

Città di Cassano d'Adda

Assessorato all'Urbanistica e Edilizia Privata

Variante n.1 al PGT

ai sensi dell'art.13 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.

LINEE DI INDIRIZZO

Approvate con DGC n.78 del 16 maggio 2018





CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Città di Cassano d'Adda

Assessorato all'Urbanistica e Edilizia Privata

Variante n.1 al Piano di Governo del Territorio

CREDITS

SINDACO

Roberto Maviglia

ASSESSORE ALL'URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

Simona Merisi

RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Luigi Villa

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Francesca Ingrosso [il Progettista]

Davide Vanzoni

con il supporto tecnico-operativo del

Centro Studi PIM

Franco Sacchi [direttore responsabile]

Angelo Armentano [capo progetto]

Francesca Boeri [aspetti ambientali, paesistici e VAS]

Riccardo Rinaldi [consulente esterno]

Studio Idrogeotecnico Associato [componente geologica e sismica]

Francesca Cella, Alma Grieco [SIT e elaborazioni cartografiche]

Progetto grafico e impaginazione: Centro Studi PIM - www.pim.mi.it

Finito di stampare nel mese di maggio 2018



Ripartire dal Piano

VERSO LA VARIANTE AL PGT

Il governo del territorio è da sempre al centro del dibattito politico locale. Con la sua approvazione definitiva nel luglio 2013 l'Amministrazione comunale è riuscita a dotare la Città di un proprio PGT - Piano di Governo del Territorio, adeguandosi alle disposizioni regionali vigenti definite nella LR 12/2005.

Un Piano che aveva ereditato il proprio quadro conoscitivo di riferimento, parte dell'impianto documentale e normativo da una proposta di PGT predisposta nel corso del precedente mandato amministrativo. Nel febbraio 2016, con l'obiettivo di correggere una serie di incongruenze tecniche emerse nei suoi primi mesi di gestione, il Piano è stato sottoposto a procedura di correzione degli errori materiali e rettifiche.

Alla luce delle trasformazioni avvenute alla scala metropolitana e in un quadro normativo regionale in fase di perfezionamento, con l'approvazione della LR 31/2014, la riduzione del consumo di suolo e la valorizzazione della città consolidata rappresentano i temi cardini con i quali i Comuni lombardi sono chiamati a confrontarsi nella definizione delle proprie strategie di sviluppo territoriale.

Negli ultimi anni è emersa la necessità di una **riconfigurazione strutturale del PGT vigente**, attraverso la ridefinizione del proprio impianto documentale e normativo, con l'obiettivo di **garantire la semplificazione procedurale e l'incentivazione all'attuazione delle previsioni** in esso contenute.

Il presente documento di indirizzo sintetizza il percorso che l'Amministrazione comunale intende seguire nell'elaborazione di questo complesso strumento tecnico e i suoi principali contenuti.



Roberto Maviglia
Sindaco



Simona Merisi
Assessora all'Urbanistica
e Edilizia Privata

Una nuova struttura di Piano

RICONFIGURAZIONE

- Quadro conoscitivo aggiornato
- Struttura documentale snella
- Facilità di lettura
- Nuova base cartografica



La proposta di Variante n.1 intende dotare il PGT di **un nuovo impianto documentale e normativo**, essenziale nella struttura ma esauriente in termini di contenuti.

Il **quadro conoscitivo**, a supporto delle scelte di Piano, verrà radicalmente riconfigurato sia dal punto di vista dei documenti che lo compongono che dei contenuti analitici, con l'obiettivo di dotare il PGT di un quadro di riferimento di facile lettura e aggiornato rispetto alle dinamiche economico-territoriali che hanno influenzato lo sviluppo del territorio comunale e di tutto il quadrante metropolitano all'interno del quale la Città gravita e ha radicato relazioni territoriali e funzionali.

Il numero degli elaborati cartografici verrà ridotto rispetto al PGT vigente: pochi elaborati cartografici che, con un elevato grado di aggiornamento, restituiranno una lettura dei caratteri sia dello spazio antropizzato che naturale, oltre che dei vincoli locali e sovralocali vigenti.

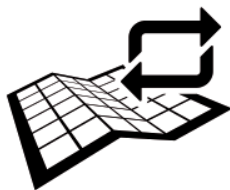
Anche il **quadro programmatico** verrà riconfigurato accorpando sia le relazioni illustrative che le disposizioni normative del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, con l'obiettivo da un lato di restituire un quadro previsionale e normativo di più facile applicazione, dall'altro di non disorientare il lettore nella comprensione delle disposizioni tecniche in esso declinate.

Tutti gli elaborati cartografici della Variante verranno restituiti su Database topografico comunale, opportunamente verificato e aggiornato, che rappresenterà la base cartografica di riferimento del SIT comunale per i prossimi anni.



Recepimento delle disposizioni sovraordinate

ADEGUAMENTO



- Coordinamento con la pianificazione sovraordinata ■
- Aggiornamento componente geologica e sismica ■
- Reticolo Idrico Minore ■
- Consumo di suolo zero ■

La proposta di Variante n.1 non potrà prescindere dal **recepimento** di una serie di **disposizioni sovraordinate** entrate in vigore successivamente all'approvazione del PGT vigente. In modo particolare dovrà essere garantito l'**adeguamento alla legislazione** nazionale e regionale **in materia di edilizia e urbanistica**.

Gli atti di piano dovranno recepire gli indirizzi e le prescrizioni prevalenti relativi al sistema paesistico-ambientale e di difesa del suolo del PTCP vigente della Città metropolitana di Milano, la Modifica dei confini del Parco Regionale dell'Adda Nord e il PIF - Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano di recente approvazione.

Rispetto al tema del rischio sismico, la componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente verrà adeguata alle disposizioni regionali vigenti attraverso analisi di approfondimento per la determinazione del rischio sismico del territorio comunale, a seguito della sua riclassificazione introdotta dalla LR 33/2015 e dalla DGR 5001/2016.

Verrà inoltre recepita la Determinazione del Reticolo Idrografico Principale e Minore.

I contenuti programmatici della Variante n.1 al PGT, seppur non rilevanti dal punto di vista del carico insediativo, verranno letti alla luce degli obiettivi che il PTR - Piano Territoriale Regionale individua per i Sistemi territoriali che interessano il territorio cassanese.

Infine, coerentemente con le disposizioni introdotte dalla LR 31/2014 e ss.mm.ii., le previsioni del Documento di Piano oggetto della Variante n.1 al PGT verranno impostate a partire dalla "Carta del consumo di suolo comunale" e integrate nel "Bilancio ecologico del suolo", in modo da verificare che **le trasformazioni** introdotte o modificate dalla Variante **garantiranno un consumo di suolo comunale pari o inferiore a zero**.

Incentivare l'attuazione delle previsioni e rivedere alcune scelte dimostrate inefficaci

INCENTIVAZIONE E REVISIONE DELLE PREVISIONI

- Ridefinizione delle previsioni vigenti
- Incentivazione dell'attuazione degli interventi previsti
- BES - Bilancio Ecologico del Suolo



Il processo di redazione della Variante n.1 al PGT, ed in particolare del Documento di Piano, dovrà valutare i **nuovi scenari di riferimento all'interno dei quali occorrerà ridefinire le previsioni di sviluppo della Città**. Se da un lato la crisi economica ha fortemente condizionato il mercato immobiliare negli ultimi anni, dall'altro le recenti disposizioni regionali in tema di riduzione del consumo di suolo limitano la possibilità di poter prevedere nuove trasformazioni su aree allo stato attuale non urbanizzate (aree agricole).

La visione futura che la Variante n.1 al PGT intende delineare parte dalla **riconferma delle previsioni di trasformazione del PGT vigente** che attraverso la revisione di alcune trasformazioni o l'introduzione di meccanismi di trasferimento volumetrico da un ambito all'altro della città, ha come obiettivo da un lato incentivarne l'attuazione, mentre dall'altro riqualificare e rigenerare porzioni di città consolidata e il potenziamento del sistema dei servizi urbani.

Le principali modifiche al Documento di Piano riguarderanno:

■ **Ambito Cinema Giardino**: per garantire l'attuazione dell'intervento di riqualificazione dell'area, inserito nel più generale progetto di riqualificazione del Centro Storico e di via Veneto, la Variante valuterà **differenti soluzioni** tra cui: la previsione di un nuovo Ambito di trasformazione, l'eventuale trasferimento delle volumetrie realizzabili attribuite dalla vigente scheda del Piano delle Regole (PA_5) in un'area del territorio comunale non urbanizzata o in altri Ambiti di trasformazione vigenti, un incremento della volumetria prevista. L'obiettivo sarà, a fronte della cessione al Comune dell'area dell'ex cinema una volta demolito l'edificio, la creazione di **un nuovo spazio pubblico attrezzato**. A questo intervento corrisponderà una riduzione della capacità edificatoria di altri Ambiti di trasformazione o di altri interventi previsti dal PGT, in modo da non incrementare il carico insediativo complessivo del Piano.



L'attuazione di questa previsione da un lato garantirà il miglior compromesso tra le esigenze del privato proprietario e l'interesse pubblico, dall'altro, dopo decenni di abbandono e degrado, **restituirà l'area alla fruibilità della collettività e riqualificherà l'ingresso alla città** dalla via Veneto.

■ **Ambito Caserma dei Carabinieri:** con l'obiettivo il mantenimento sul territorio cassanese del prezioso servizio, la Variante propone un nuovo Ambito di trasformazione che prevederà la realizzazione di una moderna caserma dei carabinieri, la cui proprietà dovrà essere ceduta al Comune, a fronte della modifica della destinazione d'uso della restante superficie, in conformità all'intorno urbano e data l'elevata accessibilità e visibilità lungo la Padana Superiore, da destinarsi a usi commerciali e artigianali.

■ **Ambito Stazione/ex Scalo ferroviario:** la Variante propone una serie di rimodulazioni delle vigenti schede degli Ambiti di trasformazione TS_2 e TS_3, prevedendo per il primo l'eliminazione della destinazione commerciale a favore di insediamenti industriali/artigianali "non inquinanti", anche attraverso un Piano attuativo di iniziativa pubblica, mentre per il secondo strutture destinate all'interscambio ferro-gomma con l'obiettivo favorire la riduzione della circolazione delle merci su gomma in tutto il quadrante metropolitano est.

■ **Eliminazione/riduzione di alcuni Ambiti di trasformazione:** la rimodulazione delle previsioni del PGT vigente e la previsione di nuovi Ambiti di trasformazione sarà accompagnata dal calcolo del **BES - Bilancio Ecologico del Suolo**, nel rispetto dei criteri di riduzione del consumo di suolo introdotti dalla LR 31/2014 e ss.mm.ii., anche attraverso la **eliminazione o riduzione delle previsioni di trasformazioni urbanistiche del PGT vigente**, per le quali i proprietari hanno dimostrato disinteresse.

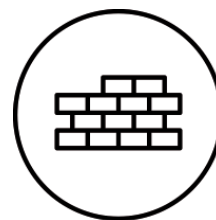
■ **Incentivazione:** verranno studiate opportune misure incentivanti, anche attraverso la **riduzione degli oneri di urbanizzazione**, finalizzate a promuovere gli interventi di recupero all'interno dei NAF e l'attuazione degli Ambiti di trasformazione e dei Piani Attuativi previsti dal Piano. Infine, misure speciali verranno adottate per **favorire il recupero e il rinnovo del patrimonio edilizio dismesso**, non residenziale, e la valorizzazione di aree sottoutilizzate o abbandonate.



Recupero del patrimonio edilizio storico e semplificazione

RIGENERAZIONE DELLA CITTA' STORICA

- Rilievo dettagliato del patrimonio edilizio storico
- Modalità di intervento semplificate
- Utilizzo di materiali edilizi innovativi
- Rispetto delle peculiarità architettoniche degli edifici



Il PGT vigente prevede delle modalità di intervento per gli edifici all'interno della città storica molto rigide e poco coerente con il reale stato di conservazione degli edifici. Emerge chiara la necessità di dotare la Variante di un solido quadro conoscitivo relativo al sistema insediativo storico cassanese, caratterizzato da 3 Nuclei di antica formazione e circa 30 Nuclei rurali di interesse storico, attraverso un rilievo urbanistico puntuale degli edifici.

Se da un lato la Variante al PGT intende attuare un radicale riassetto dell'apparato normativo del Piano, dall'altro introduce una serie di modifiche e integrazioni finalizzate allo snellimento e alla semplificazione dello stesso. Un quadro normativo completo e di facile lettura, in grado di garantire una maggiore applicazione rispetto agli interventi ammessi all'interno del tessuto urbano consolidato.

La modifica delle modalità di intervento sarà finalizzata a **rendere le disposizioni normative più coerenti con il reale stato dei luoghi**, nel rispetto del tema cardine del Piano delle Regole finalizzato alla valorizzazione degli edifici ricadenti nella città storica in base al loro valore architettonico, storico-documentale e tipologico, prestando **maggior attenzione all'originalità degli edifici**, con l'obiettivo di evitare interventi che ne snaturino i caratteri originari. Dovranno essere garantiti particolari accorgimenti nell'attuazione degli interventi di recupero quali:

- il rispetto delle tecniche e il recupero dei materiali originari derivanti dalla demolizione;
- l'utilizzo di materiali eco-sostenibili;
- l'impiego di innovativi materiali edilizi ottenuti dalle moderne tecniche di riciclo; l'abbattimento delle barriere architettoniche per una "Città alla pari" anche negli interventi privati;
- il coordinamento di interventi privati e pubblici, da sviluppare secondo **un'idea unitaria della Città storica**.



Ridefinizione delle funzioni urbane e rafforzamento della Città pubblica

RAFFORZAMENTO DELLE CITTA' CONSOLIDATA



- Rigenerazione del tessuto urbano consolidato ■
- Disposizioni normative coerenti ■
- Piano del Commercio ■
- Potenzioamento dei servizi ■

La Variante interesserà anche la ridefinizione parziale delle previsioni del vigente PGT con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Particolare attenzione sarà posta alla messa in coerenza dei nuovi contenuti progettuali proposti dalla Variante nei tre atti che compongono il Piano.

Nel **Piano delle Regole**, alla ristrutturazione dell'apparto normativo, corrisponderanno anche una serie di misure atte a garantire una **maggiore "rigenerazione dall'interno" di alcune porzioni di tessuto urbano consolidato**.

In modo particolare:

- la definizione di una **nuova tipologia di tessuto urbano**, individuato all'interno dei vigenti ambiti per le attività artigianali e produttive, lungo fronti stradali ad elevata accessibilità e visibilità, con la possibilità di poter insediare attività commerciali anche non legate alle attività produttive esistenti;
- la previsione di nuovi insediamenti commerciali, di piccola e media distribuzione, ed eventuale ricollocazione di quelli già previsti nel PGT vigente, coordinando tali previsioni con il **nuovo Piano del Commercio** in fase di elaborazione;
- l'incentivazione dell'**agricoltura virtuosa**, ripristinando le fasce tampone lungo i corsi d'acqua con l'obiettivo la regimentazione delle acque, attraverso l'incentivazione delle pratiche agricole che tutelano la cultura agricola padana e favoriscano processi produttivi biologici e ecocompatibili;
- con l'obiettivo di garantire l'aggiornamento e la massima compatibilità della Variante al PGT con gli strumenti di pianificazione sovraordinata vigenti, gli atti di piano dovranno recepire gli indirizzi, le prescrizioni e i vincoli relativi al sistema paesistico-ambientale e di difesa del suolo;
- verranno avviate le procedure e interlocuzioni con gli enti preposti, utili alla **rettifica e maggior precisazione alla scala comunale di una serie di vincoli**



sovraordinati, con l'obiettivo di garantire l'applicazione delle disposizioni normative del PGT e l'attuazione delle previsioni in esso contenute.

Inoltre, il nuovo impianto normativo proposto verrà adeguato alla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia e urbanistica intervenuta dall'approvazione del vigente PGT in particolare quelle di cui ai seguenti provvedimenti:

L. 98/2013, L. 164/2014, D.Lgs 222/2016, LR 4/2016, LR 16/2016, LR 15/2017, oltre all'allineamento delle previsioni di piano agli adempimenti previsti dalla LR 7/2017 circa il recupero dei locali posti nei piani seminterrati con particolare attenzione alle limitazioni dovute agli esiti riscontrabili nello Studio della componente geologica del PGT tali, eventualmente, da definire specifiche aree d'esclusione.




Dal punto di vista del **Piano dei Servizi**, la Variante n.1 al PGT interesserà l'**aggiornamento dell'offerta di servizi** presenti sul territorio comunale e la messa in coerenza dei contenuti progettuali con le previsioni del Documento di Piano.

Particolare attenzione verrà posta al ridisegno sulla nuova base cartografica, DBT comunale, delle aree e attrezzature di interesse pubblico e generale esistenti nel territorio cassanese, oltre all'aggiornamento delle previsioni in esso contenute:






- verranno rese coerenti le previsioni del Piano dei Servizi con lo stato di attuazione di una serie di opere pubbliche in fase di realizzazione all'epoca della redazione del PGT vigente (Autostrada BreBeMi, Variante alla ex SS11, attuazione di alcuni Piani attuativi, etc);
- **valorizzazione della mobilità dolce**, attraverso l'incentivazione degli interventi che migliorino l'accessibilità pedonale e ciclabile agli edifici pubblici e privati;
- favorire l'utilizzo di **mezzi di trasporto ecosostenibili** e la diffusione di stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici.

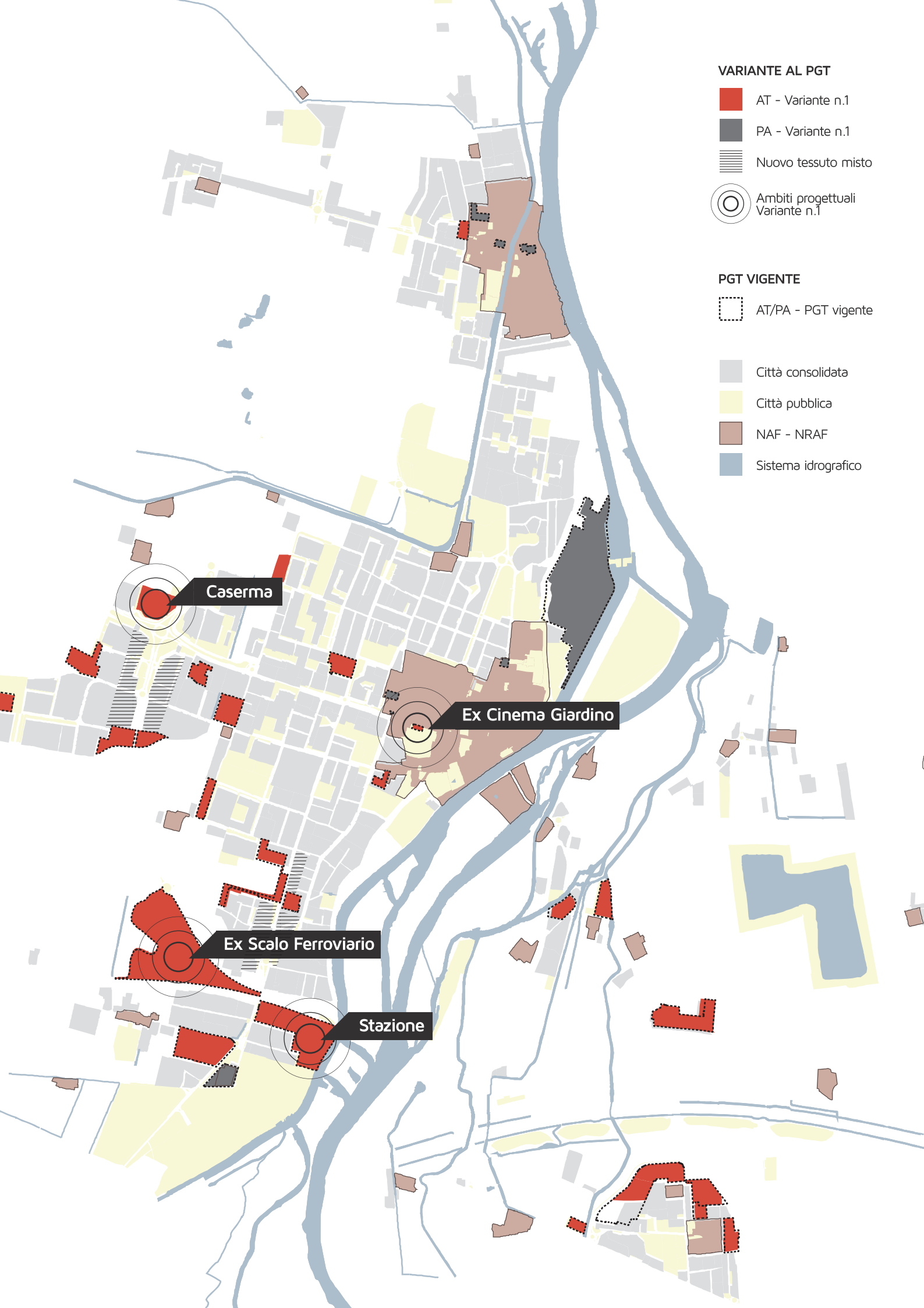
Infine, il Piano dei Servizi prenderà atto anche della procedura di redazione del PAR - Piano per le attrezzature religiose avviata dall'Amministrazione comunale che, in base alle istanze che verranno presentate dai soggetti interessati ai sensi di legge, avrà il compito di dimostrare la necessità o meno di prevedere nuovi luoghi per il culto all'interno del territorio comunale.

VARIANTE AL PGT

-  AT - Variante n.1
-  PA - Variante n.1
-  Nuovo tessuto misto
-  Ambiti progettuali Variante n.1

PGT VIGENTE

-  AT/PA - PGT vigente
-  Città consolidata
-  Città pubblica
-  NAF - NRAF
-  Sistema idrografico



Caserma

Ex Cinema Giardino

Ex Scalo Ferroviario

Stazione

www.comune.cassanodadda.mi.it

SEGUI IL PGT SU FACEBOOK



facebook.com/pgt.cassano