



COMUNE DI CISERANO

Provincia di Bergamo



DOCUMENTO
DdP03

DOCUMENTO DI PIANO
ART. 8 L.R. 12/2005

SCENARIO DI RIFERIMENTO
AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE
Modificate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

PROGETTAZIONE

**AMBIENTE
TERRITORIO
INFRASTRUTTURE
ENGINEERING
S.R.L.**

Sede: 20060 Gessate (Mi)
Ufficio Amministrativo e Tecnico:
via Marconi 22
24041 Brembate (Bg)
P.I./C.F. 06140070969
capitale sociale € 10.000,00 i.v.
tel. e fax: 035802864
email: atiengineeringsrl@libero.it

PROGETTISTA

Dott. Cosimo Caputo
Pianificatore Territoriale

COLLABORATORI

Dott. Ilaria Mazzoleni - Naturalista
Dott. Paolo Motta - Pianificatore Territoriale
Dott. Valentina Tadini - Architetto

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 36 del 20-12-12

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 15 del 28-05-13

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

INDICE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)	3
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP)	38
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ARU)	47

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU01

L'ambito si colloca nella parte meridionale del territorio comunale, interessando una superficie complessiva pari a 19.372 mq. L'attuale accesso all'area avviene tramite Strada Francesca Vecchia.



 **Riqualificazione e completamento del circuito primario per la viabilità comunale**

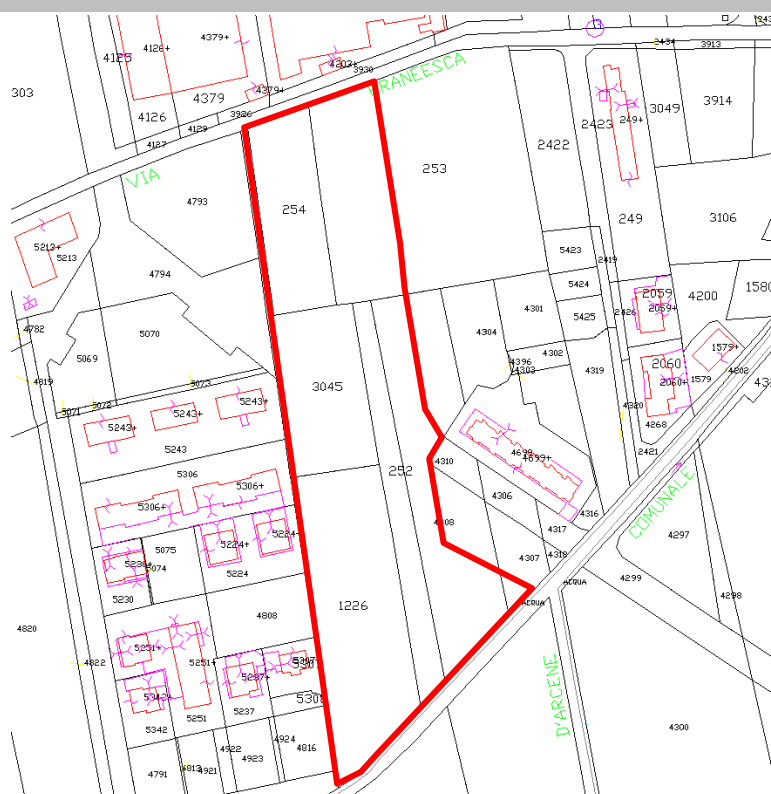
_____ Reticolo idrico

----- Sistema di filari

 Verde privato

MAPPALI

Foglio n: 905 Mappali: 254; 253 parziale; 252; 4308 parziale; 307 parziale; 1226; 3045;



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATU01		
DdP	TEMATICA	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO
QUADRO CONOSCITIVO	GEOLOGIA	
	Idrografia	Ramo della Roggia Brembilla - Modulo Vecchia di Ciserano (reticolo idrico minore) e relativa fascia di rispetto
	Pericolosità sismica locale	Z4a
	Fattibilità geologica	CLASSE 3 = AREA DI FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI Aree a vulnerabilità elevata del primo acquifero (Sottoclasse 3b)
	PAESAGGIO E AMBIENTE	
	Rete ecologica provinciale	La porzione meridionale dell'ambito ricade in un nodo di II livello provinciale della Rete Ecologica Provinciale, quale "Area agricola strategica di connessione, protezione e conservazione"
	Paesaggio naturale agricolo e storico culturale	Presenza di un corso d'acqua Filari alberati continui
	Vincoli	Fascia di rispetto lungo il corso d'acqua
	Sensibilità Paesistica	Classe media
	ANALISI URBANA	
	P.R.G. vigente	Piano di lottizzazione - Zona C (residenziale di espansione); rete viaria di progetto
	Attuazione del P.R.G.	Piano di lottizzazione non attuato; rete viaria non attuata
	Zonizzazione acustica	Classe III "Aree di tipo misto"
	Uso del suolo	Aree prevalentemente agricole
	Classificazione del territorio	Tessuto urbano marginale
SCENARIO DI RIFERIMENTO	PROGETTO DI PIANO	
	Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale	Sensibilità paesistica media; presenza di un corso d'acqua; Filari alberati; adiacente a una via storica Elemento di II livello della Rete Ecologica Regionale.
	Il sistema dei servizi	Riqualificazione e completamento del circuito primario per la viabilità comunale
	Azioni di piano	Ambito di trasformazione urbana residenziale
	COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree agricole con finalità di protezione e conservazione (art.65) Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani (art. 62).
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Aree agricole con finalità di protezione e conservazione (art.65). Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie). Aree di primo riferimento per la pianificazione locale.

DESTINAZIONI URBANISTICHE
Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

- St area rossa 17.494 mq
- St area verde privato 1.878 mq
- Volumetria definita 13.656 mc
- H max: 10,50 m
- Rc 30 %
- Sd 30 % SF
- Dc ½ H con minimo di 5,00 m
- Ds 5,00 m
- Standard 26,5 mq/ab
- Ab. Teorici 85

INDIRIZZI PROGETTUALI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- Completamento del tratto di rete viaria di collegamento tra la strada Francesca Vecchia e via G. Galilei.
- La progettazione deve garantire un adeguato inserimento paesistico con le aree di frangia agricola.
- In fase attuativa dovrà essere effettuata la verifica di allacciabilità dei nuovi insediamenti alle reti fognarie esistenti. Qualora la stessa non fosse garantita, si renderà necessario progettare gli impianti nel rispetto delle disposizioni dei criteri dettati dalla Provincia e della normativa vigente in materia.
- Lungo il lato settentrionale dell'ambito si dovranno prevedere idonee fasce tampone al fine di ridurre eventuali fenomeni di molestia che potrebbero derivare dalla zona industriale posta a nord.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

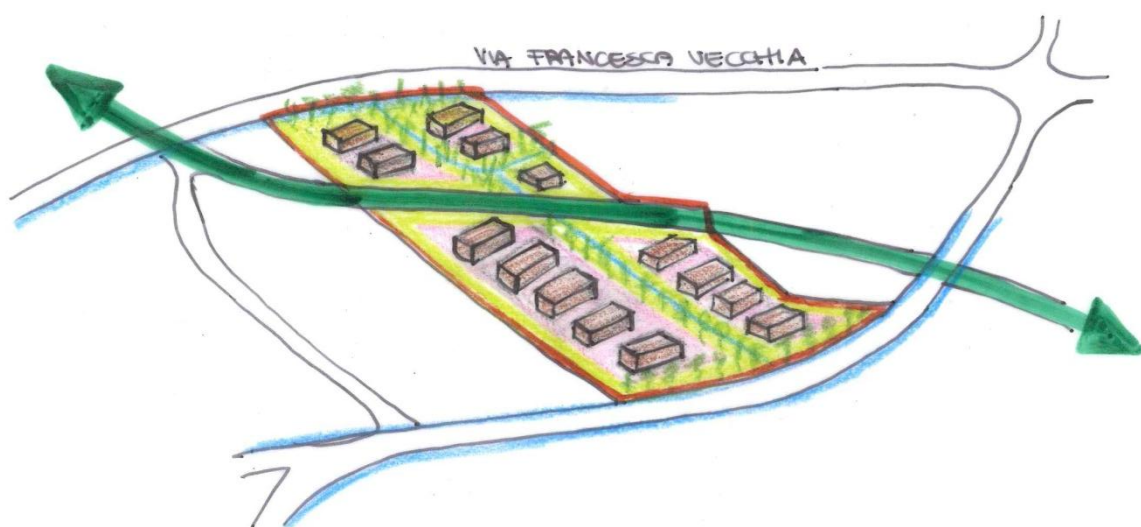
La progettazione dovrà tener conto della presenza, all'interno dell'ambito, del vincolo della fascia di rispetto relativa al reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla) e della presenza di un filare alberato.

MISURE MITIGATIVE E ACCORGIMENTI PROGETTUALI

- lungo il lato meridionale dell'ambito confinante con aree agricole, si dovrà prevedere la realizzazione di un'idonea fascia arborea arbustiva coerente con il sistema verde tradizionale costituita da specie vegetali autoctone, in grado di mascherare i nuovi insediamenti e di svolgere una funzione ecologica per il territorio in cui si inserisce;
- data la presenza del reticolo idrografico minore e della relativa fascia ripariale, dovrebbe essere garantita la conservazione delle stesse in quanto elementi strutturanti di questa porzione di paesaggio;
- in relazione alla prossimità dell'ATU con la ditta AIA Maier Cromoplastica SpA, risulta necessario considerare il livello di rumore che si origina dallo stabilimento, valutando attentamente la posizione delle abitazioni e/o le loro caratteristiche costruttive in funzione di tale contesto;
- gli edifici dovranno essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili. Al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di trigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto;
- nella realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere previste misure per ottimizzare l'uso dell'acqua che consentano lo sfruttamento delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde privato e lavaggio aree.

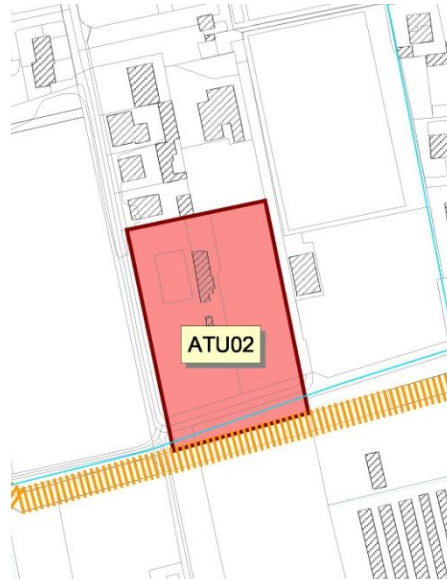
Altri suggerimenti progettuali (non vincolanti)

- evitare artificiosi contrasti cromatici con gli elementi del paesaggio;
- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio agricolo in cui si affaccia l'ambito;
- evitare artificiose modifiche al piano di campagna;
- realizzazione di parcheggi privilegiando strutture dotate della minor superficie impermeabilizzata (autobloccanti che permettono la crescita dell'erba, ecc.);
- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati;
- utilizzare materiali da costruzione locali tipici;
- rimandare a forme del costruito tradizionali al fine di preservare la continuità con il tessuto e le tipologie edilizie tipiche.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU02

L'ambito si colloca nella parte meridionale del territorio comunale, interessando una superficie pari a 7.840 mq. L'attuale accesso all'area avviene tramite via Mazzini.

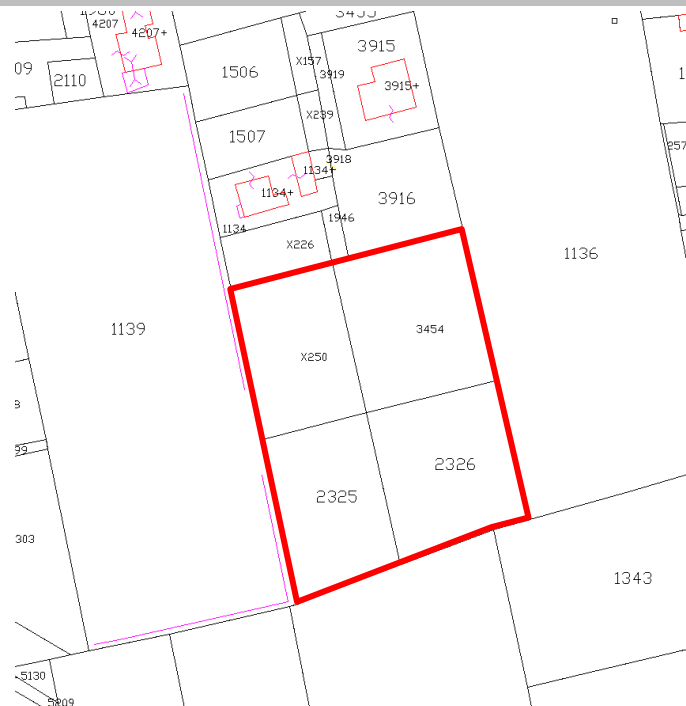


 Riqualificazione e completamento del circuito primario per la viabilità comunale

 Reticolo idrico

MAPPALI

Foglio n: 905 Mappali: x250; 3454; 2326; 2325.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATU02		
DdP	TEMATICA	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO
QUADRO CONOSCITIVO	GEOLOGIA	
	Idrografia	Ramo della Roggia Brembilla - Modulo Nuova di Ciserano (reticolo idrico minore) e relativa fascia di rispetto
	Pericolosità sismica locale	Z4a
	Fattibilità geologica	CLASSE 2 = AREA DI FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI Aree a vulnerabilità medio-alta del primo acquifero (Sottoclasse 2b)
	PAESAGGIO E AMBIENTE	
	Rete ecologica provinciale	/
	Paesaggio naturale agricolo e storico culturale	Presenza di un corso d'acqua
	Vincoli	Fascia di rispetto lungo il corso d'acqua
	Sensibilità Paesistica	Classe bassa
	ANALISI URBANA	
	P.R.G. vigente	Piano di lottizzazione - Zona C (residenziale di espansione); rete viaria di progetto
	Attuazione del P.R.G.	Piano di lottizzazione non attuato; rete viaria non attuata
	Zonizzazione acustica	Classi acustiche II "Aree prevalentemente residenziali e III "Aree di tipo misto"
	Uso del suolo	Aree prevalentemente agricole
	Classificazione del territorio	Tessuto urbano marginale
SCENARIO DI RIFERIMENTO	PROGETTO DI PIANO	
	Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale	Sensibilità paesistica bassa ; presenza di un corso d'acqua
	Il sistema dei servizi	Riqualificazione e completamento del circuito primario per la viabilità comunale. Adiacente ad un impianto sportivo
	Azioni di piano	Ambito di trasformazione urbana residenziale.
	COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani (art. 62)
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie)

DESTINAZIONI URBANISTICHE
Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

• St	7.840	mq
• Volumetria definita	8.500	mc
• H max:	8,00	m
• Rc	30	%
• Sd	30	% SF
• Dc	$\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 m	
• Ds	5,00	m
• Standard	26,5	mq/ab
• Ab. Teorici	46	

INDIRIZZI PROGETTUALI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- La progettazione deve garantire un adeguato inserimento paesistico con le aree di frangia agricola.

- In fase attuativa dovrà essere effettuata la verifica di allacciabilità dei nuovi insediamenti alle reti fognarie esistenti. Qualora la stessa non fosse garantita, si renderà necessario progettare gli impianti nel rispetto delle disposizioni dei criteri dettati dalla Provincia e della normativa vigente in materia.

- In fase attuativa dovrà essere redatta una relazione previsionale del clima acustico che attesti l'idoneità dell'area in relazione alla presenza di impianti sportivi nelle vicinanze.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

La progettazione dovrà tener conto della presenza, all'interno dell'ambito, del vincolo della fascia di rispetto relativa al reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla).

MISURE MITIGATIVE E ACCORGIMENTI PROGETTUALI

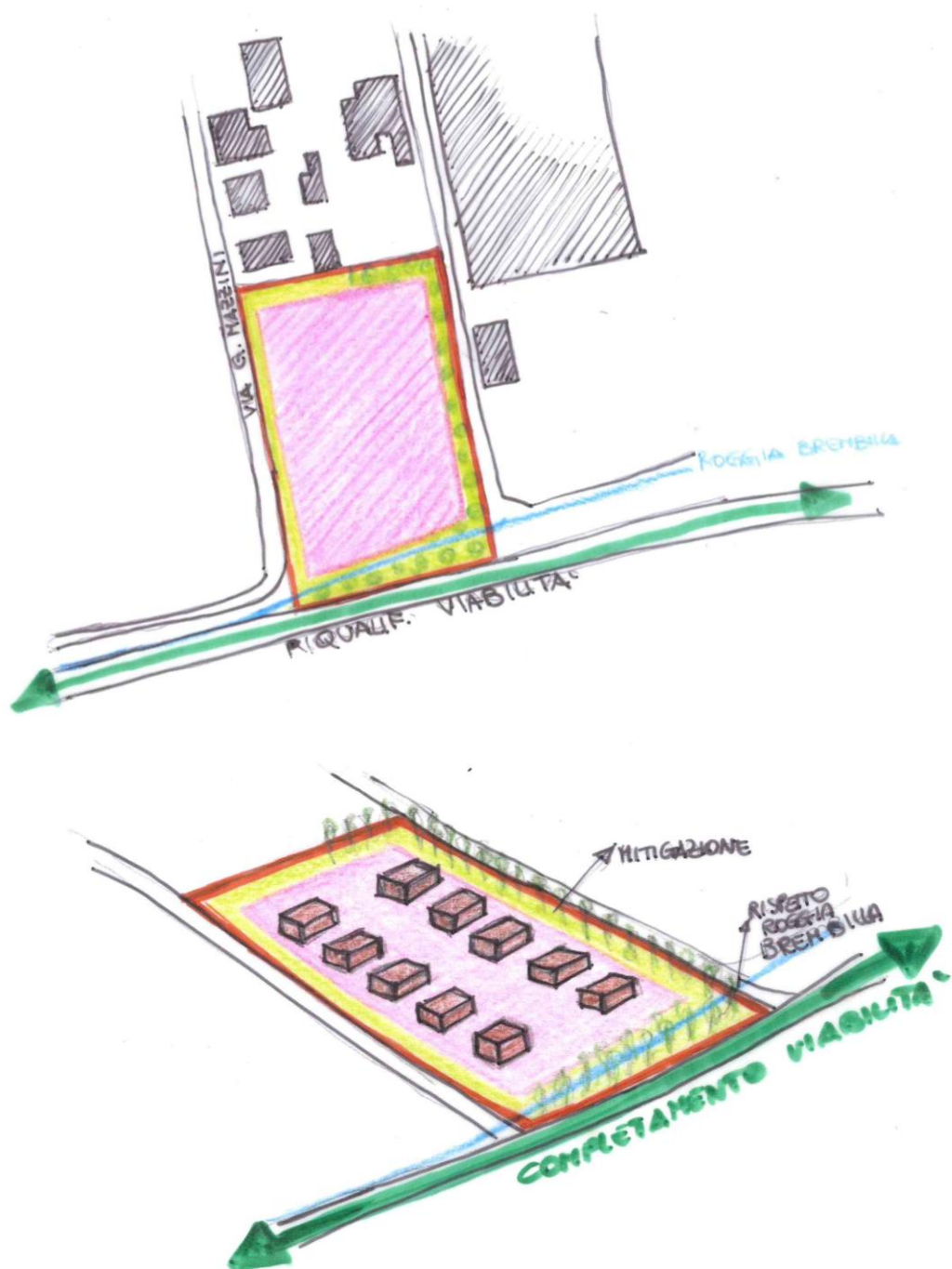
- gli edifici dovranno essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili. Al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di rigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto;

- nella realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere previste misure per ottimizzare l'uso dell'acqua che consentano lo sfruttamento delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde privato e lavaggio aree.

Altri suggerimenti progettuali (non vincolanti)

- evitare artificiosi contrasti cromatici con gli elementi del paesaggio;
- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio agricolo in cui si colloca l'ambito;
- evitare artificiose modifiche al piano di campagna;
- realizzazione di parcheggi privilegiando strutture dotate della minor superficie impermeabilizzata (autobloccanti che permettono la crescita dell'erba, ecc.);
- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati;
- utilizzo dei materiali da costruzione locali tipici;
- rimando a forme del costruito tradizionali al fine di preservare la continuità con il tessuto e le tipologie edilizie tipiche;
- nella realizzazione degli interventi di piantumazione delle aree verdi privilegiare l'impiego di specie vegetali autoctone.

SCHIZZI INDICATIVI DI SCHEMA PLANIVOLUMETRICO (NON VINCOLANTI)



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU03

L'ambito si colloca nella parte centrale del territorio comunale, interessando una superficie pari a 17.075 mq. L'attuale accesso all'area avviene da ovest tramite via Ramondi.



Riqualificazione e completamento del circuito
primario per la viabilità comunale



Reticolo idrico

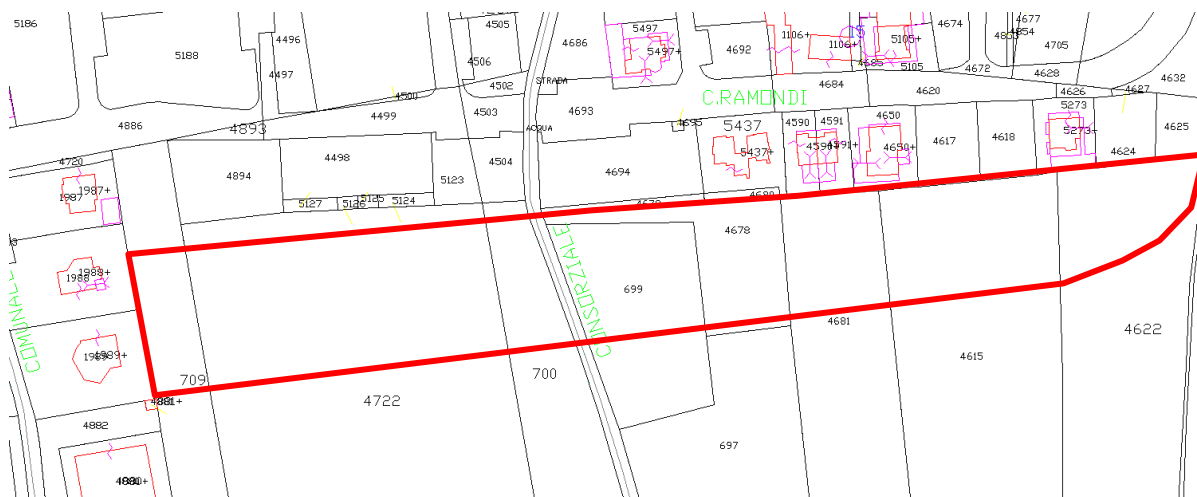


Sistema di filari

MAPPALI

Foglio n: 905/906

Mappali: 709 parziale; 4722 parziale; 700 parziale; 699 parziale; 4678; 4681
parziale; 4615 parziale; 4622 parziale



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATU03		
DdP	TEMATICA	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO
QUADRO CONOSCITIVO	GEOLOGIA	
	Idrografia	Ramo della Roggia Brembilla - Modulo Nuova di Ciserano (reticolo idrico minore) e relativa fascia di rispetto; Scolina di derivazione acque dalle rogge consortili per irrigazione dei terreni attigui
	Pericolosità sismica locale	Z4a
	Fattibilità geologica	CLASSE 2 = AREA DI FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI Aree a vulnerabilità medio-alta del primo acquifero (Sottoclasse 2b)
	PAESAGGIO E AMBIENTE	
	Rete ecologica provinciale	La porzione più orientale dell'ambito, per una esigua area, ricade in un nodo di II livello provinciale della Rete Ecologica Provinciale, quale "Area agricola strategica di connessione, protezione e conservazione".
	Paesaggio naturale agricolo e storico culturale	Presenza di un corso d'acqua
	Vincoli	Fascia di rispetto lungo il corso d'acqua Fascia di rispetto degli elettrodotti (Distanza di Prima Approssimazione 17 m)
	Sensibilità Paesistica	Classe media
	ANALISI URBANA	
	P.R.G. vigente	Piano Attuativo; zona C (ambiti di espansione e nuovo impianto); Verde attrezzato di progetto; rete viaria di progetto
	Attuazione del P.R.G.	Piano Attuativo non attuato; verde attrezzato non attuato; rete viaria non attuata
	Zonizzazione acustica	Classe III "Aree di tipo misto"
	Uso del suolo	Aree prevalentemente agricole
	Classificazione del territorio	Tessuto agricolo periurbano
SCENARIO DI RIFERIMENTO	PROGETTO DI PIANO	
	Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale	Sensibilità paesistica media; presenza di un corso d'acqua
	Il sistema dei servizi	Riqualificazione e completamento del circuito primario per la viabilità comunale.
	Azioni di piano	Ambito di trasformazione urbana residenziale.
	COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani (art. 62). In minima parte Aree agricole con finalità di protezione e conservazione)
SCENARIO DI RIFERIMENTO	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	TAV. E4 - Aree di primo riferimento per la pianificazione locale. In minima parte Aree agricole con finalità di protezione e conservazione (art.65).

DESTINAZIONI URBANISTICHE
Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

• St	17.075	mq
• It	0,90	mc/mq
• H max:	8,00	m
• Rc	30	%
• Sd	30	% SF
• Dc	$\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 m	
• Ds	5,00	m
• Standard	26,5	mq/ab
• Ab. Teorici	83	

INDIRIZZI PROGETTUALI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- Realizzazione del tratto di nuova rete viaria per la porzione in corrispondenza del lato meridionale dell'ambito.
- La progettazione deve garantire un adeguato inserimento paesistico con le aree di frangia agricola.
- In fase attuativa dovrà essere effettuata la verifica di allacciabilità dei nuovi insediamenti alle reti fognarie esistenti. Qualora la stessa non fosse garantita, si renderà necessario progettare gli impianti nel rispetto delle disposizioni dei criteri dettati dalla Provincia e della normativa vigente in materia.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

La progettazione dovrà tener conto della presenza, all'interno dell'ambito, del vincolo della fascia di rispetto relativa al reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla), della presenza della scolina di derivazione delle acque dalle rogge consortili per irrigazione dei terreni attigui e della presenza dell'elettrodotto e della relativa fascia di rispetto (DPA 17m).

MISURE MITIGATIVE E ACCORGIMENTI PROGETTUALI

- lungo il lato meridionale dell'ambito confinante con aree agricole, si dovrà prevedere la realizzazione di un'idonea fascia arborea arbustiva coerente con il sistema verde tradizionale costituita da specie vegetali autoctone, in grado di mascherare i nuovi insediamenti e di svolgere una funzione ecologica per il territorio in cui si inserisce;
- preservazione delle presenze arboree e arbustive preesistenti, costituenti il filare arboreo-arbustivo che attraversa da nord a sud il territorio dell'ambito;

- gli edifici dovranno essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili. Al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di trigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto;

- nella realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere previste misure per ottimizzare l'uso dell'acqua che consentano lo sfruttamento delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde privato e lavaggio aree.

Altri suggerimenti progettuali (non vincolanti)

- evitare artificiosi contrasti cromatici con gli elementi del paesaggio;

- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio agricolo in cui si colloca l'ambito;

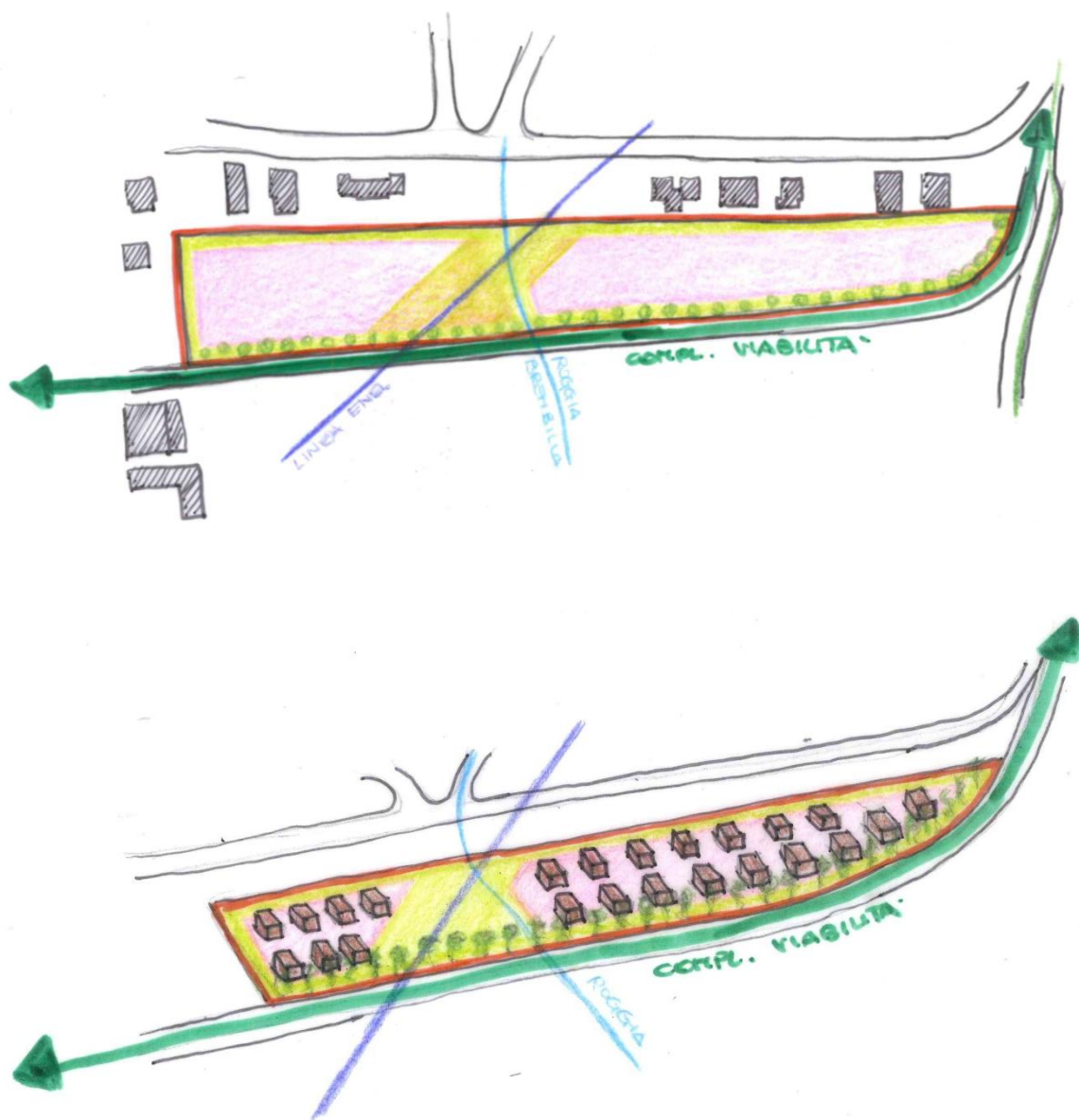
- mantenimento della continuità dei segni delle tessiture agricole attraverso un accurato disegno degli spazi a verde nei nuovi insediamenti di previsione;

- evitare artificiose modifiche al piano di campagna;

- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati;

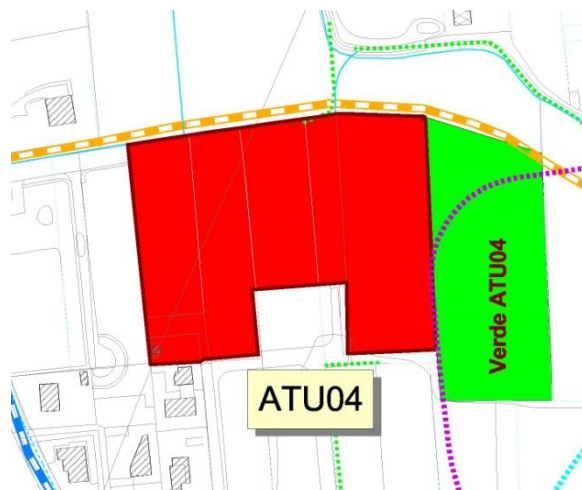
- rimando a forme del costruito tradizionali (es. mantenendo il rapporto con corti o cascine) al fine di preservare la continuità con il tessuto e le tipologie edilizie tipiche;

- rispetto dei "coni" visuali verso il nucleo urbano e verso lo spazio aperto.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU04

L'ambito si colloca nella parte settentrionale del territorio comunale, interessando una superficie pari a 25.071 mq (dei quali 8.312 destinati a verde pubblico). L'attuale accesso all'area avviene da ovest tramite via Boltiere.



- Reticolo idrico
- - - Sistema di filari
- - - Fascia di rispetto cimiteriale
- - - Nuova viabilità a servizio di ATU

MAPPALI

Foglio n: 902 Mappali: 4326; 4328; 5318; 4325; 4323; 487; 5324 parziale; 492 parziale; 981 parziale; 982 parziale; 491 parziale; 490 parziale.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATU04		
DdP	TEMATICA	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO
QUADRO CONOSCITIVO	GEOLOGIA	
	Idrografia	Ramo della Roggia Brembilla - Modulo Isolo (reticolo idrico minore) e relativa fascia di rispetto; Scolina di derivazione acque dalla rogge consortili per irrigazione dei terreni attigui
	Pericolosità sismica locale	Z4a
	Fattibilità geologica	CLASSE 2 = AREA DI FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI Aree a vulnerabilità medio-alta del primo acquifero (Sottoclasse 2b)
	PAESAGGIO E AMBIENTE	
	Rete ecologica provinciale	Il territorio dell'ambito ricade in un nodo di II livello provinciale della Rete Ecologica Provinciale, quale "Area agricola strategica di connessione, protezione e conservazione".
	Paesaggio naturale agricolo e storico culturale	Presenza di un corso d'acqua Filare alberato
	Vincoli	Per l'ambito residenziale: Fascia di rispetto lungo il corso d'acqua; fascia di rispetto degli elettrodotti (Distanza di Prima Approssimazione 24 m). Per l'area a verde pubblico: Fascia di rispetto cimiteriale; fascia di rispetto lungo il corso d'acqua
	Sensibilità Paesistica	Classe media
	ANALISI URBANA	
	P.R.G. vigente	Zona E - agricola
	Attuazione del P.R.G.	Zona E - agricola
	Zonizzazione acustica	Classe III "Aree di tipo misto"
	Uso del suolo	Aree prevalentemente agricole
	Classificazione del territorio	Tessuto urbano marginale
SCENARIO DI RIFERIMENTO	PROGETTO DI PIANO	
	Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale	Sensibilità paesistica media Presenza di un corso d'acqua; filare alberato
	Il sistema dei servizi	Rete viaria di collegamento di progetto a nord dell'ambito
	Azioni di piano	Ambito di trasformazione urbana residenziale; area a verde pubblico
	COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree agricole con finalità di protezione e conservazione (art.65)
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Aree agricole con finalità di protezione e conservazione (art.65)

DESTINAZIONI URBANISTICHE
Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

• St area rossa	16.759 mq
• St area verde	8.312 mq
• It	0,90 mc/mq per lotto rosso + 0,40 mc/mq per lotto verde
• H max:	8,00 m
• Rc	30 %
• Sd	30 % SF
• Dc	½ H con minimo di 5,00 m
• Ds	5,00 m
• Standard	26,5 mq/ab
• Ab. Teorici	99

INDIRIZZI PROGETTUALI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Nelle opere di urbanizzazione devono essere previste:

- Cessione al Comune dell'area individuata come "area a verde pubblico".
- Realizzazione del tratto di nuova rete viaria per la porzione in corrispondenza del lato settentrionale dell'ambito.
- Le volumetrie che risultano dal lotto di colore verde devono atterrare nel lotto di colore rosso. È vietata qualsiasi edificazione nel lotto di colore verde ad eccezione di eventuali servizi compatibili con il Piano dei Servizi.
- La progettazione deve garantire un adeguato inserimento paesistico con le aree di frangia agricola.
- In fase attuativa dovrà essere effettuata la verifica di allacciabilità dei nuovi insediamenti alle reti fognarie esistenti. Qualora la stessa non fosse garantita, si renderà necessario progettare gli impianti nel rispetto delle disposizioni dei criteri dettati dalla Provincia e della normativa vigente in materia.

Il Comune procederà all'adozione e approvazione di Piano Attuativo relativo a questo ambito solo ed esclusivamente una volta approvato il Piano Cimiteriale Comunale che dimostri, con un idoneo margine di sicurezza, che non vi sia necessità di ridisegno della fascia di rispetto per questo cimitero in direzione dell'ATU in questione.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

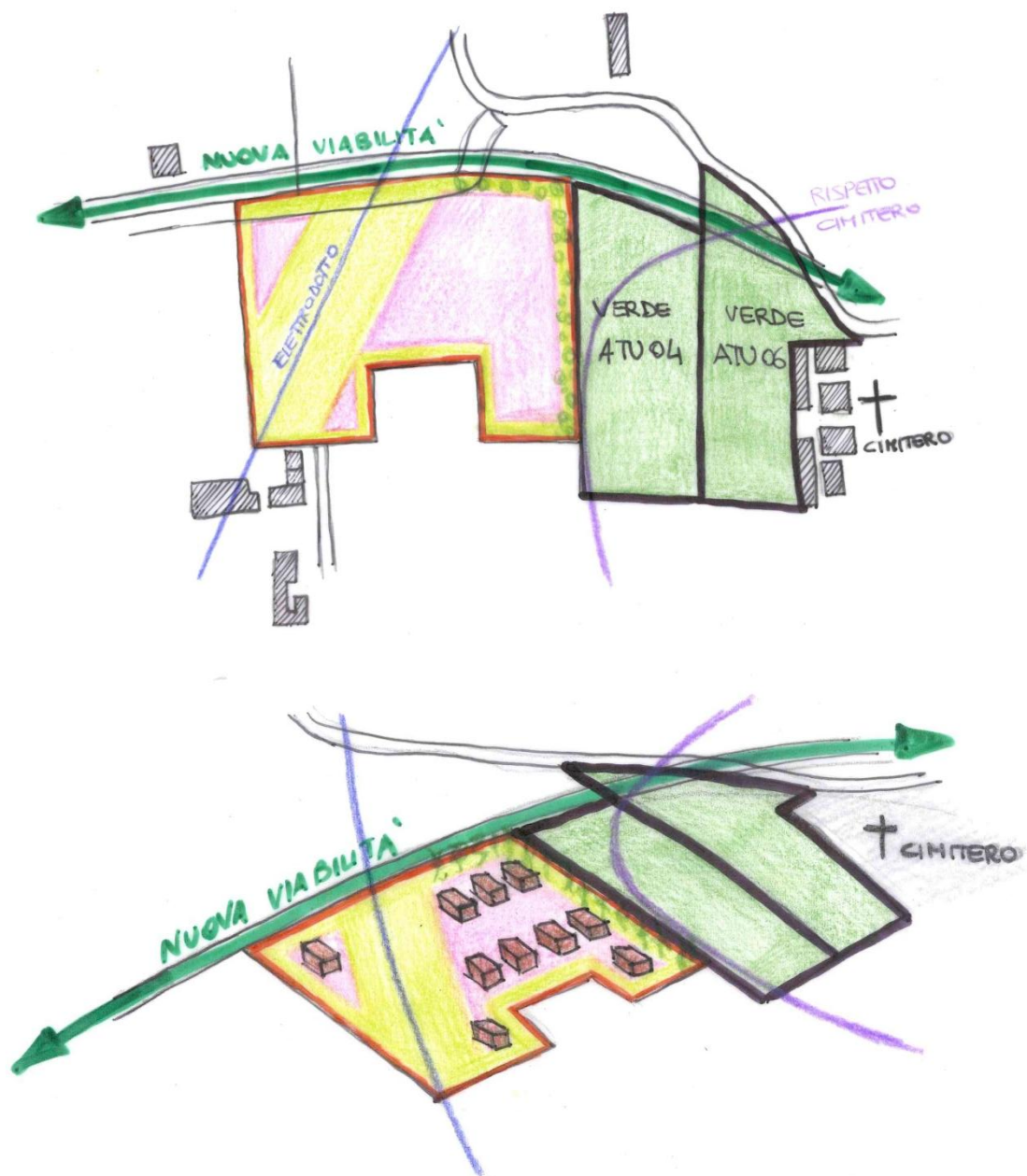
La progettazione dovrà tener conto della presenza, all'interno dell'ambito, del vincolo della fascia di rispetto relativa al reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla), della presenza della scolina di derivazione delle acque dalla rogge consortili per irrigazione dei terreni attigui, della presenza di un elettrodotto e della relativa fascia di rispetto (DPA 24 m). Inoltre per l'area a verde pubblico c'è da considerare anche la presenza della fascia di rispetto cimiteriale.

MISURE MITIGATIVE E ACCORGIMENTI PROGETTUALI

- lungo il lato settentrionale e orientale dell'ambito confinante con aree agricole, si dovrà prevedere la realizzazione di un'ideale fascia arborea arbustiva coerente con il sistema verde tradizionale costituita da specie vegetali autoctone, in grado di mascherare i nuovi insediamenti e di svolgere una funzione ecologica per il territorio in cui si inserisce;
- gli edifici dovranno essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili. Al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di trigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto;
- nella realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere previste misure per ottimizzare l'uso dell'acqua che consentano lo sfruttamento delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde privato e lavaggio aree;
- prevedere un'ideale progettazione dell'area a verde pubblico, promuovendo interventi atti ad incrementare la valenza ecologica, ambientale e paesistica dell'area e del contesto in cui si colloca.

Altri suggerimenti progettuali (non vincolanti)

- evitare artificiosi contrasti cromatici con gli elementi del paesaggio;
- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio agricolo in cui si colloca l'ambito;
- mantenimento della continuità dei segni delle tessiture agricole attraverso un accurato disegno degli spazi a verde nei nuovi insediamenti di previsione;
- evitare artificiose modifiche al piano di campagna;
- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati;
- rimando a forme del costruito tradizionali (es. mantenendo il rapporto con corti o cascine) al fine di preservare la continuità con il tessuto e le tipologie edilizie tipiche;
- rispetto dei "coni" visuali verso il nucleo urbano e verso lo spazio aperto.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU05

L'ambito si colloca nella parte meridionale del territorio comunale, interessando una superficie pari a 13.037 mq. L'attuale accesso all'area avviene tramite via Mazzini.



 Riquilificazione e completamento del circuito primario per la viabilità comunale

 Rifacimento via Cabina

 Reticolo idrico



MAPPALI

Foglio n: 905 Mappali: 742 parziale; 1350 parziale; 3346 parziale; 1343; 1345 parziale



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATU05		
DdP	TEMATICA	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO
QUADRO CONOSCITIVO	GEOLOGIA	
	Idrografia	Ramo della Roggia Brembilla - Modulo Nuova di Ciserano (reticolo idrico minore) e relativa fascia di rispetto; Scolina di derivazione acque dalle rogge consortili per irrigazione dei terreni attigui
	Pericolosità sismica locale	Z4a
	Fattibilità geologica	CLASSE 2 = AREA DI FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI Aree a vulnerabilità medio-alta del primo acquifero (Sottoclasse 2b)
	PAESAGGIO E AMBIENTE	
	Rete ecologica provinciale	/
	Paesaggio naturale agricolo e storico culturale	Presenza di un corso d'acqua presenza in minima parte di elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale
	Vincoli	Fascia di rispetto lungo il corso d'acqua
	Sensibilità Paesistica	Classe media
	ANALISI URBANA	
	P.R.G. vigente	Verde pubblico a parco o giardino
	Attuazione del P.R.G.	Verde pubblico a parco o giardino
	Zonizzazione acustica	Classe III "Aree tipo misto"
	Uso del suolo	Aree prevalentemente agricole
	Classificazione del territorio	Tessuto urbano marginale
SCENARIO DI RIFERIMENTO	PROGETTO DI PIANO	
	Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale	Sensibilità paesistica media; presenza di un corso d'acqua; presenza in minima parte di elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale
	Il sistema dei servizi	Riqualficazione e completamento del circuito primario per la viabilità comunale; rifacimento della via Cabina adiacente all'Ambito
	Azioni di piano	Ambito di trasformazione urbana residenziale
	COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani (art. 62)
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie)

DESTINAZIONI URBANISTICHE
Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

- | | |
|---------------|--------------------------|
| • St | 13.037 mq |
| • It | 0,90 mc/mq |
| • H max: | 8,00 m |
| • Rc | 30 % |
| • Sd | 30 % SF |
| • Dc | ½ H con minimo di 5,00 m |
| • Ds | 5,00 m |
| • Standard | 26,5 mq/ab |
| • Ab. Teorici | 63 |

INDIRIZZI PROGETTUALI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- Completamento della rete viaria lungo il lato settentrionale dell'ambito.
- La progettazione deve garantire un adeguato inserimento paesistico con le aree di frangia agricola.
- In fase attuativa dovrà essere effettuata la verifica di allacciabilità dei nuovi insediamenti alle reti fognarie esistenti. Qualora la stessa non fosse garantita, si renderà necessario progettare gli impianti nel rispetto delle disposizioni dei criteri dettati dalla Provincia e della normativa vigente in materia.
- La progettazione dell'ambito dovrà essere integrata con specifica relazione ambientale che tenga conto degli aspetti olfattivi ed acustici provocati dalla movimentazione dei rifiuti nella vicina piattaforma ecologica.
- Dovranno essere realizzare idonee fasce tampone di vegetazione per mitigare gli eventuali impatti acustici ed olfattivi generati dalla vicina piattaforma ecologica.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

La progettazione dovrà tener conto della presenza, all'interno dell'ambito, del vincolo della fascia di rispetto relativa al reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla), della presenza della scolina di derivazione delle acque dalle rogge consortili per irrigazione dei terreni attigui. Inoltre si dovrà tener conto, che, seppur in minima parte, l'ambito presenta elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale.

MISURE MITIGATIVE E ACCORGIMENTI PROGETTUALI

- lungo il lato meridionale dell'ambito confinante con aree agricole, si dovrà prevedere la realizzazione di un'idonea fascia arborea arbustiva coerente con il sistema verde tradizionale costituita da specie vegetali autoctone, in grado di mascherare i nuovi insediamenti e di svolgere una funzione ecologica per il territorio in cui si inserisce;

- gli edifici dovranno essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili. Al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di trigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto;

- nella realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere previste misure per ottimizzare l'uso dell'acqua che consentano lo sfruttamento delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde privato e lavaggio aree;

- preservazione delle presenze arboree e arbustive preesistenti di valore ecologico e paesistico.

Altri suggerimenti progettuali (non vincolanti)

- evitare artificiosi contrasti cromatici con gli elementi del paesaggio;

- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio agricolo in cui si colloca l'ambito;

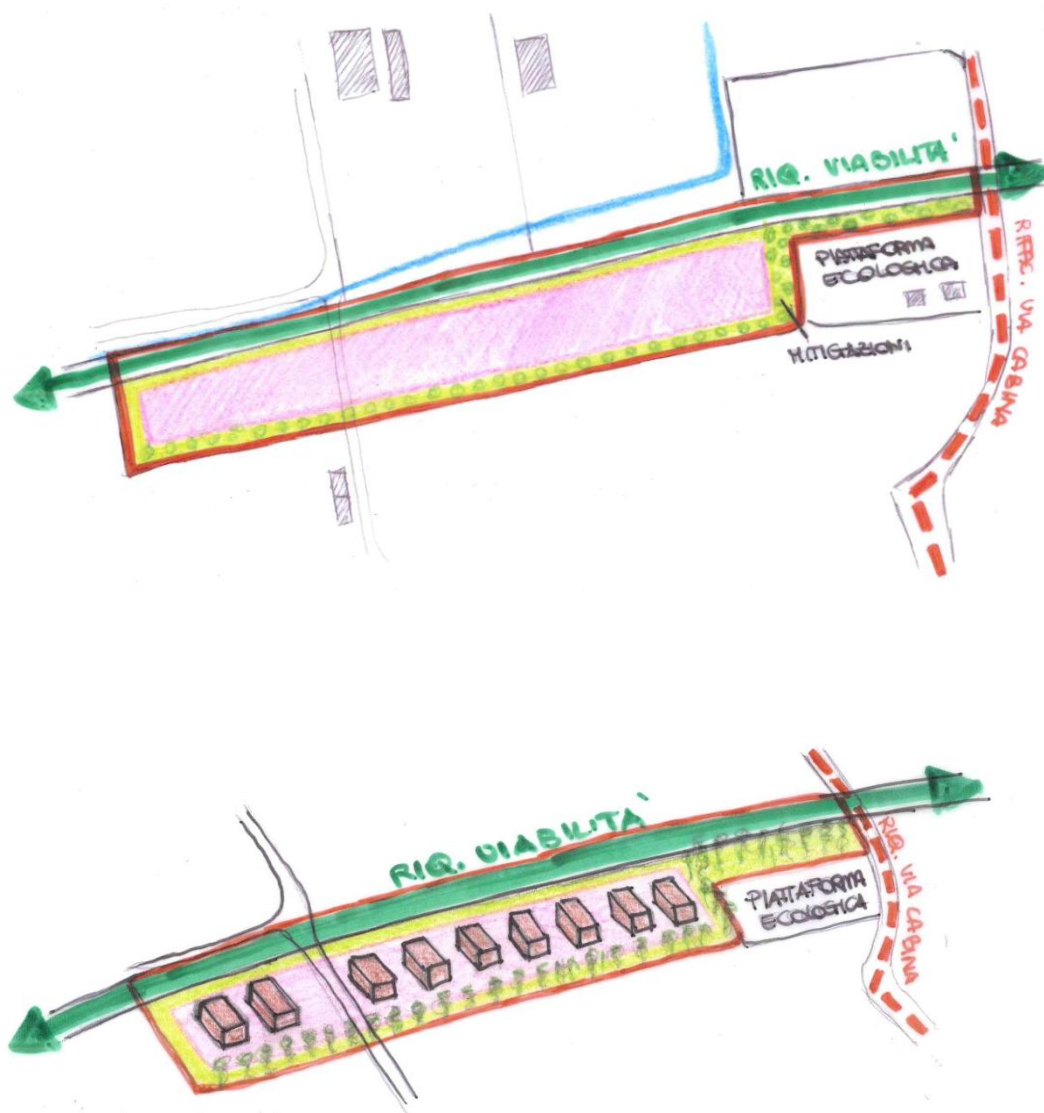
- evitare artificiose modifiche al piano di campagna;

- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati;

- rimando a forme del costruito tradizionali (es. mantenendo il rapporto con corti o cascine) al fine di preservare la continuità con il tessuto e le tipologie edilizie tipiche;

- rispetto dei "coni" visuali verso il nucleo urbano e verso lo spazio aperto.

SCHIZZI INDICATIVI DI SCHEMA PLANIVOLUMETRICO (NON VINCOLANTI)



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU06

L'ambito si colloca nella parte meridionale del territorio comunale, interessando una superficie pari a 10.669 mq (dei quali 6.683 destinati a verde). L'attuale accesso all'area avviene da via Cabina.



 Riqualficazione e completamento del circuito primario per la viabilità comunale

 Reticolo idrico

 Rifacimento via Cabina

 Fascia di rispetto cimiteriale



 Nuova viabilità a servizio di ATU

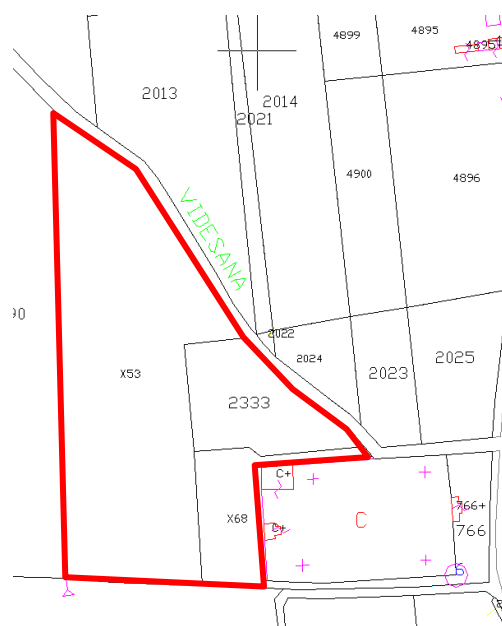
 Sistema di filari

 Fascia di rispetto di 200 mt per pozzi ad uso idropotabile di cui al D. Lgs 258/2000

MAPPALI

Foglio n: 902/905

Mappali: 2327; x53; 2333; x68



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATU06		
DdP	TEMATICA	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO
QUADRO CONOSCITIVO	GEOLOGIA	
	Idrografia	Ramo della Roggia Brembilla - Modulo Nuova di Ciserano (reticolo idrico minore) e relativa fascia di rispetto Scolina di derivazione acque dalle rogge consortili per irrigazione dei terreni attigui
	Pericolosità sismica locale	Z4a
	Fattibilità geologica	CLASSE 2 = AREA DI FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI Aree a vulnerabilità medio-alta del primo acquifero (Sottoclasse 2b)
	PAESAGGIO E AMBIENTE	
	Rete ecologica provinciale	/
	Paesaggio naturale agricolo e storico culturale	Verde ATU06: Presenza di un corso d'acqua; filari alberati
	Vincoli	ATU06: Fascia di rispetto lungo il corso d'acqua Verde ATU06: Fascia di rispetto cimiteriale, Fascia di rispetto delle captazioni idropotabili
	Sensibilità Paesistica	Classe media
	ANALISI URBANA	
	P.R.G. vigente	ATU06: parcheggio di progetto Verde ATU06 : Zona E - agricola
	Attuazione del P.R.G.	ATU06: parcheggio di progetto Verde ATU06 : Zona E - agricola
	Zonizzazione acustica	Classe III "Aree di tipo misto"
	Uso del suolo	Aree prevalentemente agricole
	Classificazione del territorio	Tessuto urbano marginale
SCENARIO DI RIFERIMENTO	PROGETTO DI PIANO	
	Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale	Sensibilità paesistica media Verde ATU06: filari alberati, presenza di un corso d'acqua
	Il sistema dei servizi	ATU06: Riqualificazione e completamento del circuito primario per la viabilità comunale Verde ATU06: Rete viaria di collegamento di progetto a nord dell'ambito
	Azioni di piano	Ambito di trasformazione urbana residenziale ; area a verde pubblico
	COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani (art. 62). Aree urbanizzate.
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie).

DESTINAZIONI URBANISTICHE
Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

•	St area rossa	3.986	mq
•	St area verde	6.683	mq
•	It	0,90 mc/mq per lotto rosso + 0,40 mc/mq per lotto verde	
•	H max:	8,00	m
•	Rc	30	%
•	Sd	30	% SF
•	Dc	$\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 m	
•	Ds	5,00	m
•	Standard	26,5	mq/ab
•	Ab. Teorici	34	

INDIRIZZI PROGETTUALI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- Cessione al Comune dell'area individuata come "area verde" in prossimità del cimitero.
- Le volumetrie che risultano dal lotto di colore verde devono atterrare nel lotto di colore rosso. È vietata qualsiasi edificazione nel lotto di colore verde ad eccezione di eventuali servizi compatibili con il Piano dei Servizi.
- La progettazione deve garantire un adeguato inserimento paesistico con le aree di frangia agricola.
- In fase attuativa dovrà essere effettuata la verifica di allacciabilità dei nuovi insediamenti alle reti fognarie esistenti. Qualora la stessa non fosse garantita, si renderà necessario progettare gli impianti nel rispetto delle disposizioni dei criteri dettati dalla Provincia e della normativa vigente in materia.
- La progettazione dell'ambito dovrà essere integrata con specifica relazione ambientale che tenga conto degli aspetti olfattivi ed acustici provocati dalla movimentazione dei rifiuti nella vicina piattaforma ecologica.
- Dovranno essere realizzare idonee fasce tampone di vegetazione per mitigare gli eventuali impatti acustici ed olfattivi generati dalla vicina piattaforma ecologica.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

La progettazione dovrà tener conto della presenza, all'interno dell'ambito, del vincolo della fascia di rispetto relativa al reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla). Inoltre per l'area a verde pubblico c'è da considerare anche la presenza della scolina di derivazione delle acque dalle rogge consortili per irrigazione dei terreni, la presenza della fascia di rispetto cimiteriale e la fascia di rispetto delle captazioni idropotabili.

MISURE MITIGATIVE E ACCORGIMENTI PROGETTUALI

- gli edifici dovranno essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili. Al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di trigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto;

- nella realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere previste misure per ottimizzare l'uso dell'acqua che consentano lo sfruttamento delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde privato e lavaggio aree;

- prevedere un'idonea progettazione dell'area a verde pubblico, promuovendo interventi atti ad incrementare la valenza ecologica, ambientale e paesistica dell'area e del contesto in cui si colloca;

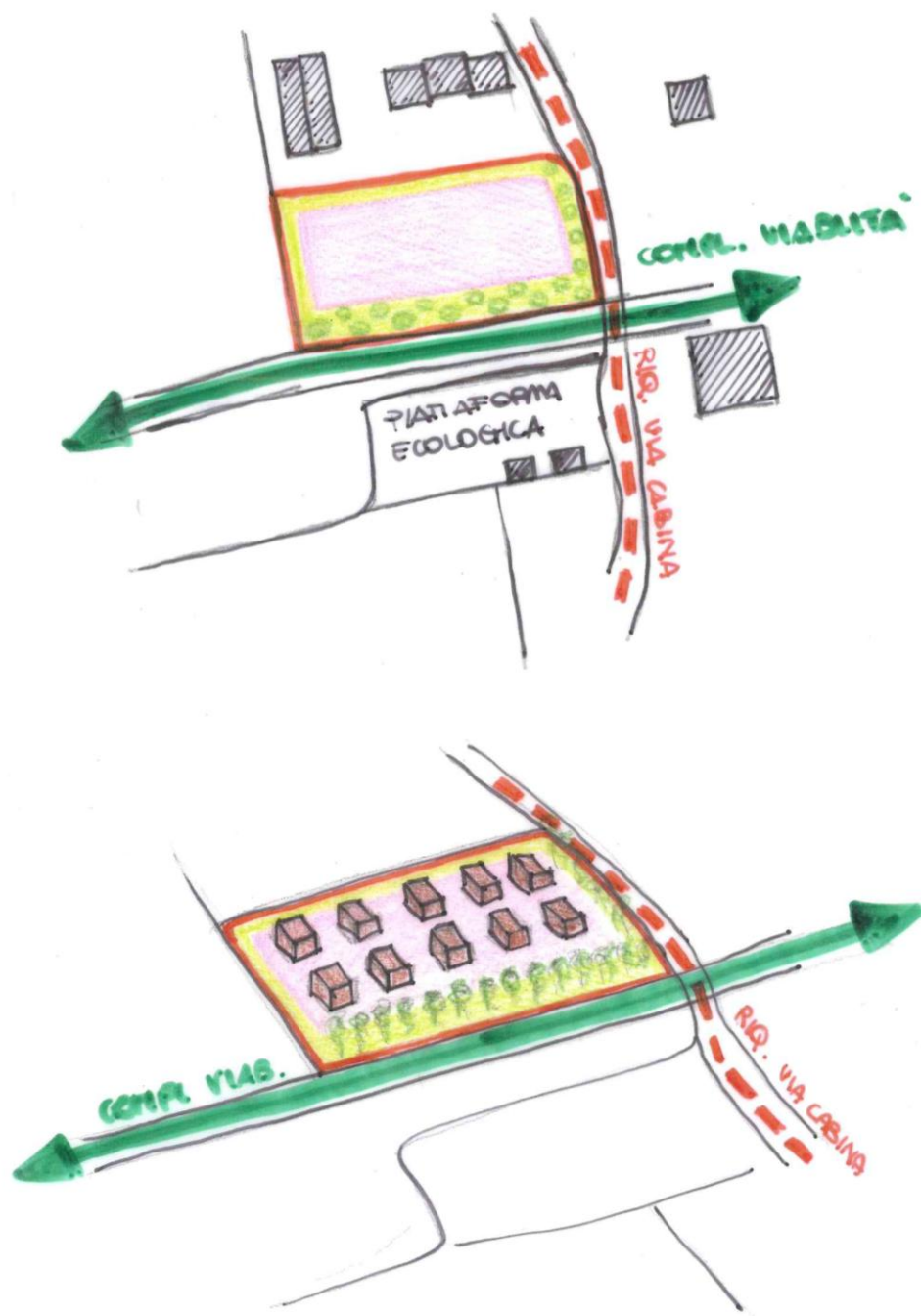
Altri suggerimenti progettuali (non vincolanti)

- evitare artificiosi contrasti cromatici con gli elementi del paesaggio;

- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio agricolo in cui si colloca l'ambito;

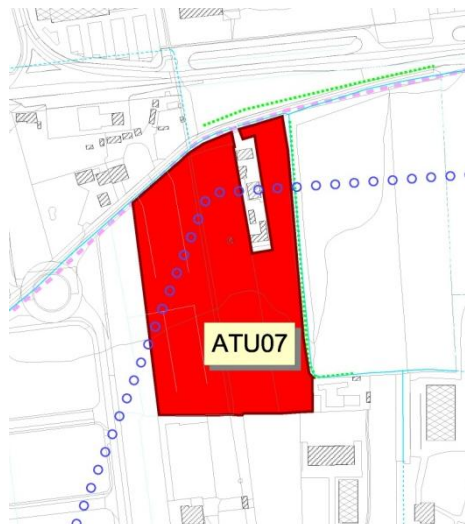
- evitare artificiose modifiche al piano di campagna;

- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU07

L'ambito si colloca nella parte orientale del territorio comunale, interessando una superficie pari 19.889 mq. L'attuale accesso all'area avviene tramite via Verdello.



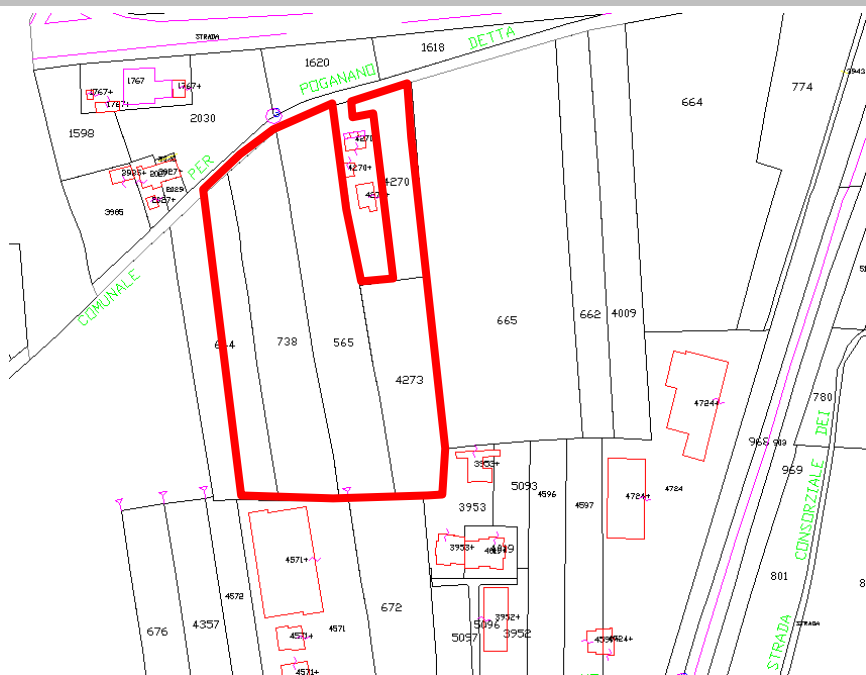
Elemento di I livello della Rete Ecologica Regionale Area prioritaria per la biodiversità "AP27 - Fascia centrale dei fontanili"

— Reticolo idrico
— Sistema di filari

— Rete ciclabile (maglia secondaria della rete ciclabile provinciale)

MAPPALI

Foglio n: 906 Mappali: parte 644; 738; 565; 4273; 4270



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATU07		
DdP	TEMATICA	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO
QUADRO CONOSCITIVO	GEOLOGIA	
	Idrografia	Ramo della Roggia Brembilla - Modulo Isolo (reticolo idrico minore) e relativa fascia di rispetto Scolina di derivazione acque dalle rogge consortili per irrigazione dei terreni attigui
	Pericolosità sismica locale	Z4a
	Fattibilità geologica	CLASSE 2 = AREA DI FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI Aree a vulnerabilità medio-alta del primo acquifero (Sottoclasse 2b)
	PAESAGGIO E AMBIENTE	
	Rete ecologica provinciale	Gran parte dell'ambito ricade in un nodo di II livello provinciale della Rete Ecologica Provinciale, quale "Area agricola strategica di connessione, protezione e conservazione".
	Paesaggio naturale agricolo e storico culturale	Presenza di un corso d'acqua Adiacente a una via storica Presenza di elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale
	Vincoli	Fascia di rispetto lungo il corso d'acqua Fascia di rispetto dell'elettrodotto (Distanza di Prima Approssimazione 17m)
	Sensibilità Paesistica	Classe media
	ANALISI URBANA	
	P.R.G. vigente	Zona E - agricola
	Attuazione del P.R.G.	Zona E - agricola
	Zonizzazione acustica	Classe III "Aree di tipo misto"
	Uso del suolo	Aree prevalentemente agricole
	Classificazione del territorio	Tessuto urbano marginale
SCENARIO DI RIFERIMENTO	PROGETTO DI PIANO	
	Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale	Sensibilità paesistica media Presenza di un corso d'acqua Parte del territorio viene riconosciuto quale Elemento di I livello della Rete Ecologica Regionale in quanto Area prioritaria per la biodiversità "Fascia centrale dei fontanili".
	Il sistema dei servizi	/
	Azioni di piano	Ambito di trasformazione urbana residenziale
	COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani (art. 62)
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Aree agricole con finalità di protezione e conservazione (art.65). In minima parte Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie).

DESTINAZIONI URBANISTICHE
Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

• St	19.889 mq
• It	0,70 mc/mq
• H max:	8,00 m
• Rc	30 %
• Sd	30 % SF
• Dc	½ H con minimo di 5,00 m
• Ds	5,00 m
• Standard	26,5 mq/ab
• Ab. Teorici	75

INDIRIZZI PROGETTUALI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- Recupero del fontanile presente nella porzione orientale del territorio comunale.
- La progettazione deve garantire un adeguato inserimento paesistico con le aree di frangia agricola.
- In fase attuativa dovrà essere effettuata la verifica di allacciabilità dei nuovi insediamenti alle reti fognarie esistenti. Qualora la stessa non fosse garantita, si renderà necessario progettare gli impianti nel rispetto delle disposizioni dei criteri dettati dalla Provincia e della normativa vigente in materia.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

La progettazione dovrà tener conto della presenza, all'interno dell'ambito, del vincolo della fascia di rispetto relativa al reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla), della presenza della scolina di derivazione delle acque dalle rogge consortili per irrigazione dei terreni, della presenza di elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale, e della fascia di rispetto dell'elettrodotto (DPA 17 m) che taglia il territorio dell'ambito.

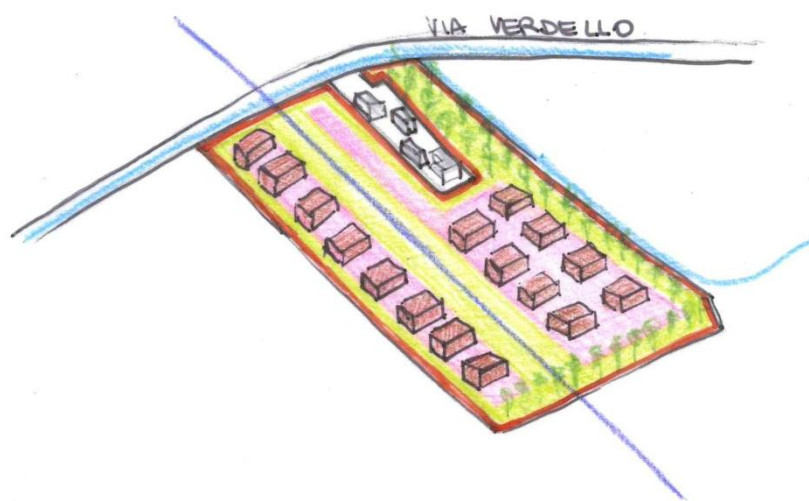
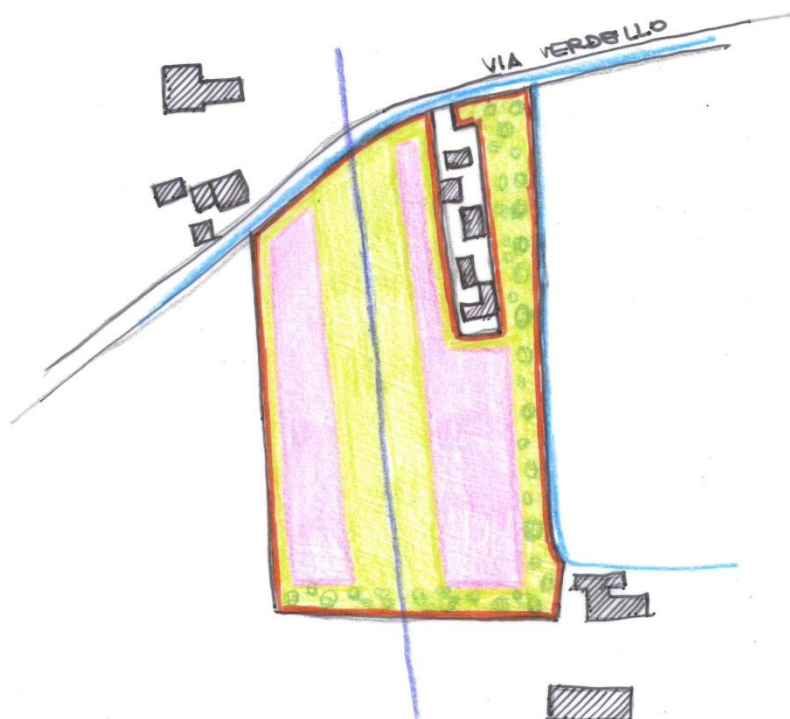
MISURE MITIGATIVE E ACCORGIMENTI PROGETTUALI

- gli edifici dovranno essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili. Al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di trigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto;
- nella realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere previste misure per ottimizzare l'uso dell'acqua che consentano lo sfruttamento delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde privato e lavaggio aree;

- progettare fasce di mitigazione di ampiezza adeguata costituite da alberi ed arbusti di diverse specie, in grado quindi di svolgere un'effettiva funzione ecologica e paesaggistica;
- lungo il lato orientale e meridionale dell'ambito confinante con aree agricole, si dovrà prevedere la realizzazione di un'ideale fascia arborea arbustiva coerente con il sistema verde tradizionale costituiti da specie vegetali autoctone, in grado di mascherare i nuovi insediamenti e di svolgere una funzione ecologica per il territorio in cui si inserisce, appartenente ad un'area prioritaria per la biodiversità della Rete Ecologica Regionale;
- prevedere un'elevata dotazione di verde all'interno dell'ambito, al fine di renderlo il più permeabile possibile nei confronti di flora e fauna;
- conservazione dei varchi all'interno dell'insediamento e rafforzamento della connessione biologica, mediante piantumazione di essenze arboree autoctone e recinzioni realizzate con la massima semplicità, integrate attraverso la messa a dimora di vegetazione arbustiva e permeabili alla fauna vertebrata;
- prevedere accorgimenti costruttivi che riducano l'impatto sulla fauna (es. recinzioni rialzate, impiego di arbusti con frutti eduli appetiti dalla fauna).
- per la realizzazione delle opere a verde impiegare specie vegetali (alberi, arbusti, erbacee) autoctone ed ecologicamente idonee al sito;
- idoneo recupero del fontanile estinto, come prescritto nella scheda d'ambito del P.G.T..

Altri suggerimenti progettuali (non vincolanti)

- prevedere/incentivare la realizzazione di tetti verdi;
- prevedere un'illuminazione esterna ridotta;
- evitare artificiosi contrasti cromatici con gli elementi del paesaggio;
- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio agricolo in cui si colloca l'ambito;
- mantenimento della continuità dei segni delle tessiture agricole attraverso un accurato disegno degli spazi a verde nei nuovi insediamenti di previsione;
- evitare artificiose modifiche al piano di campagna;
- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati;
- utilizzo dei materiali da costruzione locali tipici;
- rimando a forme del costruito tradizionali (es. mantenendo il rapporto con corti o cascine) al fine di preservare la continuità con il tessuto e le tipologie edilizie tipiche;
- rispetto dei "coni" visuali verso il nucleo urbano e verso lo spazio aperto.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA – ATP01

L'ambito si colloca nella parte occidentale del territorio comunale, interessando una superficie pari a 32.023 mq. L'attuale accesso all'area avviene tramite via Francesca (SP122).



MAPPALI

Foglio n: 904 Mappali : 413; 372; 1239; 324; 323; 1000; 414



AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA ATP01		
DdP	TEMATICA	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO
QUADRO CONOSCITIVO	GEOLOGIA	
	Idrografia	Ramo della Roggia Brembilla - Modulo Vecchia di Ciserano (reticolo idrico minore) e relativa fascia di rispetto; Scolina di derivazione acque dalle rogge consortili per irrigazione dei terreni attigui.
	Pericolosità sismica locale	Z4a
	Fattibilità geologica	CLASSE 3 = AREA DI FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI Aree a vulnerabilità elevata del primo acquifero (Sottoclasse 3b)
	PAESAGGIO E AMBIENTE	
	Rete ecologica provinciale	Il territorio dell'ambito ricade in un nodo di II livello provinciale della Rete Ecologica Provinciale, quale "Area agricola strategica di connessione, protezione e conservazione".
	Paesaggio naturale agricolo e storico culturale	Presenza di un corso d'acqua Presenza di un filare alberato
	Vincoli	Fascia di rispetto lungo il corso d'acqua Presenza di un elettrodotto e della relativa fascia di rispetto (Distanza di Prima Approssimazione 20 m)
	Sensibilità Paesistica	Classe media
	ANALISI URBANA	
	P.R.G. vigente	In parte zona E – agricola e in minima parte verde pubblico In parte Piano di lottizzazione - Zona D1.1 (Produttiva di espansione)
	Attuazione del P.R.G.	In parte zona E – agricola In parte Piano di lottizzazione – Zona D1.1 (Produttiva di espansione) non attuato
	Zonizzazione acustica	Classi acustiche IV "Aree di intensa attività" e V "Aree prevalentemente industriali".
	Uso del suolo	Aree prevalentemente agricole
	Classificazione del territorio	Tessuto agricolo periurbano
SCENARIO DI RIFERIMENTO	PROGETTO DI PIANO	
	Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale	Sensibilità paesistica media Presenza di un corso d'acqua Filari alberati Elemento di II livello della Rete Ecologica Regionale.
	Il sistema dei servizi	/
	Azioni di piano	Ambito di trasformazione produttiva
	COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree agricole con finalità di protezione e conservazione (art.65)
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Aree agricole con finalità di protezione e conservazione (art.65)

DESTINAZIONI URBANISTICHE
Sono ammesse le funzioni produttive, terziarie, direzionali e commerciali.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

• St	32.023 mq
• H max:	10,00 m
• Rc	30 %
• Uf	0,80
• Ds	5,00 m
• Dc	½ H con minimo di 5,00 m
• De	H del fabbricato più alto con minimo di m10,00
• Standard	20 %

INDIRIZZI PROGETTUALI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- Dovrà essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- In fase attuativa il progetto dell'ambito dovrà essere accompagnato da uno studio di mitigazione ambientale che preveda misure mitigative (es. fasce tampone di vegetazione) a protezione delle aree limitrofe aventi differenti destinazioni.
- In fase attuativa dovrà essere effettuata la verifica di allacciabilità dei nuovi insediamenti alle reti fognarie esistenti. Qualora la stessa non fosse garantita, si renderà necessario progettare gli impianti nel rispetto delle disposizioni dei criteri dettati dalla Provincia e della normativa vigente in materia.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

La progettazione dovrà tener conto della presenza, all'interno dell'ambito, del vincolo della fascia di rispetto relativa al reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla), della presenza della scolina di derivazione delle acque dalle rogge consortili per irrigazione dei terreni, della presenza di un elettrodotto e della relativa fascia di rispetto (DPA 20 m).

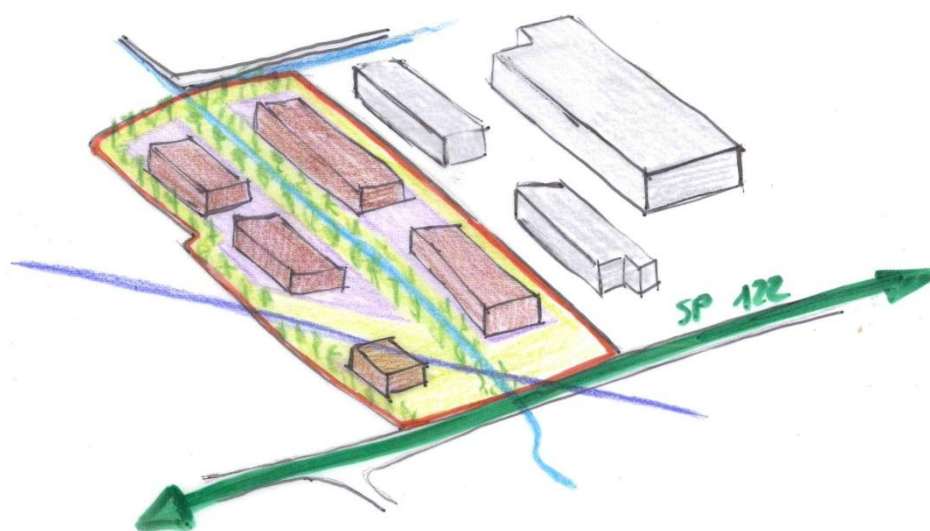
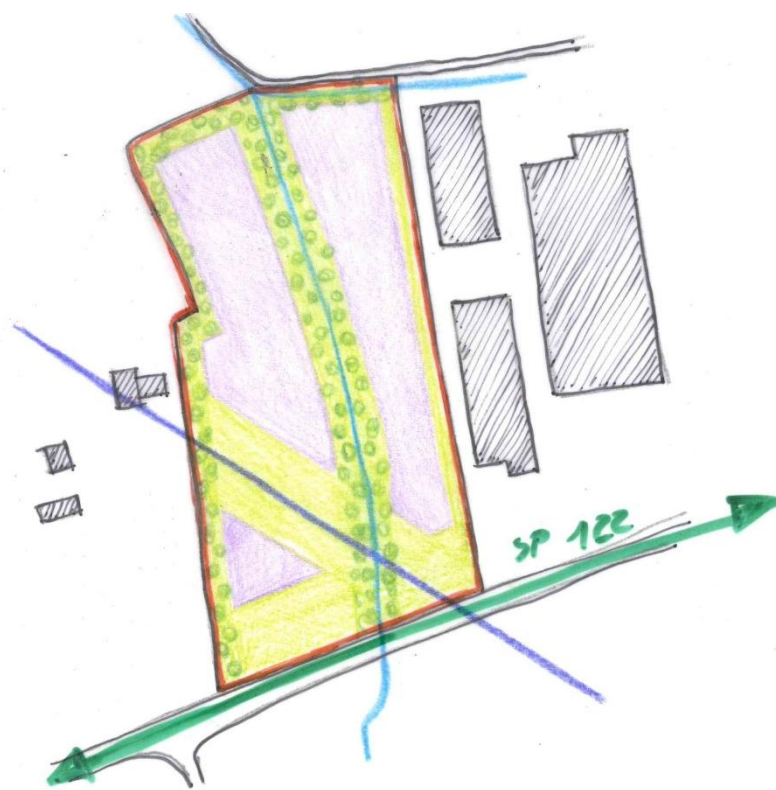
MISURE DI MITIGAZIONE E ACCORGIMENTI PROGETTUALI

- lungo il lato settentrionale e occidentale dell'ambito confinante con aree agricole, si dovrà prevedere la realizzazione di un'idonea fascia arborea arbustiva con funzione di mitigazione-filtro coerente con il sistema verde tradizionale costituita da specie vegetali autoctone, in grado di mascherare i nuovi insediamenti produttivi e di svolgere una funzione ecologica per il territorio in cui si inserisce;
- salvaguardia e rafforzamento delle essenze arboree all'interno dell'insediamento produttivo;
- conservazione dei varchi all'interno dell'insediamento produttivo e rafforzamento della connessione biologica, mediante piantumazione di essenze arboree autoctone e recinzioni realizzate con la massima semplicità, integrate attraverso la messa a dimora di vegetazione arbustiva e permeabili alla fauna vertebrata.

Altri suggerimenti progettuali (non vincolanti)

- minimizzazione delle superfici impermeabili;
- realizzazione di vasche di laminazione delle acque meteoriche;
- evitare artificiosi contrasti cromatici con gli elementi del paesaggio considerati nel loro complesso;
- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio agricolo in cui si colloca l'ambito;
- contenimento dell'altezza e della volumetria delle costruzioni;
- utilizzo di verde pensile in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante;
- al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di trigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto.

SCHIZZI INDICATIVI DI SCHEMA PLANIVOLUMETRICO (NON VINCOLANTI)



AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA – ATP02

L'ambito si colloca nella parte settentrionale del territorio comunale, interessando una superficie pari a 13.423 mq. L'attuale accesso all'area avviene tramite via Torino, via Firenze e Piazza Milano. L'ambito è situato all'interno dell'area industriale di Zingonia.

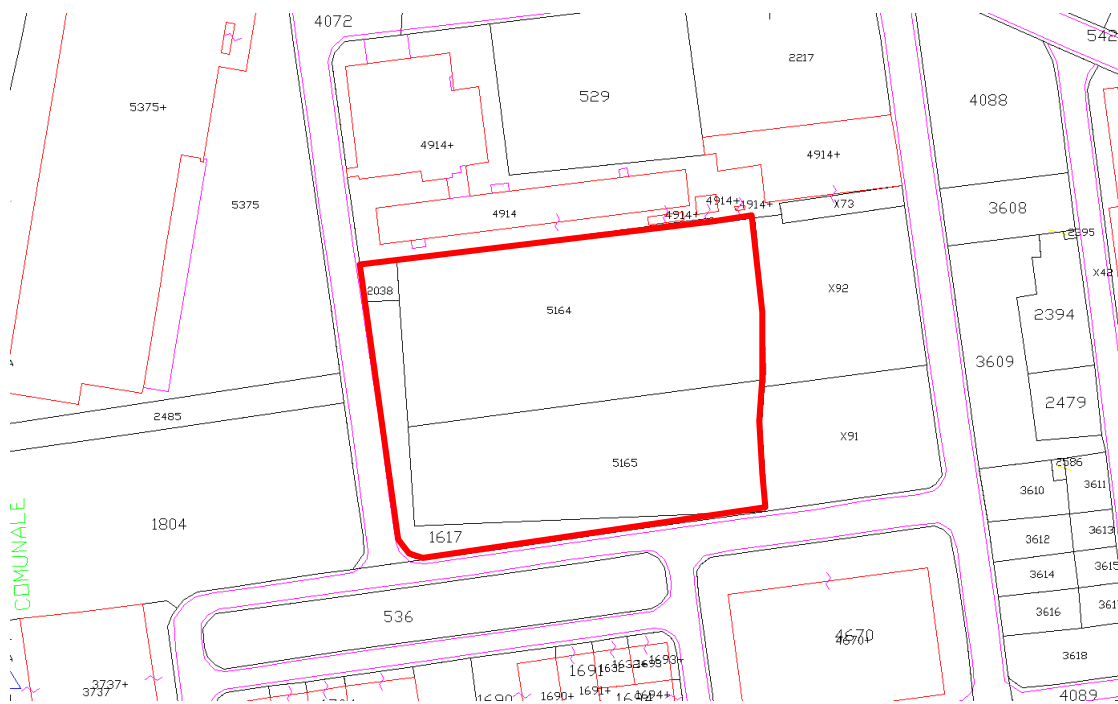


Reticolo idrico

MAPPALI

Foglio n: 902

Mappali: 5164; 5165; 2038; 1617



AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA ATP02		
DdP	TEMATICA	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO
QUADRO CONOSCITIVO	GEOLOGIA	
	Idrografia	/
	Pericolosità sismica locale	Z4a
	Fattibilità geologica	CLASSE 2 = AREA DI FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI Aree a vulnerabilità medio-alta del primo acquifero (Sottoclasse 2b)
	PAESAGGIO E AMBIENTE	
	Rete ecologica provinciale	/
	Paesaggio naturale agricolo e storico culturale	/
	Vincoli	/
	Sensibilità Paesistica	Classe bassa
	ANALISI URBANA	
	P.R.G. vigente	Piano di lottizzazione – Zona D1.1 (Produttiva di espansione)
	Attuazione del P.R.G.	Piano di lottizzazione – Zona D1.1 (Produttiva di espansione) non attuata
	Zonizzazione acustica	Classe V “Aree prevalentemente industriali”
	Uso del suolo	Aree prevalentemente agricole
	Classificazione del territorio	Tessuto urbano marginale
SCENARIO DI RIFERIMENTO	PROGETTO DI PIANO	
	Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale	Sensibilità paesistica bassa
	Il sistema dei servizi	/
	Azioni di piano	Ambito di trasformazione produttiva
	COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani (art. 62).
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Insedimenti produttivi di interesse provinciale di completamento e/o riqualificazione.

DESTINAZIONI URBANISTICHE
Sono ammesse le funzioni produttive, terziarie, direzionali e commerciali.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

• St	13.423 mq
• H max:	10,00 m
• Rc	50 %
• Uf	0,80
• Ds	5,00 m
• Dc	½ H con minimo di 5,00 m
• De	H del fabbricato più alto con minimo di m10,00
• Standard	20 %

INDIRIZZI PROGETTUALI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- Dovrà essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- In fase attuativa dovrà essere effettuata la verifica di allacciabilità dei nuovi insediamenti alle reti fognarie esistenti. Qualora la stessa non fosse garantita, si renderà necessario progettare gli impianti nel rispetto delle disposizioni dei criteri dettati dalla Provincia e della normativa vigente in materia.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

--

MISURE MITIGATIVE E ACCORGIMENTI PROGETTUALI

- salvaguardia delle essenze arboree e arbustive presenti in prossimità del confine orientale dell'ambito produttivo;

Altri suggerimenti progettuali (non vincolanti)

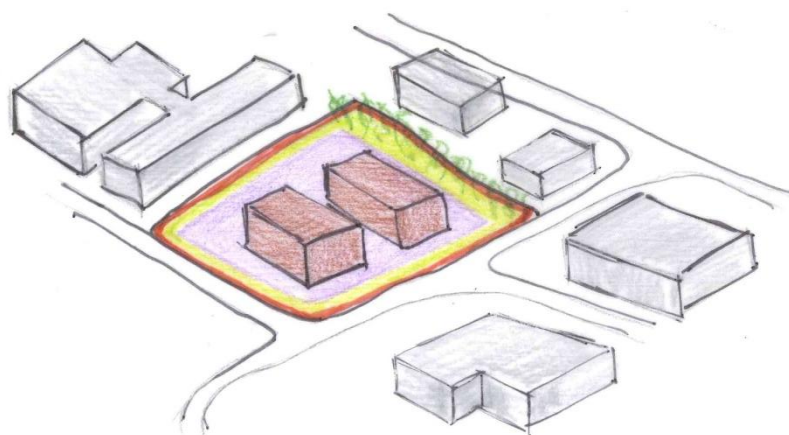
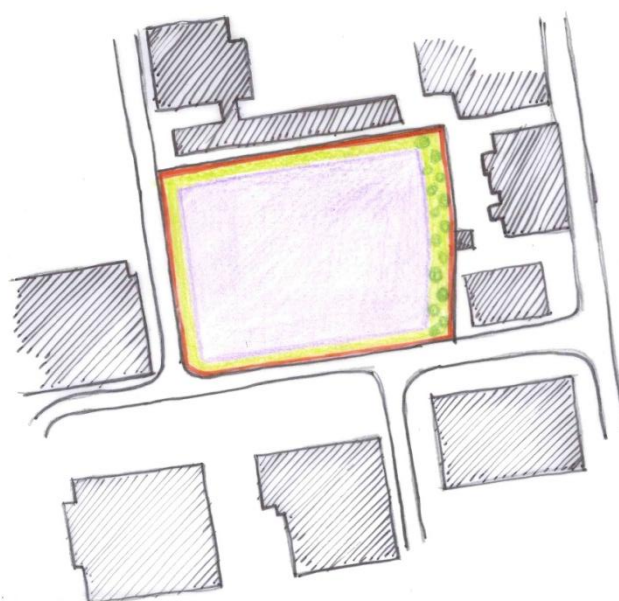
- minimizzazione delle superfici impermeabili;

- realizzazione di vasche di laminazione delle acque meteoriche;

- evitare artificiosi contrasti cromatici con gli elementi del paesaggio considerati nel loro complesso;

- contenimento dell'altezza e della volumetria delle costruzioni;

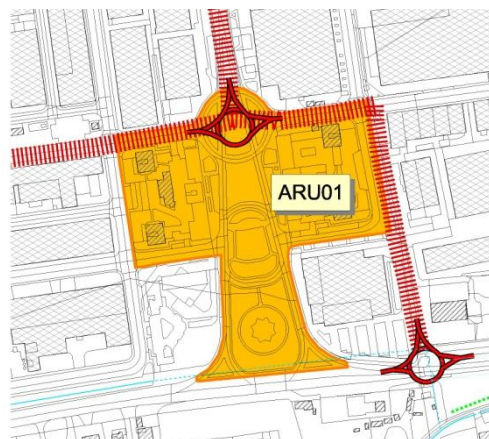
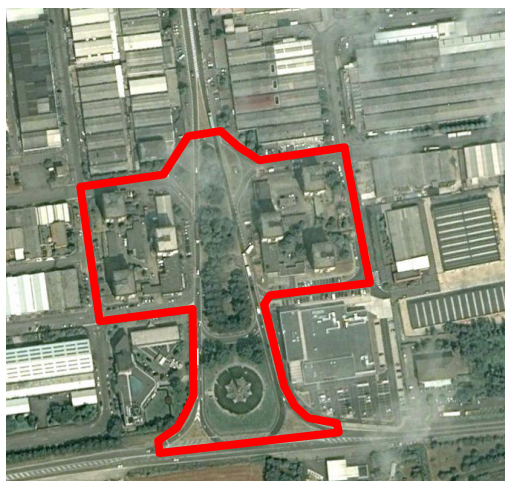
- al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di trigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto.



AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU01

L'ambito si colloca nella parte centrale del territorio comunale, all'interno dell'area di Zingonia, interessando una superficie pari a 33.953 mq. L'accesso all'area avviene tramite Corso Europa e la strada Francesca (SP122).

L'ambito è ricompreso nella zona di recupero perimetrata ai sensi dell'art. 27, L. n. 457/1978 e meglio individuata in colore arancione.



Riqualificazione Corso Europa

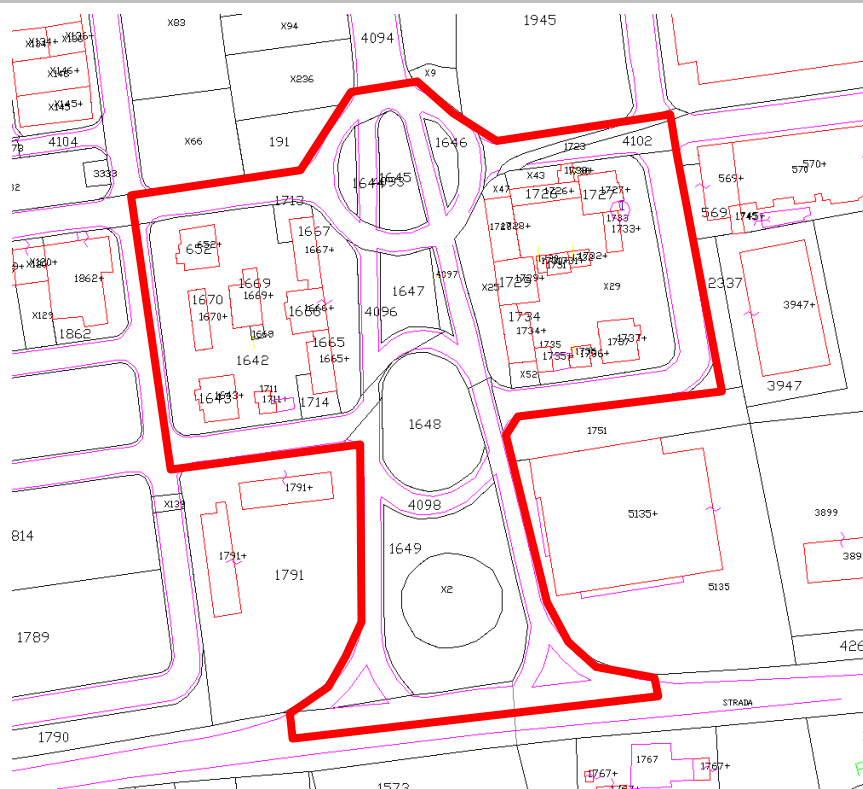


Reticolo idrico

MAPPALI

Fogli n: 902, 903

Mappali: 652; 1670; 1643; 1669; 1711; 1667; 1666; 1665; 1714; 1713; 1644; 1645; 1646; 1723; 4102; x47; x43; 1738; 1726; 1727; 1728; 1733; 1729; 1731; 1732; x29; 1734; 1735; x52; 1736; 1737; 1649; 4098; 1648; 1647; 4096; 4097.



AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU01		
DdP	TEMATICA	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO
QUADRO CONOSCITIVO	GEOLOGIA	
	Idrografia	Adiacente ad un corso d'acqua intubato
	Pericolosità sismica locale	Z4a
	Fattibilità geologica	CLASSE 2 = AREA DI FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI Aree a vulnerabilità medio-alta del primo acquifero (Sottoclasse 2b)
	PAESAGGIO E AMBIENTE	
	Rete ecologica provinciale	/
	Paesaggio naturale agricolo e storico culturale	/
	Vincoli	Fascia di rispetto lungo il corso d'acqua
	Sensibilità Paesistica	Classe bassa, classe media
	ANALISI URBANA	
	P.R.G. vigente	Zona Bc – residenziale di completamento Verde attrezzato Parcheggi
	Attuazione del P.R.G.	Zona Bc – residenziale di completamento Verde attrezzato Parcheggi
	Zonizzazione acustica	Classe IV
	Uso del suolo	Aree residenziali, servizi costruiti, aree a parcheggio, verde pubblico o attrezzato, rete viaria
	Classificazione del territorio	Tessuto residenziale consolidato, tessuto dei servizi consolidati, rete viaria.
SCENARIO DI RIFERIMENTO	PROGETTO DI PIANO	
	Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale	Sensibilità paesistica bassa/media
	Il sistema dei servizi	Riqualificazione di Corso Europa
	Azioni di piano	Ambito di riqualificazione urbana
	COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree urbanizzate.
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Insedimenti produttivi di interesse provinciale di completamento e/o riqualificazione.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Il Piano Attuativo disciplinerà un intervento di ristrutturazione urbanistica volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio attraverso la demolizione degli immobili, le Torri di Ciserano, prevedendo funzioni più compatibili con il contesto territoriale circostante, quali: terziario, commerciale, pubblici esercizi e servizi di cui all'art. 9, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in particolare di tipo sanitario, convenzionati e/o accreditati con il servizio sanitario nazionale. Il commerciale è ammesso fino alla struttura unitaria di vendita di grande di dimensione di cui all'art. 4.2.1 della delib. G.R. n. 8/5054 del 2007, anche nella forma del centro multifunzionale.

L'intervento discende dalle previsioni di un Accordo di Programma Regionale, indetto ai sensi della Delib. G.R. n. 3651 del 18 giugno 2012.

IL MASTERPLAN DI PROGETTO



PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

St	33.953 mq
Slp	20.000 mq
H max:	49 m

INDIRIZZI PROGETTUALI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'Ambito di Riqualificazione può prevedere il concorso di più operatori e risorse pubbliche e private.

L'ambito di Riqualificazione verrà attuato a mezzo di un piano di recupero di cui all'art. 28 e 30 L. n. 457/1978 o mediante altro strumento urbanistico di attuazione previsto dalla legislazione nazionale o regionale idoneo a consentire le finalità di riqualificazione urbana, edilizia ed urbanistica dell'ambito.

L'unità minima di intervento del piano di recupero coincide con il perimetro dell'ambito di riqualificazione.

Per disciplinare gli obblighi e le modalità di attuazione dei singoli soggetti operatori verrà stipulata una convenzione urbanistica che dovrà garantire la sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento, nonché l'attuazione delle finalità pubbliche previste dall'Accordo di Programma.

In sede di approvazione del Piano è consentito lo scomputo degli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie per l'attuazione degli interventi pubblici.

Il costo di costruzione derivante dall'attuazione degli interventi previsti dal piano di recupero verrà determinato tenendo conto delle esigenze di sostenibilità economica e finanziaria e delle finalità dell'Accordo di Programma, e comunque in misura non superiore al 5% del costo di costruzione degli interventi; detto contributo concorrerà alla realizzazione di quota parte degli interventi di riqualificazione dell'asta stradale di Corso Europa relativamente al tratto compreso tra l'area del Piano Attuativo e il bivio tra C.so Europa e C.so America.

È possibile, su richiesta del proponente il Piano, che il perimetro su cui lo strumento attuativo agisce, possa essere esteso ricomprendendo anche lotti confinanti con il perimetro dell'ambito del piano di recupero, comportando la distribuzione delle volumetrie e degli standard su tutto il perimetro.

Tale possibilità è prevista per ottimizzare la gestione degli standard e per garantire un'armonica distribuzione degli edifici nei diversi lotti.

Tale facoltà è concessa qualora i lotti confinanti abbiano destinazioni urbanistiche simili e compatibili e che non venga variato il saldo totale della volumetria e degli standard complessivo derivante dalla sommatoria dei singoli lotti presi singolarmente.

Rimangono in capo ai singoli lotti particolari obblighi derivanti da contrattazioni precedenti con il Comune.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

La progettazione dovrà tener conto della presenza, adiacente al perimetro dell'ambito, del vincolo della fascia di rispetto relativa al reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla).

SERVIZI PUBBLICI ATTESI

L'Ambito di Riqualificazione dovrà assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico nelle tipologie indicate all' Art. 8 del Piano dei Servizi.

Le opere potranno essere realizzate dal soggetto attuatore del piano di recupero o, in alternativa, dall'Amministrazione comunale utilizzando le risorse derivanti dall'attuazione del piano urbanistico, secondo le modalità ed i tempi che verranno definiti nella convenzione.

1. Realizzazione di n° 2 rotatorie:

la prima all'intersezione tra la Via Francesca e via Monaco

la seconda all'intersezione tra C.so Europa e via Monaco

Sulla base di eventuali ulteriori approfondimenti che potranno essere realizzati in relazione a stime sull'impatto del traffico, viene riservata la possibilità di realizzare una ulteriore rotatoria esterna al perimetro dell'ambito, all'intersezione tra via Firenze e Via Francesca. Se si riterrà di realizzare questa rotonda e di porla in carico al lottizzante, il valore (comprese le spese tecniche) dovrà essere scontato nell'ambito degli oneri di urbanizzazione.

2. Realizzazione di posti auto pubblici come da Normativa Regionale

3. Riqualificazione del tratto di C.so Europa compreso tra l'area del Piano Attuativo e il bivio con C.so America

Perseguendo l'obiettivo del ridisegno della sezione stradale inserendo corsie dedicate ai percorsi ciclabili, marciapiedi e alla costruzione di una superficie verde a separazione tra le corsie che parteciperà al ridisegno dello spazio urbano.

Si prevede inoltre la posa di una dorsale di fibre ottiche atta alla costruzione di un'infrastruttura tecnologica per garantire servizi alla comunità, alle imprese e la sicurezza.

4. Interventi di riqualificazione del manto stradale dell'Area Zingonia.

Perseguendo l'obiettivo di riqualificazione dell'Area Zingonia l'ambito di trasformazione dovrà contribuire in parte al rifacimento del manto stradale dell'area Zingonia in comune di Ciserano e puntualmente indicata con perimetro tratteggiato di colore viola nella tavola E04 del Documento di Piano. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e i servizi pubblici attesi, indicati ai punti 1., 2., 3., 4., saranno a carico dell'operatore fino alla concorrenza dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo al costo di costruzione computato al 5%.

NOTE GENERALI

Prevedere, con apposita delibera di Giunta Comunale, che il Piano Attuativo o sue varianti successive possano essere presentate dall'aggiudicatario provvisorio di una gara ad evidenza pubblica, con clausola rescissoria sull'approvazione definitiva (quest'ultima eventualmente comprensiva della autorizzazione per la Grande Distribuzione Commerciale).

Tale clausola è prevista per agevolare la dismissione delle aree e quindi recuperare risorse da reinvestire nell'housing sociale come imposto dall'accordo di programma.

SUGGERIMENTI PROGETTUALI (NON VINCOLANTI)

- tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili.
- potenziamento delle presenze arboree ed arbustive delle aree verdi, privilegiando la scelta di specie vegetali autoctone, anche compensando la modifica del verde esistente;
- evitare artificiosi contrasti cromatici con il contesto in cui si inserisce;
- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al contesto in cui si colloca l'ambito e in grado di elevare la qualità urbana dell'intervento;
- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati;
- rispetto dei "coni" visuali verso la Strada Francesca.