzi* per formarne parte integrante e sostanziale.

CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Laddove espressamente prescritto dal presente *Documento di Piano*, le trasformazioni urbanistico-edilizie relative a determinati *Ambiti di Trasformazione* dovranno avvenire nel rispetto dei tempi stabiliti in apposito *Cronoprogramma di attuazione* da allegare al relativo *Piano Attuativo* (o atto di programmazione negoziale con valenza territoriale) quale parte integrante e sostanziale.

Detto *Cronoprogramma di attuazione* dovrà stabilire:

- a) i termini temporali – di durata massima decennale – di ultimazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico la cui esecuzione sia posta a carico dei soggetti attuatori, fermo restando che la cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e (ove previste) secondaria dovrà essere effettuata all’atto della stipulazione della convenzione urbanistica reattiva al Piano Attuativo;
- b) i termini temporali di possibile rilascio dei *Permessi di costruire* (o di possibile presentazione di titoli equipollenti) relativi agli interventi di edificazione privata ed – eventualmente – di possibile rilascio dei relativi *Certificati di agibilità*, al fine di dosare e programmare nel tempo l’insediamento di nuovi abitanti o di nuove attività economiche, anche al fine del coordinamento degli interventi comunali per l’adeguamento dei servizi;
- c) la misura della penale da applicare in caso di ritardo nel compimento delle opere pubbliche o di interesse pubblico rispetto ai termini di cui al punto a). La penale si applica dal giorno di scadenza del termine assegnato con la diffida fino al giorno di completamento dell’opera;
- d) le modalità per l’applicazione di dette penali:
 - notifica per messo comunale (o comunicazione mediante raccomandata a.r.) di contestazione con diffida ad adempiere entro un determinato termine temporale;
 - constatazione in contraddittorio – dopo la scadenza assegnata – della mancato adempimento alla diffida;
 - irrogazione della penale;
 - possibilità per il Comune di rivalersi sulla garanzia finanziaria in caso di mancato pagamento della penale;
- e) la possibilità per il Comune di escutere le garanzie finanziarie e di sostituirsi ai proprietari interessati nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, qualora il ritardo si protragga oltre un determinato termine;
- f) la possibilità per il Comune, qualora il ritardo nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico si protragga oltre un determinato termine, di ordinare la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici ad uso privato.

Il Cronoprogramma ha efficacia prescrittiva e vincolante per i soggetti attuatori, tanto per le opere pubbliche e di interesse pubblico, quanto per quelle private.

I contenuti del cronoprogramma saranno espressamente richiamati nella convenzione urbanistica reattiva al Piano Attuativo.

PIANI ATTUATIVI RELATIVI A PIU’ AMBITI DI TRASFORMAZIONE

E’ ammessa l’approvazione di Piani Attuativi comprendenti due o più Ambiti di Trasformazione, anche non contigui, ferme restando le prescrizioni impartite dal Documento di Piano per ciascun ambito.

DIRITTI ESISTENTI

Ciascun Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di cicchessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Le procedure della pianificazione attuativa sono disciplinate dalle norme nazionali e regionali vigenti, oltre a quanto ulteriormente precisato dal Documento di Piano in ordine all’obbligatorietà della “proposta preliminare”.

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

La documentazione a corredo di ciascun Piano Attuativo è quella stabilita dalle norme nazionali e regionali vigenti, oltre a quanto ulteriormente precisato dal Documento di Piano.

Si richiama in particolare la deliberazione della Giunta Regionale in data 27 marzo 1984, n. III/37689, modificata con deliberazione G.R. in data 10 aprile 1984, n. III/38054, modificata con deliberazione G.R. in data 24 luglio 1987, n. IV/22289, modificata con deliberazione G.R. in data 03 maggio 1989 n. IV/42321 ed ancora modificata con deliberazione G.R. in data 25 luglio 1997, n. VI/30267 (pubblicata in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, serie ordinaria).

ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI

Il Piano Attuativo, giusti i disposti dell'art. 12, comma 1 della l.r. 12/2005, potrà essere attuato per stralci funzionali preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito.

CRITERI ED INDIRIZZI SPECIFICI

Descrizione

L'ambito è situato nel centro dell'abitato, in via A. Dall'Orto, interessa aree produttive dismesse ed i relativi edifici residenziali e di rappresentanza (Villa Belloni). Data la sua localizzazione e prossimità con importanti funzioni urbane (in particolare l'Ospedale) risulta strategico per la realizzazione di aree a parcheggio, a verde e per l'insediamento di funzioni pubbliche e/o di interesse generale, nel nucleo centrale di Casorate, oltre alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale temporanea. Risulta incluso nel Nucleo Urbano di Antica Formazione.

Ricomprende sia aree di proprietà Comunale sia aree di privati.

Superficie dell'ambito

Circa **4.814 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

Vincoli

L'ambito è parzialmente compreso entro la **zona di rispetto del pozzo idrico** per consumo umano (200 mt di raggio) di via Carlo Tosi (codice: 018034-0000).

L'intervento di trasformazione, in tale porzione, è pertanto soggetto al rispetto delle vigenti norme in materia (vedi art. 22 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole) nonché alle "*Norme di fattibilità geologica*" contenute nella "*Componente geologica, idrogeologica e sismica*" che forma parte integrante e sostanziale del PGT, integralmente riportate all'art. 37 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Obiettivi di intervento

Riqualificazione dell'ambiente costruito e formazione di un intervento di rigenerazione urbana basata sul sinergico intervento del Ente pubblico e dei privati, con riorganizzazione dell'assetto urbano e la formazione di area a parcheggio pubblico ed a verde, interna all'Ambito ed al servizio, prevalentemente, delle funzioni insediate.

Riutilizzo e ridestinazione funzionale di aree dismesse con incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche.

Tutela e conservazione della Villa Belloni, con inserimento di funzioni compatibili con la struttura edilizia esistente.

Incremento delle aree per interventi di edilizia sociale per abitazioni di tipo "collettivo", da realizzare in sinergia anche con altri Enti istituzionalmente competenti e/o privati.

Destinazioni consentite

Fatte salve le definitive previsioni del redigendo Piano Attativo, in questo Ambito di Trasformazione sono in linea di massima previste le seguenti destinazioni (come classificate nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole):

1) Residenza

1.d Abitazioni collettive - intese come: "**Alloggi protetti**" e "**Residenze temporanee**" con le caratteristiche e specifiche di tipo sociale più sotto riportate.

Le suddette attività, al fine del riconoscimento quali servizi di interesse generale, dovranno essere regolate da apposito atto di asservimento, accreditamento, convenzione o regolamento d'uso che assicurino lo svolgimento delle attività collettive e sociali cui sono destinati, in particolare per i residenti.

3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"

3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.

3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.

3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali

3.a.1.7 Strutture per attività culturali

- 3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative.
- 3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.
- 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità.
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.
 - 3.b.5 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

“Alloggi protetti”²

L'alloggio protetto è rivolto a persone di età superiore ai 65 anni, singoli o coppie che conservano un sufficiente grado di autonomia e che tuttavia necessitano di un ambiente controllato e protetto. Si caratterizza per la presenza, oltre alle abitazioni, di spazi comuni e per l'offerta di servizi/prestazioni sociali resi occasionalmente o continuativamente dal gestore.

Gli alloggi protetti offrono una risposta ad un bisogno abitativo di anziani con limitate fragilità che desiderano mantenere l'autonomia abitativa in un contesto in grado di dare loro supporto nelle incombenze quotidiane (igiene personale, pasti, sicurezza, ecc) ed opportunità per continuare a condurre, una vita relazionale e sociale soddisfacente;

Trattasi di una tipologia d'offerta sociale che garantisce una risposta di carattere residenziale agli anziani con fragilità limitate, consentendo loro di rimanere nel proprio ambiente di vita, usufruendo di protezione abitativa e sociale e di un contesto rassicurante.

L'Unità d'offerta sociale denominata “Alloggio protetto per anziani” è una struttura costituita da più unità abitative indipendenti, date in locazione ad anziani con fragilità sociali che scelgono l'alloggio come proprio domicilio. E' caratterizzata dalla presenza di un gestore pubblico o privato che ne assume la responsabilità e la conduzione

Si configura non solo come sostegno sussidiario alle persone anziane e alle loro famiglie ma anche quale supporto alla rete territoriale dei servizi sociali (Servizio Assistenza Domiciliare/ segretariato sociale ecc.).

Normativa di riferimento: DGR. n. 11497 del 17.3.2010

Articolazione: Mono o bilocali con zona cottura, arredati, o con arredi a cura del locatario e dotati di bagno accessibile

Personale : Presenza/reperibilità di un operatore sociale, su tutte le 24 ore e per 365 giorni anno. Altro personale secondo gli interventi previsti dalla carta dei servizi.

Organizzazione: La possibilità di offrire risposte adeguate ai bisogni degli anziani e delle loro famiglie in tale tipologia d'offerta e' legata alla effettiva costruzione di una rete di supporto di cui fanno parte i diversi attori locali che si occupano di servizi per gli anziani (Servizi Sociali, RSA, CDI, ASL, ...). Cio' consente sia di ottimizzare le risorse per la gestione dell'alloggio (attraverso la messa in comune di alcuni servizi quali pasti, lavanderia, attività ricreative, ecc.) sia di rispondere in modo tempestivo alle nuove esigenze degli anziani ospiti (l'eventuale – e non raro – dell'anziano da una condizione di parziale autosufficienza ad una di non autosufficienza e viceversa) e di indirizzare gli anziani verso la struttura più vicina ai loro bisogni così come alle diverse possibilità di utilizzo di servizi domiciliari sociali o socio sanitari. L'organizzazione deve pertanto essere improntata ad una gestione sinergica con le risorse pubbliche e private presenti nel territorio e garantire gli interventi dichiarati nella carta dei servizi.

“Residenze temporanee”

Nell'Ambito potranno essere realizzate le cosiddette “**Residenze temporanee**”, ossia soluzioni abitative a prezzi calmierati (da definire e convenzionare con il Comune per i residenti) per un periodo di tempo molto variabile (da qualche giorno anche a più mesi), a singoli e famiglie con esigenze differenti: da lavoratori temporanei, a studenti, a chi necessita di alloggio per assistere persone in ospedale o in altre strutture di assistenza, per cure sanitarie, a persone che soffrono “stress abitativi” (ad esempio a seguito di una separazione, di uno sfratto o di problemi economici). Dette forme abitative dovranno prevedere, indicativamente, luoghi di confronto, spazi comuni, servizi condivisi di varia natura, oltre ad una vera e propria abitazione per chi vi soggiorna – pur se per brevi periodi –.

² Informazioni desunte da: www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/cittadini/persone-casa-famiglia/strutture+sociali

La Proposta preliminare, da parte di eventuali attuatori privati dovrà contenere, d'intesa con il Comune, oltre ai grafici illustrativi dell'intervento ed una esauriente relazione illustrativa, la predisposizione delle linee di indirizzo, riguardanti le finalità e i contenuti essenziali del progetto di abitare sociale integrato che si intende promuovere, nonché le caratteristiche del soggetto gestore da selezionare e le modalità di selezione.

.....
Per quanto attiene la possibilità di realizzare residenze collettive di tipo sociale, quali **“Alloggi protetti”** e **“Residenze temporanee”**, la quota complessiva di *Volume reale (Vr)* recuperato ed a tal fine destinato, non potrà in ogni caso eccedere i **6.000 mc all'interno del perimetro dell'Ambito “ATS2” come individuato negli elaborati grafici della Variante generale 2017**, fatte salve le seguenti condizioni:

- il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di entrambe le funzioni (**“Alloggi protetti”** e **“Residenze temporanee”**),
- la quota minima di *Volume reale (Vr)* recuperato e destinato ad ognuna delle due funzioni (**“Alloggi protetti”** e **“Residenze temporanee”**) non potrà essere inferiore a 1.200 mc.,

La suddetta quota minima potrà anche essere realizzata, in toto o in parte, mediante il recupero di edifici esistenti nel *Nucleo urbano di antica formazione* del comune di Casorate Primo ed a tal fine ridestinati, in tale caso il Piano attuativo dovrà già contenere l'esatta individuazione degli immobili interessati, la congrua dimostrazione della disponibilità, da parte degli attuatori privati, dei beni immobili interessati e pattuizioni convenzionali relative alla tempistica di realizzazione degli interventi (che dovrà essere contestuale a quella dei restanti all'interno dell'Ambito).

Nei restanti fabbricati e nella Villa Belloni saranno localizzate le restanti destinazioni d'uso previste.

[Parte modificata a seguito parziale accoglimento dell'osservaz. n. 16 (vedi controdeduzioni)]

.....
Il Piano Attuativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire ulteriori limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

Possibilità edificatoria

Il Piano Attuativo dovrà prevedere il sostanziale recupero dei fabbricati esistenti (prevalentemente di tipo artigianale/industriale), tenendo conto anche delle indicazioni della tavola del Piano delle Regole PR/p.03 *Nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi*, nonché nel rispetto:

- dei criteri indicati al paragrafo 45.05 *Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*;
- delle norme di cui al paragrafo 45.07 *Interventi riguardanti i “beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentali meritevoli di tutela”*.
- delle norme di cui al paragrafo 45.09 *Interventi relativi agli “edifici dell'impianto storico”*.

Il *Volume reale (Vr)* degli edifici esistenti non potrà subire incrementi per effetto dell'intervento di recupero.

Il Piano Attuativo, altresì, dovrà prevedere la demolizione dei corpi secondari e dei fabbricati secondari al fine di realizzare una maggior coerenza dell'intervento coi caratteri che connotano il Nucleo urbano di antica formazione, oltre alla demolizione di fabbricati minori posti all'interno dell'area, al fine di garantire una migliore fruibilità dello spazio centrale.

Il Piano Attuativo dovrà garantire, in ogni caso, la conservazione e valorizzazione della Villa Belloni, le funzioni da collocarvi dovranno essere compatibili con l'edificio esistente, oltre alla conservazione e valorizzazione dell'area verde centrale posta al suo contorno.

L'accesso all'Ambito avverrà, come attualmente, dalla Via A. Dall'Orto, oltre che direttamente dall'area a parcheggio di via Largo Volontari del sangue, lì prevedendo un nuovo accesso (anche carraio) da realizzare nella cortina edilizia; il Piano Attuativo dovrà risolvere organicamente il tema dell'accesso all'area a parcheggio pubblico interna oltre che al restante compendio (in particolare di tipo veicolare).

L'intervento potrà avvalersi dell'**Incentivazione degli interventi di riqualificazione e valorizzazione nei “Nuclei urbani di antica formazione”** e dell'**Incentivazione degli interventi di “rigenerazione urbana”** previste all'articolo 12 e 12.1, con conseguente riduzione del contributo di costruzione (ove dovuto).

L'intervento sarà inoltre regolato dai seguenti indici e parametri:

- Ic : 0,40 mq/mq, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Ip : 0,30 mq/mq, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.

- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere. Per interventi che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte del nuovo edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante, in analogia con quanto indicato nella tabella di cui al paragrafo 46.04 (parametro Dc) delle Norme di Attuazione del P.d.R.
- Ds : secondo quanto previsto dal P.A., in ogni caso gli edifici potranno continuare ad allinearsi a bordo strada come l'esistente. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare mantenendoli in essere, con mantenimento di diritti acquisiti. In aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile dal Piano Attuativo, rispetto agli edifici posti al suo interno, a condizione che la minor distanza sia dal medesimo adeguatamente motivata e organicamente risolta.
- Hm : – per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare, mantenendoli in essere: pari all'esistente;
– per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di demolire e ricostruire: non superiore agli edifici circostanti aventi altezza "tipica" e in ogni caso non più di 8,00 mt con massimo di due piani abitabili fuori terra.
- Sp : vedi articolo intitolato "*Parcheggi privati*" delle N.d.A. del Piano delle Regole³, relativamente alla realizzazione degli interventi residenziali.
- Stn : Formazione di area a parcheggio (pubblica e/o di uso pubblico) interna all'Ambito, avente superficie di almeno 300 mq
Sistemazione e riqualificazione dell'area verde centrale, posta a contorno della Villa Belloni, conservandone l'attuale superficie.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata o congiunta con il Comune:

Piano di Recupero (P.R.), di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 05. 08.1978, n. 457 (la convenzione dovrà inoltre stabilire quali interventi il comune intenderà eseguire direttamente).

In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica:

Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii o Piano di Recupero (P.R.).

In caso di iniziativa congiunta Comune/Privati:

Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, e di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito mediante le *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al precedente articolo 18, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico-edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di dette *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*, fatta salva la possibilità consentita al precedente articolo 18 che le Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

³ Vedi nota precedente.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (se dovuti) – i **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità sopra prescritta. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e sono computate come *aree standard*.

Dovrà essere prevista la sistemazione e riqualificazione dell'area verde centrale, posta a contorno della Villa Belloni, conservandone l'attuale superficie.

In caso di realizzazione di opere viarie, interne all'ambito, il relativo costo non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria ove si tratti di viabilità interne destinate a servizio esclusivo dell'ambito stesso (risultando, in tal caso, confermato che le medesime non verranno cedute ma rimarranno private).

Alla luce di puntuale valutazione da effettuarsi necessariamente in sede di pianificazione attuativa, anche il costo di realizzazione della viabilità interna potrà, invece essere scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, ma unicamente qualora le viabilità medesime, a cagione delle loro caratteristiche ed ubicazione, risultassero destinate ad un uso pubblico e si ponessero, dunque, a servizio della collettività indifferenziata dei cittadini (in tal solo caso dovendo, altresì, essere qualificate come opere di urbanizzazione e, quindi, cedute alla Pubblica Amministrazione).

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

E' a totale carico dei soggetti attuatori del P.A. l'eventuale **adeguamento e potenziamento** – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – **delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito**, sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche, in modo tale da garantire l'agevole accessibilità all'ambito e l'agevole mobilità nelle aree pubbliche circostanti nonché la piena funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche.

Le spese a tal fine sostenute sono da classificare fra le *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi*, e non verranno pertanto scomputate dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).

Resta inteso che dalla previsione di cui ai commi precedenti discende che non verranno scomputate dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione unicamente le opere, tra quelle esterne all'ambito ivi descritte, che risulteranno effettivamente direttamente connesse all'allacciamento dell'ambito stesso ai pubblici servizi (sulla base di quanto accertato sulla base di puntuale valutazione che non potrà che essere effettuata, alla luce delle puntuali caratteristiche delle opere medesime, in sede di pianificazione attuativa).

Verranno, invece, scomputati i costi di opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito e/o di relativi potenziamenti - ove la realizzazione e/o il potenziamento delle stesse fosse pattuito in convenzione in sede attuativa - che rispondessero (sempre sulla base di valutazione da effettuarsi in sede di pianificazione attuativa) ad esigenze pubbliche generali poste nell'interesse della collettività indifferenziata dei cittadini e del tutto svincolate dall'allacciamento del Piano Attuativo ai pubblici servizi (e/o da necessità connesse e discendenti dall'allacciamento stesso).

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

L'intervento darà luogo ad un complesso unitario, con ampio spazio centrale, anche destinato a parcheggio pubblico, al cui contorno si affacciano le attività previste, conservando sostanzialmente le cortine edilizie perimetrali del lotto.

Dovrà essere conservata e valorizzata l'area della Villa Belloni con il relativo verde perimetrale.

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) varianti migliorative.

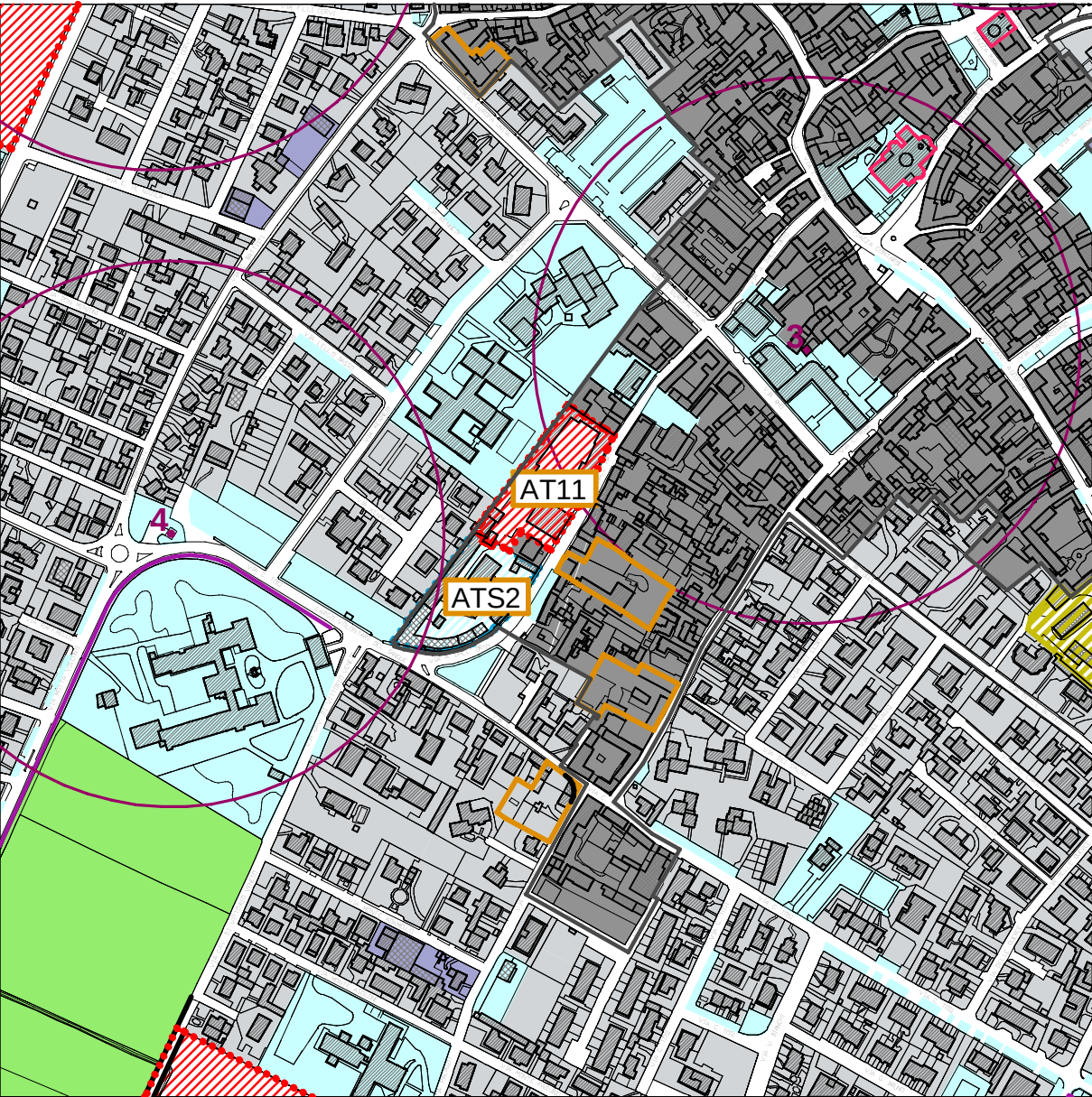
Obiettivi di qualità paesistica

Tipologia, morfologia, colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza con il Nucleo urbano di antica formazione.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 18

SCHEDA 15 AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS2

scala 1:5.000



estratto tav. DP/p.12 "Ambiti di Trasformazione"

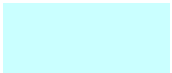
INDICI E PARAMETRI

Destinazione d'uso	SERVIZI E RESIDENZE TEMPORANEE
Superficie territoriale	4.814 mq
Indice territoriale	---
Capacità edificatoria base	come esistente - Volume reale (Vr) - 6000 mc max per resid.soc.
Abitanti insediabili	---
H max degli edifici	pari all'esistente (8,00 mt in caso di demoliz. e ricostruz.)
Distanza dai confini	1/2 H con minimo 5,00 mt
Indice di copertura	0,40 mq/mq
Aree a standard da cedere (min.)	300 mq

Vedi criteri e indirizzi all'art. 19 dell'elaborato DP/p.14 "Criteri e indirizzi per l'attuazione".
Vedi norme di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica all'art. 37 dell'elaborato PR/p.05 "Norme di attuazione"



Legenda

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Area per servizi
-  Villa Belloni. Attività culturali, ricreative e sociali. Servizi amministrativi.

 Residenze temporanee. Strutture per attività sociali e ricreative.
-  Accesso carraio

 Parcheggio pubblico (posizione indicativa)
-  Verde pubblico

 Percorso ciclo-pedonale esistente

 Percorso ciclo-pedonale in progetto
-  Pozzo pubblico