

COMUNE di CASALETTO CEREDANO
Provincia di Cremona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 40
(Adunanza straordinaria di prima convocazione - seduta pubblica)

Oggetto: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 8-BIS DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I.

L'anno **DUEMILAVENTUNO** il giorno **VENTIDUE** del mese di **DICEMBRE** alle ore **18:30** nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti disposizioni, sono stati convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

Sotto la presidenza del Sig. **Aldo Casorati** in qualità di Sindaco e con l'intervento del Segretario Comunale **Alesio Avv. Massimiliano**, viene fatto l'appello nominale dal quale risultano **presenti n. 9** , **assenti n. 2** consiglieri come da seguente elenco:

		<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>
1	<i>Casorati Aldo</i>	x	
2	<i>Pozzali Maria Francesca</i>	x	
3	<i>Manclossi Alessandro</i>		x
4	<i>Campanini Luca</i>	x	
5	<i>Madonini Pierfranco</i>	x	
6	<i>Mazzola Laura</i>		x
7	<i>Adenti Gabriella</i>	x	
8	<i>Vanelli Stefano</i>	x	
9	<i>Rolano Attilia</i>	x	
10	<i>Montemezzani Palmiro</i>	x	
11	<i>Rossetti Riccardo</i>	x	
	totale	9	2

I Consiglieri Manclossi Alessandro e Mazzola Laura sono assenti giustificati.

Il Presidente, accertata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a deliberare in merito all'oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE**ENTRA IN AULA IL CONSIGLIERE CAMPANINI LUCA****PRESENTI N.9****ASSENTI N.2****VISTI e RICHIAMATI:**

- il D.P.R. 06 giugno 2001, n.380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 11 marzo 2005, n.12 *“Legge per il governo del territorio”* e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 28 novembre 2014, n.31 *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”* e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 26 novembre 2019, n.18 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla L.R. 12/2005 e ad altre leggi regionali”*, che riconosce, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione;
- la L.R. 24 giugno 2021, n.11 (pubblicata sul BURL il 25 giugno 2021 ed entrata in vigore il giorno successivo), con la quale la Regione Lombardia riscrive in parte l'Art. 40-bis della L.R. 12/2005, introdotto dalla L.R. 18/2019, contenente le *“Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità”*, parte della più ampia normativa predisposta a livello regionale per favorire la rigenerazione urbana e territoriale”;

RILEVATO CHE il concetto di rigenerazione, come definito dall'Art.2 comma 1[^] lettere e) ed e-bis) della L.R. 31/2014 e s.m.i. è così articolato:

- **rigenerazione urbana:** insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;
- **rigenerazione territoriale:** insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

CHE, per ambiti di rigenerazione, l'Art.8 della L.R. 12/2005 e s.m.i. rimanda a quelle parti di territorio che godono di specifiche modalità di intervento e di adeguate misure di incentivazione volte a garantire:

- uno sviluppo sociale ed economico sostenibile;
- la reintegrazione funzionale nel sistema urbano esistente anche attraverso l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche e l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;

CHE l'Art. 8-bis comma 1[^] *“Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale”*, introdotto nella L.R. 12/2005 dall'Art.3 comma 1[^] lettera k) della L.R. 18/2019, prevede che:

- i Comuni, con Deliberazione del Consiglio Comunale, individuino gli ambiti di rigenerazione urbana, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi;
- la Deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal P.G.T. vigente, definisca gli obiettivi specifici per gli ambiti individuati e precisamente:

- a. le azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
 - b. gli incentivi per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
 - c. gli usi temporanei, ai sensi dell'art.51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
 - d. lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.
- **Richiamata** la Legge Regionale 29 novembre 2019 n.19 "*Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale*" che, all'art. 8 c.3, consente alle Amministrazioni Locali di aderire all'Accordo Locale Semplificato (A.L.S.) in luogo dell'Accordo Di Programma (A.D.P.) di cui all'art.7;

EVIDENZIATO CHE:

- il Comune di Casaleto Ceredano, è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) comunale vigente, definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 in data 21.12.2009, esecutiva ai sensi di legge e pubblicato sul BURL – Serie Inserzioni e Concorsi n.29 in data 21.07.2010;
- lo strumento urbanistico, seppur approvato in epoca antecedente l'entrata in vigore della L.R. 28 novembre 2014, n.31 "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*" e successive modifiche ed integrazioni, grazie ad un Quadro Conoscitivo (QC) e ad un Documento di Piano (DdP) più che approfonditi, contiene un Piano delle Regole (PdR) completo in quanto già rivolto all'individuazione e alla catalogazione del patrimonio esistente in termini di:
 - Ambiti di riqualificazione;
 - Singoli edifici in ambito del costruito esistente e anche in ambito agricolo;
- gli atti di P.G.T. costituiscono la base solida di analisi, valutazione e di formulazione delle decisioni;

CONSIDERATO dunque che al fine di procedere alla individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale si è provveduto ad analizzare il patrimonio edilizio esistente in connessione:

- al contesto attuale;
- alle previsioni del P.G.T. vigente;

VISTA la Relazione predisposta dal Responsabile dell'Area Tecnica comunale "*Individuazione ambiti di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi Art.8-bis L.R. 12/2005 e s.m.i.*" (allegata "A" al presente provvedimento);

EVIDENZIATO CHE il documento sopracitato ha definito i seguenti ambiti:

1. AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

1.A. – Ambiti di proprietà comunale

- Ambito ubicato in Via Garibaldi / Via Paola Ragazzi

1.B. – Ambiti di proprietà privata di qualsiasi destinazione d'uso

Con riferimento al Piano delle Regole del P.G.T. vigente:

- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.1 di Via Marconi
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.2 di Via Ragazzi 1
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.3 di Via Ragazzi 2
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.4 di Piazza San Pietro / Via Marconi
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.5 di Piazza San Pietro / Via Benedetto XV
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.6 di Via Benedetto XV
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.8 di Piazza San Pietro / Via Garibaldi

- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Passarera Corta
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Gerre
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Cà de VAGNI
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Persia
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Piletta
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Folla

2. AMBITI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

/ Non sono individuati ambiti di rigenerazione territoriale

CONSIDERATO CHE l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di indire azioni partecipative di consultazione della comunità e degli eventuali operatori privati finalizzate a dettagliare gli interventi di rigenerazione da realizzare e/o ad individuare ulteriori ambiti di rigenerazione, anche a seguito di bandi di finanziamento, masterplan, studi di fattibilità o progetti;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi dell'Articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;

ESEGUITA LA VOTAZIONE

Con voti favorevoli unanimi resi nei modi di legge dai 9 consiglieri presenti e votanti in forma palese per alzata di mano;

DELIBERA

per tutto quanto in narrativa espressamente riportato, confermato e nel rispetto degli adempimenti previsti dall'Art.8-bis della L.R. 11.03.2005, n.12 "*Legge per il governo del territorio*" e successive modifiche ed integrazioni:

1. Di definire i seguenti Ambiti di Rigenerazione:

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

1.A. – Ambiti di proprietà comunale

- Ambito ubicato in Via Garibaldi / Via Paola Ragazzi

1.B. – Ambiti di proprietà privata di qualsiasi destinazione d'uso

Con riferimento al Piano delle Regole del P.G.T. vigente:

- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.1 di Via Marconi
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.2 di Via Ragazzi 1
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.3 di Via Ragazzi 2
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.4 di Piazza San Pietro / Via Marconi
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.5 di Piazza San Pietro / Via Benedetto XV
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.6 di Via Benedetto XV
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.8 di Piazza San Pietro / Via Garibaldi
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Passarera Corta
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Gerre
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Cà de VAGNI
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Persia
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Piletta
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Folla

2. AMBITI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

/ Non sono individuati ambiti di rigenerazione territoriale

3. **Di approvare** la Relazione predisposta dal Responsabile dell'Area Tecnica comunale "**Individuazione ambiti di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi Art.8-bis L.R. 12/2005 e s.m.i.**" (allegata "A" al presente provvedimento);
4. **Di dare atto che** l'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione urbana ai sensi dell'Art.8-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. non costituisce variante al P.G.T. vigente;
5. **Di dare atto che** l'efficacia del presente provvedimento avviene con la pubblicazione sul BURL (ai sensi dell'Art.13, comma 11^, lett. a) L.R. 12/2005), che è subordinata all'invio della documentazione digitale richiesta per la pubblicazione. Insieme alla domanda si trasmetterà al Sistema Informativo Territoriale (SIT) il presente provvedimento con gli allegati tecnici, comprensivi di shape-files degli Ambiti della rigenerazione e avviso da pubblicare sul BURL;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON SEPARATA VOTAZIONE

Con voti unanimi favorevoli resi dai n.9 consiglieri presenti e votanti in forma palese per alzata di mano;

DELIBERA

6. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
Parere Favorevole

Il Responsabile Ufficio Tecnico comunale
f.to Arch. Alessandro Guffi

Casaletto Ceredano, 22.12.2021

COMUNE DI CASALETTO CEREDANO

PROVINCIA DI CREMONA

Via Marconi n.12, 26010 Casaletto Ceredano (CR)

Tel +39 0373 262305 - Fax +39 0373 262112

E-mail info@comune.casalettoceredano.cr.it - Pec comune.casalettoceredano@pec.regione.lombardia.it



AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA A TERRITORIALE

AI SENSI DELL'ART. 8-BIS DELLA LEGGE REGIONALE N.12/2005 E S.M.I.

RELAZIONE

Allegato "A" alla D.C.C. N. 40 in data 22/12/2021

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA A TERRITORIALE

AI SENSI DELL'ART. 8-BIS DELLA LEGGE REGIONALE N.12/2005 E S.M.I.

RELAZIONE

INTRODUZIONE

La L.R. 26 novembre 2019, n.8 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla L.R. 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il governo del territorio" e ad altre leggi regionali" riconosce, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione.

Con l'Art.3, comma 1^a, lett. k) della L.R. 8/2019 viene arricchita la L.R. 12/2005 con l'Art.8-bis (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale), il quale prevede che, i Comuni, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, individuino gli ambiti di rigenerazione urbana, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi.

La norma prevede altresì che l'indicata deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal P.G.T. comunale, definisca gli obiettivi specifici per gli ambiti individuati e precisamente:

- a) le azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- b) gli incentivi per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- c) gli usi temporanei, ai sensi dell'Art.51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- d) lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

La rigenerazione è così definita all'Art.2, comma 1^a, lettere e) ed e-bis) della L.R. 31/2014 e s.m.i., come:

- rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;
- rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralo-cali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

Il P.T.R. integrato ai sensi della L.R. 31/2014 e s.m.i. riporta inoltre che le aree della rigenerazione possono insistere su aree di "superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile" o "superficie agricola o naturale" e "presentano una o più delle seguenti caratteristiche":

- e) *aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*
- f) *aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*
- g) *singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;*
- h) *siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'Art.240 del D.Lgs. 152/06;*
- i) *aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);*
- j) *altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;*
- k) *gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.*

Le Aree della rigenerazione individuate conformemente ai criteri di cui sopra dovranno essere classificate, ai fini della loro rigenerazione, anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico secondo le seguenti condizioni omogenee:

- a) *aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;*
- b) *aree che in considerazione della specifica collocazione territoriale, situazione ambientale e caratteristiche precipue, anche in seguito alle modificate condizioni del contesto urbanistico non risultano mostrare condizioni adeguate alla loro rigenerazione edilizia, affacciando piuttosto un'opportunità di ricostruzione di ecosistemi e rinaturalizzazione dell'ambiente, anche con finalità di ricomposizione del paesaggio rurale e rimboschimento."*

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Nel ritenere che l'individuazione degli ambiti di rigenerazione debba avvenire nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dagli atti del P.G.T. vigente, sono stati individuati i seguenti ambiti:

1. AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

I.A. – Ambiti di proprietà comunale

- Ambito ubicato in Via Garibaldi / Via Paola Ragazzi

I.B. – Ambiti di proprietà privata di qualsiasi destinazione d'uso

Con riferimento al Piano delle Regole del P.G.T. vigente:

- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.1 di Via Marconi
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.2 di Via Ragazzi 1
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.3 di Via Ragazzi 2
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.4 di Piazza San Pietro / Via Marconi
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.5 di Piazza San Pietro / Via Benedetto XV
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.6 di Via Benedetto XV
- Immobili facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.8 di Piazza San Pietro / Via Garibaldi
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Passarera Corta
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Gerre
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Cà de VAGNI
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Persia
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Piletta
- Immobili dismessi facenti parte della frazione/località Folla

2. AMBITI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

/ Non sono individuati ambiti di rigenerazione territoriale

La disciplina edilizia e urbanistica di ogni ambito è espressamente prevista dal Piano delle Regole (N.T.A. e Elaborati del PdR) al quale si rimanda.

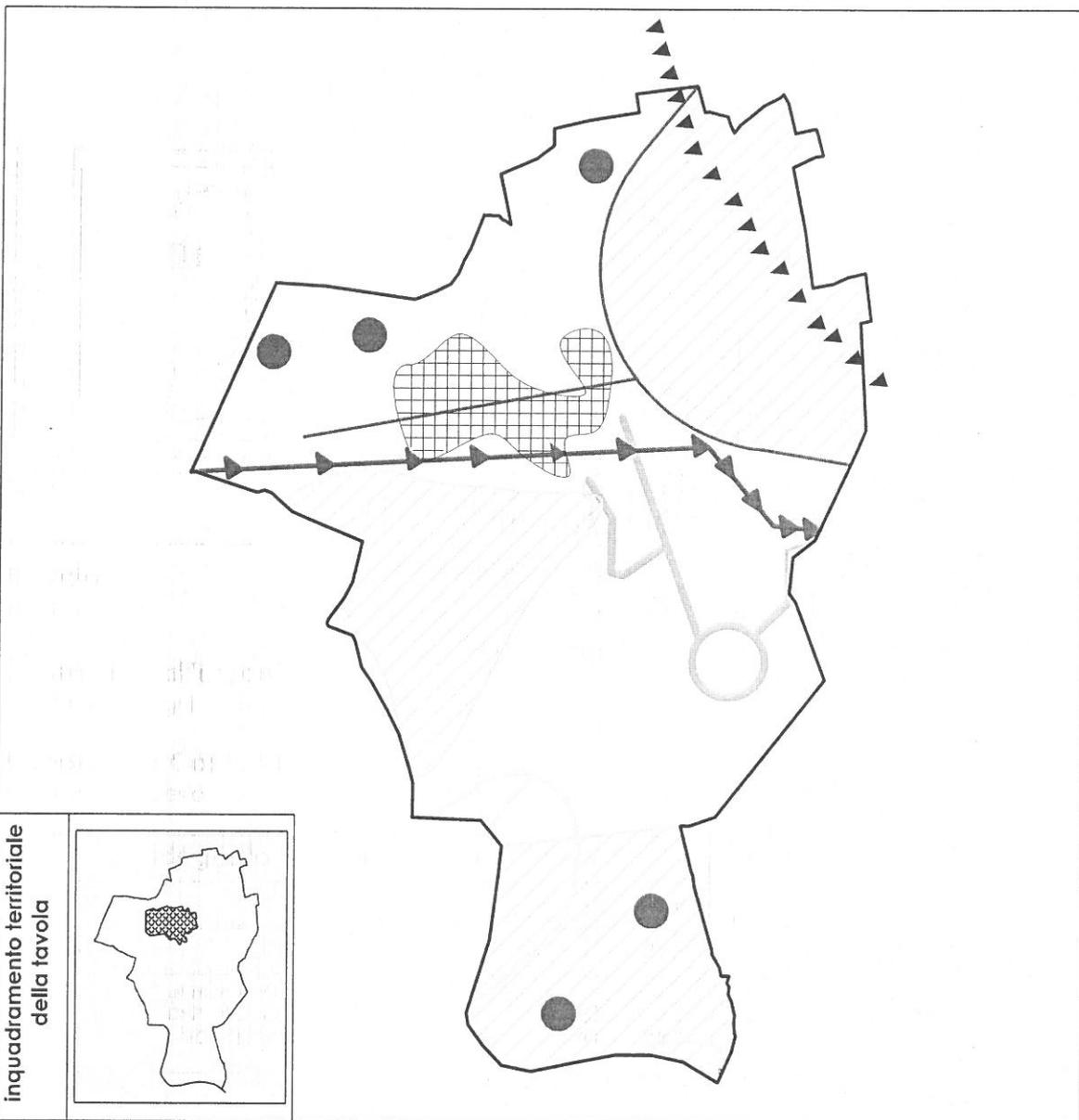
Di seguito estratto dei PR.

f.to

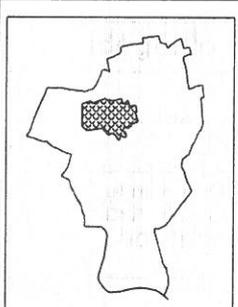
**Il Responsabile Area Tecnica
GUFFI Arch. ALESSANDRO**

COMUNE DI CASALETTO CEREDANO

provincia di cremona



inquadramento territoriale della tavola



titolo

ALLEGATI DEL PIANO DELLE REGOLE AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Il Sindaco
aldo casorati

L'Assessore all'urbanistica
giovanni tamagni

Il Segretario Comunale
massimiliano alesio

Il Gruppo di Progetto
LUCA MENCI (responsabile)
ROBERTO BERTOLI (coadiutore del responsabile)

Ambiente e Paesaggio
GIANLUCA VICINI

Aspetti Geologici
ALBERTO SOREGAROLI

Collaboratori
LUCA FESTA
MARCO PICCO

timbro

adeguato alle controdeduzioni

tav. n.

scala

Adottato Delibera C.C. n. 13 del 21.04.2009

Approvazione Delibera C.C. n. 46 del 21.12.2009

All. B

18.12.2009

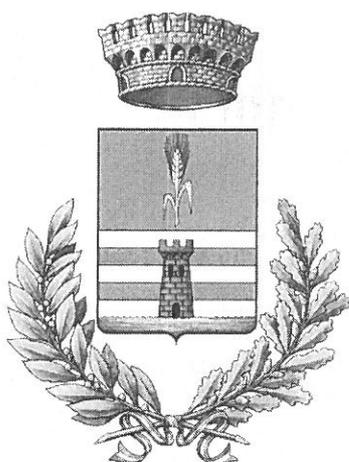
Data

LEGENDA SIMBOLI CARTIGLIO:

DdP - DOCUMENTO DI PIANO PdS - PIANO DEI SERVIZI PdR - PIANO DELLE REGOLE
QC - QUADRO CONOSCITIVO VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE DI SOSTENIBILITA'

DdP PdS PdR QC VAS

Comune di Casaleto Ceredano – Provincia di Cremona



**Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole
Allegato "B"**

Ambiti di Riqualficazione

09

luca menci – responsabile del progetto
roberto bertoli – controllo di progetto

gianluca vicini – analisi ambientali

INDICE DELLE SCHEDE

PR 1 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Marconi	3
PR 2 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Ragazzi 1	6
PR 3 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Ragazzi 2	9
PR 4 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via S. Pietro/Marconi.....	12
PR 5 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via S. Pietro/Benedetto	15
PR 6 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Benedetto XV	18
PR 7 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Garibaldi	21
PR 8 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via S. Pietro/Garibaldi	24

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 – PR 1 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione	3
Figura 2 – PR 1 - identificazione ambito su aereofotogrammetria	4
Figura 3 - PR 1 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito.....	5
Figura 4 – PR 2 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione	6
Figura 5 – PR 2 - identificazione ambito su aereofotogrammetria	7
Figura 6 - PR 2 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito.....	8
Figura 7 – PR 3 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione	9
Figura 8– PR 3 - identificazione ambito su aereofotogrammetria	10
Figura 9 - PR 3 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito.....	11
Figura 10– PR 4 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione	12
Figura 11 – PR 4 - identificazione ambito su aereofotogrammetria.....	13
Figura 12 - PR 4 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito	14
Figura 13 – PR 5 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione	15
Figura 14– PR 5 - identificazione ambito su aereofotogrammetria.....	16
Figura 15 - PR 5 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito	17
Figura 16 – PR 6 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione	18
Figura 17 – PR 6 - identificazione ambito su aereofotogrammetria.....	19
Figura 18 – PR 6 – ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito	20
Figura 19 – PR 7 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione	21
Figura 20 – PR 7 - identificazione ambito su aereofotogrammetria.....	22
Figura 21 - PR 7 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito	23
Figura 22 – PR 8 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione	24
Figura 23 – PR 8 - identificazione ambito su aereofotogrammetria.....	25
Figura 24 - PR 8 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito	26

PR 1 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Marconi

L'ambito oggetto della presente scheda è intercluso tra il margine nord del centro storico e il margine dell'abitato di Casaleto Ceredano, confinante con le strutture sportive del comune.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti (a est dello stesso) sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; le attività di carattere agricolo insediate all'interno dell'ambito consegnano un'area caratterizzata dal sottoutilizzo delle strutture edilizie.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaleto Ceredano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della matrice storica rurale del territorio comunale; per la sua localizzazione rappresenta un'occasione per una ricostruzione del tessuto che permetta al contempo la costruzione e il potenziamento del sistema dei servizi.



Figura 1 – PR 1 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

1 aprile 2009

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi di carattere sportivo ricreativo del comune.

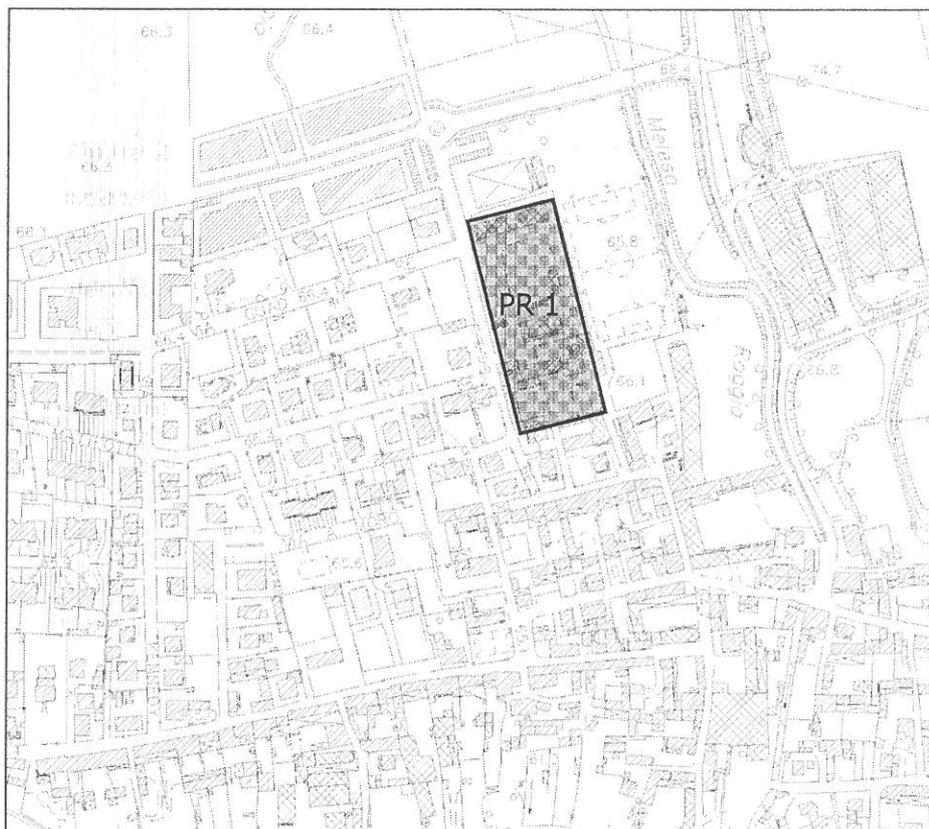


Figura 2 – PR 1 - identificazione ambito su aereofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	9.000 mc
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 10 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività di tipo sportivo-ricreazionale.

1 aprile 2009

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il perimetro dell'ambito a stretto contatto con gli ambiti a servizi.

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici già esistenti di chiara tipologia residenziale consentendo la loro densificazione in continuità con gli allineamenti esistenti e, laddove possibile, mantenere le scatole edilizie del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

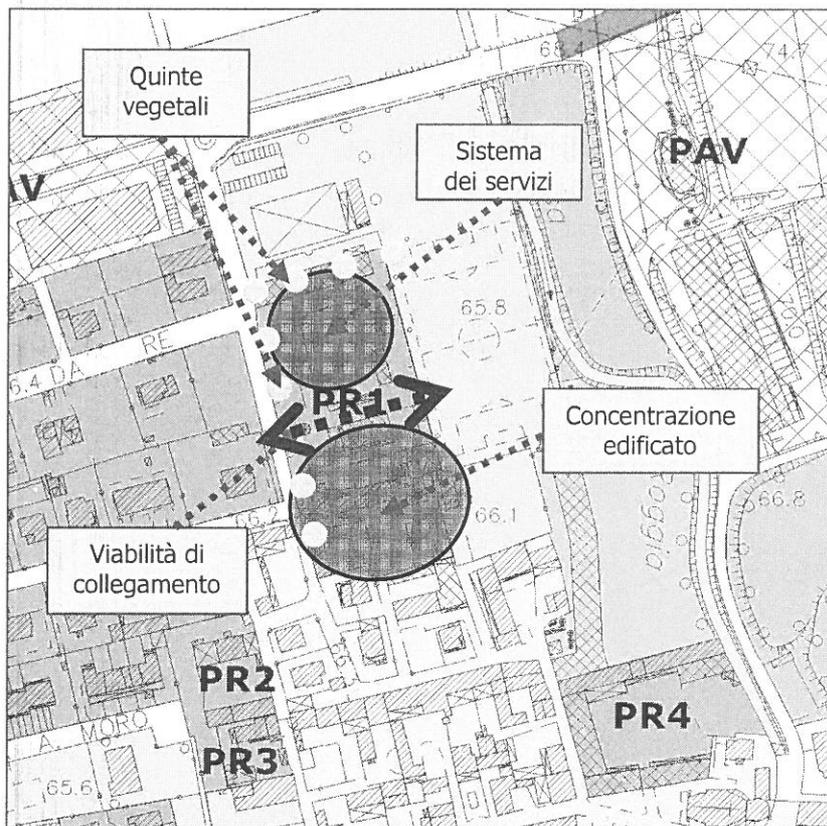


Figura 3 - PR 1 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani volumetrico.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

PR 2 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Ragazzi 1

L'ambito oggetto della presente scheda è al margine ovest del centro storico e contiguo a tessuti di recente formazione, caratterizzati da edilizia residenziale estensiva.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti (a est dello stesso) sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; la presenza di involucri edilizi che hanno perso la loro caratteristica funzionale originaria, rende necessario un ipotesi di riutilizzo e da l'opportunità di recuperare un elemento di qualità che diversamente potrebbe essere perso.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaleto Ceredano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della matrice storica rurale del territorio comunale.



Figura 4 – PR 2 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

1 aprile 2009

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione alle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'impianto;
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi di carattere sportivo ricreativo del comune.

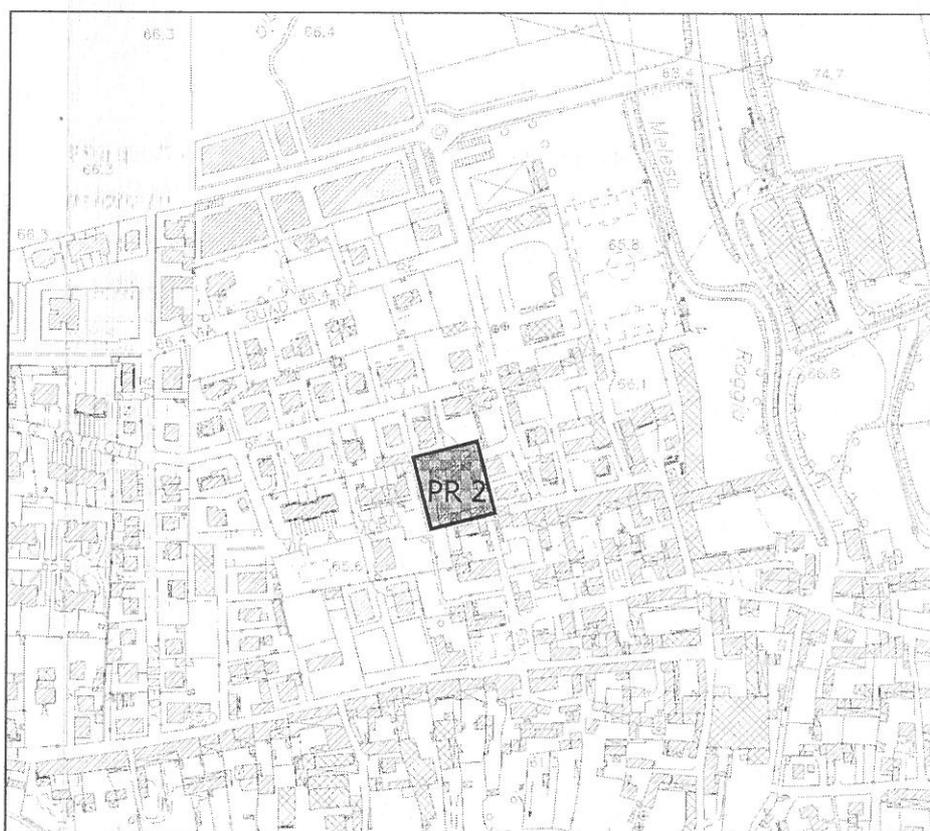


Figura 5 – PR 2 - identificazione ambito su aereofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	0 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente.

1 aprile 2009

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici e mantenere le scatole edilizie del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

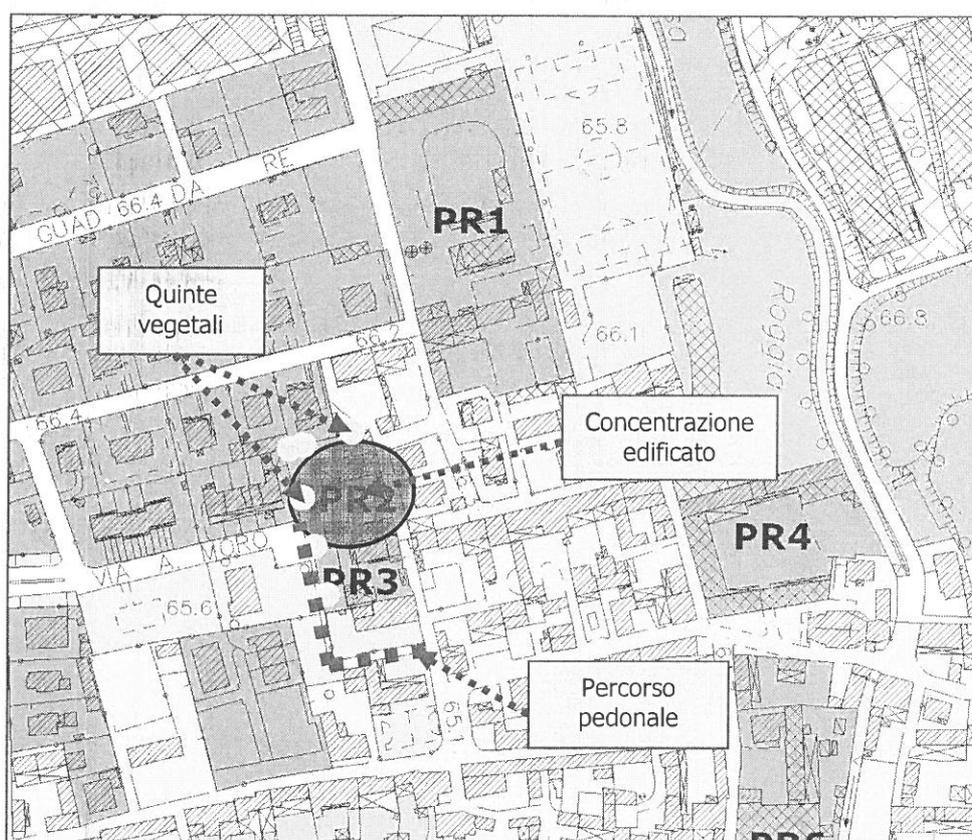


Figura 6 - PR 2 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani volumetrico.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

1 aprile 2009

PR 3 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Ragazzi 2

L'ambito oggetto della presente scheda è al margine ovest del centro storico e contiguo a tessuti di recente formazione, caratterizzati da edilizia residenziale estensiva.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti (a est dello stesso) sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; la presenza di involucri edilizi che hanno perso la loro caratteristica funzionale originaria, rende necessario un ipotesi di riutilizzo e da l'opportunità di recuperare un'area del tessuto consolidato.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaleto Ceredano che presenta delle significative opportunità sia per il recupero funzionale di elementi del costruito che hanno perso la loro funzione originaria, sia per costruire un nuovo disegno della città pubblica, attraverso meccanismi di trasferimento di diritti privati al fine di accrescere il patrimonio collettivo.



Figura 7 – PR 3 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

1 aprile 2009

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente;
- Generare meccanismi di regolamentazione del trasferimento di diritti volumetrici al fine di creare nuove funzioni pubbliche;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi di carattere sportivo ricreativo del comune.

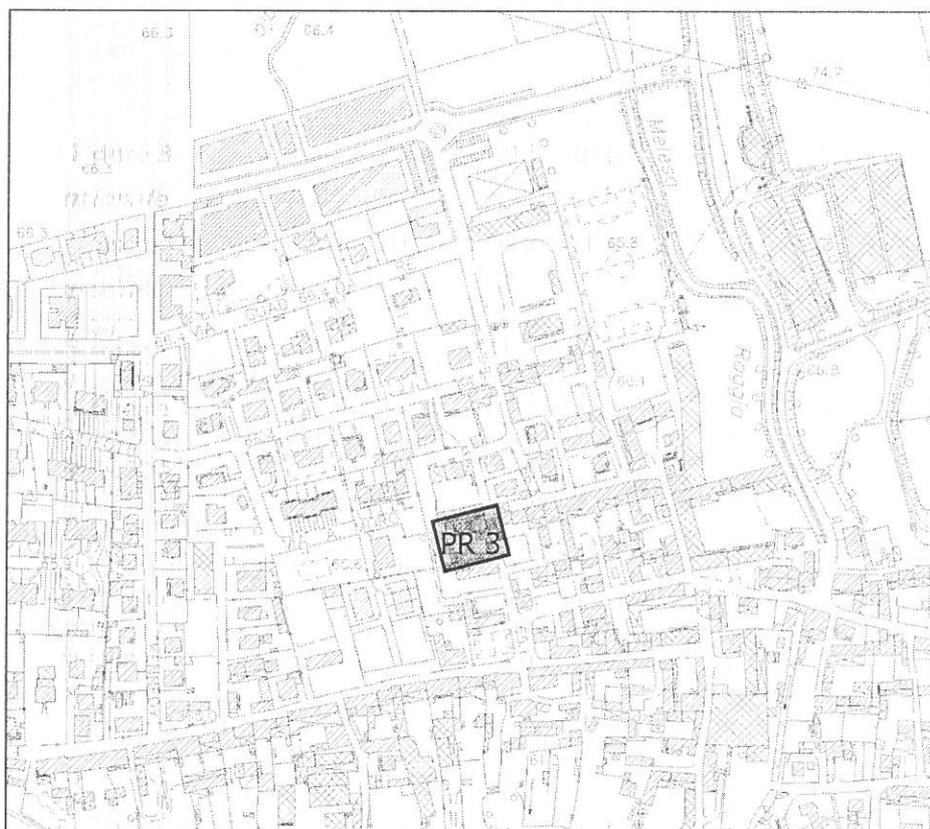


Figura 8– PR 3 - identificazione ambito su aereofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	3.000 mc
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	0 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, o, in alternativa, generare, con accordi pubblico/privati, bilanci positivi per la collettività, spostando le volumetrie entro aree più idonee e cedendo a funzioni pubbliche le aree in oggetto .

1 aprile 2009

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici e mantenere le scatole edilizie del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cemasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

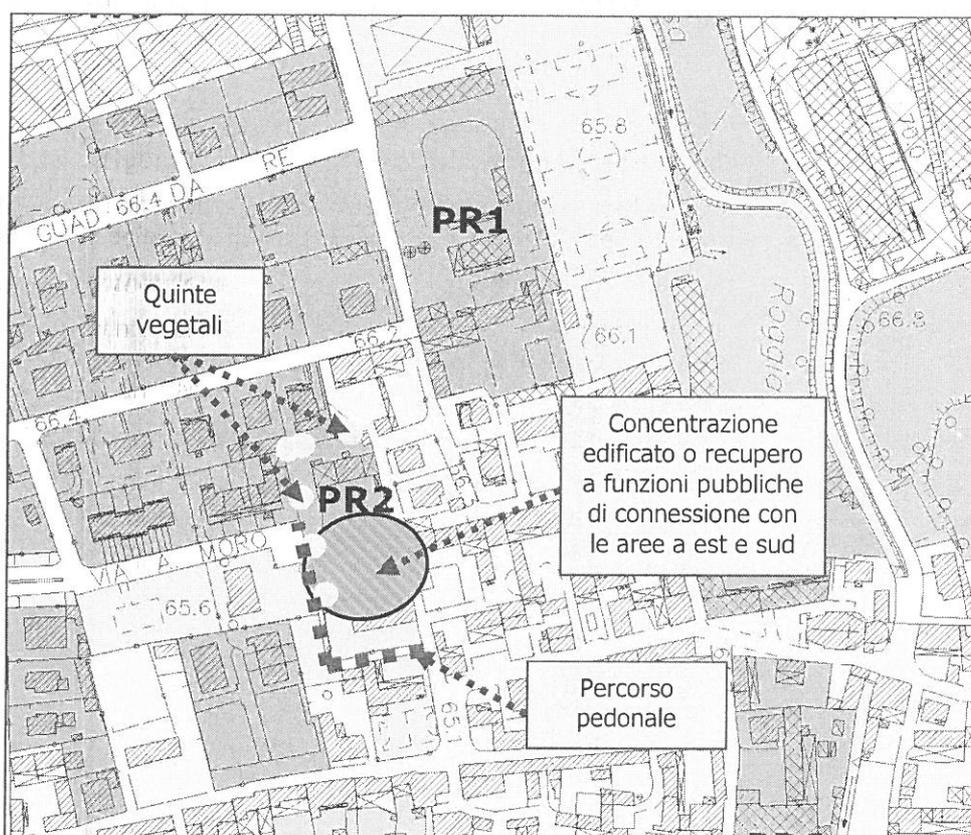


Figura 9 - PR 3 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani volumetrico.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

PR 4 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via S. Pietro/Marconi

L'ambito oggetto della presente scheda è al centro dell'abitato e del centro storico del comune di Casaleto Ceredano; esso è immediatamente adiacente alla parrocchiale.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Sull'area insiste una tipica cascina a corte aperta della matrice storica rurale della pianura cremasca; in essa sono riscontrabili tutti gli elementi tipici delle modalità costruttive originaria (casa padronale, case lavoranti, fienili, porticati); essa rappresenta uno degli elementi cui va riconosciuto un valore storico-testimoniale, anche al di là e al di sopra dei vincoli di legge.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaleto Ceredano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche e, anche per la sua localizzazione, rappresenta un'opportunità per una ricostruzione del tessuto che permetta al contempo la costruzione e il potenziamento del sistema dei servizi.



Figura 10– PR 4 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

1 aprile 2009

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi di carattere ricreativo e l'incremento delle dotazioni a parcheggio del comune.

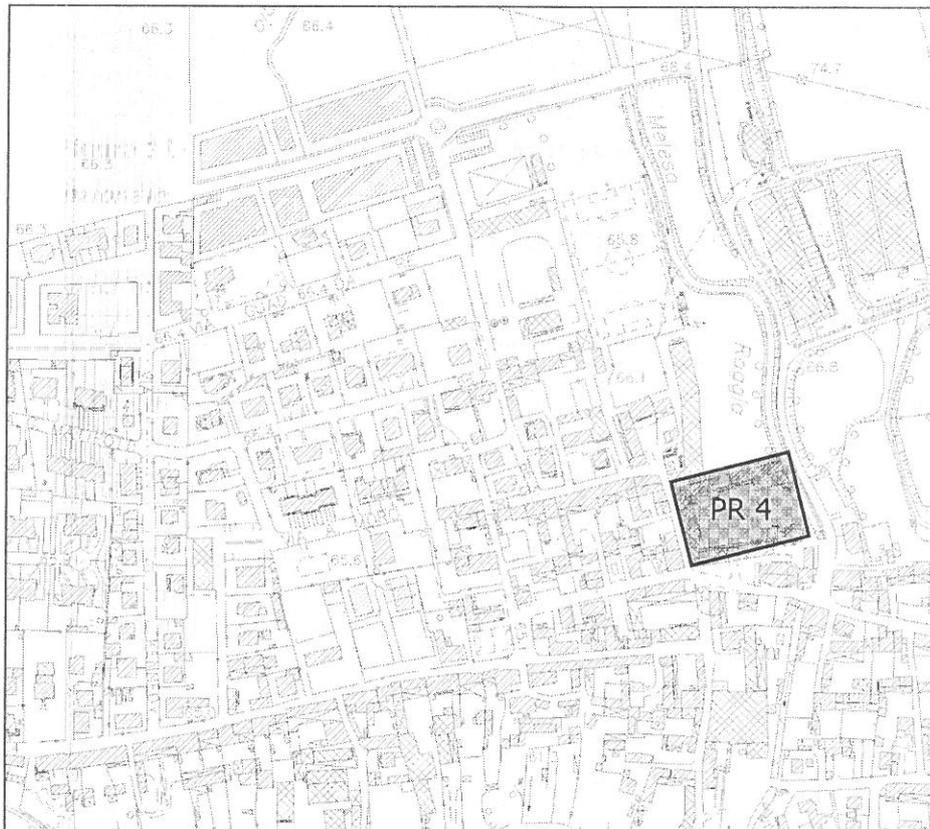


Figura 11 – PR 4 - identificazione ambito su aereofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 10 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività.

1 aprile 2009

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

<i>Parametri edifici</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovrà essere previsto il recupero verso funzioni pubbliche di fruizione (verde, verde attrezzato, spazi di aggregazione) per parte della corte interna e a parcheggio pubblico per l'altra parte della stessa area.

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici già esistenti di chiara tipologia residenziale; dovranno essere recuperati nel loro volume e nelle loro caratteristiche architettoniche tutti gli elementi del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

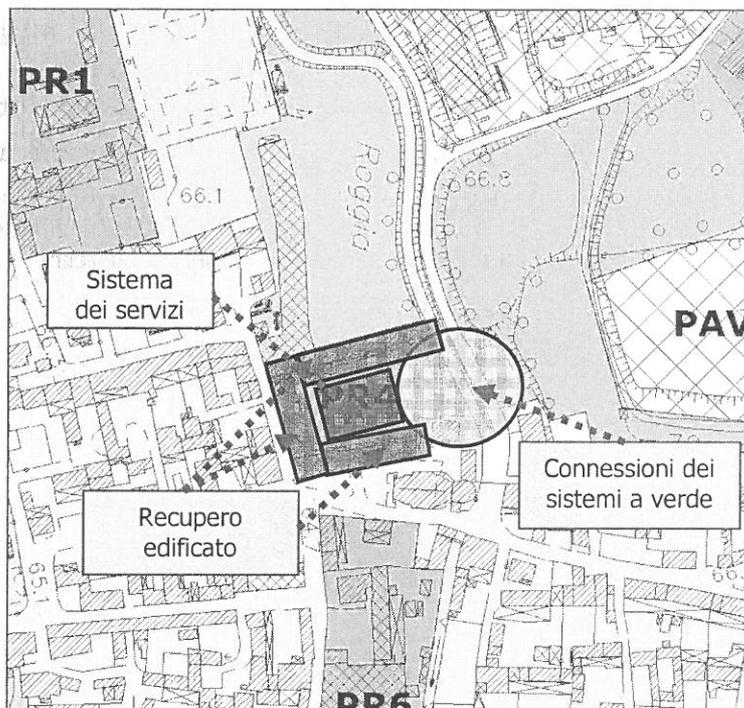


Figura 12 - PR 4 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani volumetrico.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

1 aprile 2009

PR 5 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via S. Pietro/Benedetto

L'ambito oggetto della presente scheda è al centro dell'abitato e del centro storico del comune di Casaleto Ceredano; esso è immediatamente adiacente alla parrocchiale.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; la presenza di involucri edilizi che hanno perso la loro caratteristica funzionale originaria, rende necessario un ipotesi di riutilizzo e dà l'opportunità di recuperare un elemento di qualità che diversamente potrebbe essere perso.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaleto Ceredano che presenta caratteri architettonici e tipologici diversificati, che in qualche modo non sono immediatamente identificabili con quelli tipici dei centri urbani e, anche per la sua localizzazione, rappresenta un'opportunità per una ricostruzione del tessuto che permetta al contempo la costruzione e il potenziamento del sistema dei servizi pubblici (luoghi di aggregazione).



Figura 13 – PR 5 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

1 aprile 2009

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Recuperare volumi a destinazione residenziale, al fine di dare un corretto rapporto con il contesto;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi dedicati a spazi pubblici del comune.

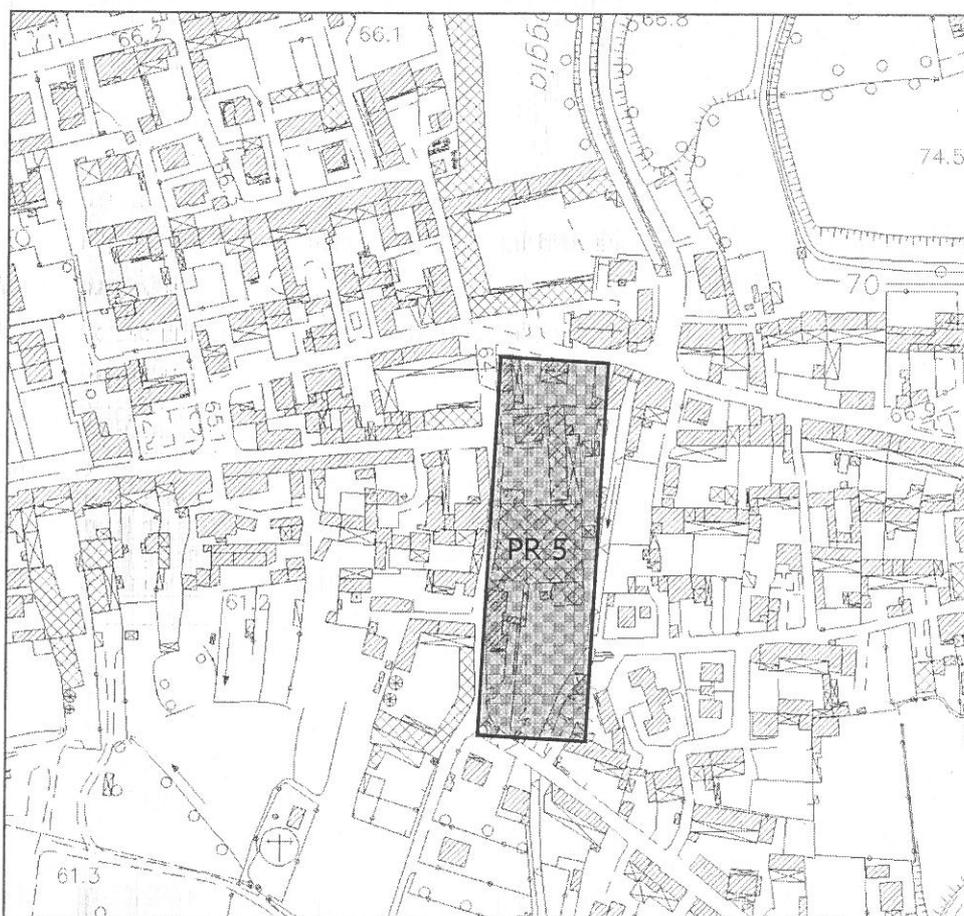


Figura 14– PR 5 - identificazione ambito su aereofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	10.000 mc
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 10 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

1 aprile 2009

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, creando al margine superiore, di fronte alla chiesa, uno spazio pubblico aperto (aggregazione – parcheggio – etc), entro l'area delle aree a verde pubblico e privato, creando la continuità tra il centro e il margine dell'abitato, fino a congiungersi con le aree del parco.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovrà essere previsto il recupero verso funzioni pubbliche di fruizione (spazi di aggregazione) per parte della area al margine nord e a verde lungo l'asse della roggia melesa.

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

Dovranno essere recuperati nel loro volume e nelle loro caratteristiche architettoniche tutti gli elementi del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

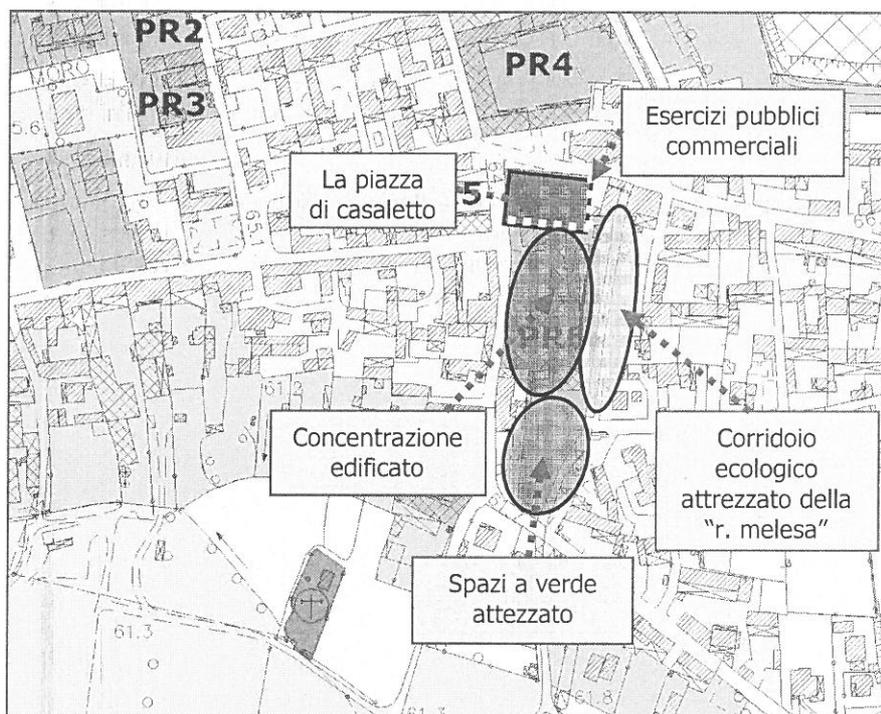


Figura 15 - PR 5 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani volumetrico.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

1 aprile 2009

PR 6 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Benedetto XV

L'ambito oggetto della presente scheda è al centro dell'abitato e del centro storico del comune di Casaleto Ceredano; ma allo stesso tempo al margine degli stessi nelle prospicenze delle aree del parco.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Sull'area insiste una tipica cascina a corte chiusa della matrice storica rurale della pianura cremasca; in essa sono riscontrabili tutti gli elementi tipici delle modalità costruttive originaria (casa padronale, case lavoranti, fienili, porticati); essa rappresenta uno degli elementi cui va riconosciuto un valore storico-testimoniale, anche al di là e al di sopra dei vincoli di legge.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaleto Ceredano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche e, anche per la sua localizzazione, rappresenta un'opportunità per una ricostruzione del tessuto.



Figura 16 – PR 6 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

1 aprile 2009

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Garantire il mantenimento e l'integrità del costruito nelle sue porzioni di eccellenza

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi dedicati a spazi pubblici e privati del comune.

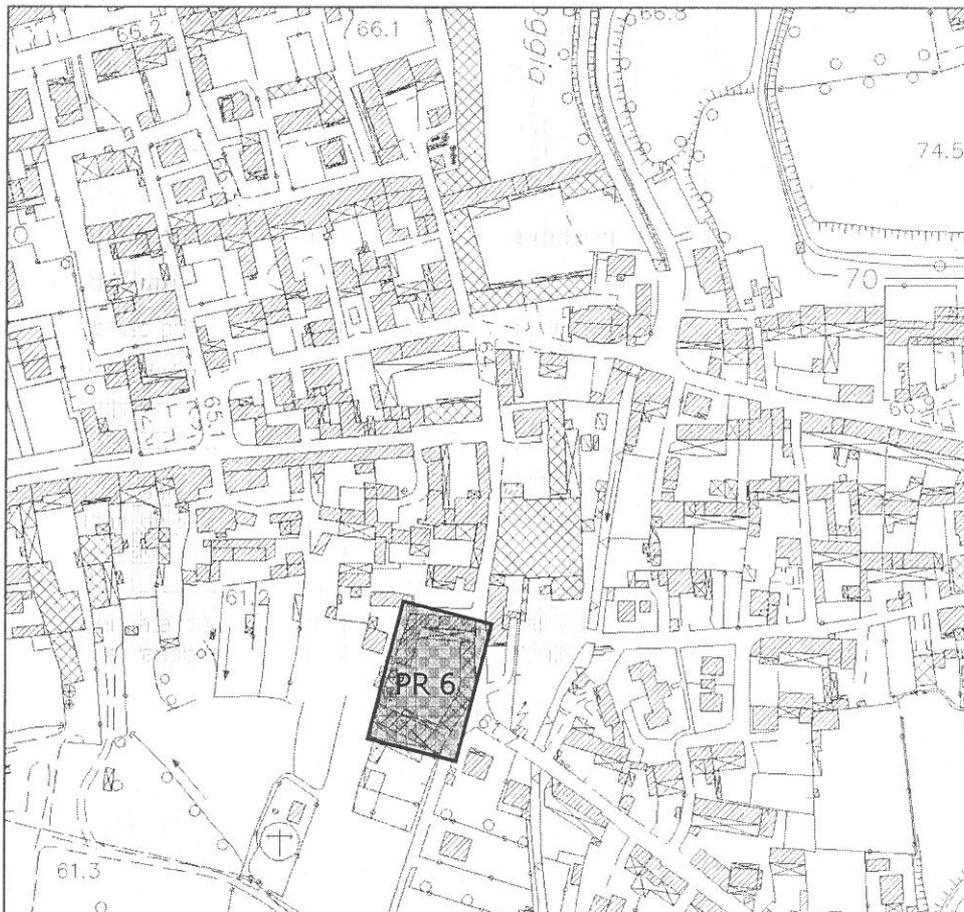


Figura 17 – PR 6 - identificazione ambito su aereofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente.

1 aprile 2009

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

Parametri edilizi

Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovrà essere previsto il contributo alla realizzazione del sistema dei servizi attraverso i meccanismi di perequazione e di monetizzazione previsti dalla normativa del piano stesso.

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici già esistenti di chiara tipologia residenziale; dovranno essere recuperati nel loro volume e nelle loro caratteristiche architettoniche tutti gli elementi del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

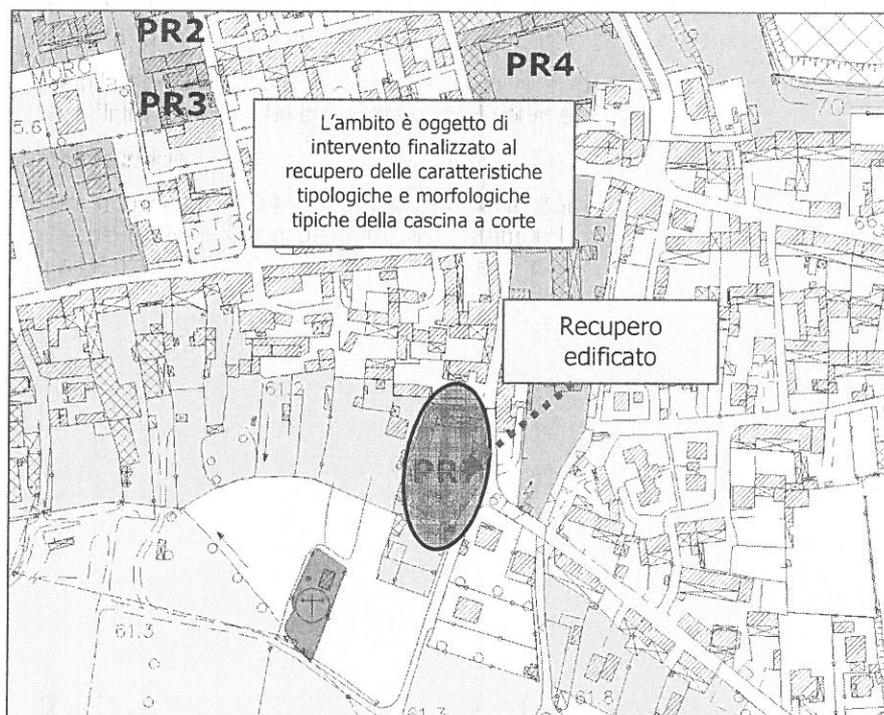


Figura 18 – PR 6 – ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

PR 7 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Garibaldi

L'ambito oggetto della presente scheda è al centro dell'abitato e del centro storico del comune di Casaleto Ceredano; esso è immediatamente adiacente alla parrocchiale.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Sull'area insistono costruzioni tipiche della matrice storica rurale della pianura cremasca; in essa sono riscontrabili tutti gli elementi tipici delle modalità costruttive; laddove possibile sono da mantenere i caratteri distintivi.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaleto Ceredano che rappresenta un'opportunità per una ricostruzione del tessuto che permetta al contempo la costruzione di un disegno del centro storico nel suo complesso.



Figura 19 – PR 7 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

1 aprile 2009

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la costruzione di aree per il completamento dei servizi dedicati a spazi pubblici e privati del comune.

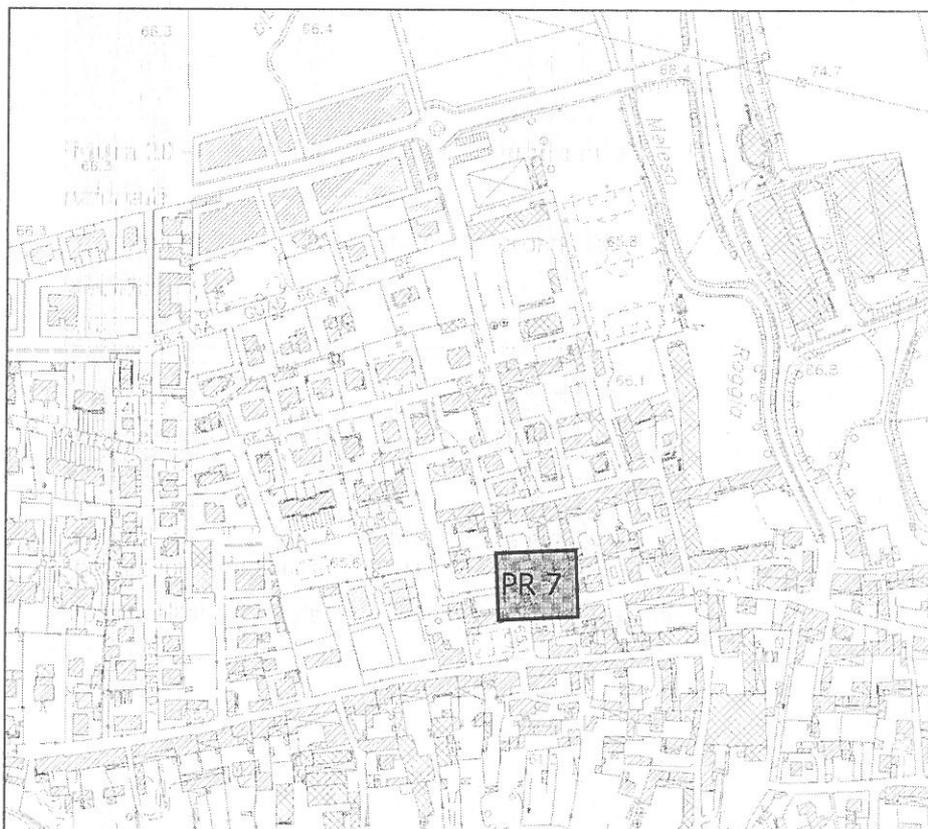


Figura 20 – PR 7 - identificazione ambito su aereofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente,.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

1 aprile 2009

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale;

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici già esistenti di chiara tipologia residenziale; dovranno essere recuperati nel loro volume e nelle loro caratteristiche architettoniche tutti gli elementi del costruito che presentano caratteri tipici della tradizione, recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

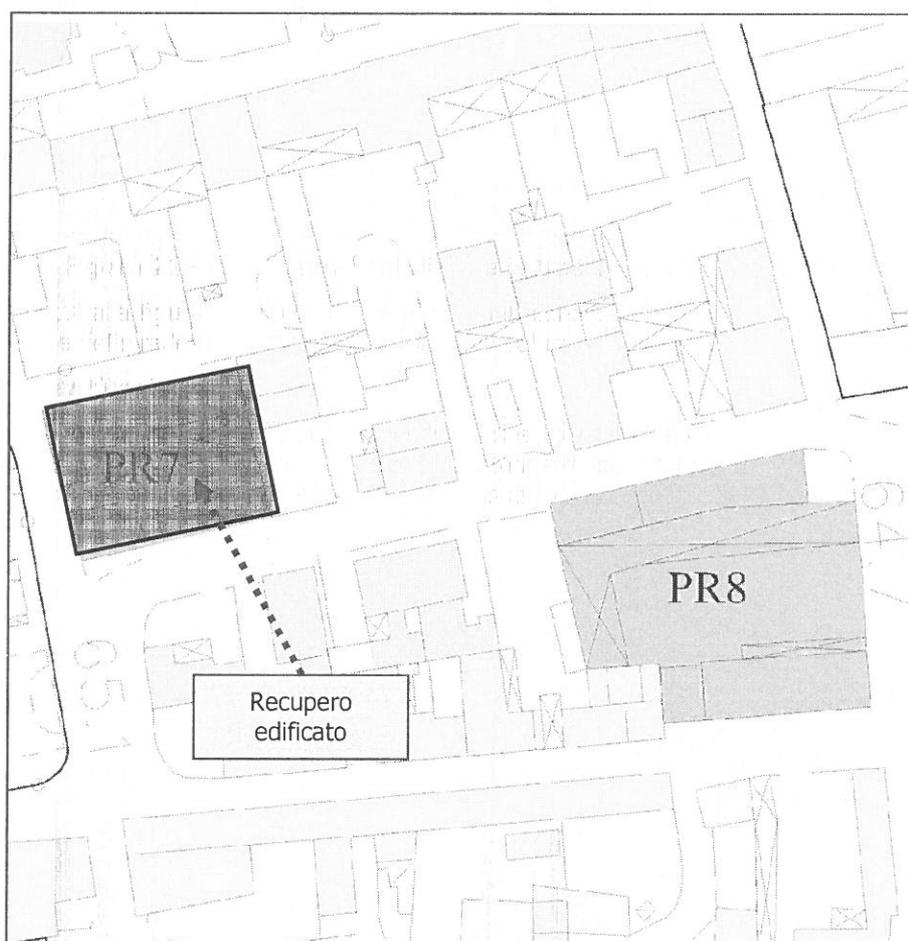


Figura 21 - PR 7 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani volumetrico.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

1 aprile 2009

PR 8 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via S. Pietro/Garibaldi

L'ambito oggetto della presente scheda è al centro dell'abitato e del centro storico del comune di Casaleto Ceredano; esso è immediatamente adiacente alla parrocchiale.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Sull'area insiste una tipica cascina a corte chiusa della matrice storica rurale della pianura cremasca; in essa sono riscontrabili tutti gli elementi tipici delle modalità costruttive originaria (casa padronale, case lavoranti, fienili, porticati); essa rappresenta uno degli elementi cui va riconosciuto un valore storico-testimoniale, anche al di là e al di sopra dei vincoli di legge.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaleto Ceredano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche e, anche per la sua localizzazione, rappresenta un'opportunità per una ricostruzione del tessuto che permetta al contempo la costruzione e il potenziamento del sistema dei servizi, sia pubblici che privati.



Figura 22 – PR 8 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi dedicati a spazi pubblici e privati del comune.

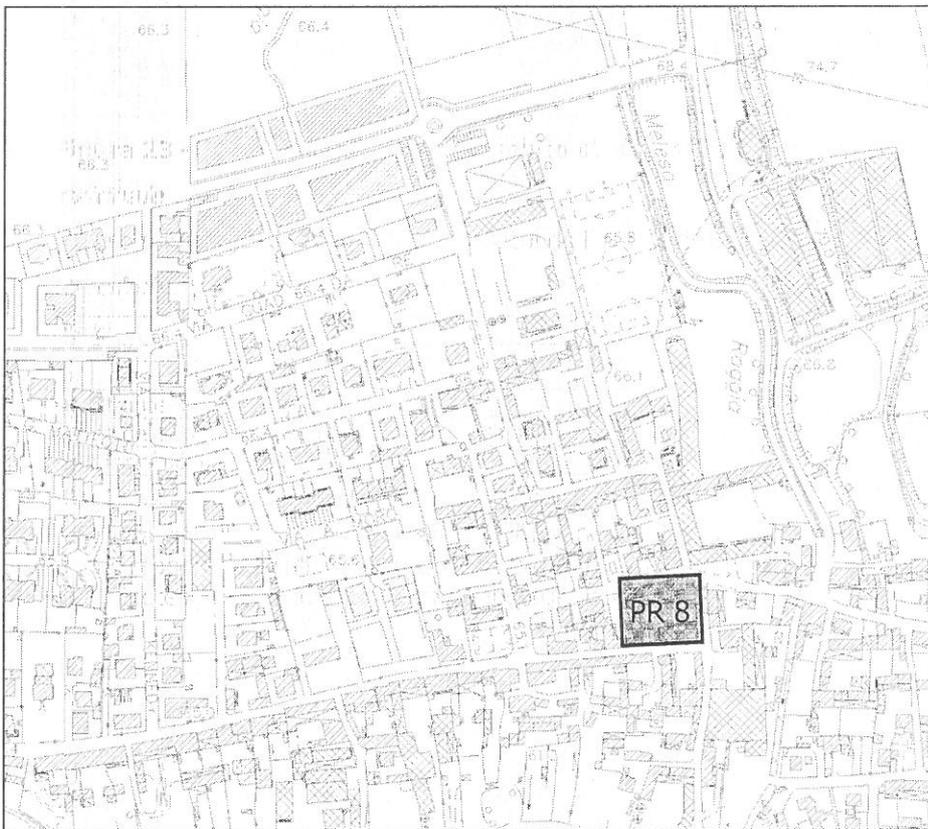


Figura 23 – PR 8 - identificazione ambito su aereofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, sarà possibile prevedere ipotesi di creazione di spazi di aggregazione pubblica e esercizi pubblici al piano terra.

1 aprile 2009

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici già esistenti di chiara tipologia residenziale; dovranno essere recuperati nel loro volume e nelle loro caratteristiche architettoniche tutti gli elementi del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

Il piano attuativo si auspica preveda il recupero verso funzioni pubbliche di fruizione (spazi di aggregazione) per parte della corte interna e a esercizi pubblici ai piani terra degli edifici, quale alternativa al reperimento di servizi esterni all'ambito, come previsto dalle "prescrizioni specifiche".

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

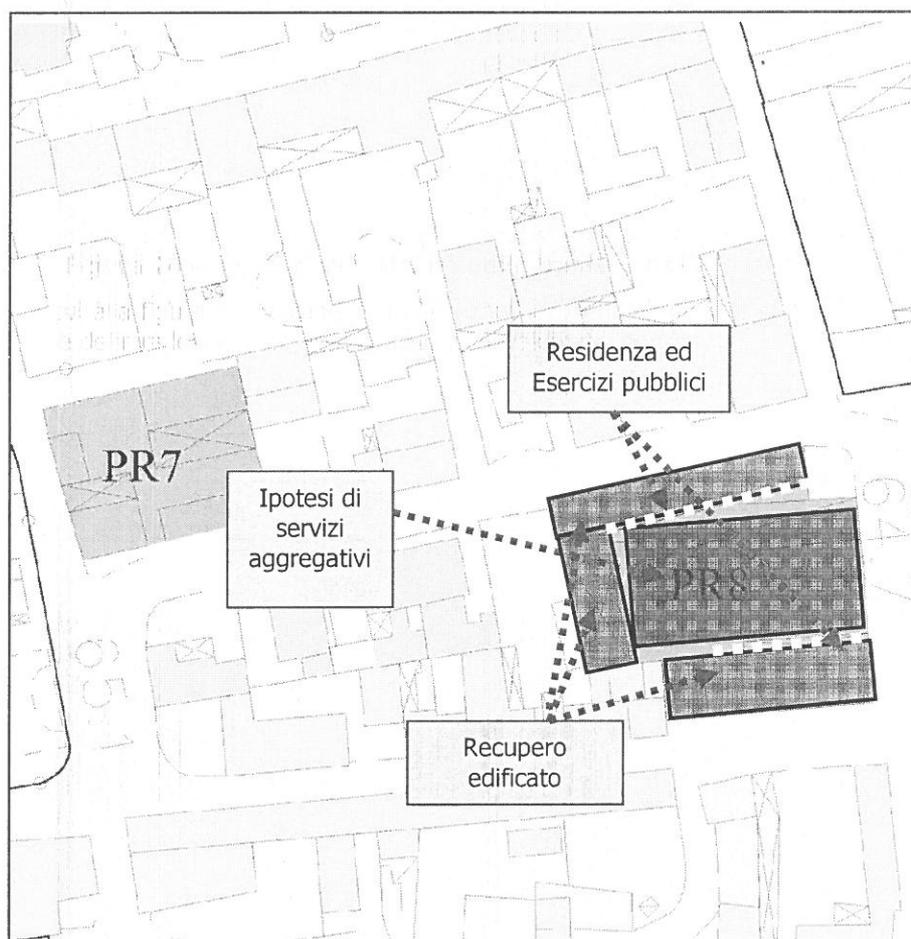


Figura 24 - PR 8 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani volumetrico.