



COMUNE DI  
**CASELLE LURANI**

PROVINCIA DI LODI

# P.G.T.

## Piano di Governo del Territorio

Redatto ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 14 Marzo 2005 n.12 e s.m.i.

Strumento: **Documento di Piano**

Aggiornamento: Luglio 2012

Elaborato: **Contenuti Strategici  
del Documento di Piano**

Allegati: **All\_1 - "Rappresentazione del Contesto Decisionale"**

ID Elaborato

**DdP\_01**

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Adottato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. 28 del 18/11/ 2011
Approvato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. 15 del 16/07/2012
Pubblicazione	B.U.R.L. n. .... del ... . . . . 2012, Serie .....	

Sindaco	Prof. Sergio Rancati
Segretario Comunale	Dott. Francesco Iuculano
Responsabile del Procedimento	Arch. Camillo Cugini

PROGETTISTA: **RTP POLIS-PAN**  
Arch. Antonio Scorletti  
Pian. Chiara Panigatta



Sede RTP POLIS-PAN

Via della Selvagrega n. 10 – 26900 LODI, c/o Studio di Architettura,  
Ingegneria e Urbanistica Arch. Antonio Scorletti e Associati

Tel. 0371 421992  
Fax 0371 422449  
e-mail: studio@polis.lo.it

# Indice

## 1. Cos'è il Piano di Governo del Territorio

- 1.1 Riferimenti Legislativi
- 1.2 Forma e contenuti del Documento di Piano
- 1.3 Il Documento di Piano come momento di condivisione e responsabilizzazione verso la scelta

## 2. La costruzione del Documento: approccio metodologico-operativo

- 2.1 La fase di raccolta delle informazioni e la costruzione del Quadro Conoscitivo
- 2.2 Sintesi dello stato di attuazione del PRG vigente
- 2.3 La fase di ascolto e partecipazione

## 3. Costruzione della coerenza tra livello locale e livello sovralocale e definizione di Scelte ed Azioni di Piano.

- 3.1 Definizione degli Obiettivi Generali in coerenza con i livelli sovraordinati
- 3.2 Obiettivi Strategici, Scelte ed Azioni di PGT
- 3.3 Il Dimensionamento del Piano
- 3.4 I temi chiave per la Valutazione – *richiamo al documento di Scoping.*

## 4. L'equilibrio del Piano: Parametri valutativi, Strumenti attuativi e Quantificazione della Trasformazione

- 4.1 Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT
- 4.2 Modalità di attuazione degli Ambiti individuati dal Documento di Piano
- 4.3 Strumenti attuativi e Paesaggio

## 5. Elenco degli Elaborati del Documento di Piano

### Appendice: il vocabolario del PGT

*Didascalia della Tavola delle Previsioni di Piano – nella presente sezione vengono relazionate le denominazioni della città esistente, le denominazioni della città "in progetto", la Città Pubblica, gli ambiti agricoli, i corridoi di valorizzazione paesistica come parte del disegno "del Sistema del verde e della fruizione", le aree non soggette a trasformazione e i corridoi infrastrutturali.*

# 1. Cos'è il Piano di Governo del Territorio

## 1.1 - Riferimenti Legislativi e principali contenuti innovativi

Con inizio dall'introduzione, all'interno dell'ordinamento regionale, della L.R. n. 12/2005 "Legge di Governo del Territorio", la disciplina ed il governo del territorio – appunto – si attuano, nella nostra Regione, mediante la strutturazione di una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso.

A partire dal marzo 2005, il governo del territorio non è più un esercizio di carattere meramente regolativo, ma, seguendo una linea di "responsabilità verso la gestione delle trasformazioni", si attua mediante la strutturazione di una pluralità di **"obiettivi, scelte ed azioni"** volte al perseguimento di un principio generale di "sostenibilità".

Elementi di innovazione, rispetto alla precedente stagione urbanistica sono:

- a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio, (ma anche la pianificazione attuativa e/o negoziale);
- b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

La nuova Legge Urbanistica Regionale "per il Governo del Territorio" – L.R. 12/2005 e s.m.i., introduce un concetto di pianificazione territoriale "evoluto" rispetto a quello espresso dalla legislazione urbanistica nazionale, poiché non più basato su logiche meramente "regolative", ma piuttosto orientato alla "responsabilizzazione" del decisore rispetto al tema del "governo della trasformazione" e alla "condivisione" delle scelte anche durante la "costruzione" del Piano.

Non è infatti sbagliato affermare che, con l'introduzione della 12, il legislatore regionale ha inteso puntare alla formazione di una maggiore coerenza tra "azioni" e "obiettivi" espresse attraverso il Piano, dotando le Amministrazioni Comunali di una maggiore autonomia decisionale verso le "scelte" da porre in essere all'interno dello stesso, ma nel contempo "caricando" le stesse Amministrazioni di nuove responsabilità rispetto alle "pratiche di gestione" del Piano.

Tale intendimento appare particolarmente evidente se si considerano alcuni tra gli elementi introdotti dalla Legge Urbanistica Regionale, come, ad esempio: le semplificazioni procedurali legate alle tempistiche e alle competenze di adozione e di approvazione dello strumento urbanistico generale e degli strumenti attuativi puntuali; o ancora, come la contestuale formalizzazione di un Piano, (il Piano di Governo del Territorio – PGT), basato su una serie di strumenti e meccanismi strutturati in modo tale da porre in stretta correlazione il "mandato amministrativo" e le "scelte operative" che stanno alla base dell'attuazione del Piano.

Il PGT, dunque, non incarna più unicamente la sintesi dei vincoli e delle norme atte a demarcare e regolare "zone" e definire il "regime dei suoli" - ma piuttosto, fermo restando il rispetto delle pianificazioni sovraordinate:

- individua una serie di linee guida ed obiettivi che, generati e modellati a partire dallo specifico "contesto territoriale", contribuiscono a definire uno o più "scenari di sviluppo";
- e nel contempo struttura e correla ad essi una serie di strumenti utili al perseguimento e all'attuazione del Piano, ovvero alla realizzazione di uno tra questi scenari.

Ciò premesso, pare opportuno sottolineare come i cambiamenti prodotti dalla disciplina regionale, siano leggibili, oltre che tra i principi della Legge, anche rispetto alla Forma ed ai Contenuti richiesti ed espressi dal nuovo strumento urbanistico comunale (ex PRG), ed incidano in modo particolare sulle modalità di ATTUAZIONE dello stesso, ovvero come la formazione dello Strumento e gli elementi costituenti lo stesso, non rispondano più alla necessità di addivenire ad una efficacie e mera applicazione della NORMA urbanistica, ma piuttosto alla necessità di dotare il Piano di una fermezza e di un'elasticità tali da rendere possibile e agevole per l'Amministrazione – e l'Ufficio Tecnico - l'applicazione di una serie di STRUMENTI ATTUATIVI e "PRATICHE NEGOZIALI CODIFICATE" – quali PIANI ATTUATIVI ordinari e PROGRAMMI INTEGRATI di INTERVENTO – attraverso cui gli Amministratori esercitano il proprio ruolo di "GESTORI" dei processi di trasformazione territoriale.

Sono strumenti attraverso cui trova concretezza la pianificazione comunale:

- a) il piano di governo del territorio;
- b) i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Secondo il disposto della L.R. 12/2005, Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano;
- b) il piano dei servizi;
- c) il piano delle regole.

### **Il Documento di Piano,**

- **definisce** uno scenario territoriale condiviso dalla comunità, la quale, anche attraverso i suoi attori locali pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice;
- **determina** conseguentemente adeguate politiche di intervento;
- **verifica** la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- **dimostra** la compatibilità delle politiche di intervento individuate relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili.

Contrariamente agli altri due strumenti, il Documento di Piano NON HA carattere prescrittivo e non determina conseguenze dirette sul "regime giuridico dei suoli", ma nonostante questo rappresenta la FONTE di legittimazione delle "scelte" e delle "azioni" espresse dal Piano.

### **il Piano dei Servizi,**

- **esprime e definisce** l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.  
Decade dunque il concetto di "Standard" urbanistico", nel suo significato tradizionale, e viene introdotto il concetto, più ampio e multi-dimensionale di "Servizio", in un'ottica di valutazione legata al concetto di "domanda/offerta" e di qualità dei servizi, correlato alla verifica dei fabbisogni, ovvero delle dotazioni di aree.

### **il Piano delle Regole,**

- **definisce** gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città consolidata e del territorio (urbanizzato e non).  
Si tratta di un Atto che riprende, in parte, la componente "regolativa" del vecchio Piano Regolatore Generale e determina attuazioni che assumono valore conformativo per il regime giuridico dei suoli.

Il Piano di Governo del Territorio, ed in particolare il Documento di Piano, è inoltre soggetto ad esame da parte di un altro strumento, introdotto dalla Normativa Regionale in coerenza con le indicazioni nazionali ed europee, ovvero la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano – VAS.

*In questo senso, la norma regionale precisa che, “al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi”[Articolo 4, comma 1, L.R. 12/2005 e s.m.i.]*

*Sempre secondo la norma regionale, “sono sottoposti alla valutazione, di cui al comma 1, il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, nonché le varianti agli stessi. La valutazione ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione” [Articolo 4, comma 2, così modificato dall'articolo 1, legge reg. n. 12 del 2006].*

**Nel caso del Piano di Governo del Territorio del Comune di Caselle Lurani, il procedimento di redazione del PGT (Documento di Piano) e del processo di VAS sono stati condotti in modo separato, limitando i momenti di confronto a quelli richiesti dalle due definizioni procedurali.**

## **1.2 - Forma e contenuti del Documento di Piano**

**Il documento di piano**, definisce:

- a) *il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;*
- b) *il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, **ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti**<sup>1</sup>;*
- c) *l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a)*

[L.R. 12/2005, articolo 8, comma 1]

Rispetto alla suddetta indicazione,

- *il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune viene sviluppato nell'ambito dell'elaborato QC\_01 "Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali" e rappresentato, oltre che all'interno del suddetto elaborato, anche dalle Tavole QC\_02 "Carta dei Vincoli e delle Tutele Ambientali ed Antropiche" e QC\_05 "Carta dei Vincoli e delle Tutele Paesaggistiche";*
- *il quadro conoscitivo del territorio comunale viene sviluppato nell'ambito degli elaborati QC\_03 "Indagine conoscitiva del livello comunale: Uso dei suoli Urbani ed Extraurbani" e QC\_06 "Indagine conoscitiva del livello comunale: Lettura del Contesto Locale" e rappresentato, oltre che all'interno dei suddetti elaborati, anche dalla Tavola QC\_04 "Analisi del sistema insediativo: Carta dello stato di attuazione del PRG vigente";*
- *l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), viene recepito ed integrato al Documento di Piano, nell'ambito della Tavola delle Previsioni di Piano, e nell'ambito del Piano delle Regole (per quanto attiene le indicazioni normative espresse in seno allo Studio Geologico Idrogeologico e Sismico).*

Sulla base degli elementi sopra richiamati, **il Documento di Piano**:

- a) **individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale**, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) **determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT**; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

---

<sup>1</sup> Lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008

DdP\_01 "Contenuti Strategici del Documento di Piano" , [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Controdeduzioni ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

- c) **determina**, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le **politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie**, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);
- d) **dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione**, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) **individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;**
- e-bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3-bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;
- e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;
- e-quater) **individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio**, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- f) **determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale** e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) **definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.**

[L.R. 12/2005, articolo 8, comma 2]

Nell'ambito del presente documento [DdP\_01], e degli elaborati:

- QC\_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede";
- QC\_03 "Tavola delle Previsioni di Piano";
- QC\_04 "Allegato A al Documento di Piano – Carta del Paesaggio";

redatti tenendo conto delle riflessioni e degli stimoli assunti nel corso del **processo partecipato** di definizione delle Scelte intrapreso da parte dell'Amministrazione Comunale, nonché alla luce delle risultanze emerse in sede di composizione del Quadro Conoscitivo, *(in termini di obblighi, potenzialità, criticità, punti di forza e punti di debolezza)*; **il Documento di Piano esplicita le competenze ad esso attribuite dalla normativa vigente, strutturando i propri contenuti in modo tale che siano posti in sinergia con le indicazioni normative ed azionarie che andranno ad essere espresse dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.**

### 1.3 - Il Documento di Piano come momento di condivisione e responsabilizzazione verso la scelta

Il **Piano di Governo del Territorio** rappresenta la sintesi di un **Processo decisionale**, ovvero il punto d'incontro tra differenti momenti ugualmente indispensabili alla determinazione delle "scelte di assetto territoriale".

Il primo momento è quello della **Partecipazione**, intesa come "insieme di azioni che conducono ad una assunzione di responsabilità verso la decisione".

L'Amministrazione Comunale ha puntato molto su questo aspetto, investendo tempo ed energie nel cercare di portare i propri Concittadini a "conoscere" lo strumento "PGT" e, parallelamente, a condividere e concorrere alla definizione di uno **Scenario di "Sviluppo Consapevole e Condiviso"** – attraverso il confronto e il ragionamento. La pratica urbanistica dimostra, ogni giorno di più, come un PGT funzioni "bene" quando le scelte in esso rappresentate rispondono ad obiettivi sostenuti da una intera comunità. La parola chiave in questo caso è: "Cittadinanza attiva".

Un secondo momento, più tecnico, e generalmente concomitante al precedente per periodo di svolgimento, è quello dell'**Analisi**, intesa come **Conoscenza, Verifica e Valutazione** di quello che è il Contesto su cui andrà ad appoggiarsi ed innervarsi il Piano.

Nel corso della fase di si svolgono le "indagini conoscitive", le verifica e le valutazione relativamente a quello che è "lo stato di fatto", sia dal punto di vista dello "stato di attuazione delle previsioni contenute dal precedente strumento urbanistico comunale" (ancora vigente), che del punto di vista dello "stato e della qualità dei Servizi esistenti".

La conoscenza del Contesto consente di pianificare ed adottare Scelte "misurate e misurabili", utili a sostenere, in chiave argomentale e programmatica, i meccanismi attuativi e le "prescrizioni quantitative e qualitative" definite nell'ambito del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

Segue il momento della **Scelta**, che rappresenta, per molti aspetti, la sintesi dei due precedenti momenti.

La coerenza tra Scelte, Azioni/Attuazioni ed Obiettivi rappresenta la base per il successo del Piano. La definizione di quelle che sono le "priorità di intervento", da perseguire nella strutturazione del Piano, dipende dalla combinazione tra "l'esigenza di rispondere ad una domanda, un bisogno o una opportunità insoddisfatta" che sia stata rilevata in sede di indagine conoscitiva; e "dal tipo di impronta" che, attraverso l'attuazione dello strumento, una Amministrazione intende lasciare sul territorio. Rispetto a quest'ultimo punto si ricorda come "**governare il territorio in modo sostenibile**" significa in primo luogo avere la forza di saper scegliere tra i vari Progetti, le Proposte di Intervento ed i Desiderata che possono essere posti sul Tavolo di discussione, quelli che, mediante la propria attuazione, possono realmente contribuire e concorrere alla formazione di quello *Scenario di Sviluppo Consapevole e Condiviso* indicato in fase di Partecipazione.

Immediatamente dopo l'assunzione della Scelta viene il momento della **Valutazione complessiva del Processo di Piano**, intesa come formulazione di un "giudizio complesso<sup>2</sup> atto a descrivere la fattibilità dell'insieme dei progetti costituenti il Piano".

---

<sup>2</sup> In particolare si sottolinea come, la complessità del giudizio stia nella molteplicità dei fattori da considerare: fattibilità ambientale, fattibilità economico-sociale, fattibilità tecnica.

**In sintesi dunque si può affermare che il Piano assuma la valenza e la forma di un “sistema complesso di scelte, indicazioni e decisioni” orientate e distribuite lungo un orizzonte temporale attuativo definito (il Documento di Piano ha valenza quinquennale), la cui fondatezza viene costruita “passo - passo”, durante un percorso che vede il coinvolgimento sia degli amministratori, che delle parti sociali e dei portatori di interessi – sia generali, che puntuali e specifici.**

**In ciò, la decisione, ovvero “l’assunzione di responsabilità rispetto alle scelte”, che si concretizza nell’approvazione del Documento di Piano, definisce la fonte primaria di legittimazione di quei “costrutti” e di quei “meccanismi” utili alla “gestione del territorio” (es.: *tema della perequazione territoriale – definizione degli “ambiti di trasformazione”*).**

*La pietra angolare posta a base del PGT*

L’interpretazione di Piano che, correntemente, l’esercizio dell’urbanistica ha assegnato allo strumento “PRG”, è sempre stata quella di uno Strumento che, attraverso l’azonamento (suddivisione del territorio comunale in “zone funzionali omogenee” - D.M. 1444/62), in pratica andava ad assegnare dei Diritti (per lo più edificatori) al “privato – proprietario” – (fermo restando il versamento di una certa quota di oneri e cessioni), ma che demandava, di fatto, l’adempimento di tutti i Doveri derivati dall’acquisizione di tali diritti e, più in generale, dalla trasformazione, a carico dell’Amministrazione, generando nella maggior parte dei casi occasioni di s-perequazione territoriale.

Il taglio che, questo nuovo strumento vuole dare all’esercizio dell’urbanistica é volto in modo deciso verso il principio di “**pianificazione**”.

**Rispetto a tale impostazione e alle intenzioni dell’estensore, il Piano di Governo del Territorio del Comune di Caselle Lurani, sarà un documento che attribuirà al “privato - proprietario” sia Diritti che Doveri, che saranno assegnati “per concessione”<sup>3</sup> e sotto il “controllo” dell’Amministrazione Comunale.**

In linea generale, il Piano è stato strutturato in modo da recepire e sviluppare i contenuti e gli indirizzi espressi dal documento “Modalità per la pianificazione comunale” approvato dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. VIII/1681 del 29 dicembre 2005, nonché degli orientamenti, degli indirizzi e delle prescrizioni esplicitate all’interno degli strumenti di pianificazione sovra-ordinata ed in particolare contenuti all’interno del Piano Territoriale Regionale - PTR e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP della Provincia di Lodi.

---

<sup>3</sup> *Precisazione* - Con l’espressione “per concessione” si intende richiamare il principio, (che sarà posto come base del Documento di Piano e dunque dell’intero PGT), secondo cui: “si ritiene che sia l’Amministrazione Comunale, in quanto direttamente delegata, per mandato ricevuto dai Cittadini e dunque in qualità di soggetto preposto alla “difesa dell’interesse generale”, che, attraverso l’esercizio della pianificazione, definisce con il PGT: i luoghi, i modi e le ragioni da cui muove la “trasformazione del territorio” lungo un orizzonte temporale di 5 anni, al fine di garantire, in primo luogo verso i propri Cittadini, il rispetto delle “priorità” e il “buon governo della trasformazione”.

## La costruzione del Documento: approccio metodologico-operativo

*Breve cronologia amministrativa di PGT*

In data 30 giugno 2009, con atto di Giunta Comunale, il Comune di Caselle Lurani ha provveduto a dare Avvio al Procedimento di Redazione del PGT, aprendo contestualmente i termini per la fase di acquisizione delle Istanze, agli effetti dell'articolo 13 della L. R. 12/2005.

Con Determina del Responsabile del Servizio n° 187 del 16/11/2009, a seguito di espletamento della procedura di gara condotta ai sensi delle normative nazionali vigenti, è stato conferito l'incarico per la redazione del Piano di Governo del Territorio.

Successivamente, atteso ed acquisito il chiarimento formulato da Regione Lombardia in merito ai ricorsi amministrativi che hanno interessato la normativa regionale "VAS" nel corso dell'anno 2010, è stato quindi conferito l'incarico per la stesura della Valutazione Ambientale Strategica – VAS, con individuazione delle Autorità previste dalla procedura.

Altri Incarichi conferiti a Professionisti terzi e correlati al procedimento di redazione del Piano di Governo del Territorio:

- Adeguamento dello Studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT;
- Aggiornamento del Reticolo Idrografico Minore
- Redazione del Piano Urbano di Gestione dei Servizi del Sottosuolo [*in corso di definizione*]
- Redazione di uno studio sulla mobilità urbana

I suddetti elaborati presentano valenze differenti rispetto al documento PGT e per questo il legame di dipendenza tra questi strumenti e il PGT presenta ricadute procedurali e strutturali differenti.

Il PGT inoltre, può demandare a successivi approfondimenti e/o Regolamenti, la puntualizzazione di parti normative o tematismi che richiedano, per la gestione del Piano stesso, un maggior livello di definizione, seppur restando entro i margini del disegno costituito mediante lo strumento di governo del territorio.

## 2.1 La fase di raccolta delle informazioni e la costruzione del Quadro Conoscitivo

L'esplicitazione di un buon livello di conoscenza del territorio e del contesto pianificatorio di riferimento non rappresentano un mero esercizio di stile fine a se stesso, ma costituiscono una componente essenziale della struttura argomentale che porta alla legittimazione delle scelte assunte attraverso il Documento di Piano.

### *La raccolta dei materiali*

La formazione del Quadro Conoscitivo ha richiesto in primo luogo di avviare una fase di raccolta di informazioni e conoscenze – dati relativi al contesto socio-economico, ambientale, naturalistico, urbanistico, ecc. – attraverso l'attivazione di differenti canali di interlocuzione e il coinvolgimento di diverse figure professionali, tecniche ed amministrative. In particolare è stato svolto un lavoro di ricerca e coordinamento che, attraverso il coinvolgimento delle Strutture Tecniche e degli Uffici Amministrativi comunali, ha consentito di raccogliere un notevole quantitativo di dati (sia di carattere statistico e qualitativo), utili a rappresentare lo stato dei luoghi.

Successivamente al conferimento dell'incarico di redazione del PGT, è stata inoltrata all'attenzione dell'Ufficio Tecnico, individuato come struttura di coordinamento tra i Professionisti che, a vario titolo, contribuiscono ad implementare il procedimento approvativo, una dettagliata richiesta di fornitura di "materiali e dati", in parte in possesso dello stesso Ufficio Tecnico – ovvero degli altri uffici comunali – e in parte da richiedere in fornitura alla Provincia di Lodi, in quanto afferente basi conoscitive e strumenti di competenza dell'ente.

L'importanza di conseguire le suddette basi seguendo l'esplicitazione di un procedimento formale era intesa dal Pianificatore come elemento di garanzia per il procedimento in quanto in qualche modo avrebbe "certificato" l'esattezza delle fonti utilizzate come base conoscitiva.

Si è dovuto tuttavia riscontrare in sede di svolgimento dell'incarico che – certamente sino al momento della chiusura della "Proposta di Documento di Piano" (non avendo, i Professionisti Incaricati, ricevuto alcun diverso riscontro da parte dell'Ufficio Tecnico) – l'Ente provinciale non ha prodotto e trasmesso alla struttura tecnica comunale alcuna delle documentazioni richieste.

Ciò premesso, si sottolinea come, parallelamente a tale azione ricognitiva, si è provveduto a portare avanti l'acquisizione di dati attraverso la consultazione banche dati on-line (*Principali fonti utilizzate: ISTAT – Dati censuari riferiti a popolazione, attività produttive, agricoltura; Annuario Statistico Regionale, Sistema Informativo Territoriale regionale, MISURC, SIRBEC, SIBA, THEO, DUSAF, dati sulla componente geologica, idrogeologica e sismica, altre banche dati on-line*), che hanno consentito la raccolta di informazioni di tipo geo-referenziato, particolarmente utili per la composizione delle cartografie del Quadro Conoscitivo.

A partire dall'anno 2010, sono stati effettuati diversi sopralluoghi sul territorio, sia all'interno dei nuclei urbani che in ambito rurale, al fine di raccogliere documentazione fotografica utile al completamento di un aspetto ricognitivo dell'analisi volto ad evidenziare quelle che sono le permanenze e le variazioni di elementi strutturali inseriti e riportati nelle documentazioni "ufficiali" messi a disposizione dagli Enti sovraordinati. Tale passaggio è necessario al fine di aggiornare ed implementare quello che è il Quadro Conoscitivo comunale.

In particolare, è stata predisposta, per ogni isolato urbano e nucleo insediativo rurale, un'apposita "scheda di analisi", in cui il "dato" (quantitativo), definito alla scala comunale, è stato intrecciato con informazioni di carattere strutturale e pianificatorio dettate dalla compresenza di elementi interessati, ad esempio, da vincoli o tutele particolari.

Particolare attenzione è stata posta nell'evidenziare le correlazioni di carattere paesistico rilevate per ciascun "isolato" o "nucleo". Dette caratterizzazioni verranno poi riprese ed approfondite, sia a livello didascalico che normativo, all'interno del Piano delle Regole, ed in particolare dell'elaborato: "*Linee guida per l'esame della componente paesistica*"<sup>4</sup>.

Sono infine state predisposte, all'interno dell'elaborato QC\_06, specifiche schede di indagine interessanti le aziende agricole attive insistenti sul territorio comunale.

Con riferimento alla strutturazione complessiva del Quadro Conoscitivo, si sottolinea come lo stesso sia stato strutturato secondo il "principio dei vasi comunicanti".

Ogni elemento documentale che compone il Quadro Conoscitivo del presente Documento di Piano (*e più in generale del PGT*), pur affrontando ed indagando una parte specifica dell' "analisi territoriale", lo fa evidenziando, contestualmente, quelle che sono le sinergie riscontrabili tra l'una e l'altra "sezione tematica", sottolineando il "valore aggiunto" che queste presentano per l'ambiente decisionale, (risorse, opportunità, potenzialità).

---

<sup>4</sup> L'elaborato in oggetto, riallacciandosi alle indicazioni espresse nell'ambito della Carta del Paesaggio (Allegato A al Documento di Piano), puntualizzerà – anche mediante specifiche rappresentazioni del territorio e dei volumi esistenti – informazioni e rilievi ritenuti utili ed utilizzabili al fine di valutare lo stato di compromissione delle strutture e del paesaggio esistente, rispetto ad eventuali proposte di recupero edilizio e/o urbanistico.

Il Comune di Caselle Lurani è dotato di un Piano dei Servizi redatto ai sensi della l.r. 1/2001 (legge oggi abrogata dalla l.r. 12/2005 e s.m.i.).

L'indagine e la struttura dello strumento vigente, seppur redatto in mancanza di una valenza normativa (si ricordi in proposito che per la l.r. 1/2001 lo strumento aveva valenza programmatica, ma non era in grado di produrre effetti sul regime giuridico dei suoli, né – preso singolarmente – di dettare prescrizioni), comprendono, oltre all'indagine sui fabbisogni espressi dalla popolazione, - con riferimento allo scenario regolativo detto dal PRG vigente – anche la definizione di un quadro programmatico relativo alla definizione degli interventi prioritari e/o strategici per la costruzione del Sistema dei Servizi.

In ciò, il documento vigente rappresenta una base di partenza e configura uno strumento funzionale all'aggiornamento.

L'implementazione della ricerca è stata dunque strutturata su due livelli.

Il primo, condotto in collaborazione con i Servizio Comunali (funzionale alla raccolta di dati di tipo demografico, economico-produttivo ed al reperimento delle planimetrie degli immobili di proprietà comunale – prodotte in prevalenza in formato cartaceo in quanto non disponibili in digitale).

Il secondo, condotto in collaborazione con gli Amministratori, mediante la realizzazione di piccole interviste o conversazioni a tema, che hanno consentito di definire ed inquadrare le problematiche di gestione dei servizi esistenti e anche la percezione degli stessi sentita da parte dei cittadini.

Relativamente alla descrizione del "metodo di Analisi dei Fabbisogni" adottato nell'ambito dello strumento si rimanda agli elaborati del Piano dei Servizi.

**Scheda MUNICIPIO DI CASELLE LURANI** | **Scheda** | **Indirizzo: via Italia n. 10 - Caselle Lurani**

Contestualizzazione: Inquadramento della Struttura / Adeguamento all'interno del tessuto urbano



Descrizione: Edificio Pianuristico

Tipologia generale: adibizione per la residenza, 3 servizi e 1 servizio

Tipologia specifica: PALAZZO

Descrizione: Municipio di Caselle Lurani - Scheda Servizi - CONTINUI

Spazi dimensionati generali della struttura / Adeguamento (ordinati da più volumetrico a 1.2.3.000)

Superficie Fondiaria	294,40 mq	Superficie Coperta (Sc) = mq	294,20 mq
ALTEZZA massima	11,30 m	NUMERO piani fuori terra es.c.s.i.	2 + piano s.t.c.

ALTEZZA massima: 11,30 m

NUMERO piani fuori terra es.c.s.i.: 2 + piano s.t.c.

Spazi dimensionati generali della struttura / Adeguamento (ordinati da più volumetrico a 1.2.3.000)

Superficie Fondiaria	294,40 mq	Superficie Coperta (Sc) = mq	294,20 mq
ALTEZZA massima	11,30 m	NUMERO piani fuori terra es.c.s.i.	2 + piano s.t.c.

ALTEZZA massima: 11,30 m

NUMERO piani fuori terra es.c.s.i.: 2 + piano s.t.c.

Spazi dimensionati generali della struttura / Adeguamento (ordinati da più volumetrico a 1.2.3.000)

Superficie Fondiaria	294,40 mq	Superficie Coperta (Sc) = mq	294,20 mq
ALTEZZA massima	11,30 m	NUMERO piani fuori terra es.c.s.i.	2 + piano s.t.c.

ALTEZZA massima: 11,30 m

NUMERO piani fuori terra es.c.s.i.: 2 + piano s.t.c.

Spazi dimensionati generali della struttura / Adeguamento (ordinati da più volumetrico a 1.2.3.000)

Superficie Fondiaria	294,40 mq	Superficie Coperta (Sc) = mq	294,20 mq
ALTEZZA massima	11,30 m	NUMERO piani fuori terra es.c.s.i.	2 + piano s.t.c.

ALTEZZA massima: 11,30 m

NUMERO piani fuori terra es.c.s.i.: 2 + piano s.t.c.

A livello generale e cognitivo si richiama, di seguito, un esempio di quella che è la Scheda di catalogazione e valutazione che viene utilizzata per la ponderazione dei servizi esistenti correlati alla presenza di "strutture" e "attrezzature".

Scheda S\_IC\_01 "Municipio del Comune di Caselle Lurani". I contenuti Scheda sono soggetti a modificabilità in base alle risultanze definite nell'ambito del Piano dei Servizi.

**Scheda MUNICIPIO DI CASELLE LURANI** | **Scheda** | **Indirizzo: via Italia n. 10 - Caselle Lurani**

DATI TECNICI della struttura - Quantificazioni - (dati rilevati dalla pianta 1:100 dell'edificio)

ID Stanza	superficie	descrittore	note
P51	114,13	ARCHIVIO	( 2 STANZE)
P52	14,11	STIPITIATO	
P53	27,08	locale per associazioni	verificare
P54	51,83	Sala Pubblica	verificare
P55	20,40	LOCALI DI SERVIZIO	( 2 STANZE)

Superficie Totale Stanze: 227,55 mq

Altezza del Piano: 4,30 m

ID Stanza	superficie	descrittore	note
P71	71,14	SALA CONSIGLIERE	
P72	13,30	SERVIZIO TECNICO	
P73	22,26	SERVIZIO TECNICO	
P74	24,29	UFFICIO RELAZIONI con PUBBLICO	
P75	42,68	SERVIZIO DEMOGRAFICI e FIDELIA LOC.	
P76	16,42	ARCHIVIO	

Superficie Totale Stanze: 190,10 mq

Altezza del Piano: 4,30 m

ID Stanza	superficie	descrittore	note
FF1	27,38	UFFICIO DEL SINDACO e SALA GIURATA	
FF2	9,40	Stanza Calcestruzzo e postazione computer	
FF3	7,14	SPAZIO di ATTESA	
FF4	14,81	UFFICIO del SEGRETARIO COMUNALE	
FF5	43,49	STANZA ASSICURAZIONI e CONSIGLIERI	
FF6	24,19	Stanza per le ASSICURAZIONI	verificare
FF7	15,24	Stanza Fidejussione Civile	verificare
FF8	14,27	Stanza Servizi Sociali	verificare

Superficie Totale Stanze: 142,15 mq

Altezza del Piano: 4,30 m

**Scheda MUNICIPIO DI CASELLE LURANI** | **Scheda** | **Indirizzo: via Italia n. 10 - Caselle Lurani**

Determinazione dei coefficienti per la valutazione (tecnica-qualitativa) dei Servizi Esistenti

Step 1 - Determinazione dell'Entità di qualificazione

Area che non espone utilizzatori (in quanto non abitativa): 0,00

Area utilizzabile a livello "singolare", ovvero soggetta a periodi di interruzione di servizio (tipologia area domaniale di servizio): 0,00

Indicatore "tutto valore", ovvero in grado di garantire una risposta costante alla domanda di servizio: 1,00

Step 2 - Valutazione del "livello prestazionale dei Servizi" (Area, attrezzature e strutture esistenti)

Attrezzature: presenza di servizi per adeguamento

Strutture: presenza di servizi per adeguamento

Elementi di Qualità: presenza di servizi per adeguamento

Step 1 - "il coefficiente di adeguamento"

Step 2 - "il coefficiente di adeguamento"

Il MUNICIPIO di Caselle Lurani è qualificato come struttura di Tipo 2

Coefficiente Iniziale Step 2: 1,00

Determinazione dei Coefficienti Prestazionali

a) Stato di Conservazione: -0,05

b) Adeguamento degli Impianti: 0,00

c) Completezza Strutturale: -0,05

d) Accessibilità alla Struttura / al Servizio: 0,15

Coefficiente Finale: 1,05

Livello prestazionale dei Servizi, espresso in "metriquadri prestazionali" (mq)

Superficie Lorda di Pavimento del Servizio (mq): 961,50 pari a **1.009,58 mq prestazionali**

Il presente valore definisce la rappresentazione dello "stato di fatto" nell'analisi dei Fabbisogni Progressivi ed Inorganici del Piano dei Servizi.



## 2.2 Sintesi dello stato di attuazione del vigente PRG

Il PRG vigente è stato approvato nell'anno 2005 e successivamente ha subito due Varianti parziali, secondo la procedura dettata dalla L.R. 23/1997.

### Anagrafica della Pianificazione Comunale

STRUMENTO	ITER	N° ATTO	DATA ATTO	PROGETTISTI_N	STATO DI FATTO	FONTI	TAVOLE	NOTE
Variante ex LR 23/97	Strumento urbanistico approvato	40	12/10/2007	Arch. Paolo Galbiati	2003	Stato di fatto del P.R.G.	Tav. 1 estratto PRG	Modifica del perimetro del Piano di Recupero sito in via S. Gimignano
Variante ex LR 23/97	Strumento urbanistico approvato	25	1/7/2007	Arch. Invernizzi Ferdinando, Ing. Domenico Gatti e Geom. Piero Moretti	2003	Stato di fatto del P.R.G.	Tav. 1 Estratto di PRG Variato	PL "X" in variante al per quanto riguarda lo spostamento di un asse vario
P.R.G.	Strumento urbanistico approvato	31	2/3/2005	Arch. Antonio Scorletti	2003	Stato di fatto del P.R.G.	Tavv. 8a Azzonamento generale, 9 Azzonamento di Caselle Lurani, 10a Azzonamento Fraz. Calvenzano e Tav. 11a Nuclei Antichi - zone di recupero	Variante approvato con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 13 della LR 23/97

Fonte: "Mosaico dei PRG – Regione Lombardia"- dati pubblicati online.

Relativamente a questo punto di ricorda che la Variante relativa al Piano di Recupero sito in via San Geminiano è stata annullata da parte del Tribunale Amministrativo Regionale.

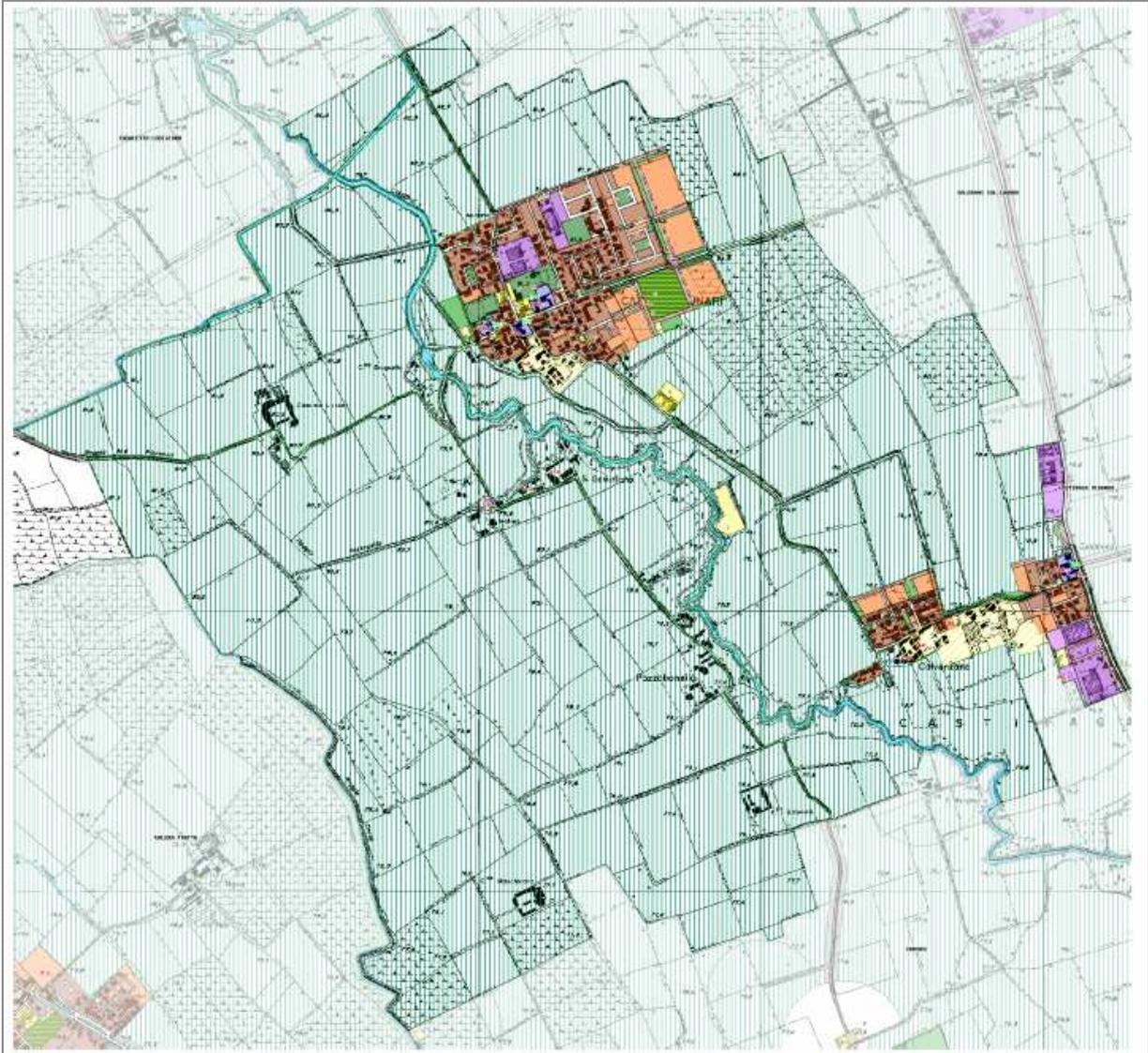
Il Piano di Recupero è stato nuovamente presentato in concomitanza con le fasi iniziali di implementazione del PGT – il PR è stato modificato parzialmente nei contenuti, escludendo le motivazioni di variante, a vantaggio di una maggiore corresponsione in termini di opere primarie e servizi – ed è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale nei primi mesi dell'anno 2010. Tuttavia ad oggi il Piano di Recupero non ha ancora trovato, ad un anno dall'approvazione definitiva, la finalizzazione della Convenzione.

Con riferimento al periodo di redazione del PGT, si segnala inoltre che il Comune di Caselle Lurani ha provveduto alla definizione di un'integrazione al Piano dei Servizi (ai sensi dell'art.9, comma 15 – in quanto l'integrazione non andava a generare modifiche azzonative al PRG vigente, né si poneva in contrasto con i contenuti espressi dal Piano dei Servizi esistente); e di una variante ex-l.r. 12/2005 relativa alla definizione di un nuovo assetto infrastrutturale per l'area posta in prossimità al Piano di Recupero denominato "P.R. Cascina Cusanina".

Gli strumenti attuativi sopra richiamati, così come quelli approvati in forza della procedura ordinaria, in quanto "conformi" ai contenuti del PRG vigente, sono depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Per quanto attiene i contenuti attuativi del PRG vigente, e in particolare il tema delle previsioni insediative ancora vigenti, lo strumento PRG ha affrontato il tema della domanda di "nuova residenza" individuando aree di espansione prevalentemente all'esterno del tessuto edificato consolidato, (in corrispondenza di quella che un tempo – ex PTCC di Lodi – era definita "macchia grigia").

L'edificazione, all'interno delle aree di espansione, è stata solo marginalmente avviata, nonostante siano attivi diversi strumenti attuativi.



Sopra: estratto MISURC – da Geoportale della Provincia di Lodi

Delle tre principali previsioni residenziali contenute dal PRG vigente, solo due sono stati oggetto di presentazione di Piano di Lottizzazione (rif. PL X – Caselle Lurani e PLZ – Calvenzano), regolarmente approvati e convenzionati, e di questi, solo uno - e per la precisione il Piano di Lottizzazione "Z" - ha assistito ad una prima fase di attuazione.

Infatti, si rileva che, probabilmente risentendo della generale flessione del mercato immobiliare, l'area interessata dal Piano di Lottizzazione "X", sebbene in possesso dei requisiti formali di attuazione, permane in uno stato di inedificazione.

Sono invece stati portati a termine alcuni interventi afferenti Piani di Lottizzazione contenuti da atti di pianificazione attuativa precedentemente definiti e Completamenti collocati al margine dell'ex "zona B".

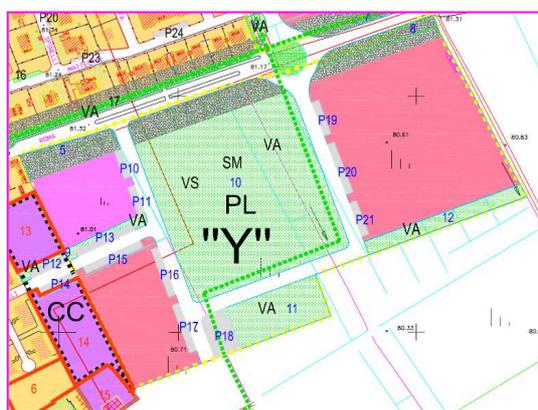
Anche l'area produttiva soggetta a Piano di Lottizzazione – PL H – collocata al bordo del Comparto produttivo Sud (circa 11459,88 mq di superficie territoriale) è stata attuata, con PL

approvato prima dell'avvio del procedimento di redazione del PGT ed attualmente è lentamente in fase di realizzazione.

Tra le previsioni "non attuate", oltre alla questione San Geminiano, di cui si è accennato al paragrafo precedente, si rilevano diverse individuazione di "Piano di Recupero" interessanti sia *nuclei cascinali urbani* distribuiti sia nel Capoluogo che a Calvenzano (ed "ospitanti" aziende agricole e zootecniche ancora attive), e un paio di Piani di Recupero interessante il complesso del Castello di Caselle Lurani e le pertinenze storiche che ne definiscono il nucleo di antica formazione.

Oltre a questi interventi, interessanti il tessuto edilizio esistente, vi sono diversi interventi "puntuali" non attuati, ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato (ex zona B "di completamento" residenziale e produttivo) e un grande ambito classificato come "zona C" e "zona standard" all'interno del PRG vigente per cui, a far data dall'entrata in vigore del Piano Regolatore Vigente, non è mai stata presentata alcuna proposta di Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione).

Per maggiori precisazioni relativamente allo stato di attuazione del PRG vigente nonché all'uso del suolo urbano si rimanda agli elaborati conoscitivi QC\_03 e QC\_04.



Ciò premesso, il "**pregresso attuativo di PRG**" [fissato alla data del 31.12.2010] –, e  **riferito ai soli comparti caratterizzati dall'attuazione mediante Piano di Lottizzazione** (per cui non sia stato approvato in via definitiva un atto di pianificazione attuativa), è stato quantificato in **70.947,00 mq<sup>5</sup>**.

Di questi: 25.529,15 mq, individuati dal PRG come "standard urbanistico"; 8.765,18 mq – individuati come opere di urbanizzazione primaria (*viabilità, verde primario, parcheggi*); e infine, **36.652,87 mq** – individuati dal PRG come superficie fondiaria.

Rispetto alla **verifica del parametro relativo alla COMPONENTE ENDOGENA**, la superficie corrispondente ad un "pregresso attuativo" è risultata dunque essere pari a 36.652,87 mq (Superficie Fondiaria del PLY) + 2.317,57 mq (Lotto Libero di natura residenziale sito in località Cusanina – non intercluso) + 7.960,00 mq (Lotto Libero in località Cusanina di natura produttiva – non intercluso); per un totale di **46.939,44 mq<sup>6</sup>**.

Tale valore comprende:

- la quota corrispondente al "pregresso di PRG", epurato delle le parti interessate da previsione di "standard urbanistico" e "opere di urbanizzazione primaria", (*come nella prassi definita in attuazione delle indicazioni di cui al PTCP vigente*);
- le aree azionate come "zona B" dal vigente PRG, che non risultino essere intercluse all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato (ovvero tenendo conto delle sole aree di margine, indipendentemente dalla loro estensione);
- eventuali aree derivate dall'adozione/approvazione di Varianti parziali, che definiscano l'individuazione di nuove aree soggette a pianificazione e programmazione attuativa, approvate successivamente al

<sup>5</sup> Detta quantificazione comprende il solo PL "Y".

<sup>6</sup> Riscontro già ben al di sotto del primo limite provinciale espresso dal PTCP vigente con riferimento ai dati della popolazione residente al 31.12.2000 e pari a 64.510 mq e oggi attestato a 86.544 mq. [ Rif. elaborato QC\_01 "Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali" – Parte II, pagina 45]

31.12 dell'anno di Avvio del Procedimento di redazione del Piano di Governo del Territorio, ovvero dell'anno di Adozione del PGT.<sup>7</sup>

Con riferimento a quest'ultimo punto si ricorda che, dal punto di vista tecnico, non si intendono interventi che costituiscono "consumo di suolo", ovvero che producono l'*individuazione di nuove aree soggette a pianificazione attuativa*, le varianti o gli atti che concretino la trasformazione di superfici già caratterizzate da presenza di insediamenti residenziali o produttivi (anche di natura agricola) in quanto afferenti suoli già in qualche misura "compromessi" dal punto di vista insediativo. Diversa è la considerazione da fare rispetto all'urbanizzazione delle suddette aree, che è comunque dovuta, in rapporto alla definizione del "nuovo peso/carico insediativo generato".

Di questo secondo aspetto si occupa il Piano dei Servizi. In rapporto alla suddetta precisazione, in sede di verifica della "componente Endogena" il presente elaborato non computa l'utilizzo di suoli prodotto in forza di individuazione di "Ambiti di Recupero Urbano" e "Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano Consolidato" che siano già interessati da presenza di manufatti (anche di carattere agricolo e/o di servizio) o appartenenti al Tessuto di Antica Formazione.

Per quanto attiene gli interventi di Sportello Unico delle Attività Produttive, il Piano valuta come incidenti sul parametri Endogeno, quegli interventi che vengano proposti e progettati "al di fuori" di quello che è l'impianto aziendale esistente.

Nel caso del Comune di Caselle Lurani si annota la presentazione e recente approvazione di un Progetto di ampliamento e adeguamento strutturale afferente una realtà produttiva sita in ambito agricolo e correlata all'industria agro-alimentare.

In coerenza con gli obiettivi del PGT, e in linea con la linea interpretativa suggerita dalla Provincia di Lodi all'interno dei propri atti, la suddetta casistica di intervento – lavorazione di prodotti caseari da materie prime generate "in loco" – si pone in coerenza con le politiche agricole dettate a livello provinciale e pertanto non può essere considerato fattore che generi "consumo di suolo".

Sempre con riferimento alla verifica del parametro Endogeno si puntualizza che la ridefinizione degli interventi pregressi nell'ambito del presente PGT ha modificato, per diversi aspetti, la conformazione del comparto e anche l'incidenza che taluni aspetti della "trasformazione" andranno ad avere sul computo delle Superfici Fondiarie a disposizione dei diversi Soggetti Attuatori.

Un esempio per tutti è dato dalla definizione dell'assetto infrastrutturale da prevedere all'interno dei diversi ambiti, che viene indicato come tracciato ma non definito in modo puntuale a livello progettuale. Per altro, non avendo un valore conformativo per il regime giuridico dei suoli, i dati e le indicazioni espresse nell'Ambito del solo Documento di Piano, hanno un valore di carattere parametrico, che trova "consolidamento" solo se posto in sinergia con quanto definito dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole, nonché rafforzato dalle indicazioni di "monitoraggio" espresse in seno al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

---

<sup>7</sup> Nel caso del presente strumento urbanistico, coerentemente con gli Obiettivi del PGT, di seguito espressi nel corso del presente Documento di Piano, la data presa a termine per la formazione del Quadro Conoscitivo, delle scelte legate al Documento di Piano e per la formazione del Piano dei Servizi è stata quella del 31.12.2009, anno dell'Avvio del Procedimento di redazione del PGT.

La suddetta individuazione è coerente con l'obiettivo di contenimento di consumo dei suoli espresso da codesta amministrazione. Inoltre, sulla base dei riscontri avuti dal punto di vista dell'incremento demografico registrato a livello comunale dal 2009 al 2010, si ravvisa una sostanziale coerenza con le conclusioni espresse in sede di definizione della previsione insediativa (di cui al paragrafo 3.3) e all'elaborato QC\_06, che vedono come ragione primaria dell'incremento l'incremento della natalità comunale e quindi un input di crescita sostanzialmente endogeno.

DdP\_01 "Contenuti Strategici del Documento di Piano" , [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Controdeduzioni ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Al fine di avere una descrizione visiva di quello che è lo "stato di attuazione" delle previsioni espresse dal PRG vigente (sia dal punto di vista dei servizi attesi che degli interventi edilizi ed urbanistici) si rimanda alla consultazione della Tavola QC\_04.

## 2.3 La fase di ascolto e partecipazione

*La raccolta delle Istanze*

Con l'Avvio del Procedimento del Piano di Governo del Territorio<sup>8</sup> e la contestuale pubblicazione dell'Avviso di avvio del procedimento, è stata aperta la fase di raccolta delle istanze di natura urbanistica e sociale, "ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche ed in vista della predisposizione del primo Piano di Governo del Territorio" in modo tale che **chiunque ne avesse interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, potesse presentare suggerimenti e proposte da rivolgere agli estensori del Piano.**

In relazione all'apertura della suddetta fase sono state inoltrate all'attenzione dell'Amministrazione Comune e dei Professionisti incaricati della redazione del Piano n° 8 istanze + 1, in integrazione ad un'istanza precedentemente inoltrata, pervenuta in fase successiva alla definizione della Proposta di Documento di Piano funzionale alla predisposizione del Rapporto Ambientale e della Valutazione da parte degli Enti Competenti in materia Ambientale.

Istanze al PGT (formulate a seguito dell'avvio del procedimento)						
ID_	Richiedente/i	Data	Prot.n.	Rif. Catastali		Oggetto e/o Contenuti dell'Istanza
				Foglio	Mappali	
1	Az. Agr. San Gregorio - (Taveggia Alberto, proprietà)	27/07/09	3380	9	45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 54, 96, 128, 129 133 e 348	richiesta di trasformazione dell'attuale proprietà (E1 - agricola) in una "zona urbanistica a destinazione residenziale soggetta a piano attuativo"
2	Micron s.r.l. (Renato Donati - Legale Rappresentante)	29/07/09	3409	1	58 e 78	possibilità di trasformazione residenziale del comparto produttivo
3	Murelli Carlo Mario e Murelli Manuela	03/08/09	3470			stralcio immobili di proprietà dal PR Castello
4	Geom. Francesco Negri - proprietà	04/11/09	4957	8	95 (parte), 274 (parte), 27	da agricolo a residenziale - afferma che il terreno è già dotato di opere di urbanizzazione primaria
			<i>ex Castiraga</i>	1	5	da agricolo a produttivo - afferma che il terreno è già dotato di opere di urbanizzazione primaria
5	Ing. Carlo Murelli	23/01/10	358	1	118	da agricolo a residenziale - afferma che il terreno è già servito da viabilità
6	Redaelli Paola Renata, Redaelli Elena Maria e Rubino Monica	19/02/10	1061	8	277	si chiede l'urbanizzazione delle aree indicate
7	Magenes Alberto	20/03/10	1741	1	31, 32, 286, 287	da agricolo a residenziale
8	Carena Angelo e Figli s.n.c.	08/06/11	3078	8	29, 56, 59, 60, 62, 63, 116, 126	cambio di destinazione teso a favorire le condizioni di mantenimento ed eventuale ampliamento dell'attività agro-produttiva

→ Gli atti completi costituenti istanza sono depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Tutte le istanze presentate, ad eccezione di una, contenevano l'esplicitazione di una richiesta di trasformazione funzionale dei suoli, generalmente "da agricolo" a "residenziale" o "da agricolo" a "produttivo", che hanno interessato in modo proporzionale sia il Capoluogo che Calvenzano.

<sup>8</sup> Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26, comma 2 e art. 13, comma 2 della L.R. n. 12 del 11.03.2005. DdP\_01 "Contenuti Strategici del Documento di Piano", [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Controdeduzioni ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

A livello quantitativo è stata richiesta la variazione della destinazione prevalente "da agricolo" a "residenziale" per 240.922 mq, (di cui 32.977 mq afferenti la riconversione di un nucleo cascinale urbano, con relativi ambiti pertinenziali o limitrofi).

A livello quantitativo è stata richiesta la variazione della destinazione prevalente "da agricolo" a "produttivo" per 35.025 mq.

In un caso l'istanza ha richiesto una trasformazione "da produttivo" a "residenziale", per una superficie complessiva di 16.232,70 mq (in Caselle Lurani).

Non sono state formalizzate istanze di carattere pubblico o pubblicistico, ovvero afferenti il Sistema dei Servizi e della Città Pubblica, da parte di privati.

I soggetti proprietari di aree interessati da pregressi attuativi definiti dal PRG vigente non hanno formulato istanze al PGT.

Per la visualizzazione, a livello cartografico della distribuzione delle Istanze pervenute, si rimanda alla consultazione della Tavola Allegata al presente elaborato, identificata come DdP\_01\_All1 e denominata "Allegato 1 – Rappresentazione del Contesto Decisionale".

All'interno della suddetta Tavola sono inoltre evidenziate:

- la geografia delle proprietà comunali
- una prima definizione di "centro abitato", operata applicando una formulazione più estesa rispetto a quella indicata dal Codice della Strada, ma tuttavia coerente con le indicazioni di massima definite dal medesimo articolato normativo (e testi correlati);
- l'individuazione delle aree oggetto di "pianificazioni attuative convenzionate" di iniziativa privata;
- l'individuazione degli interventi infrastrutturali in progetto/attuazione
- l'individuazione degli interventi infrastrutturali in programma (sia di livello comunale che sovracomunale);
- l'indicazione geografica delle parti di territorio che, in sede di implementazione del procedimento di redazione del PGT, sono stati oggetto di "Tavoli di Concertazione", ovvero confronti tra parte pubblica e parte privata.

*Dei suddetti Tavoli è dato riscontro successivamente, nell'ambito del presente elaborato.*

Per quanto attiene i criteri secondo cui è stata condotta, da parte dell'Estensore del PGT, la valutazione dell'accogliibilità o meno di singola istanza è stata condotta, si precisa che la suddetta valutazione è stata condotta in applicazione dei seguenti principi generali:

- **principio di compatibilità con le indicazioni e le prescrizioni dettate dagli strumenti di pianificazione sovraordinata** (con particolare riferimento al PTCP della Provincia di Lodi), in coerenza con il principio di sviluppo di tipo endogeno – ovvero rispondete ad una domanda localizzativa di tipo locale;
- **principio della "minimizzazione del consumo dei suoli"**;
- **localizzazione delle aree oggetto di istanza urbanistica rispetto a potenziali elementi detrattori afferenti il quadro vincolistico** (descritto, in particolare alla Tavola QC\_02 Carta dei Vincoli e delle Tutele Ambientali e Antropiche), con particolare attenzione alla prossimità-distanza degli ambiti da/verso aziende zootecniche attive;
- **strategicità localizzativa** delle aree rispetto all'assetto strategico espresso dalle scelte e dagli obiettivi del Documento di Piano, funzionalmente al conseguimento di un livello di "miglior

fattibilità" rispetto alla realizzazione degli interventi afferenti la Città Pubblica, (Sistema del Verde e Sistema dei Servizi), definiti in seno al Piano dei Servizi.

## *Gli incontri tra Amministrazione Comunale e "portatori di interessi speciali"*

Nell'ambito del processo di redazione della Proposta di Documento di Piano sono stati condotti diversi momenti di confronto ed incontro tra l'Amministrazione Comunale e i "portatori di interessi" che possono essere ascritti alle seguenti tipologie:

- a) incontri con i rappresentanti delle categorie socio-economiche, svolti al fine di favorire una pratica di "ascolto attivo" del territorio, integrando a questa occasione di "formazione ed informazione" verso quelli che sono i contenuti dello strumento urbanistico;
- b) incontri con alcuni tra i Soggetti Proponenti interventi sul territorio, correlati all'attuazione o "attuabilità" di talune tra le previsioni contenute dal PRG vigente. Di questa seconda tipologia è detto successivamente, all'interno del presente paragrafo.

Per quanto attiene la prima tipologia, è previsto almeno un secondo step di incontri funzionale alla presentazione delle Scelte e delle Azioni contenute dalla presente Proposta di Documento di Piano e dal PGT in genere, con lo scopo di informare le Parti Sociali ed Economiche di quelli che sono i contenuti del PGT, in modo che gli stessi possano avere il tempo di esprimere – se lo ritengono – un proprio parere sulla proposta, nell'ambito degli step previsti dalla l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Altri momenti di interazione con le categorie-socio economiche sono previsti nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Per quel che concerne la seconda tipologia di incontri, le "tematiche progettuali" affrontate hanno riguardato veri e propri "nodi gestionali" ereditati o comunque correlati al periodo di Commissariamento dell'Ente comunale.

La complessità dei temi trattati ha reso necessario ed opportuno implementare veri e propri momenti "di Concertazione" nell'ambito dei quali l'Amministrazione Comunale e i Soggetti interessati hanno provato a ragionare sia "sul se" e poi – in caso - "sul come" sarebbe stato possibile provare ad integrare nell'ambito dello strumento PGT, nuove soluzioni che rendessero l'attuazione degli interventi e delle azioni indicate sostenibili dal punto di vista sia pubblico – trovando una coerenza con quanto espresso in seno agli Obiettivi assunti dal Documento di Piano – che "privato".

L'individuazione geografica delle aree interessate da "Tavoli di Concertazione" è stata indicata in seno alla Tavola DdP\_01\_All1, denominata: "Allegato 1 – il Contesto Decisionale".

In particolare sono stati riscontrati come "Tavoli di Concertazione" i percorsi decisionali afferenti:

- la definizione del "nuovo" Piano di Recupero "C.na San Geminiano";
- la definizione dell'intervento di recupero interessante il Castello, denominato "Palazzo Lurani e pertinenze storiche";
- la realizzazione dell'intervento pubblico "piazzetta di Calvenzano".

Segue una breve descrizione dei tre momenti, con lo stato di avanzamento delle procedure e un rimando alle conclusioni assunte nell'ambito della presente Proposta di Documento di Piano.

### Definizione del "nuovo" Piano di Recupero "C.na San Geminiano"

Antefatto → Secondo la previsione definita dal PRG vigente, l'area di C.na San Geminiano è interessata da possibilità di provvedere interventi differenti rispetto alle sole manutenzioni ordinarie e straordinarie, solo se prima viene presentato, adottato, approvato e convenzionato uno strumento attuativo denominato "Piano di Recupero".

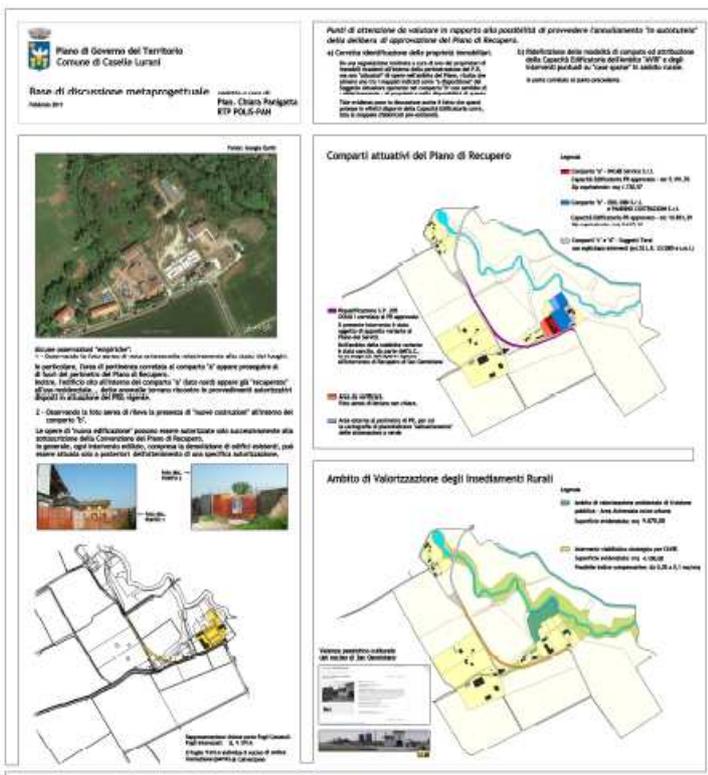
Concertazione (esito) → Correlazione diretta tra intervento "Piano di Recupero" e realizzazione dell'adeguamento (ampliamento/messa in sicurezza/realizzazione tratto di pista ciclo-pedonale) della S.P. 205 dal Capoluogo a C.na San Geminiano e dichiarazione di assunzione del suddetto impegno (come di altri) in Convenzione, da parte dei Soggetti Attuatori.

Approvazione di un nuovo Piano di Recupero contenente elementi migliorativi per il Disegno della Città Pubblica.

Successivi Sviluppi → una volta conseguita l'approvazione del Piano di Recupero, i Soggetti Attuatori hanno disatteso la stipula dell'atto di Convenzione.

Il mancato convenzionamento preclude ai Soggetti Attuatori qualunque titolo a procedere rispetto all'attuazione degli interventi; tuttavia, data la mancanza di una indicazione chiara in tal senso da parte della normativa vigente, procedere ad un immediato annullamento dell'atto approvativo, da parte dell'Amministrazione Comunale, potrebbe aprire il fianco alla formulazione, da parte di alcuni tra i Soggetti Attuatori, di ricorsi amministrativi di carattere strumentale.

Va comunque precisato che la mancata sottoscrizione dell'atto di Convenzione consente al Comune di provvedere ulteriori e diverse disposizioni azzonative e regolamentari nell'ambito del redigendo PGT, volte a tutelare l'interesse pubblico generale e la coerenza dell'attuazione rispetto a quelli che sono gli obiettivi espressi dal Documento di Piano.



**Azioni Pianificatorie conseguenti:**

→ alla luce di tali riscontri, nell'ambito del PGT viene previsto un "periodo transitorio", che conceda ai Soggetti Attuatori del Piano di Recupero di finalizzare l'atto di Convenzionamento ovvero ritirare il Piano di Recupero. Decorso il suddetto periodo transitorio, il Piano di Recupero approvato perderà automaticamente efficacia – avendo, nello specifico, disatteso le premesse di approvazione e in quanto, evidentemente, non funzionale ad assolvere alcuno degli Obiettivi espressi dal PGT – e l'area attualmente interessata dallo strumento attuativo verrà riconfigurata secondo i termini definiti dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano.

Sopra: elaborato meta-progettuale di analisi predisposto in fase successiva all'approvazione del Piano di Recupero utile e funzionale alla definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, con il supporto dei Professionisti Incaricati della redazione del PGT, quali strategie ed azioni assumere, all'interno del PGT, per "governare" la sostanziale mancanza di un orizzonte attuativo [dovuta alla oggettiva mancanza di alcune tra le condizioni di fattibilità che dovrebbero essere garantire da parte di ognuno dei Soggetti Attuatori richiedenti l'approvazione dello strumento Piano di Recupero]

### Piano di Recupero del Castello "Palazzo Lurani e pertinenze storiche"

Antefatto → Secondo la previsione definita dal PRG vigente, l'area su cui insiste l'immobile del Castello (anche detto Palazzo Lurani) e le pertinenze del nucleo storico, sono interessate da possibilità di provvedere interventi differenti rispetto alle sole manutenzioni ordinarie e straordinarie, solo a condizione che, prima, venga presentato, adottato, approvato e convenzionato uno strumento attuativo denominato "Piano di Recupero".

Inoltre, per l'immobile del Castello è richiesto che il progetto venga sottoposto a giudizio/autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

L'Amministrazione Comunale ha intrapreso, all'inizio del proprio mandato, un lavoro di mediazione tra le diverse proprietà coinvolte dalla previsione di "recupero" dell'area, senza tuttavia riuscire ad ottenere i riscontri minimi auspicati, [ovvero conseguire, in prima battuta, una ricostruzione particellare della divisione proprietaria degli immobili compresi entro la perimetrazione definita dal PRG vigente per il piano di recupero].

Concertazione (esito) → non definito<sup>9</sup>

Successivi Sviluppi → A seguito della definizione, da parte del Comune, della "metodologia per il calcolo del valore compensativo di beni immobili" da integrare in seno al PGT, come indicazione operativa sia per la definizione del valore di eventuali immobili comunali da alienare<sup>10</sup>, che per la definizione del "valore compensativo" di beni privati che siano stati definiti, all'interno del Piano dei Servizi, come "beni la cui acquisizione si configura come un elemento di interesse per la costruzione della Città Pubblica<sup>11</sup>", e dell'inoltro della suddetta metodologia all'attenzione della Proprietà del Castello, quest'ultima ha interrotto ogni ulteriore approfondimento, sia verso la proposta, che rispetto alla possibilità di portare avanti l'implementazione del Piano di Recupero, così come previsto dal PRG vigente.

Azioni Pianificatorie conseguenti:

→ alla luce di tali riscontri, nell'ambito del PGT, essendo stato confermato l'interesse dell'Amministrazione verso l'acquisizione del piano terra dell'immobile "Castello", - individuato come elemento strategico per la costruzione della Città Pubblica in quanto in grado di offrire la possibilità di "investire sulla comunità locale" sia in senso formale che "culturale" -, la Proposta di Documento di Piano individua uno specifico "Ambito di Recupero Urbano", denominato ARU 1 - "Palazzo Lurani e pertinenze dirette".

Rispetto alla perimetrazione dettata dal PRG vigente, l'ARU 1 viene ritagliato sui soli immobili costituenti il Palazzo Lurani e le pertinenze afferenti la medesima proprietà.

**Obiettivo prioritario** per l'attivazione dell'Ambito è la cessione al Comune del Piano Terra dell'immobile Castello.

**Obiettivo qualitativo** è la creazione di una connessione diretta tra via Roma e il Centro Sportivo comunale, situato alle spalle dell'immobile storico.

---

<sup>9</sup> Si valuta di poter ritenere che il Soggetto Proponente sia ancora interessato alla realizzazione dell'intervento di recupero in quanto dalla consultazione del sito internet afferente la Società che cura la promozione dell'intervento di recupero sono ancora presenti chiari riferimenti alla "realizzazione" dell'intervento immobiliare.

In ciò si precisa che il progetto ivi indicato non è mai stato oggetto di approvazione da parte del Comune di Caselle Lurani, che, ugualmente non ha mai dato corso all'approvazione di alcuna proposta di Piano di Recupero.

<sup>10</sup> La definizione dei quali viene eventualmente esplicitata nell'ambito del Piano dei Servizi, così come le modalità di ammissibilità del ricorso alla dismissione di beni afferenti il patrimonio pubblico.

<sup>11</sup> Detta metodologia si intende da utilizzare laddove non sia possibile, da parte del Comune, garantire al Soggetto privato l'utilizzazione della capacità edificatoria corrispondente all'area ceduta nell'ambito del medesimo intervento attuativo, ovvero in aree individuate come equipollenti.

### Realizzazione dell'intervento pubblico "piazze di Calvenzano"

Antefatto → La realizzazione di una piazzetta che sia in grado di concentrare ed esprimere una funzione "aggregativa" per le comunità di Calvenzano e Cusanina, nel solco di quella recentemente realizzata presso il Capoluogo ed intitolata al compianto Sindaco Defferara, rappresenta un obiettivo prioritario per l'Amministrazione Comunale.

Diversi atti di programmazione attivi in ambito comunale e sovralocale contemplano tale previsione e sottolineandone la valenza strategica.

La localizzazione ottimale per questo nuovo spazio di aggregazione viene individuato preliminarmente negli spazi adiacenti alla struttura oratoriale di Calvenzano, di proprietà di un Soggetto privato.

In sede di implementazione del percorso di formazione del PGT è stata aperta una concertazione con la proprietà dell'area individuata – già Soggetto Attuatore nell'ambito di un piano di lottizzazione attivo sul territorio comunale – al fine di poter comprendere la fattibilità di una soluzione "compensativa".

Concertazione (esito) → non definito.

Successivi Sviluppi → Il confronto è ancora aperto.

#### *Azioni Pianificatorie conseguenti:*

→ alla luce dei primi riscontri avuti, sentita l'Amministrazione Comunale e discusse diverse possibili soluzioni, nell'esigenza di dover definire e consegnare alla successiva fase di Valutazione la presente Proposta di Documento di Piano, è stato stabilito che, nell'ambito del PGT, venisse individuato, tra gli Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica, un apposito comparto di intervento denominato "ACCP 4 – Piazzetta di Calvenzano".

L'ambito è inoltre interessato da una seconda previsione denominata ART 2 – Calvenzano, che prevede la possibilità di promuovere e finalizzare, contestualmente all'intervento ACCP 4, anche la ridefinizione dell'assetto definito dal Piano di Lottizzazione "Z", in parte già oggetto di attuazione.

#### *Gli incontri tra Amministrazione Comunale e "portatori di interesse diffusi"*

Nell'ambito del processo di redazione della Proposta di Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale ha voluto inoltre sviluppare (e condurre) diversi momenti di confronto ed incontro tra con i così detto "portatori di interessi diffusi", ovvero con i Cittadini, estendendo il dialogo intorno ai temi chiave del "governo del territorio".

Il percorso ha interessato sia gli adulti – con incontri serali dedicati alle Consulte che alla popolazione –, che i ragazzi delle scuole elementari e medie (anche grazie al supporto del corpo docente, che volentieri si è prestato alla sperimentazione).

Gli incontri hanno visto una prima fase di carattere "formativo" e una seconda fase di carattere più dialogico e di confronto. L'Amministrazione ha voluto in prima battuta presentare lo strumento PGT alla cittadinanza a partire dai contenuti normativi dello strumento.

La fase di dialogo e confronto è ad oggi ancora in corso e anche la presentazione di questo stesso Documento – in quanto Proposta – potrà contribuire a rafforzare le scelte e, se occorre, correggere le Scelte e le Azioni si qui definite.

Lo stesso processo di Valutazione Ambientale Strategica costituirà momento di confronto e discussione su alcuni temi chiave individuati come basi di valutazione delle Scelte di Piano.

### 3. Costruzione della coerenza tra livello locale e livello sovralocale ed enucleazione degli Obiettivi e delle Azioni di Piano

#### 3.1 Definizione degli Obiettivi Generali, in coerenza con i livelli sovraordinati

Gli Obiettivi, le Scelte e le Azioni, espresse in forma di Politiche e Progetti nell'ambito del presente Documento, sono strutturate in coerenza con gli Obiettivi espressi dal Piano Territoriale Regionale vigente (*comprensivo di Piano Paesistico Regionale - già vigente e prevalente sulla pianificazione comunale*) e con gli Obiettivi espressi dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente.

#### **AGGREGAZIONE DEGLI INDIRIZZI NORMATIVI disposti dal Piano Territoriale Regionale - PTR**

Attraverso il Piano Territoriale Regionale, [rif. elaborato QC\_01 "Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali"], Regione Lombardia promuove ed articola i seguenti Principi ed Obiettivi di Sviluppo:

- perseguimento dell'efficienza nella gestione degli spazi e dei servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso azioni di pianificazione integrata delle reti (**Ob.4**), che consenta il miglioramento della qualità e della vitalità dei contesti urbani e dell'abitare (**Ob.5**), attraverso:
  - > la promozione della qualità architettonica degli interventi;
  - > la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici;
  - > il recupero delle aree degradate;
  - > la promozione di processi partecipativi e di responsabilizzazione verso le scelte;

garantendo nel contempo un'offerta adeguata che risponda alla domanda locale (endogena) di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero (**Ob.6**); nonché operando per il raggiungimento di un obiettivo generale di equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio (**Ob.9**);

- promozione di interventi atti a tutelare il sistema ambientale e la salute del cittadino: attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione ed il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico (**Ob.8**), ed intervenendo in direzione del risanamento di eventuali situazioni compromesse; e contestualmente, favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione della cittadinanza (**Ob. 18**);
- promozione di uno sviluppo urbano e territoriale mirato al contenimento della diffusione urbana (consumo di suolo), in un'ottica di coerenza con il disegno di sviluppo policentrico definito a scala sovralocale dal PTCP, che ponga particolare attenzione alla gestione del rapporto tra centri urbani e aree a densità territoriale minore, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale e della mobilità, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo (**Ob.13**), alla valorizzazione in forma integrata il territorio e le sue risorse (**Ob.19**) - anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agro-alimentare - anche attraverso l'utilizzo attento e la valorizzazione dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat (**Ob.14**);
- promozione di un sistema produttivo di sostenibile e di eccellenza (**Ob.11**), operando per il rilancio del sistema agro-alimentare, anche in relazione ad un'intrinseca valenza paesistica ed ad una potenzialità di fruizione che si apra a proposte di "turismo integrato (**Ob.10**)"; nonché per il miglioramento della competitività del sistema produttivo-industriale, all'interno di un sistema strutturato di polarità urbane - già

per altro rilevabile come indirizzo pianificatorio e strategico di livello provinciale – attraverso la promozione, la ricerca e la verifica della sussistenza di un certo livello di “qualità progettuale”, ovvero la ricerca di un'integrazione anche progettuale tra componente paesistica, ambientale e naturalistica per ciascun intervento derivante da azioni ed attuazioni orientate allo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio (Ob.20):

→ in particolare, relazione al tema della mitigazione degli impatti ambientali o in caso di interventi già realizzati, definizione di una migliore contestualizzazione degli stessi, perseguimento di una pianificazione integrata del territorio e degli interventi, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio (Ob.21).

## AGGREGAZIONE DEGLI INDIRIZZI NORMATIVI disposti dal PTCP

Acque	<ul style="list-style-type: none"> <li>tutelare la risorsa acqua;</li> <li>tutelare i corsi d'acqua artificiali di valenza storica, salvaguardando gli elementi propri e quelli di connessione ed integrazione al territorio, valorizzandone la funzione irrigua e regolatrice svolta;</li> <li>valorizzare gli elementi di interesse idraulico di particolare pregio ingegneristico e paesaggistico attuando la manutenzione del sistema idraulico e la conservazione dei manufatti idraulici privilegiando l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;</li> <li>recuperare e salvaguardare le caratteristiche naturali degli alvei evitando la copertura del corso d'acqua;</li> <li>limitare il carico inquinante sul corso d'acqua risolvendo problematiche legate all'interferenza con gli scarichi urbani;</li> <li>valorizzare l'utilizzo energetico della risorsa idrica;</li> </ul>
Percorsi	<ul style="list-style-type: none"> <li>valorizzare e conservare i caratteri che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità del percorso vietando, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada ;</li> <li>valorizzare dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico i principali tracciati locali esistenti (con particolare attenzione a spazi di risulta e strade alzaie) promovendo azioni e programmi di tutela per garantire la percorribilità ciclabile, pedonale e, in alcuni ambiti di particolare significato, anche ippica;</li> </ul>
Suolo	<ul style="list-style-type: none"> <li>favorire le attività e gli usi del suolo compatibili con la sensibilità del contesto;</li> <li>recuperare e valorizzare gli spazi liberi al fine di facilitare la fruizione dei luoghi attraverso la realizzazione di parchi urbani;</li> </ul>
Paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> <li>tutelare gli elementi paesaggistici caratteristici con particolare attenzione alla presenza di coni visuali di rilevante interesse;</li> <li>tutelare i filari arborei ed arbustivi esistenti e favorire la ricostituzione di quelli che evidenziano i limiti della parcellizzazione poderalo o che sottolineano la trama degli elementi storici (strade, ferrovie, corsi d'acqua);</li> <li>tutelare i segni morfologici del territorio, quali gli orli di terrazzo di erosione, le rilevanze geomorfologiche secondarie e i piccoli dossi, anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale da attuare tramite la formazione di cortine arbustive e la realizzazione di opere funzionali anche al mantenimento di tali segni;</li> <li>rinaturalizzare le fasce boscate esistenti sia in termini di composizione specifica che di complessità strutturale e attuare rimboschimenti con impiego di un elevato numero di specie autoctone e di specie arbustive per collegare le fasce boscate esistenti;</li> <li>favorire la formazione di ambienti interconnessi con un carattere di rilevante naturalità;</li> <li>adottare strategie di mantenimento e realizzazione di cortine verdi che aumentino le connessioni floristiche e favoriscano la mobilità faunistica tra le aree protette;</li> <li>attivare politiche locali orientate alla tutela di prati stabili e delle marcite;</li> </ul>
Risorse naturali	<ul style="list-style-type: none"> <li>valorizzare le risorse naturali per salvaguardarne ed incrementarne la funzione ecologica, la qualità estetico-visuale, il significato storico-culturale, la biodiversità;</li> <li>gestire con attenzione le risorse naturali che hanno una funzione di completamento e di salvaguardia delle componenti di primo e secondo livello della Rete dei valori ambientali;</li> <li>Gestione selvicolturale dei boschi e dei pioppeti esistenti finalizzata agli aspetti faunistici;</li> <li>limitare il carico inquinante delle risorse ambientali, anche attraverso la protezione della risorsa idrica nelle aree depresse e la forte limitazione degli usi del suolo incompatibili con la tutela del suolo;</li> </ul>
Agricoltura	<ul style="list-style-type: none"> <li>conservare e valorizzare il patrimonio edilizio di interesse storico, culturale, architettonico</li> </ul>

	<p>e paesaggistico costituito dalle cascine;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• predisporre normative di dettaglio per la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli con particolare attenzione alle interferenze generate dalle attività zootecniche;</li> <li>• limitare alle sole necessità dell'attività agricola la realizzazione delle attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli e la movimentazione di inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;</li> <li>• Consolidare e sviluppare la qualità e l'efficienza del sistema produttivo agricolo mediante: <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'insediamento di imprese di trasformazione di materie prime locali;</li> <li>- Interventi strutturali per l'introduzione della trasformazione aziendale dei prodotti agricoli;</li> <li>- Interventi per l'adeguamento strutturale e tecnologico delle aziende agricole rivolti alla qualità di prodotto e di processo;</li> <li>- La dismissione degli impianti obsoleti e la riconversione delle strutture dimesse per funzioni compatibili con il contesto rurale;</li> <li>- La realizzazione di circuiti enogastronomici ed interventi per la vendita diretta di prodotti agroalimentari locali;</li> </ul> </li> <li>• Rafforzare gli aspetti multifunzionali dell'agricoltura per preservare le realtà produttive minori e tutelare l'ambiente e il territorio mediante: <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'incentivazione dell'agriturismo;</li> <li>- L'introduzione di colture energetiche ed interventi di incentivazione della trasformazione dei prodotti agricoli per la produzione di energia pulita;</li> <li>- La tutela idrogeologica e ambientale;</li> </ul> </li> <li>• Favorire lo sviluppo di un sistema ambientale e per l'impresa sostenibile mediante: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La salvaguardia delle unità produttive e della continuità delle superfici agricole;</li> <li>- Lo sviluppo delle foreste e delle superfici boscate;</li> <li>- La gestione razionale delle risorse idriche e la tutela delle acque da inquinanti;</li> <li>- Interventi per la migliore gestione economica ed ambientale dei reflui zootecnici;</li> <li>- La produzione di colture agricole secondo tecniche di minore impatto ambientale;</li> </ul> </li> <li>• Attuare interventi per la riduzione di disturbi ed effetti nocivi arrecati alla popolazione residente dalla presenza di allevamenti intensivi e/o altra attività agricole a più elevato impatto ambientale;</li> </ul>
Edificazioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• limitare le espansioni di nuclei urbani per non ridurre la continuità ecologica e/o aumentare il rischio alluvionale;</li> <li>• contenere la crescita insediativa e razionalizzare il disegno dei centri abitati, evitando fenomeni di crescita incoerente con la loro matrice storica;</li> <li>• contenere l'azione antropica incentivando il recupero degli ambiti insediativi definendo anche norme di attuazione che favoriscano il corretto recupero funzionale del patrimonio edilizio non più funzionale all'attività agricola;</li> <li>• prevedere che gli interventi di recupero e di nuova edificazione nelle aree agricole devono essere collocati all'interno di un quadro di riferimento che consideri fattori legati ai caratteri del contesto paesistico-ambientale, a quelli storico-architettonici degli edifici e alle esigenze funzionali delle attività agricole;</li> <li>• regolare la crescita insediativa considerando l'orditura storica degli insediamenti e tutelando la morfologia e l'organizzazione del territorio, la sensibilità dei suoli e la presenza di elementi di pregio paesaggistico e naturalistico.</li> <li>• mantenere il disegno della tessitura, evitando le interruzioni, l'abbandono o la manomissione dei tracciati delle colture arboree e arbustive nella fase progettazione delle infrastrutture e delle aree di espansione insediativa;</li> </ul>

Dalla combinazione tra i suddetti Obiettivi ed Indirizzi Attuativi, (*detti da strumenti di Pianificazione Sovraordinati*), con le indicazioni emerse in sede di confronto con l'Amministrazione Comunale, sono stati definiti gli Obiettivi Generali di "governo del territorio", assunti dal Documento di Piano del Comune di Caselle Lurani.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale insieme agli Estensori del PGT e grazie al contributo di quella parte di Cittadinanza che ha partecipato attivamente agli incontri ed ai dibattiti proposti,

ha raffinato questi "macro-obiettivi", derivandone una serie di "Obiettivi Strategici" da cui poi sono discese le Scelte e le Azioni affidate allo strumento<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Di cui al successivo paragrafo 3.2.

DdP\_01 "Contenuti Strategici del Documento di Piano" , [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Controdeduzioni ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Prima di riportare quelli che sono gli Obiettivi Generali dallo strumento PGT, vengono di seguito richiamati i **Principi Ispiratori** espressi nel corso dei primi incontri da parte dell'Amministrazione Comunale, con riferimento al tema del governo del territorio e degli orientamenti da assumere come Linee Guida nella definizione dell' "Assetto Insediativo e Territoriale" da realizzare attraverso lo strumento PGT.

In primo luogo, l'Amministrazione Comunale ha fortemente voluto che la costruzione del processo di piano fosse improntata alla "promozione di processi partecipativi e di azioni di responsabilizzazione della cittadinanza verso la definizione delle Scelte di "governo del territorio". Dunque, l'impostazione del processo di redazione del PGT è stato caratterizzato dal coinvolgimento – sotto diverse forme ed iniziative – dei cittadini (piccoli e grandi), degli operatori economici e delle parti sociali.

A livello generale sono stati inoltre esplicitati i seguenti *input*:

a) Contenimento del fenomeno del "consumo di suoli" attraverso l'impostazione di un modello di sviluppo di tipo endogeno (ovvero improntato alla risposta rispetto ad una domanda locale), caratterizzato dalla promozione di scelte volte alla proposizione di un utilizzo consapevole e qualificato dei suoli.

Seguendo la suddetta linea d'azione, il Documento di Piano è stato sviluppato in modo da conseguire i seguenti obiettivi:

- Contenimento delle previsioni insediative di nuova individuazione in coerenza con l'applicazione della riduzione del 30% della "previsione endogena" indicata dal PTCP.
- Determinazione della Capacità Edificatoria Insediabile per gli Ambiti di Trasformazione che sia definita a partire della "Previsione Insediativa del Documento di Piano", formulata in relazione all'orizzonte attuativo del 2025<sup>13</sup>.

b) Valorizzazione della risorsa "suolo", riconosciuta quale materia elementare costitutiva dell' "habitat" comunale.

Seguendo la suddetta linea d'azione, il Documento di Piano – ma in modo più specifico le parti normative afferenti il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi – vengono sviluppate in modo da provvedere dispositivi che disincentivino il "consumo di suolo", inteso come attuazione di interventi di trasformazione territoriale "irreversibili" (ovvero generatori di mutamenti permanenti e duraturi per l'ambiente interferito).

c) Riduzione (progressiva) delle cause "fiscali e contabili" connaturate al fenomeno del "consumo dei suoli".

Seguendo la suddetta linea d'azione il Documento di Piano ha inteso provvedere a:

- la declinazione dei principi di Perequazione e Compensazione mediante meccanismi attuativi in grado di subordinare la possibilità di "trasformazione territoriale" ad un completamento del Sistema dei Servizi che sia certo e non derogabile.
- l'obiettivo di provvedere una "diminuzione incrementale" della quota percentuale di "Oneri di Trasformazione" utilizzati per la copertura di spese non immediatamente correlate alla realizzazione di Opere di Carattere Primario e Secondario.

---

<sup>13</sup> Riferimento Metodologico esplicitato al paragrafo 3.3 "Il Dimensionamento del Piano" e ripreso nel Piano dei Servizi. DdP\_01 "Contenuti Strategici del Documento di Piano" , [Luglio 2012]  
Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Controdeduzioni ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

→ l'incrementare il livello di "diversificazione" delle modalità di finanziamento degli Interventi Prioritari (e non) individuati dal Piano dei Servizi (ed esempio mediante il ricorso a Bandi di finanziamento promossi dai livelli di governo del territorio sovraordinati).

d) Perseguimento di un obiettivo di Sostenibilità Sociale ed Ambientale di medio-lungo periodo - sia a livello quantitativo che qualitativo - da conseguire attraverso la declinazione e combinazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione previsti dalla l.r.12/2005 e s.m.i., in combinato con altre forme e modalità di "finanziamento" e "contabilizzazione" previste da altre norme e regolamento di livello regionale e nazionale.

Seguendo la suddetta linea d'azione il Documento di Piano ha inteso provvedere a:

- incrementare le aree di fruizione pubblica, anche strutturando interventi di valorizzazione degli aspetti paesaggistici e di tutela delle rilevanze ambientali, riconosciuti come elementi della quotidianità urbana e come elementi di pregio rispetto ai contesti urbani più densamente urbanizzati.
- organizzare un Sistema dei Servizi (Città Pubblica) che sia sostenibile, ovvero persegua e mantenga un equilibrio, in termini di costi e gestioni.
- promuovere interventi volti al miglioramento della qualità urbana (*recupero e riqualificazione urbanistica del Tessuto Urbano esistente e delle Aree per Attrezzature e Servizi*).
- promuovere interventi volti alla riduzione del fabbisogno energetico degli edifici di nuova costruzione, in senso migliorativo rispetto a quanto già previsto dalle norme vigenti in materia (sia di carattere regionale che nazionale).

Con riferimento alle sollecitazioni sopra esposte, in fase di definizione delle Scelte di Piano, sono stati individuate, operate le seguenti scelte di costruzione dello strumento:

1 – definizione di cinque tipologie di Ambito di Trasformazione, differenti per caratteristiche ed attuazioni, come segue definite:

- Ambito di Trasformazione Urbana - ATU ;
- Ambito di Compensazione per la Città Pubblica – ACCP ;
- Ambito di Ricomposizione Territoriale – ART ;
- Ambito di Riqualificazione del Tessuto Urbano – ARTU ;
- Ambito di Recupero Urbano – ARU ;

la cui descrizione viene espressa in appendice al presente elaborato.

2 – determinazione dello Scenario Zero di Piano a partire dallo stato di attuazione del PRG vigente e di un Orizzonte Attuativo che si ponga in coerenza con le dinamiche demografiche rilevate a livello comunale<sup>14</sup>.

3 – attribuzione di un "costo ambientale" alle trasformazioni, attraverso l'adeguamento dei valori unitari degli Oneri per interventi realizzati su terreni "agricoli" (ovvero non urbanizzati), in applicazione dei disposti di cui all'art. 43 l.r. 12/2005 e smi.

4 – adeguamento dei valori unitari relativi agli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del valore unitario di monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi, in rapporto alle determinazioni del Piano dei Servizi, in applicazione dei disposti di cui alla l.r. 12/2005 e smi.

---

<sup>14</sup> Il risultato atteso è quello di regolare il contenimento della pressione insediativa generata dal Mercato immobiliare e contestuale strutturazione di un modello di sviluppo insediativo condizionato, *in primis*, al soddisfacimento dei bisogni espressi dalla "popolazione insediabile".

- 5 - inclusione, all'interno delle Previsioni di Piano, delle sole trasformazioni utili alla costruzione della Città Pubblica, e per cui si ravvisi una possibilità di concretezza e realizzabilità entro i termini di vigenza del Documento di Piano e del Piano dei Servizi<sup>15</sup>.
- 6 – coordinamento e promozione di interventi e azioni volti alla predisposizione di "Studi di Fattibilità" e Progettazioni Preliminari afferenti opere di interesse pubblico generale relative alla mobilità e al "sistema del verde", al fine di conseguire risorse nell'ambito di bandi e linee di finanziamento attivate ai livelli di pianificazioni sovraordinate o da fondazioni ed enti territoriali.
- 7 – strutturazione del meccanismo di perequazione urbana previsto dalla l.r. 12/2005 e s.m.i. funzionalmente al completamento del Disegno della Città Pubblica.
- 8 – individuazione di risorse, nell'ambito dell'attuazione del P.G.T., per la realizzazione del Progetto **di Valorizzazione del Lisone** [con riferimento incrociato al Progetto provinciale SNC C3 - Lisone / Rete Ecologica Regionale].
- 9 – definizione, nell'ambito del Piano dei Servizi, della quota di Dotazione Minima Ottimale - Do.min.O. di Aree per attrezzature e servizi necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni espressi dalla popolazione residente ed attesa, in rapporto alla Previsione di piano, in modo da tendere al conseguimento di una irrinunciabile sostenibilità sociale delle Scelte di Piano.
- 10 – applicazione del principio di incentivazione urbanistica previsto dalla l.r. 12/2005 e s.m.i., per conseguimento di azioni volte al "risparmio energetico", strutturandolo in modo che il conseguimento dell'incentivo sia in primo luogo "incrementale", e comunque ancorato al conseguimento di obiettivi "di qualità" decisamente migliorativi rispetto a quelli già previsti dalle normative vigenti, (in coerenza con quanto indicato dall'art.11, c.5. l.r. 12/2005 e smi).

Rappresentano infine temi di rilevanza sovralocale che richiedono – per essere affrontati in modo efficace – l'apertura di fronti di dialogo e confronto con le Amministrazioni limitrofe e sovraordinate:

1. *l'analisi e riforma dei percorsi del Trasporto Pubblico Locale;*
2. *l'implementazione di un modello intercomunale di gestione di servizi;*
3. *la realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali intercomunali in grado di connettere realmente territorio e servizi "in sede protetta";*
4. *la definizione di un progetto concreto di potenziamento dei corridoi ecologici esistenti – difesa della naturalità e della biodiversità*

Detti temi costituiscono una sfida per il Piano e per l'azione amministrativa.

---

<sup>15</sup> Il risultato atteso è quello di generare una riduzione delle aspettative di "rendita" e delle aspettative di contabilizzazione connaturate al fenomeno del "consumo dei suoli".

### 3.2 Obiettivi Strategici, Scelte e Azioni di PGT

#### Sistema Insediativo Urbano

Obiettivi Strategici	Scelte e Azioni (Politiche e Progetti)
Definizione di un Disegno Urbano "compatto", operando una individuazione, per i "nuovi ambiti", la cui trasformazione non produca la formazione di frange o apertura di fronti insediativi "nuovi" rispetto agli esistenti.	Viene individuato un unico "nuovo" <b>Ambito di Trasformazione Urbana, denominato ATU 1</b> , in corrispondenza della previsione PL Y indicata dal P.R.G. vigente. La suddetta previsione tuttavia viene coerenzata agli obiettivi espressi dal PGT, funzionalmente al completamento del disegno della "Città Pubblica" ed all'applicazione dei meccanismi di cui all'art.11 della l.r. 12/2005.
Descrizione di uno Schema di assetto infrastrutturale (di massima) che escluda la realizzazione di strade "tangenziali" rispetto ai centri urbani esistenti, in modo da evitare la creazione di aree intercluse, e dunque la generazione di "aspettative" verso il "consumo di suolo".	Non vengono individuati nuovi assi viabilistici, ma unicamente interventi di adeguamento delle reti esistenti, quando necessari e in modo tale che le rispettive attuazioni siano ben correlate a specifiche "previsioni di Piano".  Vengono "confermati" ed esplicitati gli interventi di adeguamento e messa in sicurezza delle strade "via Cabrini" ed "S.P. 205 dal Grugnetto a San Geminiano".
Correlazione tra Ambiti di Trasformazione e Aree per attrezzature e servizi da reperire mediante applicazione di meccanismo perequativo (o compensativo)	L'ambito ATU 1 è interessato dall'individuazione di due aree poste in regime di "perequazione urbanistica". L'attivazione dell'ambito avviene mediante richiesta di piano attuativo (PL). Lo stesso ATU1 può essere interessato da "atterraggio" di capacità edificatoria correlata a meccanismi di carattere "compensativo" definiti nell'ambito del DdP e del PdS. In questo secondo caso l'ambito si intende da attuare mediante presentazione di Programma Integrato di Intervento.
Promozione di interventi integrati volti al recupero urbanistico-funzionale ed alla riqualificazione delle aree dismesse e/o sotto-utilizzate individuate nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato.	Vengono individuati e declinati all'interno del PGT (Piano delle Regole), due <b>Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano - ARTU:</b>  ■ ambito " <b>ARTU 1</b> ", sito in Caselle Lurani in corrispondenza dell'area "Micron", formulando per esso una destinazione prevalente di tipo residenziale (con presenza di area in cessione perequativa);
Promozione di interventi integrati volti alla soluzione di criticità viabilistiche rilevate in ambiente urbano ed extra-urbano. Correlazione tra Ambiti e Aree per attrezzature e servizi da reperire mediante applicazione di meccanismo perequativo e/o compensativo	■ ambito " <b>ARTU 2</b> ", sito a Caselle Lurani (Comparto Produttivo via Cabrini/Don Ottolo), correlando la possibilità di attivazione dell'Ambito all'adeguamento della viabilità esistente di accesso al comparto stesso - via Cabrini - nonché alla realizzazione di misure di mitigazione e qualificazione degli spazi pubblici adiacenti al comparto.
Promozione di azioni di recupero urbanistico rivolti al patrimonio edilizio esistente - localizzati sia all'interno del "Nucleo di Antica Fondazione", che all'interno di Nuclei Cascinali Urbani (e/o extra-urbani) - che prevedano: la conservazione degli edifici di valenza storica e del loro intorno; la previsione di una adeguata polifunzionalità nel recupero dei manufatti di valore storico-architettonico; della caratterizzazione paesistica del luogo.	Vengono individuati declinati all'interno del PGT (Piano delle Regole) due <b>Ambiti di Recupero Urbano - ARU:</b>  ■ <b>ARU 1</b> "Palazzo Lurani e pertinenze dirette". L'ambito, attivabile mediante Piano di Recupero ovvero Programma Integrato di Intervento, prevede il recupero edilizio e funzionale dell'immobile conosciuto come Castello o "Palazzo Lurani". Obiettivo strategico del Comune è quello di operare, in sinergia con la Proprietà ovvero il Soggetto Attuatore, un intervento complesso che consenta da un lato di provvedere al recupero ed alla messa in sicurezza della struttura; e dall'altro quello di collocare, negli spazi del piano terra, alcuni servizi di interesse comune come la biblioteca e alcuni spazi poli-funzionali. L'intervento è soggetto a meccanismo compensativo.

<p><i>In caso venga ammessa la realizzazione di nuove costruzioni in aree limitrofe agli edifici di valore storico, architettonico e culturale, la stessa verrà normata in modo tale da garantire che la localizzazione delle "addizioni edilizie" consenta di riconoscere le permanenze dei margini dell'edificato storico.</i></p>	<p>■ <b>ARU 2</b> "Cascina San Gregorio" ex Az. Agr. Taveggia. L'area è attualmente sotto-utilizzata. L'individuazione risponde alla volontà di dare organicità al disegno urbano di Calvenzano. L'intervento prevede la correlazione tra Ambiti di Recupero, spazi di nuova costruzione conseguenti alla bonifica delle aree dalla presenza di stalle e vasconi, ed Aree per attrezzature e servizi, da reperire mediante applicazione di meccanismi perequativi e compensativi da sviluppare in loco.</p>
<p><i>Nota: per quanto attiene, in genere, gli interventi sul Tessuto Urbano Consolidato, viene prevista la possibilità di procedere all'attivazione di comparti ARTU o ARU, anche se non già definiti a livello cartografico, unicamente mediante predisposizione di Programma Integrato di intervento e comunque purchè questi si dimostrino rispondenti a requisiti minimi che verranno puntualmente definiti in seno al Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.</i></p>	
<p>Individuazione dei Nuclei di Antica Formazione (secondo quanto disposto dalla l.r. 12/2005 e dal Piano Paesaggistico Regionale) e, dei Nuclei Rurali Urbani ed Extra-Urbani.</p>	<p>Viene individuato il Nucleo di Antica Formazione di Caselle Lurani, Calvenzano, Cusanina, Pozzobonella, e delle permanenze rurali di caratterizzazione storica (IGM 1888).</p>
<p>Definizione di norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente di caratterizzazione storica e culturale (Architettura Rurale) compreso all'interno dei "Nucleo di Antica Fondazione" e dei Nuclei Rurali Urbani (e/o extra-urbani), volte al mantenimento della riconoscibilità dei luoghi.</p>	<p>Gli edifici ricadenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione e dei Nuclei Cascinali Urbani e caratterizzati da valenza storica, che non siano compresi dalla perimetrazione di ARU, potranno essere oggetto unicamente di interventi codificati come: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.</p>
<p>Contenimento e regolazione della pressione insediativa all'interno dei contesti urbani consolidati (Tessuto Urbano Consolidato) mediante l'estensione degli effetti della "previsione insediativa" definita dal PGT anche alla città consolidata.</p>	<p>Nell'ambito del Piano delle Regole, in sinergia con il Piano dei Servizi e sulla base delle indagini conoscitive effettuate, si procede alla ri-definizione degli indici urbanistici all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (edificabilità, altezza massima, ecc) al fine di preservare la caratterizzazione tipologica del tessuto abitato.</p> <p>In linea di principio si definisce come "Delta negoziale" per la definizione di nuovi interventi ricadenti sul sistema insediativo, quello definito dalla previsione di Piano, ovvero si definisce, per il perseguimento dell'equilibrio di Piano, il limite di 1.771 abitanti, sia per l'attivazione di Ambiti che in rapporto a "completamenti".</p> <p>Definizione del concetto di "tipologia edilizia" e correlazione dello stesso al principio di computo della Superficie Lorda di Pavimento (Slp).</p>
<p>Preservazione di un livello minimo di "porosità" del Tessuto Urbano Consolidato, in modo da consentire il mantenere del rapporto esistente tra pieni e vuoti urbani.</p>	<p>Definizione, nell'ambito del Piano dei Servizi, delle modalità di attuazione per interventi comportanti incremento del peso insediativo (accorpamento di lotti, recupero abitativo sottotetti).</p>
<p>Promozione di un disegno urbano che sia composto sia da spazi verdi "pubblici" che da spazi verdi "privati"</p>	<p>Definizione di un livello minimo di superficie, all'interno della proprietà privata, da mantenere "permeabile" e "a verde".</p>
<p>Promozione di politiche volte alla riduzione del fabbisogno energetico degli edifici esistenti - al fine di contrastare il fenomeno della "fuel poverty"</p>	<p>Strutturazione del meccanismo di incentivazione basato sulla riduzione degli Oneri di Urbanizzazione (per interventi di recupero o riqualificazione edilizia)</p>
<p>Favorire la diffusione, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, di un linguaggio architettonico</p>	<p>Definizione, all'interno del Piano delle Regole, con riferimento alla classificazione del territorio operata dalla Carta del Paesaggio - Allegato A al Documento di Piano, di indicazioni di carattere paesistico anche in rapporto ad interventi ricadente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.</p>
<p>Promuovere la realizzazione di ambiti e corridoi di "filtro" e/o soluzioni tecniche di mitigazione, che consentano di mantenere una separazione fisica tra ambiti produttivi e ambiti residenziali.</p>	<p>All'interno del Piano delle Regole, in sinergia con il Piano dei Servizi e successivamente con il Regolamento del Verde comunale, le modalità attraverso cui provvedere alla realizzazione di opere di mitigazioni (sia paesistiche che ambientali) volte a integrare gli impatti generati dall'insediamento di funzioni tra loro differenti all'interno del contesto comunale.</p>

Definizione di un livello minimo di Opere ed interventi di mitigazione ambientale e paesistica correlati alla realizzazione di interventi che producono impatti sul paesaggio e sull'ambiente interferito.	Viene definita nell'ambito del Documento di Piano e rispetta successivamente dal Piano dei Servizi una quantità minima di aree in cessione / monetizzazione o realizzazione denominata "Quota Verde" funzionale alla costruzione del Sistema del Verde e della Fruizione, e in particolare alle connessioni tra verde urbano e verde extra-urbano.
Favorire l'insediamento di attività economiche commerciali di carattere "vicinale", in modo da consentire lo sviluppo e il radicamento del "Distretto Diffuso del Commercio"	Nell'ottica di favorire la formazione di un milieu urbano "sostenibile" e "strutturalmente sano", viene individuato lungo l'asse di via Roma il vettore attorno a cui concentrare e favorire politiche di aggregazione per le diverse attività sociali ed economiche che popolano la realtà locale.
Introduzione del principio di "reciprocità" per la regolazione dei rapporti tra funzioni residenziali e "a servizi" e funzioni agricole produttive di carattere zootecnico	Viene introdotto, nell'ambito del Piano delle Regole, ed adottato come fattore di verifica di esclusione per la valutazione delle istanze mosse al PGT, il criterio della "reciprocità" nel mantenimento delle distanze tra allevamenti zootecnici e funzioni residenziali.
Per la risoluzione di criticità evidenziate: attivazione di formule di incentivazione che favoriscano lo spostamento e (quando possibile) la ri-localizzazione delle funzioni produttive (sia agricole che artigianali) all'esterno dei nuclei abitati, e in posizioni favorevole dal punto di vista infrastrutturale.	Con riferimento all'esplicitazione del presente obiettivo si vedano le individuazioni ARTU 1 e ARU 2.

## Sistema dei Servizi, delle Infrastrutture e della Mobilità

Obiettivi Strategici	Scelte e Azioni (Politiche e Progetti)
Individuazione delle nuove aree per attrezzature e servizi la cui acquisizione risponde al perseguimento di un interesse pubblico in rapporto ai Servizi per l'Istruzione	Con riferimento all'andamento demografico rilevato, che registra da diversi anni un trend di nascite attestatosi intorno alle 45 - 50 unità per anno, si ravvisa la necessità di programmare risorse al fine di provvedere in tempo congrui alle necessità di ristrutturazione (ovvero nuova costruzione) del plesso della Scuola Secondaria di Primo Grado - di carattere consortile.
	Accantonamento di risorse per il futuro adeguamento del plesso della Scuola Primaria - indicato "a probabile saturazione" rispetto alla domanda insorgente verso il 2015, con necessità di probabile adeguamento da prevedere per il 2020.
	Si ravvisa la necessità di dover porre in essere la realizzazione di un ampliamento plesso della Scuola per l'Infanzia. La struttura, già non sufficientemente dimensionata in rapporto al dato dell'utenza "potenziale", fa i conti con un livello di utilizzo inferiore rispetto al proprio bacino d'utenza, pertanto, attualmente, la situazione detta verifica non rispecchia un'urgenza.
Individuazione delle nuove aree per attrezzature e servizi la cui acquisizione risponde al perseguimento di un interesse pubblico in rapporto ai Servizi di Interesse Comunale	Realizzazione di uno spazio polifunzionale in Caselle Lurani, posto lungo via Roma, che sia elemento di connettività tra la strada e gli ambiti insediativi sviluppatasi a sud del tracciato. Detto spazio viene individuato in cessione come ambito perequativo dell'ambito ATU1.
	Ri-localizzazione della biblioteca comunale e creazione di spazi dedicati alla cultura nell'ambito della cornice costituita dal Castello (ARU 1 - Obiettivo primario: acquisizione del piano terra dell'immobile, da compensare secondo le modalità definite dal Piano dei Servizi).
	realizzazione di un nuovo ambulatorio a Caselle Lurani e di un analogo spazio a servizio di Calvenzano (di possibile individuazione negli spazi indicati "a compensazione" presso l'ambito ARTU 2
	Acquisizione degli spazi per la realizzazione della piazzetta di Calvenzano (intervento ACCP 4, o anche ART 2)

	Realizzazione di uno spazio polifunzionale a servizio dei cittadini di Calvenzano e della Cusanina, in posizione baricentrica rispetto ai due nuclei ed integrato nell'ambito di un generale intervento di recupero urbanistico ed edilizio (opera correlata all'attuazione dell'ARU 2)
Individuazione delle nuove aree per attrezzature e servizi la cui acquisizione risponde al perseguimento di un interesse pubblico in rapporto ai Servizi legati a Sport e Tempo Libero	Creazione di un Sistema del Verde Urbano, operata in primo luogo mediante la qualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree verdi esistenti, provvedendo, laddove necessario e utile, all'integrazione degli stessi con nuovi spazi all'uopo dedicati.
	Realizzazione delle aree per lo sport, in particolare presso il Capoluogo, funzionali alla creazione di un centro sportivo alternativo ed integrativo - per funzioni e servizi - a quello esistente [acquisizione aree correlata all'attivazione dell'ambito ATU1, mediante attuazione del meccanismo perequativo].
	Definizione di un Sistema del Verde Extra-urbano mediante l'individuazione di alcuni ambiti di Valorizzazione ambientale posti lungo il Colatore Lisone, in diretta accessibilità con il Capoluogo o correlati all'attuazione di specifici Ambiti di intervento (rif. APPC 2 e APPC 3).
Completamento dell'intervento complessivo di riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'asse urbano di via Roma	Individuazione di una connessione diretta tra via Roma e "Area per Attrezzature e Servizi del Centro Sportivo comunale" e, in senso generale, correlazione delle aree individuate all'interno di Ambiti attuativi al fine di massimizzarne la funzionalità.
Miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici comunali	Definizione di forme di incentivazione correlate alla realizzazione di opere a favore del miglioramento delle strutture pubbliche.
Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili tra i diversi luoghi della Città Pubblica e verso punti strategici del territorio extra-urbano, nonché promozione di interventi volti al miglioramento della sicurezza dei pedoni e della connettività tra Servizi esistenti e Ambiti residenziali.	Completamento della riqualificazione della Pista ciclo-pedonale Caselle Lurani - Calvenzano [in corso]
	Realizzazione della Pista ciclo-pedonale Caselle Lurani - Rotatoria S.P.17 (in Comune di Salerano sul Lambro) e più in generale di un sistema di connessioni ciclo-pedonali che consenta di sviluppare circuiti di mobilità alternativa all'utilizzo dell'automobile (anche "bike sharing").
	Realizzazione della Pista ciclo-pedonale Caselle Lurani - Loc.San Geminiano, correlata all'attuazione del Piano di Recupero San Geminiano (approvato ma non ancora convenzionato) ovvero all'attivazione dell'Ambito ART1.
Completamento e messa in sicurezza dei nodi critici correlati alla rete viabilistica locale e provinciale rilevati sul territorio comunale, sviluppati in rapporto alla dotazione infrastrutturale esistente	Adeguamento via Cabrini nell'ambito dell'attivazione dell'Ambito ARTU2, ovvero in modo autonomo da parte del Comune laddove si riconti una maggior urgenza o possibilità di intervento.
Promozione, di concerto con la Provincia di Lodi, di azioni legate al miglioramento del servizio di Trasporto Pubblico Locale - sistema di trasporto integrato	Obiettivo di medio-lungo periodo che esprime un auspicio e una volontà di cooperazione rivolta all'Ente provinciale.
Indurre la realizzazione di un limitato numero di opere viabilistiche "pubbliche" all'interno dei comparti di attuazione, privilegiando la concentrazione dei punti di accesso carraio tra viabilità pubblica e privata (in modo da ridurre i costi manutentivi e responsabilizzare i cittadini verso un concetto di "spazio condiviso" a gestione condominiale)	Vengono indicati, per ogni ambito di trasformazione, quelli che sono i "vettori di connettività" "non derogabili" ai fini della progettazione e realizzazione dell'ambito, caratterizzanti per lo più il sistema ciclabile e pedonale. A livello normativo (Piano delle Regole) vengono indicate le caratteristiche della rete viaria urbana nonché gli elementi regolativi da rispettare in sede di progettazione delle opere pubbliche.
Provvedere l'adeguamento dei costi legati alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria, in coordinamento con le risultanze espresse dal Piano Urbano Gestione Servizi Sottosuolo - P.U.G.S.S.	Indicazione, per ogni ambito di trasformazione, degli interventi minimi da garantire (redatti con riferimento alle indicazioni definite dal P.U.G.S.S.), ovvero ad esso correlati.
	Dei costi espressi dal P.U.G.S.S. viene tenuto conto in sede di computo dei "costi di attivazione" / "co-finanziamento" dell'intervento di potenziamento delle infrastrutture esistenti.

## Sistema Agricolo e Ambientale

Obiettivi Strategici	Scelte e Azioni (Politiche e Progetti)
Preservare la competitività e la vitalità delle aziende agricole insediate mediante identificazione delle diverse tipologie di ambiti agricoli presenti sul territorio comunale, in coerenza con quanto definito dal PTCP vigente e dalle norme regionali di settore.	Individuazione degli Ambiti Agricoli Periurbani, degli Ambiti Agricoli Produttivi, degli Ambiti Agricoli di interesse paesistico-ambientale e degli Ambiti di Valorizzazione Ambientale (di utilizzazione agricola ma particolarmente
Favorire la realizzazione di interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio legato alla produzione agricola e zootecnica volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio, ovvero favorendo la realizzazione di interventi volti al miglioramento del quadro dei consumi energetici comunali, mediante la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili che siano integrati con le strutture aziendali esistenti.	Nell'ambito della normativa del Piano delle Regole vengono previste attenzioni orientate a consentire ai conduttori di aziende agricole a poter provvedere alla manutenzione e mantenimento del patrimonio edilizio esistente in modo da legare il recupero funzionale dei fabbricati esistenti all'implementazione di attività utili all'integrazione del reddito aziendale, in una reciproca opera di difesa del territorio e dell'identità culturale dei luoghi.
Preservare la memoria storica dei luoghi mediante la disincentivazione di interventi che comportino impatti paesistici e/o ambientali non perfettamente integrabili con lo stato dei luoghi.	Definizione di un livello minimo di Opere ed interventi di mitigazione ambientale e paesistica correlati alla realizzazione di interventi che producono impatti sul paesaggio e sull'ambiente interferito.
Incrementare i punti di contatto tra "uso agricolo - produttivo dei suoli" e "uso ambientale dei suoli", individuando parti di territorio da dedicare alla fruizione ed alla conoscenza della cultura agricola.	Il presente punto definisce un obiettivo di medio-lungo periodo. Nell'ambito del Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone si intendono implementare progetti volti a mettere in connessione parti di territorio sia ad uso della popolazione di Caselle Lurani", che in rapporto alla formazione di un sistema turistico-fruitivo in grado di richiamare utenti dall'esterno, generando un circuito virtuoso per le aziende che hanno investito sul territorio e la tradizione casellese.
Garantire la funzionalità della Rete Ecologica attraverso la definizione - a livello cartografico e funzionale - degli elementi costituenti la stessa a scala Comunale, in coerenza con le indicazioni espresse dal Piano di Indirizzo Forestale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.	Il presente punto definisce un obiettivo di medio-lungo periodo, correlato, per diversi aspetti alla realizzazione del Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone - individuato anche dalla Rete Ecologica Regionale come segno di connessione non solo lungo la direttrice "nord-sud", ma anche in senso latitudinale, tra Lambro e Seveso.
Creazione di un Sistema del Verde Extra-Urbano mediante l'implementazione del Progetto di valorizzazione del Corridoio paesistico-ambientale lungo il Lisone (PTCP) e l'individuazione di interventi lineari volti a migliorare la connessione tra risorse fruibili presenti a scala comunale.	Provvedere all'individuazione degli Ambiti di Valorizzazione Ambientale, ovvero ad Ambiti Agricoli caratterizzati da politiche di valorizzazione ambientale... altri in definizione.
Promuovere l'utilizzo di tecniche di bioedilizia e la realizzazione di impianti termici e di produzione energetica "integrati" che utilizzano, preferenzialmente, fonti energetiche rinnovabili, sfruttando in primo luogo le risorse e le caratteristiche offerte dal contesto locale.	Il Piano dei Servizi struttura un meccanismo di incentivazione relativo ad interventi volti al risparmio energetico, teso a "premiare" l'utilizzo di specifiche tecnologie e pratiche architettoniche orientate al campo della bioedilizia ed ai sistemi integrati geotermici e solere/fotovoltaici.
Definire, per ciascuna tipologie di Ambito individuate dal PGT, una normativa che ponga in primo piano il rispetto della morfologia e conformazione dei suoli, in raccordo con gli Strumenti specifici correlati al PGT.	Il Documento di Piano e il Piano delle Regole si pongono in coerenza con le indicazioni che vanno ad essere definite dallo Studio sulla Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica.

<p>Promuovere azioni e politiche di consolidamento spondale e ri-naturalizzazione dei corsi d'acqua minori, in accordo col mantenimento delle pratiche agricole.</p>	<p>Il Documento di Piano - mediante la Carta del Paesaggio - in combinato con il Piano dei Servizi, individua, in via preliminare ed in attesa di un più approfondito esame del contesto agronomico correlato alla redazione del Regolamento del Verde comunale, una serie di vettori "verdi" da attuare con la collaborazione degli agricoltori e mediante risorse derivate dagli oneri o dalle attuazioni previste dal PGT quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il contributo integrativo sugli oneri di urbanizzazione definito da Regione Lombardia per la valorizzazione ambientale del territorio lombardo e dovuto da parte di chiunque intervenga su suoli catalogati come "agricoli";</li> <li>- dalla monetizzazione o realizzazioni di interventi legati agli "oneri di trasformazione" condotti in conseguenza di attuazioni strettamente connesse al PGT;</li> <li>- da auto-finanziamento;.</li> </ul>
<p>Individuazione degli Ambiti "non soggetti a trasformazione".</p>	<p>Il presente punto viene esplicitato in coordinato con lo Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico, ad oggi in fase di elaborazione definitiva.</p>

## Sistema del Paesaggio e della Fruizione

Obiettivi Strategici	Scelte e Azioni (Politiche e Progetti)
<p>Promuovere la valorizzazione i tratti tipici del paesaggio della Pianura Irrigua, in coerenza con quanto indicato dal Piano Paesistico Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente</p>	<p>Il Documento di Piano - attraverso la Carta del Paesaggio - in combinato con le "Linee guida per la valutazione dei progetti" definite dal Piano delle Regole, esprimono e dettagliano la disciplina paesistica relativa all'intero territorio comunale.</p>
<p>Promuovere la realizzazione di interventi di "ristrutturazione" dei margini urbani, modulando il rapporto tra ambiente costruito e spazio rurale.</p>	<p>Mitigazione e minimizzazione degli impatti insediativi. In ciò vengono individuati due Ambiti di Ricomposizione del Territorio, uno in corrispondenza di C.na San Geminiano, che comprende in se la realizzazione di un parco pubblico lungo il Colatore Lisone, la realizzazione dell'intervento di adeguamento della S.P. 205 e la ricostituzione - governata a livello tipologico insediativo - del nucleo urbanistico di C.na San Geminiano; l'altro lungo il margine nord di Calvenzano, denominato ART 2, sito in adiacenza al comparto di espansione convenzionato denominato "PL Z" e la cui attivazione prevede, oltre alla realizzazione della Piazzetta di Calvenzano, anche la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale e di una migliore integrazione tra milieu urbano e milieu rurale.</p>
<p>Garantire il mantenimento dei corsi d'acqua e della viabilità storica, così individuati dalle normative sovraordinate, incrementandone il livello di fruibilità.</p>	
<p>Garantire il mantenimento delle fasce boscate e dei cespugli individuati dal Piano di Indirizzo Forestale.</p>	<p>Gli elementi normativi connotati alla formulazione dei presenti obiettivi sono mappati in seno alla Carta del Paesaggio - Allegato A al Documento di Piano e normati, in apposito elaborato prodotto ad integrazione del Piano delle Regole. Laddove presenti, le Linee guida di cui al suddetto elaborato, recepiscono - eventualmente dettagliandone i contenuti - le indicazioni espresse da parte degli strumenti di pianificazione sovraordinata.</p>
<p>Definizione delle Unità di Paesaggio che caratterizzano le Pianure Irrigue comprese nell'ambito del Comune di Caselle Lurani ed attribuzione della Sensibilità paesistica del sito.</p>	
<p>Individuazione dei coni panoramici e visuali da preservare a memoria delle future generazioni</p>	
<p>Mantenere e, laddove possibile, promuovere la realizzazione di interventi in ambito agricolo volti all'incremento dell'offerta turistico-ricreativa e fruitiva degli ambiti agricoli in chiave sostenibile (e nel rispetto della conduzione dei fondi)</p>	<p>Sistema del verde e della fruizione, a cui afferisce il Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone, con la creazione della Spina Verde e dei percorsi di connessione tra sponda destra e sponda sinistra del corso d'acqua, non dimenticando di preservarne, laddove riscontrati, i caratteri di naturalità.</p>
<p>Promuovere azioni di tutela del patrimonio storico mediante la realizzazione di interventi di restauro e risanamento del patrimonio edilizio legato alla tradizione agricola e fondativa dei luoghi.</p>	<p>Individuazione dei manufatti e dei fabbricati di valore storico-paesistico (sia agricoli che legati ad architetture religiose o architetture minori) posti sia in ambiente urbano che extra-urbano, e definizione di una normativa di "restauro"</p>

Definire attenzioni ed indicazioni progettuali volte ad accompagnare la progettazione di opere (sia infrastrutturali che insediative), tali da minimizzare gli impatti generati dalla realizzazione degli interventi sul sistema paesistico locale.

Nell'ambito delle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti il PGT (Piano delle Regole) definisce le attenzioni e le prescrizioni da seguire in sede di progettazione di opere ed interventi recante modifica "all'esteriore aspetto di luoghi", e modulandone la coerenza in rapporto alla classe di sensibilità in cui l'intervento va a ricadere.

### 3.3 Il Dimensionamento del Piano

#### PREVISIONE INSEDIATIVA E VERIFICA DEL FABBISOGNO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

Il Governo del Territorio richiede di definire Obiettivi di sviluppo le cui Azioni esprimeranno i propri effetti (sia attesi che inattesi) "in differita", sia rispetto al "momento pianificatorio", che rispetto al "momento attuativo". Il pregresso attuativo – sia in termini di quantità, che di "aspettative", nel momento in cui queste ultime risultino essere poggiate su un fondamento giuridico – si pone come uno tra gli elementi chiave per la lettura e determinazione del carico insediativo (e, di conseguenza, del quadro dei fabbisogni).

#### Dinamica Insediativa – Popolazione e Urbanizzazioni

L'esame dei dati a disposizione - relativi a Popolazione ed Abitazioni rilevati a livello comunale - ha evidenziato come: a partire dal 31.12.2001 al 31.12.2009, il Comune di Caselle Lurani abbia registrato un incremento della popolazione residente pari a 857 unità, passando da 2.244 a 3.101 abitanti.

SERIE STORICA 1991 – 2001 – 2010

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
1.461	1.528	1.528	1.561	1.623	1.717	1.818	1.912	2.017	2.108
	+67	0	+33	+62	+94	+101	+94	+105	+91
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
2.244	2.347	2.504	2.627	2.718	2.881	2.955	3.057	3.101	3.155
	+103	+157	+123	+91	+163	+74	+102	+44	+54

[Fonte: ISTAT et Annuario Statistico Regione Lombardia - Dato aggiornato al 31.12.2009]

[Fonte: per il solo dato 2010, Servizio Demografico comunale]

I valori espressi – che certamente rappresentano una dinamica di sviluppo insediativo fortemente interrelata ad una domanda di abitazioni *in parte espressa ed in parte assecondata* dal mercato immobiliare<sup>16</sup> – assumono nuovo significato se letti con riferimento al solo periodo 2005 – 2009 (ovvero a partire dall'anno di entrata in vigore del Piano Regolatore Generale comunale) e se confrontati con le risultanze espresse dalla "verifica dello stato di attuazione del PRG vigente", ovvero se confrontati con la previsione insediativa prevista dallo strumento urbanistico comunale ad oggi in vigore.

Infatti, preso atto del fatto che, nel periodo compreso tra il 2005 e il 2009<sup>17</sup>, il Comune di Caselle Lurani ha visto un incremento di popolazione pari a 474 abitanti, appare particolarmente rilevante porre l'accento sul fatto che l'analisi della dinamica urbanizzativa abbia evidenziato come il suddetto incremento non risulti essere associato ad una effettiva attuazione delle previsioni contenute dal PRG vigente, quanto piuttosto a dinamiche legate: da un lato, all'attuazione di Piani di Lottizzazione previsti dal precedente strumento urbanistico (anno 1993-2005); e dall'altro, all'attuazione di interventi puntuali legati al "completamento di vuoti urbani" ri-compresi all'interno

<sup>16</sup> In coerenza con le dinamiche insediative espresse dai Comuni limitrofi appartenenti all'area sud-Milanese e nord-Lodigiana.

<sup>17</sup> Con riferimento al 31.12 dell'anno indicato.

delle ex-Zone B – sia individuati e previsti all'interno del vigente PRG, che individuati o "creati" dal mercato immobiliare mediante la formazione di "nuovi" lotti liberi.

Al fine di meglio rappresentare la suddetta conclusione (tesi iniziale), viene di seguito proposta una tabella contenente le previsioni insediative espresse dal PRG vigente, all'interno della quale vengono evidenziati:

- per le aree soggette a Piano di Lottizzazione [PL]: indicazione della Superficie territoriale, del Carico Insediativo previsto (in termini di abitanti teorici computati secondo Piano dei Servizi vigente) e Standard "dovuto";
- per le aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato [PdC Conv.]: indicazione della Superficie territoriale, del Carico Insediativo previsto (in termini di abitanti teorici computati secondo Piano dei Servizi vigente) e Standard "dovuto".

Agli effetti della lettura dei dati riportati in Tabella si tenga presente che gli Abitanti teorici previsti dal PRG vigente rispondono ad una stima prodotta in applicazione del parametro di 150mc per abitante teorico, definito dalla normativa vigente al momento della redazione del Piano dei Servizi vigente (l.r. 1/2001 – oggi abrogata dalla l.r. 12/2005 e s.m.i.).

TABELLA 1: PREVISIONI INSEDIATIVE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ESPRESSE DAL PRG VIGENTE

Strumento Attuativo	Superficie Territoriale	Iter / Stato	Capacità Edificatoria (P.R.G.)	Abitanti teorici previsti dal P.R.G.	Quota Standard prevista P.R.G.
	(St) mq		(V) mc	1 abTh = 150mc	α 45,00 mq/abTh
Piano di Lottizzazione "X"	57.590,00	PL CONV in VAR / non attuato	57.590,00	384	17.280,00
Piano di Lottizzazione "Y"	70.947,00	non attuato	70.947,00	473	32.212,00
Piano di Lottizzazione "Z"	21.645,00	PL CONV. / parte in attuazione	21.645,00	144	3.902,50
Interventi di Completamento Caselle Lurani	6.052,98	PdC Conv. / completato	9.079,47	61	2.724,00
Interventi di Completamento Caselle Lurani	1.369,18	PdC Conv. / non attuato	2.053,77	14	616,00
Interventi di Completamento Calvenzano e Cusanina	1.683,45	PdC Conv. / non attuato	2404,50	16	721,00

Per quanto attiene le Aree assoggettate a Recupero Urbanistico e i "lotti liberi" compresi all'interno dell'ex-Zona B e individuati dal PRG, si riporta di seguito una Tabella di sintesi contenente le indicazioni insediative espresse dal PRG vigente, con evidenziazione:

- per le aree soggette a "Piano di Recupero" che siano state attivate nel periodo di vigenza del PRG: dell'indicazione del Carico Insediativo e Standard dovuto per la suddetta tipologia di interventi, (tenendo conto del fatto che la "Capacità Edificatoria per interventi di recupero urbanistico è da calcolare a partire dalla Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente per l'altezza virtuale di 3 metri; e che la corresponsione della quota di Standard è pari al 50% della quota prevista per "nuove realizzazioni"<sup>18</sup>);

<sup>18</sup> La presente scelta ha fondamento giuridico-normativo.

- per le aree identificate come "lotti liberi" comprese all'interno dell'ex-Zona B che siano state attivate nel periodo di vigenza del PRG: dell'indicazione del Carico Insediativo stimato, in applicazione dell'indice di zona, tenendo conto del fatto che per le suddette aree il PRG vigente non prevede corresponsione di Standard.

TABELLA 2: PREVISIONI INSEDIATIVE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ESPRESSE DAL PRG VIGENTE

Indicazione relativa ai soli Piani di Recupero attivati a seguito della vigenza del presente P.R.G.	Iter / Stato	Capacità Edificatoria (P.R.G.)	Abitanti teorici previsti dal P.R.G.	Quota Standard prevista P.R.G.
<i>Denominazione</i>		Slp (esistente) x 3mt.	1 abTh = 150mc	a 22,50 mq/abTh
"C.na San Geminiano"	APP. ma non CONV.	16.043,09	107	2.407,50
"C.na Cusanina"	APP. / in attuazione	8.403,59	56	1.260,64
"C.na Cusanina" ang. via San Mauro (intervento su singolo edificio)	Completato	4.052,43 <i>stimati</i>	27	607,86
Nel periodo di vigenza del PRG non sono state presentate altre istanze di Piano di Recupero (2005-2009)				
Indicazione relativa ad attivazione di interventi su "lotti liberi" siti in ex-Zona B [lf = 2mc/mq]	Iter / Stato	Superficie Fondiaria (Sf)	Stima Capacità Edificatoria (P.R.G.)	Abitanti teorici stimati
1 – Completamento Attuazione PL "L.go Fontanili"	Completato	6.356,78	12.713,56	85
2 – lotto libero via Ghandi	Non attuato	627,43	1.254,86	8
3 – Completamento Attuazione PL "via Borsellino"	Completato	1.642,68	3.285,36	22
4 – lotto libero via Kennedy	Completato	2.814,91	5.629,82	38
5 – lotto libero via Vecchio Forno	Completato	1.267,38	2.534,76	17
6 – lotto libero via dei Livelli	Completato	1.713,79	3.427,58	23
7 – lotto libero via Zacchetti	Non attuato	808,93	1.617,86	11
8 – lotto libero intercluso via Zacchetti	Non attuato	1.136,20	2.272,40	15
9 – lotto libero via San Mauro	Non attuato	983,01	1.966,02	13
10 – lotto libero via Cusani	Concluso	4.002,09	8.004,18	53
11 – lotto libero via Don Gnocchi	Non attuato	1.567,53	3.135,06	21
12 – lotto libero via Don Sturzo	Concluso	2.200,55	4.401,10	29

[Dati derivati dalle analisi relative alla definizione del Quadro Conoscitivo del Documento di Piano]

TABELLA 3: SINTESI DEGLI INTERVENTI ATTUATI [RIF. TABELLE 1 E 2]

Descrizione	Capacità Edificatoria (P.R.G.)	Abitanti teorici previsti dal P.R.G.
Interventi di Completamento subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato	9.079,47	61
Piani di Recupero attivati a seguito della vigenza del presente P.R.G.	4.052,43 (stimati)	27
Completamento Attuazione PL (PRG 1993) e "lotti liberi"	39.996,36	267

Con riferimento alla previsione insediativa stimata in seno al PRG vigente (rif. Piano dei Servizi redatto ai sensi della l.r. 1/2001), si rileva la necessità di provvedere all'applicazione di un adeguamento del parametro applicato e passando da 150 mc/abTh – come imposto dalla l.r. 1/2001 –, a 114 mc/abTh, in modo da correggere la “distorsione della previsione insediativa” dovuta all'applicazione del parametro regionale.

Il suddetto parametro viene determinato – in applicazione di quanto disposto della l.r. 12/2005 e s.m.i. – tenendo conto delle caratteristiche della popolazione e del tessuto insediativo esistente e corrisponde, per quanto concerne il Comune di Caselle Lurani, al volume virtuale generato da un abitante “residente” calcolato in rapporto al patrimonio edilizio esistente (con dati riferiti all'ultimo censimento).

**In base a quest'ultimo valore, il “nuovo computo” del Peso Insediativo si declina come segue:**

Interventi di Completamento subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato	9.079,47	80
Piani di Recupero attivati a seguito della vigenza del presente P.R.G	4.052,43 (stimati)	36
Completamento Attuazione PL (PRG 1993) e “lotti liberi”	39.996,36	351
Totale Abitanti Teorici		467

Il valore conguagliato si avvicina al valore di incremento effettivamente registrato tra il 2005 e il 2009 (pari a 474 abitanti). Considerato il carattere estimativo della previsione legata ad interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente; la conoscenza del fatto che vi sono stati, a livello puntuale, “altri interventi di completamento che hanno interessato il tessuto insediativo esistente (“creazione di lotti liberi non già individuati” e occasionali interventi di “recupero abitativo dei sottotetti); e tenendo conto di una soglia di “invenduto” legato alle dinamiche proprie del mercato immobiliare; si ritiene che lo scarto riscontrato tra incremento della popolazione registrato su base “statistica” e l'incremento della popolazione stimato in rapporto all'attuazione del PRG (opportunamente conguagliato) confermino la tesi iniziale<sup>19</sup>.

Allo stesso modo, la stessa viene ulteriormente riscontrata dal dato afferente l'incremento avuto tra il 2009 e il 2010, pari a +54 unità dovute, in larga parte a fattori di natura endogena, come sottolineato anche in seno all'elaborato QC\_06.

Per il suddetto motivo, la lettura della dinamica insediativa, così come la “previsione di sviluppo” che va ad essere definita in seno al presente Documento, non potranno essere condotte senza tener conto del fatto che esistono “tempi amministrativi”<sup>20</sup> e “condizioni ambientali”<sup>21</sup> entro cui le stesse andranno a esplicitare una propria forma e connotazione.

Dunque, la popolazione oggi residente nel Comune di Caselle Lurani non definisce quello che sarà lo “SCENARIO ZERO” delle Previsioni di Piano – ovvero lo scenario di partenza su cui il Piano dei Servizi andrà a valutare lo stato di soddisfacimento della domanda di Servizi esistenti.

<sup>19</sup> La prossimità tra valore “conguagliato” (467 abitanti) e valore “riscontrato” su base statistica (474 abitanti) rafforza la scelta impostata di utilizzare il valore di 114 mc per abitante teoricamente insediabile come parametro di definizione del Peso Insediativo, sia in rapporto alla determinazione del “pregresso attuativo” – e dunque alla definizione del livello di popolazione previsto “allo Scenario Zero” – che in rapporto alla definizione della previsione insediativa correlata alle Scelte disposte dal Documento di Piano (PGT).

<sup>20</sup> Dettate, ad esempio, delle procedure approvative cui sono soggetti gli interventi di pianificazione attuativa, oppure dai termini di validità degli atti “convenzionali” agli stessi correlati.

<sup>21</sup> Inteso come “ambiente decisionale”, e dunque condizionato a disposti di carattere prima di tutto normativo e poi giuridico.

LA POPOLAZIONE PREVISTA ALLO SCENARIO ZERO sarà uguale alla **Popolazione stabilmente residente** (rilevata al 31.12.2009), cui dovrà essere assommata la **Popolazione attesa dal completamento delle Attuazioni ad oggi garantite da atto di Convenzione**, conguagliata secondo la determinazione del Peso Insediativo unitario dell'Abitante Teorico (ovvero dalla Popolazione che, dal punto di vista del bilanciamento del Sistema dei Servizi, non è più in grado di incidere sul reperimento di aree per attrezzature e servizi, in forza della prevalenza di atti di Convenzione già ratificati).

Tenendo conto del fatto che la durata media di un atto di Convenzione è pari a 10 anni e che, fino all'adozione del Piano di Governo del Territorio, i privati possono procedere all'attuazione degli strumenti attuativi previsti dal PRG vigente (purchè redatti conformemente ai disposti del piano stesso), ne consegue che, agli effetti della definizione delle previsioni del Documento di Piano, l'analisi dei fabbisogni condotta in seno al Piano dei Servizi dovrà coprire un orizzonte temporale che vada dal 2010 al 2025 <sup>22</sup>.

#### Definizione della Previsione Insediativa del Documento di Piano

Come già evidenziato nell'arco della presente trattazione, il Piano di Governo del Territorio viene redatto in modo tale da rispondere ad una domanda insediativa di tipo "endogeno" [ovvero *locale*], strutturata ponendo attenzione all'ambiente decisionale di riferimento ed alle situazioni di "pregresso insediativo" derivate dalla precedente fase programmatoria (P.R.G. vigente).

Tale impostazione viene proposta ed applicata, sia in relazione alla previsione d'uso/consumo di suoli (in coerenza con quanto indicato dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Allegato D), che in relazione alla definizione della quota di "popolazione insediabile", calcolata in applicazione del metodo di computo della "domanda endogena" contenute dalla D.G.R. 7 Aprile 2000 n. VI/49509 "Approvazione delle linee generali di assetto del territorio lombardo ai sensi dell'art. 3, comma 39, della L.R. 5 Gennaio 2000, n. 1".

La Previsione Insediativa prevede la determinazione di uno Scenario di Progetto, stimato sulla base della definizione di una previsione demografica basata sull'applicazione di una modalità di calcolo definita in rapporto alla "famiglia".

Il limite endogeno di "popolazione insediabile" viene definito in rapporto alla "variazione del numero di famiglie" conseguente alla sovrapposizione di due fattori dati: il saldo demografico e la variazione della numerosità media del nucleo familiare (componenti per famiglia), in un dato periodo di tempo.

Tale impostazione risulta essere indipendente dall'attribuzione preordinata di "indici di trasformazione insediativa" (e dunque da un'aspettativa di tipo immobilista).

Per quanto concerne il Comune di Caselle Lurani, è stato stimato un tasso di crescita annuo pari al 3,97% della Popolazione residente.

**Il suddetto tasso, applicato all'Orizzonte di Piano definito in seno al paragrafo precedente (2010-2025) prefigura un incremento insediativo di 2.680 abitanti.**

---

<sup>22</sup> Ovvero garantire le medesime condizioni di "vivibilità sociale" a ciascun intervento che convenzionato entro i termini di vigenza del Documento di Piano (che ha validità quinquennale).

*Il dato, che certamente appare estremamente rilevante, deve essere letto alla luce di quanto sin qui richiamato, in rapporto al carattere tema del pregresso attuativo [sia esso riferito a "nuove individuazioni" che a completamenti del tessuto urbano consolidato, ovvero a sfruttamento degli indici fondiari assegnati].*

Il Piano dei Servizi dovrà dunque verificare che, per ciascun abitante insediato (3.101 abitanti) e per ciascun abitante insediabile (2.680 abitanti), venga garantita una quota minima di 18 metri-quadrati di aree per attrezzature e servizi.

Dette verifiche sono demandate alla redazione del Piano dei servizi, in applicazione delle seguenti indicazioni normative (ed in coerenza con gli Obiettivi di governo del territorio espressi ai paragrafi 3.2 e 3.1):

#### *Introduzione al Piano dei Servizi - Definizione del Quadro dei Fabbisogni*

«2. I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) **popolazione stabilmente residente** nel comune gravitante sulle diverse **tipologie di servizi** anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) **popolazione da insediare** secondo le previsioni del documento di piano, articolata per **tipologia di servizi** anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) **popolazione gravitante** nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

3. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'[articolo 46, comma 1, lettera a\)](#).

10. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

*l.r. 12/2005 e s.m.i. - Articolo 9 (Piano dei Servizi)*

IN SINTESI, SI RIPORTANO ORA ALCUNI DATI E PAROLE CHIAVE:

#### **POPOLAZIONE PREVISTA ALLO SCENARIO ZERO = 4.010 abitanti**

*Comprendente la "Popolazione stabilmente residente" (rilevata al 31.12.2009) e la "Popolazione attesa" dal completamento delle Attuazioni ad oggi garantite da atto di Convenzione (di cui 54 abitanti già presenti al saldo del 31.12.2010)*

#### **PREVISIONE INSEDIATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO = 1.771 abTh (abitanti teoricamente insediabili)**

*Corrisponde alla "popolazione da insediare", determinata sottraendo alla proiezione demografica 2010-2025, il dato di riferimento indicato per lo Scenario Zero.*

**"DELTA NEGOZIALE" = 1.771 abTh x 114 mc/abTh (OVVERO 67.298 MQ DI SLP RESIDENZIALE)**

DdP\_01 "Contenuti Strategici del Documento di Piano", [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Controdeduzioni ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Definisce la "disponibilità di capacità edificatoria" dedotta a partire dalla previsione insediativa formulata al 2025 e risultante dalla sottrazione della "Capacità edificatoria" in qualche modo già "vincolata" dai precedenti atti di pianificazione territoriale disposti a livello comunale.

Nell'ambito della presente quantificazione si intendono comprese sia le "nuove individuazioni", (ATU, ART, ACCP, ARU e ARTU), che i completamenti afferenti il Tessuto Urbano Consolidato. Tale premessa obbliga a porre una riflessione seria relativamente al tema della ri-definizione degli Indici all'interno della Città esistente tenendo conto che, ogni intervento di nuova costruzione o recupero determina un peso sul sistema dei servizi e pertanto deve contribuire alla costruzione del Disegno della Città Pubblica.

### 3.4 I temi chiave per la Valutazione

Nel corso delle prime fasi ci confronto relativamente all' apertura del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano, il Professionista incaricato della redazione della VAS, insieme all'Amministrazione Comunale hanno definito i seguenti temi di attenzione e valutazione:

**1) Lo spazio urbano - Lo spazio rurale.**

*La città, il tessuto agricolo, le frange di relazione.*

**2) La città pubblica - La città privata.**

*Dove la città accoglie e rappresenta i cittadini e li fa incontrare.*

**3) Il paesaggio "fruito".**

*Il Lisone, il progetto di spina verde e le altre aree verdi all'interno del tessuto urbano*

**4) La città e l'energia.**

*Pratiche individuali e collettive. Utilizzo delle risorse*

**5) La città che vive, si muove, lavora e studia.**

*La mobilità e i tempi*

**6) La città per tutti. Giovanissimi, giovani, adulti, anziani.**

*I servizi e la qualità della vita*

**7) L'agricoltura: pratica di costruzione del paesaggio e dell'economia locale e globale**

Le suddette linee di attenzione trovano riscontro tra gli Obiettivi del PGT e in particolare:

relativamente al tema 1 → Il Piano tutela i caratteri della "Pianura Irrigua", in coerenza con quanto disposto dal Piano Paesaggistico Regionale, ponendo attenzione sia al paesaggio extra-urbano, che al paesaggio urbano e promuovendo, in particolare, la realizzazione di interventi di "ristrutturazione" dei margini urbani in modo tale da modulare il rapporto tra ambiente costruito e spazio rurale.

Il Piano persegue inoltre la definizione di un Disegno Urbano "compatto", operando l'individuazione dei "nuovi ambiti" di sviluppo urbano in modo tale che la trasformazione degli stessi non produca la formazione di "frange" o l'apertura di fronti insediativi "nuovi" rispetto agli esistenti.

relativamente al tema 2 → Il Piano persegue un obiettivo di Sostenibilità Sociale ed Ambientale di medio-lungo periodo - sia a livello quantitativo che qualitativo. Nel tendere a tale obiettivo, il Piano organizza e struttura un Sistema dei Servizi (Città Pubblica) che sia sostenibile, ovvero persegua e mantenga un equilibrio sia in termini di costi che di gestioni;

garantendo, laddove necessario, l'incremento delle aree di fruizione pubblica; perseguendo la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e di tutela delle rilevanze ambientali - riconosciuti come elementi della quotidianità urbana e come elementi di pregio rispetto ai contesti urbani più densamente urbanizzati.

Infine, il Piano promuove interventi volti al miglioramento della qualità urbana sia in rapporto al recupero e riqualificazione urbanistica del Tessuto Urbano Consolidato che delle Aree per Attrezzature e Servizi esistenti.

relativamente al tema 3 → Il PGT assume come obiettivo la strutturazione di un Sistema Agro-Ambientale teso ad incrementare le "occasioni di contatto" tra "modi d'uso agricolo/produttivo dei suoli" e "valorizzazione ambientale dei suoli". Tale obiettivo, finalizzato al potenziamento delle opportunità di fruizione e condivisione dello spazio extra-urbano, auspica la generazione di una nuova "cultura dei luoghi", che si traduca anche in una maggior sensibilità e rispetto verso il territorio, inteso come bene collettivo.

Nell'ambito di tale aspirazione, il Piano individua il corso del Lisone come "filo rosso" - sia fisico che concettuale - attorno al quale porre a sistema quelle che sono le potenzialità già espresse dalla realtà del Comune di Caselle Lurani, con quelle che sono "opportunità progettuali", che possono essere messe in campo dall'azione di governo del territorio espressa attraverso il PGT. Parole chiave attorno a cui sviluppare progetti condivisi - volti alla strutturazione di un vero e proprio "Sistema del Verde Extra-Urbano, (da integrate e porre in continuità con il Sistema del Verde e della Fruizione Urbana) - sono "accessibilità", "connettività" e "fruibilità". Tale impostazione trova riscontro anche in termini di pianificazione sovralocale - ponendosi in coerenza con il "Progetto di valorizzazione del Corridoio paesistico-ambientale lungo il Lisone" previsto dal PTCP vigente.

relativamente al tema 4 → Il Piano promuovere l'utilizzo di tecnologie volte a ridurre i consumi idrici ed energetici, che siano a basso impatto per l'ambiente, in particolare promuovendo l'utilizzo di tecniche di bioedilizia e la realizzazione di impianti termici e di produzione energetica "integrati" che utilizzano, preferenzialmente, fonti energetiche rinnovabili e favorendo (in contesti agricoli) la realizzazione di interventi volti al miglioramento del quadro dei consumi energetici comunali, mediante la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili che siano integrati con le strutture aziendali esistenti.

relativamente al tema 5 → Con riferimento al tema del Sistema Economico e dello Sviluppo Locale, il PGT promuove il miglioramento della coesistenza delle Funzioni insediate e la rigenerazione dei tessuti urbani in modo che gli stessi siano in grado di produrre coesione sociale ed ambientale.

Al fine di promuovere la definizione un disegno urbano efficiente dal punto di vista gestionale ed efficace in termini di risposta ad una domanda di "relazione sociale", il PGT promuove azioni volte a generare una "polarizzazione" dei Servizi e delle attività "a servizio"

della comunità in modo che sia possibile concentrare sforzi e risorse per creare nuove occasioni di aggregazione. Gli spazi che compongono la Città Pubblica devono diventare "plurifunzionali", (ovvero essere in grado di rispondere, nello stesso momento, a domande espresse da diverse tipologie di utenti (cittadini). Infine, il Piano promuove interventi volti al miglioramento della qualità urbana sia in rapporto al recupero e riqualificazione urbanistica del Tessuto Urbano Consolidato che delle Aree per Attrezzature e Servizi esistenti.

relativamente al tema 6 → Il Comune di Caselle Lurani è caratterizzato dalla presenza di servizi di base concentrati a ridosso del nucleo storico del Capoluogo – asse "via Roma, angolo via A. Moro". Il Piano, a partire dall'Analisi dello stato dei Servizi esistenti, promuove azioni volte alla "ristrutturazione urbanistica della Città Pubblica", da attuare sia mediante interventi di valorizzazione, potenziamento e, se necessario, di "ri-localizzazione" delle Attrezzature e dei Servizi esistenti, (sia all'interno di altre strutture di proprietà comunale, che mediante l'individuazione di nuove aree per attrezzature e servizi); sia mediante il potenziamento dell'accessibilità ai servizi esistenti. In particolare, il Piano individua nel completamento dell'intervento complessivo di riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'asse urbano di via Roma, il vettore attraverso cui promuovere la formazione di uno spazio di relazione riconoscibile e condiviso da parte della Cittadinanza.

Tema chiave a corollario del suddetto obiettivo è quello dell'accessibilità dello spazio pubblico a partire dalle Frazioni e dalle Cascine.

relativamente al tema 7 → Il Piano promuovere la salvaguardia e la valorizzazione delle aree agricole quali elementi identitari ed identificativi del contesto Lodigiano strutturando azioni e norme volte a preservare la competitività e la vitalità delle aziende agricole insediate mediante identificazione delle diverse tipologie di ambiti agricoli presenti sul territorio comunale, in coerenza con quanto definito dal PTCP vigente e dalle norme regionali di settore.

In coerenza con tale impostazione viene favorita la realizzazione di interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio legato alla produzione agricola e zootecnica che siano volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio; individuando nella preservazione della memoria storica dei luoghi, una chiave di sviluppo sostenibile ed integrato alla vocazione degli ambiti rurali.

Particolare attenzione viene posta all'impatto paesistico e/o ambientale degli interventi (sia ricadenti in ambito agricolo, che in ambito urbano), disincentivando quelle soluzioni che non siano perfettamente integrabili con lo stato dei luoghi.

I presenti riscontri, a livello contenutistico, sono stati sottolineati anche all'interno del Documento di Scoping, già oggetto di Prima Conferenza di Valutazione.

## 4. Parametri valutativi, Strumenti e Quantificazioni della Trasformazione

### 4.1 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Con riferimento al tematismo "insediativo-infrastrutturale", il Piano di Governo del Territorio, condividendo la necessità di mantenere livelli di "consumo di suolo" contenuti nei limiti di una domanda insediativa di tipo locale, verifica il livello di incidenza della previsione insediativa rispetto al parametro della "componente endogena", così come definita dal PTCP vigente ed allegata dalle schede di sintesi contenute dall'Allegato D, (ovvero secondo quanto risultante dall'aggiornamento del valore ivi contenuto derivato dal metodo di calcolo indicato dalla D.G.R. n.VI/49509 del 7 Aprile 2000 "*Linee generali di assetto del territorio lombardo*").

In ciò, tenendo conto di eventuali diritti edificatori derivati dal precedente strumento urbanistico comunale (ovvero acquisiti in concomitanza con la predisposizione del nuovo Piano di Governo del Territorio), il dimensionamento del Piano ha inteso adottare un ulteriore fattore di riduzione parametrica, osservando i contenuti definiti dal Patto dei Sindaci del Lodigiano, orientato verso un auto-contenimento del valore endogeno assegnato dallo strumento provinciale, mantenendo la propria previsione insediativa al di sotto del 70% rispetto alla quota fissata (aggiornata al 31.12. dell'anno di avvio del procedimento di redazione del PGT, ovvero di adozione dello stesso).

In riferimento al Comune di Caselle Lurani, è stato dunque attestato quanto segue:

- la componente endogena di sviluppo indicata dall'allegato D del PTCP definisce la quota di 64.510 mq (riferita al 31.12.2000);
- la componente endogena di sviluppo calcolata in base al dato della Popolazione aggiornata al 31.12.2009 è pari a 86.544 mq (di Superficie fondiaria);
- la componente endogena di sviluppo calcolata a partire dal suddetto adeguamento, applicando l'auto-riduzione del 30% stabilita e condivisa in sede di Conferenza dei Sindaci della Provincia di Lodi definisce una soglia di "disponibilità" pari a circa 60.580 mq;
- le analisi propedeutiche alla redazione del Documento di Piano hanno evidenziato una situazione di "pregresso" pari a 46.939,44 mq, dovuto alla presenza di una previsione di Piano di Lottizzazione non attuata e due aree di completamento urbano non edificate poste in posizione marginale rispetto all'edificato (rif. Paragrafo 2.2);
- la pressione insediativa esercitata dalla domanda di "nuovi insediamenti" rilevata in sede di raccolta delle istanze in avvio del procedimento di redazione del PGT è stata quantificata in circa 240.922 mq di suolo per destinazione residenziale e 35.025 mq per destinazione artigianale o produttiva;

alla luce di tale situazione **l'Amministrazione Comunale ha inteso confermare le situazioni di "pregresso", in quanto afferenti a diritti edificatori già acquisiti, rimodulandone i contenuti e le prescrizioni attuative in modo che gli interventi si ponessero in coerenza con gli Obiettivi di governo del territorio assunti.**

**La Proposta di Documento di Piano non individua "nuovi Ambiti di Trasformazione" che interessino esclusivamente suoli agricoli, ma formula una ri-definizione degli ambiti esistenti e di alcune situazioni afferenti il Tessuto Urbano Consolidato, ovvero i Nuclei di Antica Formazione, andando ad utilizzare solo marginalmente suoli non già interessati da presenza di manufatti o strutture produttive.** Nella suddetta definizione sono comprese le azioni di recupero del patrimonio edilizio

esistente, in particolare riferite a situazioni di edilizia rurale, situate in posizione periurbana, che abbiano formulato istanza di "cambio di destinazione d'uso".

**In particolare, la Proposta di Documento di Piano definisce l'individuazione dei seguenti ambiti di trasformazione** [definite al netto di eventuali forme di incentivazione]:

ID <sup>23</sup>	Descrizione ed annotazioni	Superfici (mq)			AbTh (max)	Principi applicati / applicabili
		S <sub>t</sub> <sup>24</sup>	S <sub>f</sub>	Endogena		
<b>ATU 1</b>	Ambito di espansione "pregresso" coerenziato al PGT [funzionale all'acquisizione - in termini perequativi - delle aree necessarie alla realizzazione di nuove attrezzature sportive comunali e uno spazio di aggregazione polifunzionale lungo via Roma]	69.756,00 di cui 24.661 posti in regime di perequazione	45.095,00 al lordo delle OOUU di comparto	38.330,75 al netto delle OOUU I (-15% su Sf)	551	Perequativo (interno)  Compensativo (esterno) <sup>25</sup>
<b>ACCP 1</b>	Ambito di potenziamento della mobilità urbana [sosta e mobilità dolce]	4.600,00	No	--	23	Compensativo
<b>ACCP 2</b>	Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone – Spina Verde [area di fruizione ambientale]	16.420,00	No	--	11	Compensativo
<b>ACCP 3</b>	Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone – Spina Verde [area di fruizione ambientale]	8.394,00	No	--	6	Compensativo, combinato ad ART 1
<b>ACCP 4</b>	Progetto "Piazzetta di Calvenzano" [spazio di socializzazione polifunzionale]	5.155,15	3.284,50	3.284,50	23	Compensativo. Collegabile ad ART 2
<b>ART 1</b>	Riconfigurazione dell'insediamento storico di C.na San Geminiano	16.894,00	8.500,00	2.532,00 <i>stimati</i>	78	Compensativo, combinato ad ACCP3
<b>ART 2</b>	Riconfigurazione "Margine PLZ"	Area PLZ + 5.155,15	Come ACCP4	Come ACCP4	Max 213	Compensativo. collegabile ad ACCP4
<b>ARU 1</b>	Recupero Funzionale "Palazzo Lurani e pertinenze dirette" e ri-localizzazione degli spazi per le attività culturali.	--	2.809,45	--	max 42	Compensativo [acquisizione piano terra Palazzo Lurani]
<b>ARU 2</b>	Recupero Funzionale "C.na San Gregorio" e creazione di spazi di aggregazioni (chiusi e aperti).	27.427,55	21.373,67	--	213	Compensativo [acquisizione stalla e fabbricato aperto]

<sup>23</sup> Tipologie di Ambito: Ambito di Trasformazione Urbanistica - ATU, Ambito di Compensazione per la Città Pubblica - ACCP, Ambito di Ricomposizione Territoriale - ART, Ambito di Recupero Urbano - ARU, Ambito di Riqualificazione del Tessuto Urbano - ATRU. [rif. operativi: DdP\_02 "Schede d'Ambito].

<sup>24</sup> Legenda della Tabella:

S<sub>t</sub> = Superficie territoriale dell'intero ambito assoggettato ad atto di pianificazione attuativa.

S<sub>f</sub> = Superficie fondiaria – ovvero area di trasformazione "privata".

Qualora dette superfici coincidano con aree attualmente agricole (che non siano già infrastrutturale da aziende agricole e, pertanto, "compromesse" nel loro valore agronomico), queste si intendono da conteggiare agli effetti della verifica della Superficie Endogena.

L'indicazione Endogena definita in tabella è stimata al netto di un livello minimo di opere di urbanizzazione primaria.

AbTh = stima del "peso insediativo" derivato dall'applicazione degli indici di utilizzazione territoriale definiti per ciascun ambito. In caso di ambiti che comprendano elementi "perequativi" o "compensativi" connaturati alla definizione stessa dell'ambito, il valore qui riportato delinea l'ipotesi di incidenza massima prevista.

Resta fermo il fatto che, qualora gli operatori decidano di formulare proposte che disattendano le individuazioni in cessione perequativa o compensativa, le quote volumetriche assegnate alle aree come sopra definite (oggetto di "mancata cessione") non potranno essere utilizzate in sede di proposta attuativa.

Specificazione del presente punto è espressa all'interno del Paragrafo 4.2 e 4.3.

<sup>25</sup> E' possibile l'utilizzazione di quote di capacità edificatoria di tipo Compensativo, derivate dall'attivazione di ACCP, purchè il progetto risulti conforme ai limiti di assetto planivolumetrico definiti per il comparto e il tessuto insediativo consolidato.

<b>ARTU 1</b>	Riqualificazione del Tessuto Insediativo "area Micron" e acquisizione aree per ampliamento plessi scolastici	16.217,47	9.739,72	--	128	Perequativo (interno)
<b>ARTU 2</b>	Riqualificazione del Tessuto Insediativo "area Produttiva Caselle Lurani" e riconfigurazione dell'assetto viabilistico lungo l'asse di via Cabrini.	--	13.035,00	--	+ 140 mq Slp	Compensativo combinato ad intervento d ACCP3

per un **utilizzo complessivo di "Superficie Endogena" pari a 44.147,25 mq.**

*Altre individuazioni di carattere compensativo indicate a livello programmatico*

ID	Descrizione ed annotazioni	Superfici (mq)			AbTh (max)	Principi applicati / applicabili
		St	Stimata	di cui Endogena		
ACCP Cabrini	Adeguamento via Cabrini	<i>Progetto da definire</i>	2.750,00	--	140 mq Slp	Compensativo combinato ARTU 2
ACCP Firenze	Progetto di valorizzazione ambientale roggia Firenze tra Calvenzano e Cusanina	<i>Progetto da definire</i>	2.645,00	--	5	Compensativo

Le suddette individuazioni non vanno a determinare erosione della "quota endogena" in quanto costituenti opere di funzione primaria per l'attuazione degli Ambiti ad esse correlate e comunque afferenti il completamento del Disegno della Città Pubblica.

La Capacità edificatoria è stata stimata in applicazione degli indici compensativi definiti dal presente Documento tenendo conto della tipologia di suolo interessata dalla previsione (anche tenendo conto della prossimità dell'intervento ai centri abitati), secondo un principio di tipo "compensativo".

La superficie potenzialmente interessata è stata definita tenendo conto della dimensione tipo della "carreggiata" correlata agli interventi infrastrutturali ipotizzati, (e per quanto attiene i tracciati stradali, è comprensiva di area di mitigazione e pista ciclopedonale annessa).

Per quanto attiene l'intervento di connessione tra Grugnetto e San Geminiano (eventualmente esteso sino a Pozzobonella), potrà essere definita in sede di attivazione dell'ART 1, a discrezione dell'Amministrazione Comunale e a fronte della definizione di un progetto infrastrutturale e paesistico approvato dall'Ente gestore dell'Opera, uno specifico Ambito di Compensazione per la Città Pubblica (ACCP S.P. 205), al fine di incrementare le condizioni di fattibilità dell'intervento. Per la quantificazione della capacità edificatoria compensativa assegnata in funzione della cessione gratuita al Comune delle superfici necessarie alla realizzazione dell'Opera dovranno essere applicati i parametri stabiliti al presente elaborato, paragrafo 4.2 "Modalità di attuazione degli Ambiti individuati dal Documento di Piano".

Ulteriori precisazioni vengono poi stabilite all'interno del Piano dei Servizi.

**Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Caselle Lurani non prevede la localizzazione di alcun nuovo intervento di natura produttiva di derivazione logistica o logistico-distributiva, né di natura commerciale legato alla grande distribuzione.**

**Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Caselle Lurani assume che, dalle indicazioni sovraordinate espresse in seno al Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti, il territorio comunale risulta essere prevalentemente non idoneo e comunque non adatto ad ospitare qualsivoglia tipologia di impianto dettagliata dallo strumento provinciale e, sulla scorta di tale assunto, definisce che in nessuna area del territorio comunale è ammesso l'insediamento di strutture quali:**

**Termovalorizzatori, Discariche, Depositi o Impianti per il Trattamento e/o lo Smaltimento dei rifiuti, sia di natura organica che inorganica, (compresi gli inerti).**

La formulazione dell'equilibrio di Piano, definita attraverso il Piano dei Servizi e il Documento di Piano, tiene conto degli interventi previsionali relativi all'eventuale attivazione di ciascuno degli Ambiti individuati dal Documento di Piano (se attuati tenendo conto dei parametri urbanistici, dei limiti e delle modalità di attuazione indicati dalle specifiche Schede d'Ambito), compresi gli Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica.

Per quanto attiene gli interventi attuabili nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato (e nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione), il PGT, attraverso il Piano delle Regole - in coordinato con il Piano dei Servizi ed in particolare alla luce di opportune verifiche e riscontri operati in chiave di "valorizzazione delle aree edificabili" agli effetti tributari - , si appresta a "ridimensionare" il dimensionamento definito dal PRG vigente, provvedendo a coerenzare gli indici con la morfologia urbana.

In ciò si ricorda che, anche nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato, così come nei Nuclei di Antica Formazione, ogni intervento che induca incremento del peso insediativo dovrà corrispondere alla comunità la propria quota di Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi – così come definita dal Piano dei Servizi.

Relativamente agli impatti insediativi generati dalla definizione di politiche di incentivazione sia verso il tema energetico che della riqualificazione urbanistica, si precisa che lo strumento dell'incentivazione viene regolato dal Piano delle Regole, (e da Piano dei Servizi).

In linea generale, all'atto di presentazione di un progetto relativo ad una trasformazione territoriale, per favorire il conseguimento ed il mantenimento di un miglior livello della qualità della vita, è possibile, da parte del PGT, prevedere alcune casistiche di incentivazione urbanistica, sì come previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., attraverso cui il Soggetto Attuatore può conseguire il conferimento maggiori diritti edificatori, (fino ad un massimo di incremento per ciascuna casistica, pari al 15% della capacità edificatoria connessa all'intervento originario).

Ciò premesso, sebbene si ritenga che le forme di incentivazione strutturabili ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i. rappresentino – potenzialmente – utili strumenti di attuazione delle politiche del Piano; nell'ambito del processo decisionale, tenendo conto sia dell'aspetto insediativo, che di quello "realizzativo" (in termini di conseguimento di obiettivi di sostenibilità espressi) si è posta una riflessione su quella che sarebbe stata la reale efficacia delle varie politiche attivate, delineando le seguenti conclusioni:

→ per quanto attiene le forme di incentivazione verso il "risparmio energetico" , le bioarchitettura e l'utilizzo di fonti rinnovabili, la Previsione Insediativa verso cui tende l'equilibrio di Piano non tiene conto del potenziale edificatorio connaturato all'incentivo.

Tale scelta, dovutamente ponderata, è stata determinata principalmente in relazione a due fattori tra loro collegati e derivati da una sostanziale "indeterminabilità" della previsione.

In particolare è stato valutato che, correlare il mantenimento dell'equilibrio di Piano ad un fattore di per sé stesso non misurabile al tempo zero (in quanto di attuazione "non obbligatoria"), avrebbe, di fatto, finito col falsare la stessa "previsione insediativa", portando ad un non giustificato sovra-dimensionamento del Piano. Non è infatti possibile prevedere "se"

e “quante” delle attuazioni definite dal Documento di Piano – e *più in generale dal PGT* – intenderanno avvalersi delle forme di incentivazione regolamentate dallo strumento.

Detto primo elemento risulta poi rafforzato (e per alcuni aspetti aggravato) dal fatto che sempre più sovente il legislatore (*regionale come nazionale*) impone “dall’alto” politiche così dette “di semplificazione”, che già per propria formulazione assumono l’aspetto e gli effetti di vere e proprie discipline “in deroga” a quanto stabilito e ragionato dagli strumenti urbanistici comunali. Tale pratica, ormai prassi corrente specialmente con riferimento a temi come “il rilancio dell’economia e del mercato immobiliare” e le “politiche per il miglioramento dell’efficienza energetica degli edifici” arrivano a concedere incentivi volumetrici comun abili sino a 5% della capacità edificatoria esistente (ovvero stabilita dal Piano).

Appare dunque evidente che il reiterarsi di questo tipo di “semplificazioni” ha la potenzialità di rendere quanto meno “poco utili” sia la definizione di meccanismi di incentivazione basati su premialità di carattere volumetrico, che il fatto di provvedere a considerare in modo “scientifico” le previsioni insediative da questi generate.

Per le suddette motivazioni, porto che, in caso di attribuzione di incentivi di carattere volumetrico, gli stessi sarebbero definiti secondo un criterio “incrementale” – distribuendo l’ammontare degli stessi entro un delta “migliorativo” rispetto alle prestazioni minime richieste dalle normative vigenti –, si precisa che, attualmente, è in corso di definizione un modello di “incentivazione”, strutturato nell’ambito del Piano dei Servizi, basato che tende a dal punto di vista “fiscale/contributivo”, più che “volumetrico”<sup>26</sup>, premiare il ricorso all’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili tra loro integrate [come ad esempio le combinazioni “geotermico/solare o fotovoltaico”].

→ per quanto attiene le forme di incentivazione eventualmente concesse in rapporto alla realizzazione di “interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica”, il PGT, attualmente, non prevede alcun intervento ascrivibile ad iniziative di “edilizia residenziale pubblica”.

Per quanto attiene invece eventuali forme di incentivazione volumetrica funzionali al conseguimento di opere di interventi di “riqualificazione urbana” e il tema della “connettività” ad esso legata, si sottolinea come, nell’ambito del Documento di Piano, vengano individuati alcuni interventi di carattere “qualitativo”, sia afferenti politiche di medio-lungo periodo, che attuazioni correlate a specifici ambiti di intervento.

Parte dei suddetti interventi qualitativi non possono, in questa fase, essere efficacemente quantificati in termini di impatto insediativo, in quanto definiti a livello di “fattibilità” e non già ad un livello progettuale.

In linea generale viene individuata la possibilità di richiedere, da parte di un Soggetto Attuatore, l’attivazione di una delle seguenti formule di incentivazione, che tuttavia l’Amministrazione si riserva di concedere, “a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti dalla normativa di PGT e dalla normativa vigente riguardanti”, in rapporto alle seguenti casistiche:

- conseguimento di “significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo” e valutata in termini di superficie piantumata o rinaturalizzazione, sia internamente che esternamente all’Ambito oggetto a pianificazione attuativa;
- oppure realizzazione di mitigazioni collocate in corrispondenza di aree e attrezzature tecnologiche o piazzole ecologiche (di cui al PdS), o in adiacenza ad attività produttive o

---

<sup>26</sup> Rif. l.r. 12/2005 e s.m.i. - art. 44, comma 18 (ed aggiornamenti successivi).

DdP\_01 “Contenuti Strategici del Documento di Piano” , [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell’approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Controdeduzioni ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell’art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

- zootecniche, (al fine di migliorare i rapporti di coesistenza tra attività zootecniche e nuclei urbani);
- interventi di riqualificazione paesaggistica e di mitigazione o rimozione dei manufatti intrusivi e/o ostruttivi (con particolare riferimento alla demolizione di manufatti ex-agricoli dismessi che non presentino caratteri di pregio architettonico, ovvero attraverso la definizione di interventi qualificanti localizzati all'interno degli Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale o degli Ambiti agricoli di tutela ambientale, in attuazione del disegno del "Sistema del verde e delle relazioni" di cui al DdP; anche se eseguiti in area limitrofa al piano attuativo, purché specificato ed esplicitato all'interno della Convenzione e coperto da garanzia fidejussoria.

L'incentivo viene concesso, conformemente ai limiti previsti dalla l.r. 12/2005 e s.m.i., da parte dell'Amministrazione Comunale e stabilito in fase di Proposta Preliminare o Progetto Preliminare redatta secondo le modalità di cui Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

In caso di interventi a caratterizzazione ambientale, lo "standard prestazionale minimo" su cui verrà basata la valutazione dell'intervento proposto, verrà codificato e/o precisato in seno al Regolamento del Verde comunale – strumento che il PGT individua come compendio normativo utile e necessario a puntualizzare alcune Scelte e caratterizzazioni prefigurate dal Documento di Piano.

Oltre a ciò, va per altro precisato che, con riferimento al presente punto, diversi interventi attuativi tra quelli individuati dal Documento di Piano, prevedono come modalità attuativa l'implementazione di un Programma Integrato di Intervento - PII.

In ciò si ricorda che, l'attivazione dello strumento è vincolata alla compresenza, nella proposta progettuale, di almeno due tra i seguenti fattori (rif. l.r. 12/2005 e s.m.i., art. 87, comma 1):

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

→ per quanto attiene le forme di incentivazione eventualmente concesse al fine di promuovere e consentire "ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004", si ricorda che il comune di Caselle Lurani non è interessato dalla presenza di edifici vincolati.

→ per quanto attiene infine le forme di incentivazione concesse al fine di agevolare la bonifica di aree dismesse da funzioni ed usi zootecnici, avendo riscontrato su tutto il territorio comunale un unico Ambito interessato dalla suddetta problematica, attraverso il PGT si è deciso di procedere non tanto individuando un vero e proprio meccanismo di incentivazione, ma esprimendo la potenzialità edificatoria in forma "perequativa".

In generale, l'istituto dell'incentivazione e la verifica degli impegni assunti dal "soggetto attuatore" – individuato agli atti come beneficiario dell'incentivazione – viene regolato all'interno della Convenzione urbanistica del Piano o Programma Attuativo o tramite atto unilaterale d'obbligo in caso di Permesso di Costruire Convenzionato.

I diritti edificatori acquisiti in applicazione dello strumento dell'incentivazione non sono commerciabili e devono pertanto essere realizzati all'interno dell'area oggetto di pianificazione

attuativa e devono sempre e comunque essere computati ai sensi della definizione delle quote di Dotazione di aree per attrezzature e servizi da realizzare/reperire/cedere secondo quanto previsto della normativa del Piano dei Servizi e dalle Schede d'Ambito.

In ultimo, relativamente al tema dell'incentivazione, si precisa che, sebbene il peso insediativo indotto dall'eventuale attivazione di meccanismi di incentivazione non rientri della Previsione Insediativa definita dal presente elaborato, resta fermo il fatto che ogni attuazione che comporti "incremento di peso insediativo" dovrà comunque corrispondere una quota di Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi tale da non gravare sull'equilibrio di Piano – ovvero togliere quote di servizi alla popolazione già insediata, si è stabilito procedere alla determinazione della presente "Previsione" l'impatto generato dal peso insediativo aggiuntivo eventualmente prodotto.

**Con riferimento al quadro pianificatorio-decisionale** descritto in seno al presente elaborato, **il Documento di Piano**, anche attraverso il Piano dei Servizi e le modalità di calcolo da esso esplicitate, **individua per il Comune di Caselle Lurani, un incremento di popolazione residente - stimata in base ad una previsione di sviluppo endogeno – pari a: 2.680 abitanti, di cui 1.771 abitanti correlabili alla Previsione di Piano ed alle scelte attuative indicate dal PGT, mentre 909 "attesi" dall'attuazione dei Piani Attuativi oggi convenzionati e solo in minima parte "in corso di attuazione".**

Ciò detto e definito, pare comunque opportuno ricordare che la previsione insediativa formulata è stata strutturata lungo un arco di tempo di 15 anni (così come la previsione di superficie endogena programmabile, valutando il periodo di validità del Documento di Piano, come "una parte" delle possibili attuazioni di PGT e ricordando che le determinazioni afferenti il Tessuto urbano consolidato e contenute dal Piano delle Regole, non hanno un termine di scadenza definito) e che, per ovviare ai diversi fattori di distorsione del quadro demografico-insediativo, nelle more dello stesso Piano dei Servizi sono stati indicati dall'estensore del Piano: tempi, circostanze e modalità di aggiornamento dello strumento.

**Con riferimento alla definizione dei "parametri urbanistici" afferenti la costruzione della Città Pubblica**, fermo restando quanto definito dall'Articolo 8, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i., ovvero il fatto che: *"Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli."*; appare altrettanto opportuno ricordare che nell'articolato della medesima legge, articolo 12, "Piani attuativi comunali", comma 1, la norma precisa che *"L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale"* e che *"Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli"* (Art.12, c. 5); pare utile e opportuno passare in rassegna quelli che sono i costrutti formali individuati come "fondamentali" per l'attuazione delle Previsioni di Piano e a partire dall'applicazione dei quali dipende il mantenimento dell'efficacia dello strumento urbanistico, nonché il suo "equilibrio".

Definiti dallo stesso PGT, in relazione ad una determinazione di **"Dotazione minima complessiva di aree per attrezzature e servizi"**, valutata all'interno dei differenti strumenti da cui è composto, per il

Comune di Caselle Lurani sono stati individuati i seguenti costrutti e parametri dotazionali di riferimento:

→ **Dotazione Minima Ottimale (pro-capite) → Do.Min.O.** (unità di misura: mq/ab)

Il parametro è composto dalla somma tra la **“quota di Dotazione Minima pro-capite”** e la **“quota verde”**.

La **“Quota di Dotazione Minima pro-capite”** corrisponde alla quota di aree per attrezzature e servizi di carattere prioritario e qualitativo, definita in base all'Analisi dei Fabbisogni (Parte A del Piano dei Servizi) ed dalle indicazioni programmatiche derivate dalla programmazione triennale comunale, attribuita a ciascun **“abitante teoricamente insediabile”** al fine di addivenire all'acquisizione/realizzazione di tutti gli interventi/obiettivi prioritari per la realizzazione del progetto della **“città pubblica”**.<sup>27</sup>

In linea generale, corrispondono ad **“aree per attrezzature e servizi”**, tutti quegli immobili che ospitano un **“servizio”** per la Comunità, ovverosia quelle aree, strutture ed attrezzature ospitanti attività correlate all'istruzione, alla pratica amministrativa e **“civica”**, alla cultura, al tempo libero, al gioco e allo sport<sup>28</sup>.

Il valore del parametro denominato **“Quota Verde”**, viene definito in sede di Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e il **“soggetto attuatore”**, tenendo presente che in ogni caso, il suddetto valore **non può mai essere definito e corrisposto in misura inferiore a 3,5 mq/ab**.

→ **Obiettivo qualitativo o “Standard di Qualità”**. Con la presente definizione si intende quell'insieme di interventi ed azioni di carattere **“migliorativo-qualitativo”**, definiti sia a livello parametrico, (in particolar modo in relazione ad aree e servizi specifici per cui si ritiene necessario ed utile addivenire ad una acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale); sia a livello politico programmatico, attraverso l'acquisizione di risorse volte alla promozione di politiche ed azioni in attuazione degli Obiettivi e delle **“linee di sviluppo condivise”** esplicitate dal Documento di Piano.

L'Obiettivo qualitativo o **“standard di qualità”** costituiscono l'unità di misura per definire e valutare l'effettivo diritto all'acquisizione delle forme di incentivazione previste dall'articolo 12 del Piano delle Regole (in particolare in relazione al tema della **“valorizzazione ambientale”** e della **“mitigazione ambientale”**).

→ **Quota minima di Parcheggi Primari.**

**Ogni intervento comportante incremento del peso insediativo deve provvedere a realizzare o corrispondere al Comune una quota di “parcheggi” pari a 4,5 mq/abTh.**

---

<sup>27</sup> A seguito del completamento delle analisi predisposte in seno al Piano dei Servizi è stata individuata una quota Do.Min.O. per abitante insediabile pari a 28,1 mq equivalenti di Servizi.

Tale quota è stata determinata ponderando il livello di fabbisogno espresso dalla Popolazione stimata allo Scenario Zero e rispetto alla Previsione Insediativa, tenendo come livello minimo di valutazione il raggiungimento di una quota di almeno 18 mq/ab (livello minimo di Servizi **“da garantire”** ad ogni cittadino secondo la l.r. 12/2005 e s.m.i.).

Per un maggior approfondimento si rimanda alla consultazione del Piano dei Servizi (elaborato PdS\_01 **“Analisi dei Fabbisogni”**). Il suddetto parametro è inteso al netto della Quota Verde.

<sup>28</sup> A livello fisico-strutturale, i **“servizi”** sono generalmente ascrivibili al concetto di **“Opera di Urbanizzazione Secondaria - OOUII”**, ovvero identificati con quali: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie, e infine i cimiteri.

DdP\_01 **“Contenuti Strategici del Documento di Piano”**, [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Controdeduzioni ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

La suddetta quantificazione parametrica è stato calcolata in rapporto all'indice di motorizzazione caratterizzante la realtà comunale, e si intende aggiuntiva rispetto al fatto che la normativa prevederà che per ogni abitazione (nuova costruzione o ristrutturazione) dovrà essere garantita la realizzazione/presenza di un box o posto auto pertinenziale.

→ **Opere minime a corredo della Trasformazione.**

Sono le opere minime che devono essere "realizzate" a cura e spese dei Soggetti Attuatori, ai sensi della normativa vigente in materia di appalti pubblici e comprendendo in ciò anche l'obbligo di cessione gratuita delle stesse a favore della collettività.

A livello generale si ricorda che, in base a quanto stabilito dalla l.r. 12/2005 e s.m.i., si intendono Opere di Urbanizzazione Primaria – OOUU: le strade (*comprese le reti ciclo-pedonali*), gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, la pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato (*fasce di mitigazione stradale o similari*).

Qualora in concomitanza della definizione di un Ambito o di un intervento di trasformazione venga a trovarsi l'indicazione di realizzazione di una connettività, sia pedonale che ciclabile, ovvero anche una mitigazione ambientale, la parte di questa inserita all'interno dell'ambito stesso è intesa di funzione primaria per l'attuazione dell'ambito e ne condiziona l'attuabilità.

La presente indicazione è coerente con l'obiettivo di sostenibilità sociale delle scelte di PGT.

## 4.2 Modalità di attuazione degli Ambiti individuati dal Documento di Piano

**L'interesse dell'Amministrazione Comunale ad individuare e promuovere interventi di nuova edificazione sul territorio comunale, nel rispetto dei limiti di uno sviluppo generale comunale di natura endogena, è funzionale al mantenimento ed al miglioramento del livello di qualità della vita e del raggiungimento e mantenimento dello status di equilibrio tra domanda e offerta di servizi.**

**Al di fuori di tali riscontri, nessun intervento di nuova costruzione può essere ritenuto coerente e conforme agli Obiettivi espressi in seno al Documento di Piano.**

**In linea con tale principio programmatico-operativo ed in attuazione dello stesso, è stato studiato e definito un meccanismo generale per l'attivazione di nuovi interventi di trasformazione territoriale<sup>29</sup> volto a tutelare l'interesse generale espresso dal Comune in relazione alla realizzazione del "progetto" di Piano dei Servizi e del disegno del Sistema del verde (del paesaggio e della fruizione).**

Con riferimento a tale premessa, verificate le condizioni del contesto locale, lo stato di attuazione del PTG vigente, la presente Proposta di Documento di Piano ha inteso individuare 5 tipologie di Ambiti di Trasformazione come segue denominate e caratterizzate:

Tipologia di Ambito	Caratteristiche conformative e corrispondenze con le eventuali indicazioni urbanistiche definite dal PRG vigente
Ambito di Trasformazione Urbana - ATU	Interessa aree attualmente agricole o "zone C" (rif. PRG vigente) non interessate da Piani Attuativi approvati (e non intercluse in ambiente urbano).
Ambito di Compensazione per la Città Pubblica - ACCP	Interessa aree la cui acquisizione (o asservimento) risponde all'Obiettivo di completamento "del disegno" ed alla funzionalizzazione della Città Pubblica.
Ambiti di Ricomposizione Territoriale ART	Interessa aree attualmente comprese il PL o PR approvati per cui si rende necessario (o opportuno) prevedere modifiche di assetto planivolumetriche, fermo restando l'accordo dei Soggetti Attuatori, ovvero la decadenza dell'atto di approvazione non convenzionato. In caso di annullamento/revoca del Piano Attuativo, le definizioni convenzionali espresse decadono. Il P.A. deve essere riformulato integralmente in modo che risulti coerente e conforme alle indicazioni espresse dal PGT (Documento di Piano, ma anche Piano dei Servizi e Piano delle Regole).
Ambiti di Recupero Urbano ARU	Interessa aree appartenenti o parzialmente comprese all'interno del Nucleo di Antica Formazione, per cui il PGT, già da ora, riesce ad individuare un orizzonte di attuazione [aree oggetto di istanza o già interessate da indicazioni di PR ed oggetto, nella fase di progettazione del PGT, ad azioni propedeutiche all'attuazione di un intervento di recupero]
Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano ARTU	Interessa aree appartenenti al Tessuto Urbano Consolidato, interessate dalla presenza di funzioni in contrasto (ovvero non totalmente integrate) con la funzione prevalente individuata per l'ambiente urbano e che per questo evidenziano criticità di carattere viabilistico e/o ambientali che richiedono di essere mitigate/sanate. Il tema è quello della vivibilità urbana.

Ogni attuazione che in fase di predisposizione dell'Accordo Preliminare (strumento individuato come necessario per addivenire all'attivazione dei singoli Ambiti) sia concordata in modo differente rispetto alle indicazioni definite dalle specifiche Schede d'ambito (in termini di conseguimento degli obiettivi; nonché nel caso in cui si determinino effetti "difforni a quelli previsti

<sup>29</sup> Applicabile sia ad Ambiti definiti del Documento di Piano e del PGT in senso generale, specie, per quel concerne il Piano delle Regole, in relazione alla presenza di attuazioni realizzabili mediante attivazione di Programmi Integrati di Intervento. DdP\_01 "Contenuti Strategici del Documento di Piano" , [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Controdeduzioni ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

dal Piano dei Servizi") produce Variante Urbanistica al PGT vigente e pertanto richiede procedure attuative specifiche, [e determina l'incremento degli Oneri di Trasformazione, come definito dal Piano dei Servizi (PGT)].

In fase di attribuzione degli indici compensativi, in corrispondenza della valutazione relativa alla "valorizzazione" degli immobili all'interno dell'economia (e dell'equilibrio del PGT), sono stati considerati i seguenti fattori:

- a) la tipologia di destinazione urbanistica PRG vigente (agli effetti della "certificazione");
- b) la traduzione tipologica definita dal PGT (coerenza tra contenuti normativi e scelte).

La tabulazione dei fattori considerati, di seguito sintetizzata, esprime gli estremi del ragionamento condotto:

PRG	Indice	PTG	Indicizzazione
Zona C con PL non approvato 1 mc/mq	0,33 mq/mq	Ambito di Trasformazione Urbana – ATU 1	0,300 mq/mq
Aree con proposta di P.R. Approv., ma non convenzionata. (*)	Slp Esistente	Ambito di Ricomposizione Territoriale – ART 1	d.v. <sup>30</sup>
Lotti Liberi in Zona B non attuati – 2 mc/mq (area Piazzetta Calvenzano)	Capacità Edificatoria (C.E.) Esistente	Ambito di Ricomposizione Territoriale – ART 2	Compensazione C.E. esistente + C.E. area agricola di atterraggio
		Ambito di Ricomposizione Territoriale ART 2	0,050
Zona D – produttivo di completamento		Ambito di Rigenerazione Urbana (prod/res)	0,300
		Ambito di Rigenerazione Urbana (prod/prod)	Slp Esistente
		Ambito di Recupero Urbano	Slp Esistente
Zona E2 - Agricola di Sviluppo	Uso Agricolo	Ambito Agricolo Produttivo	0,050
Zona E3 - "a futuri insediamenti di carattere comunale"	Uso Agricolo	Ambito Agricolo Periurbano	0,075
Zona Sottoposta a tutela idrografica	Uso Agricolo	Ambito Agricolo di interesse paesistico-ambientale	0,050
"	Uso Agricolo	Ambito di Valorizzazione Ambientale, già sub-Ambito "Agricolo di Filtro[PTCP]"	0,025

(\*) Quindi approvato in forza di un progetto di attuazione coerente con lo strumento urbanistico generale, ma i cui obblighi non siano stati assunti dai privati (ma costituiscono elemento integrante ed esplicitamente vincolante per l'approvazione dello strumento).

Con riferimento alla "indicizzazione" di aree interessate da previsioni di carattere residenziale, il procedimento ha tenuto conto del fatto che il Soggetto Proponente – se lo ritiene – può raggiungere il precedente livello di "edificabilità" espresso dallo strumento PRG mediante la scelta di ricorrere a meccanismi di "incentivazione" o "compensazione" che, precedentemente, non erano ammessi dallo strumento urbanistico (e dalla normativa).

Con riferimento alla "indicizzazione" di aree interessate da previsioni di carattere produttivo richiedenti cambio di destinazione, il procedimento ha tenuto conto dei diversi impatti insediativi derivati dalla "nuova destinazione" rispetto alla precedente, valutandone l'incidenza in termini di oneri verso la "Città Pubblica" ed uniformando l'indice alla definizione espressa dagli ATU.

<sup>30</sup> L'attribuzione del valore non è di semplice definizione in quanto l'ambito afferisce ad un Nucleo di Antica Formazione la cui capacità edificatoria - a livello di stima, funzionalmente alla predisposizione della presente Proposta, è stato valutato di assegnare all'ambito un indice virtuale pari a 0,3 mq/mq. Da ciò deriva il fatto che l'effettiva assegnazione non potrà essere superiore a tale indice.

Con riferimento alla "indicizzazione" di aree interessate da previsioni di carattere produttivo e confermate nella propria funzione prevalente, il procedimento ha sostanzialmente inteso confermare l'indice di zona assegnato dal PRG vigente, (riscontrando, per altro, un livello di saturazione dei comparti già molto elevato), e concentrandosi sulla definizione delle opere "compensative" richieste come obiettivi qualitativi irrinunciabili per l'intervento, al fine di rendere possibile e sostenibile l'impatto che l'aumento dei carichi produttivi andrebbe a comportare per il tessuto residenziale circostante.

Infine, con riferimento alla "indicizzazione" delle aree interessate da previsioni di carattere agricolo (periurbano, produttivo, di interesse paesistico-ambientale, nonché per le aree di valorizzazione ambientale), la determinazione dell'indice compensativo è stata condotta valutando l'incidenza dell'incremento di valore delle aree interessate da attribuzione di indice rispetto ai valori venali stabiliti per aree agricole (e simili) definita dall'Ente provinciale con riferimento alle parametrizzazioni espropriative.

*Il principio di perequazione e compensazione applicato agli Ambiti del PGT*

Laddove, in sede di definizione delle Scelte e delle Azioni di PGT – a fronte di un fabbisogno, di una domanda o un'opportunità insoddisfatta riscontrata in sede di implementazione del Piano dei Servizi –, sia stata individuato l'interesse pubblico all'acquisizione di un dato immobile (terreno o fabbricato); il PGT ha provveduto a strutturare specifiche formule e meccanismi di "indennizzo volumetrico" delle Proprietà, (in applicazione dei principi perequativi o compensativi espressi all'Articolo 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.), al fine di poter evitare, per quanto possibile, il ricorso a procedure di carattere espropriativo e nel contempo favorire un'equa distribuzione "degli oneri e degli onori" correlati ai processi di trasformazione del suolo.

In particolare, assunto che con l'introduzione della l.r. 12/2005 e s.m.i., il diritto edificatorio è stato "tolto al suolo" e "posto sotto il controllo dell'Amministrazione Comunale", come chiarito dalla l.r. 12/2005 e s.m.i., nel momento in cui esplicita l'incapacità per lo strumento di provvedere "effetti sul regime giuridico dei suoli" evidenziando poi come detto diritto sia conferito solo successivamente alla sottoscrizione di un atto di pianificazione attuativa da parte di un Soggetto Proponente (o Attuatore) verso la Pubblica Amministrazione (ovvero la Comunità);

nell'ambito della formulazione della presente Proposta è stato stabilito di conferire a tutti gli Ambiti qui indicati – ciascuno proporzionalmente rispetto alla superficie interessata da trasformazione, nonché alla luce delle premesse valutative esplicitate al paragrafo precedente – una certa **capacità edificatoria virtuale di base**, attivabile solo ed unicamente in conformità alla finalità ed alla tipologia di utilizzo dell'Ambito identificato.

In particolare, relativamente agli Ambiti di Trasformazione (ATU1, ARTU1, e ARU2) il Documento di Piano ha individuato, in seno alla perimetrazione degli stessi, delle specifiche aree esplicitamente identificate come "aree assoggettate a perequazione urbanistica".

Agli effetti dell'attivabilità dell'Ambito, nella sua interezza, è necessario che il Soggetto Attuatore provveda alla cessione integrale delle aree indicate – così come individuate dal Piano, acquisendo così il diritto al Convenzionamento della Capacità edificatoria conseguita.

L'attivabilità di ciascuno degli Ambiti individuati dal PGT soggiace al conseguimento, da parte del Soggetto Attuatore, dell'**Indice di utilizzazione territoriale "abbinato"** (ossia dell'indice che

accorpa in sé la capacità edificatoria espressa da tutte le superfici interessate, in forma diretta e specifica, all'attivazione di un dato e specifico ambito).

In rapporto a tale assunto, ricordando che il meccanismo perequativo è esplicitamente strutturato per consentire all'Amministrazione Comunale di poter procedere all'acquisizione di aree necessarie al completamento del Disegno della Città Pubblica senza dover ricorrere a procedure espropriative; si ricorda che il concetto che sta alla base del suddetto principio è quello di "equità" ovvero il presupposto secondo cui "un tale Soggetto Attuatore di un dato Ambito dovrà corrispondere al Proprietario dell'area eventualmente interessata dall'intervento ma meno appetibile di quella del Soggetto Attuatore in quanto interessata da una previsione di carattere pubblico o pubblicistico, un corrispettivo economico pari al vantaggio reale che il soggetto attuatore andrà ad avere a seguito dell'attivazione dell'Ambito di Trasformazione."

Il medesimo principio regola le modalità di computo del valore di "monetizzazione" delle aree per attrezzature e servizi in quota "Do.Min.O.", indicate parametricamente dal Piano dei Servizi e dovute alla Comunità in luogo del diritto ad procedere con l'edificazione, generando nuova pressione sul Sistema dei Servizi esistenti.

Secondo il principio "perequativo", le aree corrispondenti alla "capacità edificatoria" aggiuntiva acquisita del Soggetto Attuatore devono obbligatoriamente essere cedute in forma gratuita al Comune, in applicazione del comma 1 della suddetta legge regionale e in ragione del fatto che il "diritto edificatorio concesso" costituisce proprio elemento di indennizzo verso l'alienazione del bene.

Accanto alla perequazione, la normativa regionale individua e regola il principio della compensazione. In applicazione di questo secondo principio, il PGT, attraverso il Piano dei Servizi, definisce, in applicazione dell'articolo 11, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i., quali aree "pubbliche" - destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale - possano essere destinate ed utilizzate come "compensazione urbanistica" (ovvero aree "in permuta"), in relazione alla cessione gratuita di altre aree individuate da Piano dei Servizi come "maggiormente utili" al completamento dell'assetto della "città pubblica".

In caso di "permuta" di aree pubbliche, l'area ceduta al Comune dal privato dovrà presentare una dimensione almeno doppia rispetto all'area ceduta dal Comune. Potrà eventualmente essere accettata una superficie di uguale dimensione solo se preventivamente attrezzata.

In linea generale si ricorda che: i diritti edificatori attribuiti a titolo di "compensazione" sono commerciabili e per questo i Comuni devono provvedere all'istituzione di un registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi Comuni.

Il Piano dei Servizi stabilisce i termini di attivazione del Registro delle Cessioni/Acquisizioni di Capacità Edificatorie, definendo in che termini il Piano, nel suo complesso, ammetta tale commercializzazione nonché individuando le possibili aree di atterraggio/utilizzo volumetrico.

Le volumetrie aggiuntive, derivate dall'applicazione dell'applicazione di forme compensative, di cui al presente paragrafo, sono sempre e comunque soggette a computo OOUU I e II e cessione di aree per attrezzature e servizi, ai sensi delle determinazioni definite dal Piano dei Servizi, in quanto determinante incremento in termini di abitanti teoricamente insediabili.

Dal punto di vista tecnico-normativo, infatti, l'assegnazione delle suddette quote da parte del Comune, corrisponde al riconoscimento di una forma di indennizzo riconosciuto "in luogo ad una cessione richiesta". Dunque, la mancata cessione determina l'inconsistenza della "perdita" per il privato, e pertanto esclude lo stesso dal diritto di poter godere dell'indennizzo.

Analoga argomentazione si intende estesa agli ambiti di compensazione, nel momento in cui la cessione degli stessi venga effettuata al fine della corresponsioni dovute per il parametro Do.Min.O. – Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi.

La corresponsione del parametro Do.Min.O., come definito, in senso quantitativo, all'interno del Piano dei Servizi, è obbligatorio ed è posta a carico di ogni intervento che determini "incremento del peso insediativo", sia con riferimento ai nuovi ambiti individuati dal Documento di Piano, che per interventi interessanti il Tessuto Urbano Consolidato.

L'adempimento di tale dovere, specificamente connaturato non è oggetto di "indennizzo"

In sede di attuazione sarà necessario prestare attenzione alle modalità di combinazione consentite o previste per i diversi ambiti, così come ai limiti massimi di impatto volumetrico assegnati a ciascun comparto.

La mancata attenzione verso i suddetti limiti, da parte degli operatori, e dunque la formulazione di proposte progettuali non coerenti con gli Obiettivi di Piano, non potrà essere imputata a una mancanza di comunicazione espressa dal PGT.

Ciò detto, si ricorda inoltre che, in linea generale, ogni intervento, piano o programma legato o configurato come azione di "pianificazione attuativa" deve essere coerente con gli Obiettivi espressi dal Documento di Piano, con i principi di equità espressi dal Piano dei Servizi, e sostenibile a livello ambientale. Laddove consentito e secondo le modalità previste dalle specifiche indicazioni contenute dalle Schede d'Ambito, ciascun intervento attuativo potrà beneficiare dell'applicazione dei meccanismi di incentivazione previsti e definiti dal Piano delle Regole.

La trasformazione urbanistica progettata deve tener conto delle indicazioni tipologiche espresse per il comparto e non può prescindere dall'applicazione delle indicazioni relative alle funzioni insediabili d'Ambito espresse da ciascuna Scheda d'Ambito. La variazione funzionale determina la necessità di variazione dello strumento urbanistico di riferimento.

### 4.3 Parametri, Strumenti attuativi e Paesaggio

#### *Costruzione incrementale del Sistema del verde e del paesaggio*

Il PGT, attraverso il Documento di Piano, definisce il disegno del "sistema del verde e del paesaggio". Non si tratta di un progetto nel senso proprio del termine, quanto piuttosto di un "disegno di assetto territoriale" calibrato sul sistema di agro-ambientali (con riferimento all'andamento dei corridoi ecologici regionali e provinciali), ed integrato con il sistema della fruizione e del paesaggio.

**L'Obiettivo di Piano è quello di creare coesione intorno ad un'idea di sviluppo che promuove un modello insediativo basato sul reciproco rispetto delle funzioni insediate e sulla valorizzazione del "locale", riconosciuto come "valore aggiunto" in grado di promuovere la formazione di piccole e grandi "economie di scala".** Le modalità di perseguimento del suddetto Obiettivo si intendono da sviluppare attraverso più percorsi di progettazione ed attuazione di **politiche integrate di valorizzazione territoriale; interventi di cooperazione supportati da strumenti come bandi e/o iniziative di finanziamento, sia di livello locale che sovralocale ed europeo;** iniziative di auto-finanziamento promosse "dal basso", secondo un principio di governo del territorio "bottom-up".

Per quanto concerne le dinamiche di Piano, lo strumento di governo del territorio individua, attraverso la dimensione operativa del Piano dei Servizi, una "quota verde", associata ad interventi di trasformazione territoriale, destinata alla realizzazione incrementale del "Sistema del verde e del paesaggio". Detta quota è aggiuntiva rispetto ad eventuali maggiorazioni definite dalle normative vigenti e si costituisce come componente costitutiva del parametro di "**DoMinO**" - Dotazione Minima Ottimale pro-capite, (che si misura in mq/ab) previsto dal Piano dei Servizi.

Il parametro **Do.Min.O.** è infatti costituito dalla somma del parametro base, denominato "**Dotazione Minima di aree per attrezzature e servizi**" e ricavata dall'Analisi dei Fabbisogni - Parte A del Piano dei Servizi - e con il parametro denominato "**Quota verde**", definito in sede di Convenzione e il cui valore minimo non può essere reso in misura inferiore a in 3,50 mq/ab.

#### *Esame paesistico di Piani, Progetti e Programmi*

Il territorio del Comune di Caselle Lurani - sia urbanizzato che non urbanizzato - è stato suddiviso in "classi di sensibilità paesistica", agli effetti dei disposti contenuti dal Piano Paesistico Regionale - PPR. La rappresentazione della suddetta suddivisione è espressa in seno all'Allegato A al Documento di Piano → Tavola DdP\_04 "Allegato A - Carta del Paesaggio".

In base a tale classificazione, i Professionisti Incaricati della formulazione di piani, programmi e/o semplici interventi collocati all'interno del Comune, potranno valutare, secondo le modalità previste dalla normativa regionale vigente (PPR - L.R. 12/2005 e s.m.i.) nonché agli indirizzi normativi definiti in seno al documento "*Linee guida per l'esame della componente paesistica*", (che costituisce parte integrante del Piano delle Regole); quelli che saranno gli impatti generati dagli interventi proposti, e predisporre idoneo materiale a supporto della definizione progettuale.

#### *Verifica di coerenza con obiettivi di PGT - VAS*

Ogni trasformazione che avviene in applicazione del Documento di Piano ed in attuazione del Piano di Governo del Territorio deve essere obbligatoriamente accompagnata dalla compilazione della "Scheda di monitoraggio" contenuta nel "Sistema di Monitoraggio" della Valutazione Ambientale Strategica, allegato al "Rapporto Ambientale".

## 5. Elenco degli Elaborati del Documento di Piano

### **Quadro Conoscitivo del Piano di Governo del Territorio**

QC\_01 Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali

QC\_02 Carta dei Vincoli e delle Tutele Ambientali e Antropiche

QC\_03 Indagine conoscitiva di livello comunale: Uso del Suolo Urbano ed Extraurbano

QC\_04 Analisi del Sistema Insediativo: Carta dello Stato di attuazione del PRG vigente

QC\_05 Carta dei Vincoli e delle Tutele Paesaggistiche

QC\_06 Indagine conoscitiva di livello locale: Lettura del Contesto Locale

All'interno degli elaborati QC\_03 e QC\_06 si trovano inoltre diverse rappresentazioni cartografiche tese a restituire, nel modo più immediato possibile, una *lettura interpretativa del contesto in rapporto ai seguenti tematismi*:

- "Sistema insediativo"
- "Città Pubblica" e il Sistema delle Relazioni"
- "Sistema Agro-Ambientale"

### **Documento di Piano**

DdP\_01 Contenuti Strategici del Documento di Piano

DdP\_02 Ambiti di Trasformazione - Schede

DdP\_03 Tavola delle Previsioni di Piano

DdP\_04 Allegato A al Documento di Piano – Carta del Paesaggio