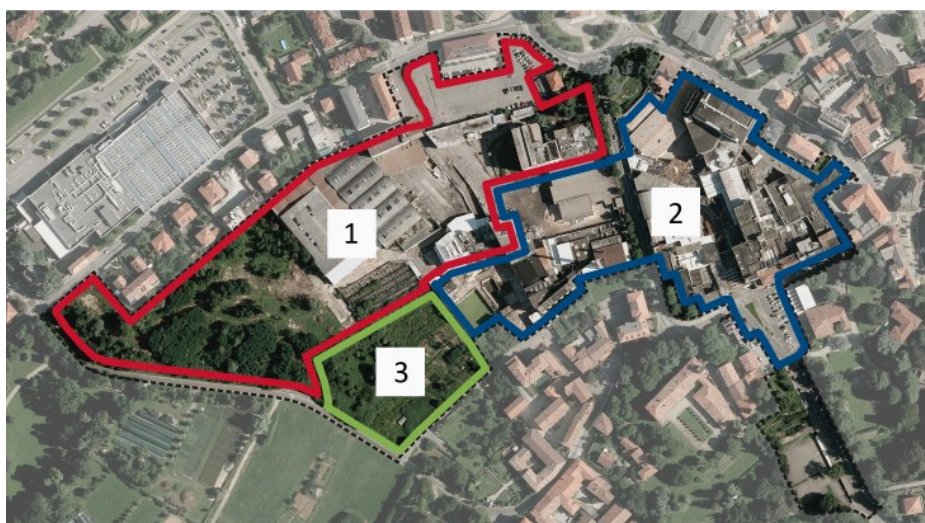


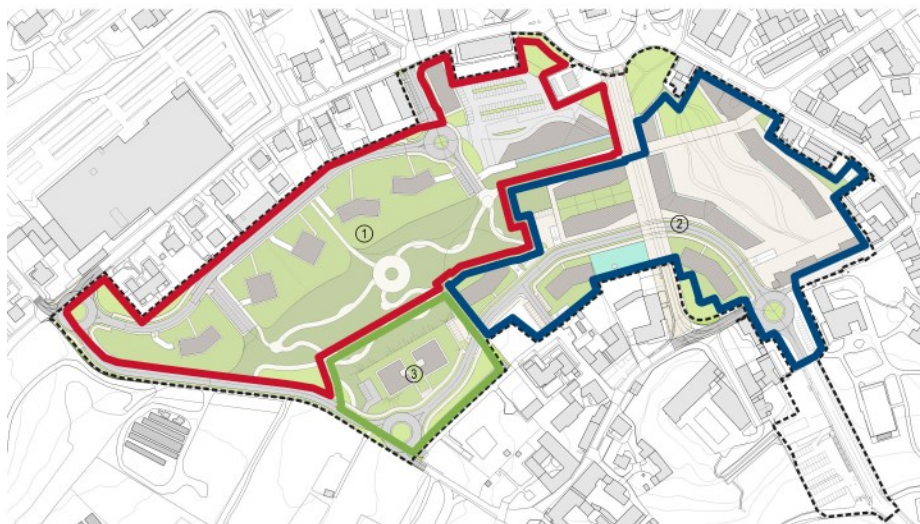
Ambito di trasformazione 2 - Centro

Premessa: le schede d'ambito contenute nel Documento di Piano non sono conformative sul regime giuridico dei suoli, come previsto dalla L.R. 12/2005 s.m.i. Pertanto restano oggi in vigore i contenuti degli strumenti attuativi approvati dal Consiglio Comunale, come illustrati al precedente capitolo 5.2. La presente scheda d'ambito di trasformazione disciplina il comparto denominato "Centro" in caso di decadenza dei Programmi Integrati di Intervento oggi approvati sui comparti 1 e 2 (Art. 93, L.R. 12/2005). Sono comunque fatte salve le pattuizioni contenute nella vigente convenzione relativa al comparto 3 (17.12.2020 rep. N. 71640 n. 33502 raccolta) fino al momento della sua decadenza o per eventuali rinegoziazioni concordate con l'Amministrazione Comunale.

Localizzazione: Casatenovo centro



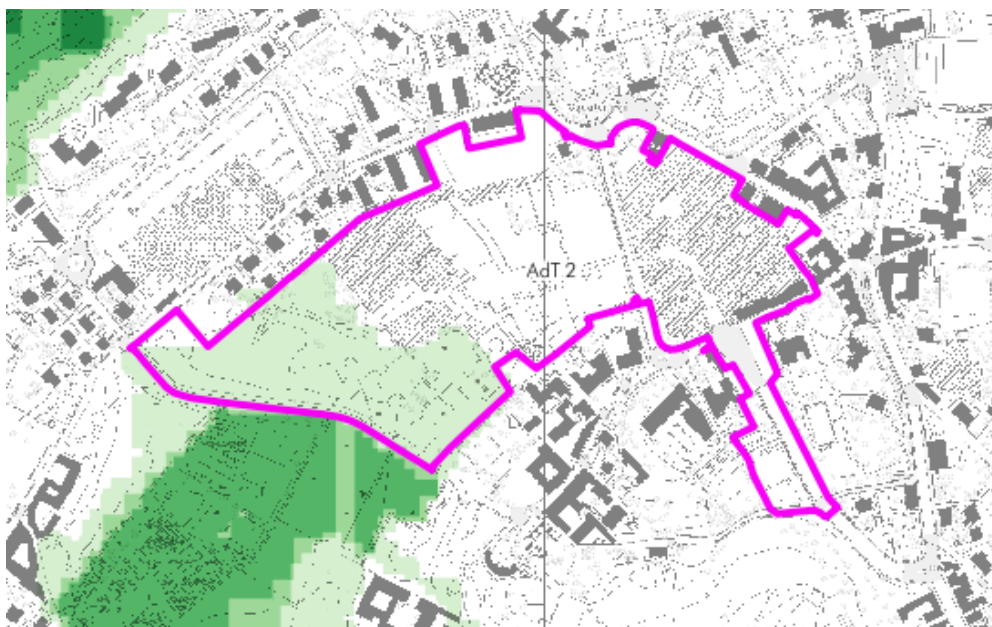
Individuazione dei comparti attuativi definiti nell'ex Accordo di Programma su ortofoto



Individuazione dei comparti attuativi definiti nell'ex Accordo di Programma sulla base del masterplan



Schema delle strategie dell'ambito Centro con connessioni ai comparti esterni con funzioni di pubblico interesse



Stato dei luoghi:

L'ambito di trasformazione interessa il comparto industriale dismesso, sede dell'ex salumificio Vismara e dell'azienda ex Vister.

La trasformazione dell'area è stata disciplinata da specifico Accordo di Programma denominato "Rilocalizzazione degli impianti produttivi della società Vismara, con sede in Casatenovo (LC)", promosso da Regione Lombardia con D.G.R. 17470 del 17/05/2004 e approvato con Decreto dell' Assessore Regionale n. 1686 del 25 febbraio 2008, pubblicato sul BURL S.O. n. 10 del 3 marzo 2008. (descritto al capitolo 5.2 della presente relazione), che ha portato alla definizione di tre programmi

Integrati di Intervento, di competenza comunale, approvati rispettivamente con DGC 186/2019 (Comparto n. 1), DGC 187/2019 (Comparto n. 2) e DGC 188/2019 (Comparto n. 3). Per il solo programma integrato di intervento relativo al Comparto n. 3 è stata sottoscritta la relativa convenzione.

L'Accordo di programma è stato dichiarato concluso da Regione Lombardia con seduta del collegio di vigilanza il giorno 25 gennaio 2023, ai sensi dell'art. 7, comma 16, della L.R. 19/2019.

Il progetto urbanistico

La previsione di trasformazione dell'ambito "Centro", in caso di decadenza dei Programmi Integrati di Intervento approvati sui Comparti 1 e 2 (art. 93 co. 4 LR 12/05), avviene in continuità e coerenza con quanto definito nelle Linee Guida dell'Accordo di Programma (approvate nella seduta del Collegio di Vigilanza del 13/10/2016). Come definito in sede di chiusura dell'Accordo di Programma, l'Amministrazione comunale con la formazione del nuovo PGT, *ha la facoltà di introdurre, in continuità e coerenza con quanto definito nelle Linee Guida dell'Accordo di programma, approvate nella seduta del Collegio di Vigilanza del 13.01.2016, le dovute variazioni derivanti dal mutato quadro di riferimento socio economico e di mercato, e dall'evoluzione della disciplina urbanistica, con l'obiettivo di dare una nuova prospettiva ed un nuovo impulso per la effettiva rigenerazione dell'area*, qualora i suddetti Programmi Integrati di Intervento approvati nel 2019 sui comparti n. 1 e n. 2 dovessero decadere.

Il progetto urbanistico si prefigge l'obiettivo di estendere e raccordare la trasformazione del centro con il tessuto urbano esterno al perimetro dell'ambito, facendo riferimento in particolare al progetto strategico "Casatenovo Centro". All'interno del progetto strategico si evidenzia che le trasformazioni previste nell'ambito hanno ricadute importanti su due polarità della città di Casatenovo:

- l'ambito della biblioteca comunale di Villa Facchi con il suo Parco pubblico, collegato al parcheggio della "Busa" tramite via della Circonvallazione;
- l'asse dei servizi che si sviluppa lungo via Giovenzana, fino ad arrivare all'istituto scolastico superiore "Fumagalli" e che interessa la scuola primaria, l'RSA, la sede sei servizi medici ed il Municipio.

La trasformazione del Centro deve relazionarsi con queste due polarità urbane, valorizzando le connessioni pedonali in un sistema di città pubblica che deve perseguire gli obiettivi qualitativi del PGT. L'attenzione principale deve essere posta al rapporto tra automobili e persone, progettando spazi pubblici fruibili pedonalmente, sicuri, e che abbiano la connotazione di "luoghi delle socialità" e non "strade". Al fine di realizzare questi obiettivi di PGT, le risorse e le opere legate al contributo di costruzione e alle dotazioni di servizi derivanti dall'attuazione dell'ambito di trasformazioni potranno essere utilizzate anche

esternamente al perimetro dell'ambito e definite negli accordi convenzionati attuativi del progetto.

Indirizzi e obiettivi della trasformazione:

1. Mantenimento dell'impianto urbano definito nell'AdP, quale base di partenza per la nuova progettazione dell'ambito. Il progetto dovrà perseguire gli obiettivi di qualità paesaggistica trattati nella documentazione di Masterplan redatta dell'arch. Cino Zucchi.
2. Realizzazione di un parco pubblico/uso pubblico della superficie di circa 20.000 mq.
3. Realizzazione di uno spazio pubblico "piazza" dove si affacci a piano terra una sala polifunzionale pubblica di circa 150 posti, oltre ad uno spazio educativo (a titolo esemplificativo asilo nido).
4. Mantenimento del blocco caldaie e della ciminiera quale memoria storica dell'insediamento produttivo.
5. Il sistema della mobilità previsto potrà essere modificato e ridimensionato in base ad uno studio della mobilità aggiornato e coerente al contesto socio economico attuale. Per mobilità si intende analizzare e progettare i modi di trasporto delle persone: pedonale, ciclabile e flussi veicolari.
6. Perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana descritto al capitolo 7.2.3 della presente relazione.

Modalità attuative

L'ambito di trasformazione si attua tramite pianificazione attuativa. La predisposizione dei PA può avvenire per lotti separati in base alle ripartizioni delle proprietà al momento della presentazione degli strumenti attuativi. Gli strumenti attuativi devono essere coordinati da un unico masterplan (progettazione intermedia cap. 7.4.3) che individua l'impianto urbanistico, della mobilità, delle funzioni, la ripartizione dei volumi e delle dotazioni di servizi.

Le volumetrie previste dalla scheda d'ambito sono da intendersi come "massime". In fase di attuazione è possibile ridurre il dimensionamento dell'intervento, proporzionando gli oneri ed i servizi derivanti nella fase di negoziazione con la pubblica amministrazione.

Destinazione d'uso

Ammesse: residenza, terziario, ricettivo, artigianato di servizio, commerciale (fino MSV), servizi, turistica ricettiva.

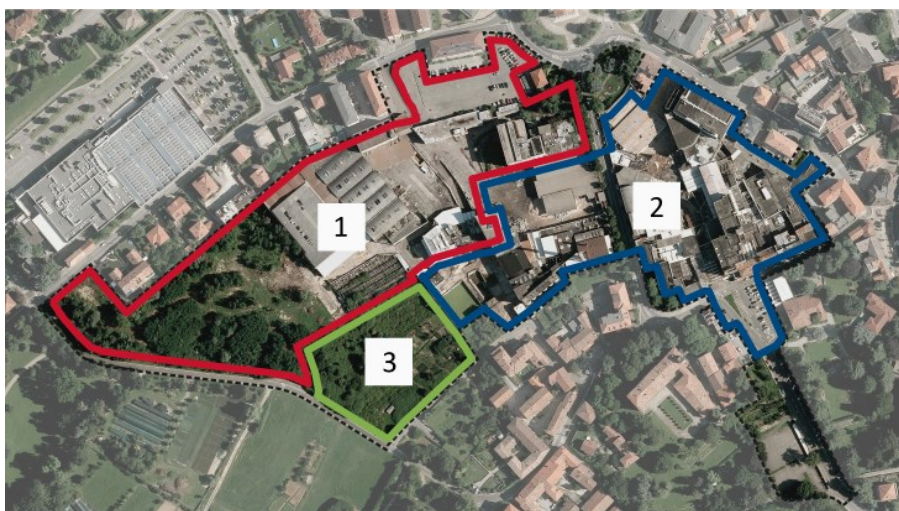
Vietate: produttivo, agricola, logistica, commerciale GSV

Dimensionamento

Superficie territoriale ambito Centro	Mq. 113.405
Volumetria nelle disponibilità degli attuatori	mc. 117.306 SL mq. 39.102
Rapporto di copertura	30% Sf
Altezza edifici	7 piani fuori terra

Volumetria residenziale	Vol. mc. 82.114,20 SL mq. 27,371 stima abitanti mc. 150/ab = 547 abitanti
Volumetria commerciale terziaria	Vol mc. 35.191,80 SL mq. 11.730,60 Ammesse 2 medie strutture di vendita nell'intero comparto. Quota parte della volumetria commerciale con un massimo del 10.000 mc può essere ridestinata alla funzione residenziale.
Dimensionamento servizi • residenziale = 18,5 mq abitante (mc. 150/ab) • Commerciale 100% slp	Stima servizi residenza = $547 \times 18,50 = \text{mq. } 10.119,50$ Stima servizi commercio: $\text{mq. } 11.730,60 \times 100\% = \text{mq. } 11.730,60$ Totale: $\text{mq. } 21.850,10$ (richiesta sala polivalente da 150 posti, 250 mq) Formazione parco pubblico di circa mq. 20.000 con strutture per sport e tempo libero.

Ripartizione della volumetrie tra comparti



Con riferimento alla mappa sopra riportata, si indicano i 3 comparti attuativi distinti per proprietà. I perimetri sono indicativi e dovranno essere definiti in fase attuativa in base alle risultanze catastali e di rilievo strumentale.

La distribuzione volumetrica messa a disposizione dal PGT è ripartita tra i comparti 1 e 2 nelle medesime percentuali definite nel precedente Accordo di Programma, così definite:

- Comparto 1 = 19,49% del volume totale 117.306 mc
- Comparto 2 = 80,51% del volume totale 117.306 mc
- Comparto 3 = Sono fatte salve le pattuizioni contenute nella vigente convenzione relativa al comparto 3 (17.12.2020 rep. N. 71640 n. 33502 raccolta) fino al momento della sua decadenza o per eventuali rinegoziazioni concordate con l'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui l'attuatore dell'ambito si configuri come unica proprietà per 2 o più comparti, o intervengano accordi tra le parti per la ripartizione dei diritti edificatori, il volume

potrà essere ridistribuito in una visione di masterplan generale, da definire con l'Amministrazione Comunale, secondo quanto disposto dalla presente scheda d'ambito.

Parametro minimo abitante servizi previsto:

Come definito dal Piano dei Servizi:

residenza: 18,5 mq/ab

commercio e terziario: 100% slp commerciale

Compensazione paesaggistica ambientale / eliminazione barriere architettoniche

2€/mc. come previsto dal PdS

Elementi costitutivi del paesaggio

- Chiesa di San Giorgio,
- viale prospettico Don Rossi,
- ciminiera e caldaie dell'insediamento produttivo,
- edificio sede delle Poste,
- parco pubblico angolo viale Don Rossi via A. Manzoni,
- rapporto con le ville storiche Greppi – Bussero, e villa Facchi (sede biblioteca comunale)

Vincoli e piani di settore

Piano di zonizzazione acustica classe: redazione del clima acustico ai sensi dell'art.8 della L.447/95 e del DPR 142/2004 smi

Attività di bonifica dell'area secondo i disposti delle vigenti normative in materia.

Visto l'uso pregresso dell'area artigianale/industriale, attualmente in stato di dismissione ed abbandono, è necessario che prima dell'avvio delle attività edilizie di demolizioni di edifici e/o strutture presenti all'interno dei lotti venga predisposta un'indagine ambientale finalizzata a verificare l'eventuale presenza di impianti, o centri di potenziale pericolo (serbatoi interrati, deposito di rifiuti, etc.) e che documenti anche la presenza/assenza di materiali che potrebbero potenzialmente contenere amianto, sia sulle coperture, che all'interno di impianti.

Inoltre dell'effettuazione degli interventi di costruzione, dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Tale indagine è da concordare con l'ente competente ARPA. Qualora dovessero essere effettuati interventi di bonifica dell'area, le opere edilizie potranno essere avviate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, al fine di attestare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso previste, ai sensi della normativa vigente.