



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

Contenuti Strategici

Elaborato: **del Documento di Piano**

ID Elaborato

DdP_01

APPENDICE

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 Selvaggia 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

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) Denominazioni della “città esistente”

2) Denominazioni della città “in progetto”

Ambiti soggetti a pianificazioni attuative di iniziativa privata

3) La città pubblica – esistente e “in progetto”

Ambiti soggetti a pianificazioni attuative di iniziativa pubblica e/o privata

4) Ambiti agricoli - Ambiti Urbanistici generali

5) Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone e costituzione di un Sistema del verde e della fruizione

6) Le reti per la mobilità lenta come vettori di connessione tra *milieux urbani*

1) Denominazioni della “città esistente”

Nucleo di Antica Formazione

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

Secondo la definizione data dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., Articolo 10, comma 2, *“Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.*

Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati”.

Il Nucleo di Antica Formazione deve la propria riconoscibilità alle caratteristiche evolutive del centro abitato, ovvero dalla graduale agglomerazione di edifici e fabbricati colonici attorno luoghi attrattori - nuclei cascinali, o architetture signorili e nobiliari -, avvenuta per lo più in corrispondenza di assi viabilistici di rilevanza storica o presentanti caratteristiche di particolare connettività verso gli insediamenti di maggior dimensione.

Proprio in ragione dell'origine del nucleo urbano, all'interno del tessuto di antica formazione si rileva la presenza di diversi Nuclei cascinali urbani di interesse storico, caratterizzati dalla presenza di architetture tipiche degli insediamenti rurali, talvolta frammiste a fabbricati produttivi (agricoli e/o zootecnici) di recente costruzione ed ospitano attività agricole attive.

In linea di massima, all'interno delle suddette aree – che spesso assumono la forma di un “*continuum* urbanistico” in allineamento alla viabilità storica –, sono individuabili fronti insediativi compatti costituiti da edifici di altezza limitata (generalmente si parla di 2 piani fuori terra, caratterizzati però da un'altezza interna, per ciascun piano, superiore ai 2,70 metri minimi previsti dalle attuali normative locali di igiene), nonché arricchiti dalla presenza di aree pertinenziali comuni, per lo più riconducibili a corti o cortili interni.

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTIVABILI

All'interno del Nucleo di Antica Formazione – cui la presente Proposta di Documento di Piano assegna una Classe di Sensibilità Paesistica di tipo 5¹ – si intendono, in genere, consentiti interventi di carattere puntuale afferenti gli edifici esistenti.

Detti interventi si intendono attuabili mediante presentazione di titolo abilitativo semplice esclusivamente se volti al recupero ed alla conservazione del patrimonio edilizio, dell'impianto urbanistico e dell'impronta culturale dei luoghi, e mantenendo il rispetto delle funzioni insediate.

Nell'ambito della suddetta casistica, puntualmente definita in seno al Piano delle Regole, ogni intervento che comporti incremento del peso insediativo (compreso il recupero funzionale di edifici

¹ Detta classificazione costituisce contenuto minimo del PGT (Documento di Piano) ed afferisce e rimanda alla normativa definita dal Piano Paesistico Regionale – Normativa, Parte IV “Esame paesistico dei progetti”.

La “Classe di Sensibilità 5 rappresenta la classe massima di attenzione prevista dalla normativa regionale vigente.

L'elaborato di riferimento per la lettura delle attenzioni e prescrizioni di carattere paesistico-territoriale è la Tavola DdP_04 “Carte del Paesaggio”, redatta sulla base delle analisi paesistiche effettuate in sede di redazione del PGT (riassunte all'interno degli elaborati di Quadro Conoscitivo) ed in coerenza con le indicazioni formulate dagli Enti Sovraordinati.

La definizione delle “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti” viene invece correlata al Piano delle Regole, a sottolineare la coerenza dello strumento ed al fine di rafforzarne la valenza normativa.

dismessi o sotto-utilizzati), è soggetto alla presentazione, da parte del proprietario ovvero "avente titolo", di un atto di convenzionamento, ovvero di unilaterale d'obbligo, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi in rapporto al conseguimento dell'Equilibrio di Piano.

Il Piano delle Regole definisce altresì le modalità e i dimensionamenti entro cui i Soggetti privati interessati alla trasformazione di aree non già oggetto di "individuazioni attuative" possono (o devono) proporre all'Amministrazione Comunale la strutturazione di "interventi complessi di recupero urbanistico". Ad esempio, nel caso di nuclei rurali o residenziali iscritti nell'elenco SIRBeC, la modalità attuativa delineata dal PGT per interventi non strettamente correlati al recupero conservativo delle strutture esistenti sarà probabilmente subordinata alla presentazione ed approvazione di un Programma Integrato di Intervento e a "verifica di esclusione".

Le modalità di predisposizione delle suddette "proposte di intervento" verranno puntualmente definite all'interno del Piano delle Regole, così come i contenuti minimi degli elaborati progettuali, fermo restando che le proposte dovranno essere formulate in modo tale da essere coerenti con gli Obiettivi del Documento di Piano.

Nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione – ovvero per il territorio extraurbano, in corrispondenza di nuclei cascinali isolati di antica formazione, di cui al punto successivo – il PGT può già da ora individuare specifici "Ambiti di Recupero Urbano", detti "ARU".

Detti Ambiti identificano parti di territorio considerate "mature per la trasformazione".

Ogni Ambito di Recupero Urbano è assoggettato a specifiche indicazioni attuative (riassunte all'interno di una Scheda d'Ambito) disposte in Appendice all'interno del Piano delle Regole.

Dette Schede definiscono: lo strumento attuativo cui deve essere assoggettata la trasformazione, le modalità di intervento sugli edifici di pregio architettonico ovvero di valenza storico-culturale.

L'obiettivo alla base della definizione degli ARU è quello di restituire alla funzione residenziale (prevalente) parti di tessuto urbano attualmente sotto-utilizzate o dismesse, mantenendo il rispetto delle forme e delle tipologie architettoniche ed urbanistiche legate di matrice storica.

Ogni intervento attivato dovrà essere sottoposto a richiesta di autorizzazione paesistica secondo quanto previsto dalla normativa di PGT².

DESTINAZIONI AMMESSE

All'interno del Tessuto di Antica Formazione si intendono ammesse esclusivamente destinazioni di tipo residenziale (prevalente) con presenza di attività "di servizio alla residenza" o integrate alla "città pubblica"³, di attuazione sia pubblica che privata.

E' inoltre sempre ammessa la localizzazione di destinazioni proprie della "città pubblica", ovvero individuazione di aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico generale.

Annotazioni: Interventi all'interno del centro storico – autorizzazione paesistica

Tutti gli Interventi ricadenti all'interno del Tessuto di Antica Fondazione, nonché tutti gli interventi interessanti Nuclei Cascinali Urbani (di seguito esplicitati), nonché ogni piano di attuazione derivante dall'attivazione di un ARTU o un ARU deve essere sottoposto Richiesta di Autorizzazione Paesistica secondo quanto indicato dalla normativa e dalle indicazioni di PGT.

² Riferimenti: Tavola DdP_04 "Carta del Paesaggio", Allegato A al Documento di Piano" e "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti", quest'ultimo elaborato allegato al Piano delle Regole ed anch'esso in corso di predisposizione.

³ Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purchè supportate da adeguati spazi per la sosta, in modo da non gravare sul sistema della mobilità urbana.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

All'interno del Nucleo di Antica Formazione vengono individuati dal Piano delle Regole, i nuclei di matrice rurale a pianta cascinale, caratterizzati da destinazioni d'uso di tipo agricolo – sia correlate alla presenza di aziende attive che, laddove presenti, a strutture dismesse –, denominati "Nuclei cascinali urbani".

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTIVABILI

All'interno dei suddetti "nuclei" verranno consentiti interventi di tipo puntuale sull'edificato esistente di origine storica – mediante presentazione di titolo abilitativo semplice –, volti al recupero e al mantenimento del patrimonio edilizio fermo restando il mantenimento delle funzioni insediate. Verranno altresì consentiti interventi di ristrutturazione e nuova costruzione volti al rinnovamento delle attrezzature utili alla conduzione aziendale, nel rispetto delle normative di settore e delle indicazioni afferenti l'inserimento paesistico delle opere e definito dal Piano delle Regole.

In corrispondenza dei "Nuclei cascinali urbani" individuati come "sotto-utilizzati", "dismessi" o "prossimi alla dismissione" vengono individuati Ambiti di Recupero Urbano (ARU) atti a regolare le modalità di trasformazione delle funzioni insediate.

Detti Ambiti sono assoggettati a specifiche indicazioni attuative definite all'interno del Piano delle Regole e riassunte in specifiche Schede d'Ambito.

Lo strumento attuativo preferenziale individuato sarà quello del "Programma Integrato di Intervento"⁴ avente finalità di "recupero", in quanto ad ogni ambito verrà correlato alla realizzazione di una serie di Obiettivi Prioritari e di Obiettivi di Qualità legati al completamento del Disegno della Città Pubblica. Anche in questo caso, ogni intervento attivato dovrà essere sottoposto a richiesta di autorizzazione paesistica secondo quanto previsto dalla normativa di PGT. Il Piano delle Regole definisce le soglie e le condizioni secondo cui i Privati proprietari di immobili non già compresi in individuazioni di tipo "ARU" possano o debbano – a seconda del caso – presentare proposta di Programma Integrato di Intervento.

Il Piano delle Regole esplicita e definisce altresì quali siano i casi per cui un atto di pianificazione attuativa sia inteso "in variante" al PGT.

Precisazione generale

In relazione a quanto espresso al paragrafo precedente, si ricorda che – a pena di nullità dell'atto presentato – non possono essere formulate, da parte degli "aventi titolo", richieste di titoli abilitativi (*Permessi di Costruire, DIA, SCIA, ecc*) che si pongano in contrasto con gli Obiettivi espressi in seno al Documento di Piano, a meno che tali atti non afferiscano a procedure specificamente regolamentate da normative regionali o nazionali vigenti (come ad esempio nel caso di procedure di sportello unico per le attività produttive).

L'assentibilità della variante è comunque soggetta a valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in rapporto alla coerenza della richiesta con gli obiettivi di Piano e deve obbligatoriamente assumere – mediante specifico atto di convenzionamento – ogni onere derivato e gravante sulla Città Pubblica.

La presente precisazione si intende applicata ad ogni Ambito o Tessuto individuato dal PGT, in cui vengano ammessi interventi di trasformazione urbanistica.

⁴ Mediante predisposizione di un progetto planivolumetrico di massima che riporti in modo dettagliato i dati quantitativi relativi alle caratteristiche dimensionali del comparto.

DESTINAZIONI AMMESSE

All'interno dei Nuclei cascinali urbani che ospitano aziende agricole attive o comunque che non siano assoggettati a ambiti di pianificazione attuativa, sono ammesse destinazioni di tipo esclusivamente agricolo, che siano compatibili con la funzione residenziale.

Laddove si rilevi la presenza di altre funzioni, non strettamente correlate alla conduzione aziendale, le stesse potranno essere mantenute (mediante interventi puntuali), ma non potranno essere ampliate – ovvero incrementare la propria “pressione insediativa” – senza incorrere in “variante” urbanistica.

ELEMENTI DI ATTENZIONE AMBIENTALE ⁵

In caso all'interno dell'area di intervento siano presenti:

Serbatoi fuori terra o interrati adibiti allo stoccaggio di combustibili liquidi (gasolio da riscaldamento o da autotrazione) si ricorda la necessità di effettuare come minimo operazioni di pulizia della zona di carico/scarico:

- o nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da riscaldamento la norma non prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione degli stessi;
- o nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da autotrazione la norma regionale prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione, da presentare al Comune e ad ARPA.

In ogni caso qualora si riscontri la presenza di contaminazioni evidenti del terreno circostante sussiste l'obbligo di comunicazione e di attivazione delle procedure di cui al D.Lgs. 152/2006, articolo 242 (bonifiche);

Vasche liquami interrate o fuori terra, condotte di rilascio liquami, stalle, pozzi disperdenti o strutture di subirrigazione di acque reflue domestiche o assimilate: tali strutture, specialmente se vetuste, possono aver determinato il rilascio nel sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti (ammoniaca, metalli).

All'atto della dismissione e rimozione di tali strutture dovranno essere effettuate, ove si riscontrassero alterazioni organolettiche del terreno, idonee operazioni di pulizia del terreno stesso.

Ove tali alterazioni fossero di tipo massivo, andranno effettuate opportune verifiche di tipo analitico, con eventuale successiva comunicazione e attivazione delle procedure di cui al D.Lgs. 152/2006, articolo 242 (bonifiche), soprattutto allo scopo di evitare che eventuali contaminazioni del suolo/sottosuolo e la compresenza di pozzi privati ad uso potabile possano determinare all'atto del futuro utilizzo dei pozzi stessi il riscontro di parametri di contaminazione delle acque sotterranee attinte per uso potabile;

Coperture in eternit: il PRAL (Piano Regionale Amianto Lombardia), per realizzare il censimento e la mappatura dei siti e dei manufatti contenenti amianto prevede per i soggetti pubblici e privati l'obbligo di notificare all'ASL competente per il territorio la presenza di amianto e di materiali contenenti amianto in matrice friabile (es. coibentazioni in tubazione, guarnizioni di caldaie,

⁵ Elementi di attenzione suggeriti da ARPA.

speciali intonaci) e compatta (es. Eternit, canne fumarie, mattonelle in vinil-amianto, controsoffittature, ecc.) presenti in: edifici, luoghi, impianti, mezzi di trasporto.

In caso si riscontrino uno o più dei suddetti elementi, l'Operatore dovrà tempestivamente provvedere alla compilazione del questionario conoscitivo ed inoltrarlo all'autorità competente, nonché agli adempimenti conseguenti, ovvero, in caso siano effettivamente presenti strutture contenenti amianto, alla presentazione di un piano di rimozione all'ASL competente seguita dalla rimozione delle stesse.

Rifiuti Vari: tutti i materiali non riutilizzabili in loco tal quali, dovranno essere classificati ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 152/2006) e pertanto avviati a smaltimento o recupero da svolgersi presso sedi idonee al trattamento degli stessi.

Pozzi di prelievo acque sotterranee: nel caso un pozzo privato debba essere dismesso dovranno essere seguite le procedure previste dalla circolare 38/SAN/83 e dal Regolamento Locale d'Igiene (ovvero secondo quanto disposto da eventuali successive modifiche ed integrazioni subentrate).

Terre da scavo: la gestione delle terre da scavo dovrà avvenire secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006, articolo 186, (ovvero secondo quanto disposto da eventuali successive modifiche ed integrazioni subentrate).

Le indicazioni del presente paragrafo sono da intendersi estese ai nuclei cascinali in genere e a tutte quelle situazioni che, pur collocandosi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, possono presentare analoghe condizioni ed evidenza (ad esempio in corrispondenza della dismissione di attività produttive o in presenza di aree produttive sotto-utilizzate).

Tessuto Urbano Consolidato

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

Secondo la definizione data dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., Articolo 10, comma 1, lettera a), *"insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento"*.

Il Tessuto Urbano Consolidato può essere caratterizzato dalla presenza prevalente di "funzioni residenziali" (ex-Zone B) o di "funzioni produttive" (ex-Zone D).

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato si rileva la presenza di diverse tipologie edilizie, nonché di alcuni lotti liberi sia "interclusi" che posti a margine del tessuto urbanizzato.

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato – sia presso il Capoluogo che presso la Frazione Calvenzano – sono stati rilevati alcuni ambiti "sotto-utilizzati" o "prossimi alla dismissione", la cui rigenerazione funzionale viene individuata come elemento strategico per il completamento della "Città Pubblica" e, più in generale, come atto utile al conseguimento di un miglior livello di qualità della vita all'interno del sistema urbano.

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato – sia presso il Capoluogo che presso la Frazione Calvenzano – sono inoltre stati rilevati alcuni ambiti "caratterizzati dalla presenza di funzioni produttive" particolarmente impattanti dal punto di vista del sistema della mobilità e viabilità urbana, la cui riqualificazione viene individuata come elemento strategico per la funzionalizzazione della "Città Pubblica" e, più in generale, come atto utile al conseguimento di un miglior livello di qualità della vita all'interno del sistema urbano.

Le suddette aree vengono classificate dal PGT come Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano – ARTU. Per ciascuno degli ARTU individuati viene predisposta, all'interno del Piano delle Regole, una specifica Scheda d'Ambito.

MODALITÀ DI INTERVENTO

A livello generale, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, quando non interessato da individuazioni di ARTU, la trasformazione – purchè coerente con la destinazione funzionale consentita – potrà essere attuata mediante interventi diretti (titoli abilitativi semplici o convenzionati a seconda della natura dell'intervento e del fatto che l'intervento stesso comporti incremento del peso insediativo, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi).

Qualora al Tessuto Urbano Consolidato siano sovrapposte indicazioni di carattere attuativo, conseguenti all'individuazione di **Ambiti soggetti a pianificazioni attuative** (e nel caso specifico, ad ARTU), la trasformazione in detti Ambiti dovrà essere attuata mediante predisposizione di Programma Integrato di Intervento (ovvero Piano di Lottizzazione, o Titolo abilitativo convenzionato a seconda della natura e della collocazione dell'ambito rispetto al nucleo urbano), così come definito dalla specifica Scheda d'Ambito contenuta dal Piano delle Regole.

Per quanto concerne la verifica delle modalità d'intervento ammissibili su uno specifico comparto si rimanda alla consultazione delle Schede d'Ambito contenute nel Piano delle Regole.

Un breve estratto delle indicazioni afferenti gli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa viene espressa anche ai paragrafi successivi.

DESTINAZIONI AMMESSE

All'interno del Tessuto di Urbano Consolidato residenziale sono ammesse esclusivamente destinazioni di tipo residenziale o "di servizio" alla residenza e destinazioni integrate alla "città pubblica"⁶, di attuazione sia pubblica che privata.

Nel caso in cui, all'interno del suddetto Tessuto siano presenti (intercluse) funzioni diverse da quelle sopra indicate, in particolare se di tipo produttivo o artigianale, il mantenimento delle stesse sarà consentito limitatamente alla possibilità di attuare interventi di tipo manutentivo ordinario e straordinario riferito unicamente all'attività imprenditoriale ivi insediata al momento dell'adozione del PGT. Eventuali ampliamenti dei cicli produttivi potranno essere consentiti unicamente se definiti a livello progettuale e comunque nell'ambito di aree assoggettate a ARTU che siano già interessate da presenze di funzioni diverse dalla residenza.

Per la verifica puntuale delle destinazioni ammesse e/o non ammesse si rimanda alle specifiche indicazioni contenute dalle Schede d'Ambito e dalla normativa generale del Piano delle Regole.

Annotazione: i Nuclei Produttivi

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

Si tratta di aree esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato ed attualmente destinati all'insediamento di impianti industriali, artigianali e commerciali di tipo endogeno.

MODALITÀ DI INTERVENTO

A livello generale, all'interno dei Nuclei produttivi confermati dal PGT, la trasformazione operata per il mantenimento della destinazione funzionale esistente, potrà essere attuata mediante

⁶ Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purchè supportate da adeguati spazi per la sosta, in modo da non gravare sul sistema della mobilità urbana.

interventi diretti (titoli abilitativi semplici o convenzionati a seconda della natura dell'intervento e se l'intervento stesso comporti incremento del peso insediativo, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi).

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione (o di nuova costruzione) mediante l'attuazione dei quali sia previsto l'ampliamento dei cicli produttivi – specie se interessanti attività poste all'interno del Tessuto Urbano Consolidato residenziale – sarà richiesta al Soggetto Attuatore la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, correlato a procedure di Sportello Unico per le Attività Produttive e, nonché verifica dell'esame paesistico del progetto.

Si precisa inoltre che, in corrispondenza di aree individuate come "sotto-utilizzate", "prossime alla dismissione" o "dismesse", vengono individuati Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano (ARTU) atti a regolare le modalità di trasformazione delle funzioni insediate.

Detti Ambiti sono assoggettati a specifiche indicazioni attuative definite all'interno del Piano delle Regole e riassunte in specifiche Schede d'Ambito.

Lo strumento attuativo preferenziale individuato sarà quello del "Programma Integrato di Intervento"⁷ avente finalità di "recupero", in quanto ad ogni ambito verrà correlato alla realizzazione di una serie di Obiettivi Prioritari e di Obiettivi di Qualità legati al completamento del Disegno della Città Pubblica. Anche in questo caso, ogni intervento attivato dovrà essere sottoposto a richiesta di autorizzazione paesistica secondo quanto previsto dalla normativa di PGT. Il Piano delle Regole definisce le soglie e le condizioni secondo cui i Privati proprietari di immobili non già compresi in individuazioni di tipo "ARU" possano o debbano – a seconda del caso – presentare proposta di Programma Integrato di Intervento.

Il Piano delle Regole esplicita e definisce altresì quali siano i casi per cui un atto di pianificazione attuativa sia inteso "in variante" al PGT.

Precisazione generale

In relazione a quanto espresso al paragrafo precedente, si ricorda che – a pena di nullità dell'atto presentato – non possono essere formulate, da parte degli "aventi titolo", richieste di titoli abilitativi (*Permessi di Costruire, DIA, SCIA, ecc*) che si pongano in variante allo strumento PGT, ovvero che siano in contrasto con gli Obiettivi espressi in seno al Documento di Piano, a meno che tali atti non afferiscano a procedure specificamente regolamentate da normative regionali o nazionali vigenti (come ad esempio nel caso di procedure di sportello unico per le attività produttive).

L'assentibilità della variante è comunque soggetta a valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in rapporto alla coerenza della richiesta con gli obiettivi di Piano e deve obbligatoriamente assumere – mediante specifico atto di convenzionamento – ogni onere derivato e gravante sulla Città Pubblica.

La presente precisazione si intende applicata ad ogni Ambito o Tessuto individuato dal PGT, in cui vengano ammessi interventi di trasformazione urbanistica.

DESTINAZIONI AMMESSE IN AMBITI PRODUTTIVI (TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO)

Per le attività esistenti di cui non sia prevista la "dismissione" e che siano intercluse all'interno del Tessuto Urbano Consolidato residenziale, viene consentito il mantenimento in esercizio delle attività esistenti. Dovrà in ciò essere comunque verificata la compatibilità delle funzioni insediate con il tessuto residenziale circostante, in rapporto alla normativa afferente la salubrità dei luoghi e la mitigazione degli impatti acustici.

⁷ Mediante predisposizione di un progetto planivolumetrico di massima che riporti in modo dettagliato i dati quantitativi relativi alle caratteristiche dimensionali del comparto.

All'interno degli Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano – ARTU di carattere produttivo vengono ammesse destinazioni prevalenti di tipo produttivo-artigianale e, limitatamente, di spazi commerciali, purché coerenti con una classificazione e un dimensionamento di tipo endogeno e previsti nell'ambito del Piano del Commercio ⁸.

La definizione puntuale delle funzioni ammesse all'interno dei Nuclei produttivi individuati dal Piano delle Regole è in corso di predisposizione.

Come traccia generale di lavoro, tenendo conto di quanto sin qui esposto, vengono date le seguenti indicazioni di massima rispetto alle attività ammesse all'interno dei Nuclei produttivi:

Per quanto attiene le attività classificate come "insalubri di prima", si sta valutando la possibilità di ammettere l'insediamento di attività di:

- piccola carpenteria (per aziende che non superino più di 150 tonnellate di ferro lavorato);
- piccoli macelli e salumifici (che non lavorino più di 150 tonnellate di capi morti all'anno);
- piccole tipografie (con non più di due rotative con larghezza dei rulli massima di 1 metro).

Agli effetti dei reflui, ognuna di queste attività dovrà avere una depurazione autonoma con immissione nella fognatura comunale di reflui che rientrino nella classe A.

Tenendo conto della precedente definizione, si sta valutando la possibilità di ammettere l'insediamento di attività classificate come "insalubri di seconda classe":

- calderai;
- falegnamerie;
- fonderie di seconda fusione (che non lavorino più di 500 tonnellate all'anno di metallo);
- lavanderie a secco;
- officine per la lavorazione dei metalli (che non superino le 150 tonnellate all'anno);
- salumifici senza macellazione (che lavorino non più di 1.000 tonnellate all'anno di prodotto);
- tipografie senza rotative;
- vetrerie artistiche.

A livello generale si ritiene che, all'interno dei Nuclei produttivi individuati sul territorio comunale, non sarà ammesso l'insediamento di attività ricadenti nelle seguenti fattispecie:

- a) gli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti di cui al D.Lgs. 334/1999;
- b) le attività insalubri di prima e di seconda classe, che non siano state espressamente indicate al punto precedente (si veda anche art. 25 del Piano delle Regole.);
- c) le attività agricole;
- d) la residenza, ad esclusione di quella ad uso del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima della slp corrispondente al 30% della Slp a destinazione produttiva (e comunque non superiore a 150mq di slp complessiva dell'abitazione), per ogni unità insediata (*è in corso di valutazione il fatto che la suddetta quantità – per la parte ammissibile – sia da conteggiare "in aggiunta" piuttosto che "compresa" all'interno della quota di Slp produttiva ammessa*);
- e) gli istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- f) le attrezzature ricettive;

⁸ In caso il Comune non disponga di proprio Piano del Commercio, nelle suddette aree non verrà ammesso l'insediamento di alcuna nuova attività commerciale, se non strettamente correlata alla vendita dei prodotti ivi realizzati (ovvero prodotti dall'attività artigianale ivi insediata). Si intende con questo consentire la possibilità di ampliare la potenzialità del "Distretto Diffuso del Commercio" promuovendo la figura dell'artigiano che produce e vende i propri prodotti.

g) in generale tutte quelle destinazioni definite dal PTCP come “esogene”.

Attenzioni particolari

Gli interventi "in corso di attuazione"

All'interno delle norme generali riferite al Tessuto Urbano Consolidato (ovvero del Nucleo di Antica Formazione, per interventi caratterizzati da "recupero"), vengono ricondotti tutti gli atti e gli strumenti di pianificazione attuativa "in corso di attuazione", ovvero tutti quei comparti per cui sia già stato adottato/approvato/convenzionato uno strumento attuativo ai sensi del vigente PRG o, in caso di lotti liberi, per cui sia stato assentito un titolo abilitativo convenzionato.

Nel caso il comparto sia ricompreso in ambiti classificandi come "Nucleo di Antica Formazione", di cui al paragrafo precedente, si rimanda alla specifica normativa.

Le tavole afferenti il Piano delle Regole tengono conto di tale attribuzione e ne riportano graficamente la conseguente definizione.

Annotazioni: Interventi che comportino una variazione del "peso insediativo"

Così come definito dal Piano dei Servizi – in Premessa e nell'articolato normativo:

sono considerate rilevanti ai fini del computo del "peso insediativo", le nuove superfici che contribuiscono a creare, rispetto a quelle preesistenti e alle nuove destinazioni individuate, un aggravio della pressione insediativa – sia in termini volumetrici, che di utilizzazione fondiaria.

Per questa ragione, in relazione al tema del recupero del patrimonio edilizio esistente e del recupero urbanistico - ferme restando le considerazioni di cui al Piano dei Servizi - nel caso in fase di implementazione di una pratica o di un intervento edilizio passibile di generare un incremento della pressione insediativa, (nonché del peso insediativo, sia in termini di "abitanti teoricamente insediabili" che di "superficie utilizzabile"), venga accertata una situazione di incremento della pressione insediativa rispetto all'esistente, il richiedente – titolare della pratica edilizia o urbanistica, dovrà, a seconda della specifica casistica di riferimento:

- quantificare il "peso insediativo" prodotto in termini di "abitanti teoricamente insediabili" o – per funzioni non residenziali – "superficie utilizzabile"; calcolare il corrispettivo di aree e servizi atti a garantire il riassorbimento dell'aggravio del carico urbanistico generato dall'intervento; e procedere alla monetizzazione dell'importo derivato, secondo le modalità di calcolo e quantificazione espresse dal Piano dei Servizi;
- reperire e cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale una quota di aree o servizi, tra quelle individuate dal Piano dei Servizi, atti a garantire il riassorbimento dell'aggravio del carico urbanistico generato dall'intervento stesso, ovvero procedere a monetizzazione, secondo le prescrizioni contenute dalle Schede Norma del Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

2) Denominazioni della città "in progetto"

Ambiti soggetti a pianificazioni attuative di iniziativa "privata"

In fase di definizione delle Scelte di Piano, sono stati individuate, per l'attuazione delle Politiche e delle Azioni definite dallo strumento sul territorio Comunale, cinque tipologie di Ambiti di Trasformazione, - differenti per caratteristiche ed attuazioni, come segue definiti:

- a) Ambiti di Trasformazione Urbana - ATU
- b) Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica - ACCP"
- c) Ambiti di Ricomposizione Territoriale – ART
- d) Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano - ARTU
- e) Ambiti di Recupero Urbano - ARU.

Gli ambiti compresi dalla definizione del punto b) afferiscono, nello specifico, progetti di carattere pubblico e pertanto vengono descritti all'interno del Paragrafo 3).

Indicazioni generali

Il presente paragrafo definisce quelli che sono gli **ambiti soggetti a pianificazione attuativa** attivabili, in via preferenziale, da parte di Soggetti privati e per i quali è stato ritenuto opportuno andare a normare in maniera più specifica le modalità di trasformazione applicabili, le funzioni ammesse e le connessioni con il tessuto urbano esistente.

Rispetto alla valenza ed alla cogenza delle individuazioni espresse, in rapporto al "regime giuridico dei suoli", si precisa che gli ambiti ricadenti nelle definizioni di ATU, ACCP e ART sono individuati agli effetti del Documento di Piano, mentre gli ambiti ricadenti nella definizione di ARTU e ARU sono individuati agli effetti del Piano delle Regole.

Nell'ambito del Piano dei Servizi viene inoltre puntualizzata la valenza delle individuazioni relative alle "aree in perequazione" ed agli ambiti ed agli interventi "di compensazione" .

Ogni Ambito individuato in seno alla Proposta di Documento di Piano (ed, in generale, del PGT) viene accompagnato dalla definizione di una specifica Scheda⁹ contenente le seguenti indicazioni di carattere orientativo e prescrittivo:

- stralcio della tavola DdP_03 riportante lo schema ottimale di connessione alla viabilità locale e le indicazioni principali funzionali alla predisposizione della proposta di intervento (planivolumetrico);
- stralcio della tavola DdP_04 riportante le attenzioni afferenti il Paesaggio
- indicazione dei principali vincoli, tutele e salvaguardie interessanti l'Ambito, con richiamo alle principali limitazioni¹⁰ ed attenzioni da verificare in sede di attuazione;
- definizione degli indici urbanistico-edilizi di massima, con riferimento al Piano dei Servizi¹¹ ed al "Meccanismo di attivazione" dell'Ambito;

⁹ Rif. elaborato DdP_02 "Ambiti di Trasformazione – Schede".

¹⁰ Fermo restando quanto indicato da ciascuna Scheda, la verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la 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) deve essere effettuata a cura del "soggetto attuatore", e trovare riscontro negli atti e degli elaborati di progetto.

¹¹ Obblighi di cessione, quote minime, "obiettivi qualitativi", incentivazioni.

DdP_01 "Contenuti Strategici del Documento di Piano" - APPENDICE [Luglio 2012]

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

- indicazione delle vocazioni funzionali e delle destinazioni ammesse all'interno dell'area di intervento.

Con riferimento alla caratterizzazione urbanistica dei vari Ambiti interessati da pianificazioni attuative, pare opportuno ricordare che, per quanto concerne gli ATU e gli ART, la vigenza della previsione insediativa decorre dalla sottoscrizione della convenzione.

Al fine di limitare i momenti di "non governabilità" delle previsioni insediative, il PGT, nell'ambito del Piano delle Regole, andrà a definire un limite temporale entro cui il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alla sottoscrizione dell'atto di convenzionamento, a pena dell'annullamento della delibera di approvazione della proposta di piano attuativo.

Relativamente al presente punto, si precisa che le situazioni che, alla data di adozione del PGT dovessero trovarsi in condizione di "indeterminatezza" verranno ricondotte alla definizione di un "regime transitorio" che ne veicoli la conclusione.

A livello generale si ricorda che, alla scadenza degli atti di pianificazione attuativa regolarmente convenzionati – *generalmente di validità decennale* –, l'Ambito trasformato si intende ricondotto alla normativa del Piano delle Regole, in riferimento alla tipologia di funzioni da esso esplicitate.

In particolare, le possibili normative di riferimento sono:

- per le aree edificate a destinazione principale residenza, si applicano i disposti normativi relativi al "Tessuto urbano consolidato";
- per le aree edificate a destinazione produttiva e commerciale, si applicano i disposti normativi relativi ai "Nuclei produttivi";
- per le aree ricondotte ad "attrezzature e servizi pubbliche o di interesse pubblico", si applicano i disposti all'uopo definiti dal Piano delle Regole e le disposizioni definite dal Piano dei Servizi.

All'interno della Convenzione, in funzione della natura delle trasformazioni definite dal planivolumetrico di progetto, dovrà essere esplicitato, all'interno di un apposito articolo, il riferimento alla ridefinizione normativa del comparto dovuta ad attuazione e/o decadimento della Convenzione stessa.

Segue ora una breve descrizione degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa di iniziativa privata, individuati dalla Proposta di Documento di Piano.

Ogni descrizione comprende una *Tabella di descrizione quantitativa (bozza)*, contenente le seguenti indicazioni di massima:

St = Superficie Territoriale, viene indicata in quanto l'assetto previsionale dell'ambito contiene indicazioni e prescrizioni relative alla cessione perequativa di parte dell'area compresa all'interno dell'ambito e, potenzialmente, potrebbe essere interessata da ulteriori cessioni di carattere primario.

Iut_vir = Indice di utilizzazione territoriale virtuale. L'attributo "virtuale" sottolinea la necessità di provvedere alla definizione dell'assetto progettuale del comparto prima di poter definire esattamente la Capacità Edificatoria "abbinata" (ovvero "definitiva") associata all'ambito. Si rimanda, in questo senso, alle indicazioni espresse con riferimento all'attivazione dei meccanismi perequativi e compensativi. La definizione normativa dei suddetti principi è affidata al Piano dei Servizi.

Capacità Edificatoria complessiva (C.E. compl.) = $lut \times St$ = Capacità edificatoria espressa in termini di Superficie lorda di pavimento), computata tenendo conto della cessione, da parte del Soggetto Attuatore, di tutta l'area posta in perequazione all'interno del comparto. Si ricorda, in ciò, che, la manca cessione dell'intera superficie comporta una perdita di diritti edificatori (proporzionale alla quantificazione della mancata cessione perequativa).

Peso Insediativo (Ab_{Th}) = incremento di abitanti previsto in conseguenza dell'attivazione del comparto. Il "peso" di un abitante teoricamente insediabile sul Comune di Caselle Lurani è stato quantificato in 114 mc/mq (ovvero 38 mq/mq). In questa fase il "peso insediativo" è calcolato sul dato relativo alla Capacità Edificatoria complessiva espressa in tabella. In rapporto al dato relativo al "peso insediativo" vengono quantificate le voci relative al Do.Min.O., al Q_verde ed ai Parcheggi Primari.

Peso Insediativo (Slp_{att}) = (per trasformazioni che prevedano destinazioni d'uso diverse dalla residenza), incremento di Slp "attiva", in rapporto a funzioni ed attività di carattere produttivo/commerciale/terziario. In questa fase il "peso insediativo" è calcolato sul dato relativo alla Capacità Edificatoria complessiva espressa in tabella. In rapporto al dato relativo al "peso insediativo" vengono quantificate le voci relative al **Do.Min.O.**, al **Q_verde** ed ai **Parcheggi Primari**.

Do.Min.O. (mq/ab) = **Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi** che ogni intervento di trasformazione deve esprimere in rapporto al numero di abitanti teoricamente insediabili "generati". La definizione del presente parametro è in capo al Piano dei Servizi.

Secondo le risultanze emerse dall'Analisi dei Fabbisogni – Parte A e B, detto parametro (Do.Min.O. *pro-capite*) è attualmente individuato in 28,10 mq/ab.

Q_verde. (mq/ab) = **Quota Verde per la costruzione del Sistema del Verde e della Fruizione** che ogni intervento di trasformazione deve esprimere in rapporto al numero di abitanti teoricamente insediabili "generati". La definizione del presente parametro, è indicata, in seno alla presente proposta, in 3,5 mq/ab.

Parcheggi Primari (mq/ab) = quantificazione minima di aree per la sosta di natura primaria da associare alla realizzazione di ogni intervento di trasformazione. La quantificazione viene espressa in rapporto al numero di abitanti teoricamente insediabili "generati", in applicazione del seguente parametro: 4,5 mq/ab. Il parametro è stato definito in relazione all'indice di motorizzazione espresso dal Comune.

Relativamente agli Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano – ARTU

La Proposta di Documento di Piano individua sul Comune di Caselle Lurani n°2 Ambiti di riqualificazione del tessuto urbano, individuati presso il Capoluogo in corrispondenza di attività attualmente azionate dal PRG vigente come "zone D".

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

Gli ARTU sono generalmente individuati all'interno del Tessuto urbano consolidato, ma possono anche essere localizzati in corrispondenza di Nuclei cascinali urbani, di particolare pregio storico-paesistico ed architettonico interessati da un diffuso stato di abbandono.

MODALITÀ DI INTERVENTO

In detti Ambiti, la trasformazione può essere attuata mediante presentazione di Programma Integrato di Intervento (ovvero di Permesso di Costruire Convenzionato, solo nei casi per cui sia specificamente previsto dal Piano delle Regole). Per la verifica delle modalità di intervento ammissibili su uno specifico comparto si rimanda alle Schede d'Ambito.

PROSPETTI RIASSUNTIVI RELATIVI ALLE PREVISIONI URBANISTICHE INDIVIDUATE

ARTU 1 – Riqualificazione del Tessuto insediativo “area Micron”

L'individuazione dell'Ambito è stato definito conseguentemente alla segnalazione (istanza) formulata a cura della proprietà che segnalava interesse per un possibile cambio di destinazione del comparto da produttivo a residenziale. Date le criticità viabilistiche connaturate alla presenza di attività produttive in ambiente urbano (residenziale), nonché le attenzioni e le problematiche di “gestione” correlate alla presenza di aree sotto-utilizzate o dismesse; in sede di definizione dello strumento è stato valutato come opportuno provvedere all'individuazione di un Ambito che consentisse al Comune di governare le scelte operate in fase di trasformazione avendo già una linea di coerenza rispetto al Disegno della Città Pubblica.

Tabella di descrizione quantitativa ARTU 1

Superficie territoriale	lut_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Condizionata a una Superficie in Perequazione pari a	Peso Insediativo (ab_Th)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
16.217,47 MQ	0,3	4.865 MQ SLP	6.620 MQ	128	3.597,72	448,11	576,15

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_Verde secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

L'attuazione del comparto è subordinata ad attivazione di meccanismo perequativo.

L'eventuale “superficie minima in cessione” viene definita in sede di Piano dei Servizi.

L'Ambito può essere oggetto di atterraggio di ulteriori diritti edificatori derivati dall'attivazione di meccanismi compensativi previa valutazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di una proposta preliminare di progetto redatta in coerenza con gli Obiettivi espressi dal Documento di Piano ed in conformità alle indicazioni definite dallo stesso.

L'attivazione dell'Ambito è funzionale alla rigenerazione del tessuto urbano oggi sotto-utilizzato.

Il reperimento dell'area individuata in chiave pubblica (Obiettivo Strategico) è funzionale all'acquisizione di uno spazio sufficientemente a realizzare - nel caso se ne riscontri la necessità in sede di applicazione del PGT - un nuovo plesso scolastico per la scuola secondaria di primo grado. In ogni caso lo spazio acquisito andrà ad implementare gli spazi del Centro sportivo comunale (anche centro di aggregazione) e potrà essere funzionale alla sistematizzazione dei Servizi insediati tra via Roma e via A. Moro.

DESTINAZIONI AMMESSE

All'interno del comparto sono ammesse destinazioni di tipo residenziale o destinazioni ad essa correlate e compatibili, come attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale - per la verifica delle destinazioni ammesse e/o non ammesse si rimanda alle specifiche indicazioni contenute dalle Schede d'Ambito e dalla normativa generale del Piano delle Regole.

ARTU 2 – Riqualificazione del Tessuto insediativo “area Produttiva Caselle Lurani”

L'individuazione dell'Ambito è stato definito tenendo conto delle criticità viabilistiche espresse dal sistema locale rispetto alla compresenza, nell'ambito del tessuto residenziale, di funzioni produttive che, seppur ben radicate, producono una discreta movimentazione di traffico pesante, incrementando la percezione di "non adeguatezza" già espressa dalla rete viabilistica esistente.

Tabella di descrizione quantitativa ARTU 2

Superficie fondiaria	luf_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Interventi Compensativi indicati:	Peso Insediativo (Slp)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
13.035 MQ	ESISTENTE + 0,075 MQ/MQ SU AREA PERIURBANA SEDIME STRADALE	SLP ESISTENTE + SLP COMPENSATIVA	→ ADEGUAMENTO E MESSA IN SICUREZZA VIA CABRINI → QUALIFICAZIONE AREA VERDE DON OTTOLO	SPL DETERMINATA DA COMPENSAZIONI	DA QUANTIFICARE IN RAPPORTO AL PROGETTO COME DEFINITO DAL PIANO DEI SERVIZI - APPARATO NORMATIVO	DA QUANTIFICARE IN RAPPORTO AL PROGETTO COME DEFINITO DAL PIANO DEI SERVIZI - APPARATO NORMATIVO	MINIMO 1 POSTO AUTO PER OGNI ADDETTO IMPIEGATO

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_Verde secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

L'attuazione del comparto è subordinata ad attivazione di meccanismo compensativo.

I termini di quantificazione del "valore compensativo" da attribuire alle opere non già individuate a livello "progettuale" vengono definiti in sede di Piano dei Servizi. Dette opere dovranno essere coerenti con gli Obiettivi Strategici espressi e valutate nell'ambito di una proposta preliminare di progetto redatta in conformità alle indicazioni definite dal PGT.

L'attivazione dell'Ambito è funzionale alla coerenza del "sistema della mobilità locale" con le funzioni insediate (sia di natura residenziale, che produttiva, che a servizi).

Il reperimento e la cessione dell'area interessata dal progetto di adeguamento e messa in sicurezza di via Cabrini, individuata a livello di tracciato all'interno della Tavola delle Previsioni di Piano, costituisce Obiettivo Strategico del PGT. La realizzazione dell'opera inoltre rappresenta un requisito primario per la possibilità di ampliare i cicli produttivi attualmente insediati sul comparto. Per quanto attiene la destinazione degli importi da monetizzare (Do.min.O.) o versare (*oneri di urbanizzazione secondaria*), connessi all'incremento di peso insediativo, gli stessi verranno preferenzialmente rapportati ad interventi di valorizzazione dell'area verde sita in adiacenza a via Don Ottolo. In questo senso, l'acquisizione di crediti compensativi per la realizzazione di interventi afferenti "di qualità", ricadenti sulla suddetta area – *ma il discorso può essere esteso in generale ad ogni intervento analogo* –, sarà consentito unicamente a compensazione alla quota verificata di maggior incidenza sui costi di realizzazione delle opere rispetto ai costi di trasformazione dovuti.

DESTINAZIONI AMMESSE

Sono ammesse destinazioni di tipo produttivo funzionali al miglioramento dei cicli produttivi e all'integrazione all'interno dell'ambiente urbano delle attività esistenti.

Ogni intervento di potenziamento (aumento o integrazione) dei cicli produttivi – ovvero di interventi che generino aumento della movimentazione da e verso le attività insediate – è subordinato alla realizzazione di un intervento di adeguamento e messa in sicurezza della viabilità esistente [via Santa Francesca Cabrini]. Sino all'attivazione del comparto, ovvero alla realizzazione

del suddetto intervento, saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle strutture esistenti.

Relativamente agli Ambiti di Recupero Urbano – ARU

La Proposta di Documento di Piano individua sul Comune di Caselle Lurani n°2 Ambiti di recupero urbano, individuati uno presso il Capoluogo – in corrispondenza del Castello (o Palazzo Lurani) – e l'altra presso Calvenzano – in corrispondenza del nucleo di Cascina San Gregorio.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

Gli ARU sono generalmente individuati all'interno del Nucleo di Antica Formazione, ovvero in corrispondenza aree connotati da particolare pregio storico-paesistico ed architettonico ed interessati da un diffuso stato di abbandono.

MODALITÀ DI INTERVENTO

In detti Ambiti, la trasformazione può essere attuata mediante presentazione di Programma Integrato di Intervento laddove, nell'ambito della stessa, si individui l'interesse, da parte del Comune, di addivenire all'acquisizione di parti degli immobili esistenti, al fine di integrare il Disegno della Città Pubblica e potenziare l'offerta di Servizi verso la Cittadinanza.

Laddove specificamente previsto dalla Scheda d'Ambito [ovvero per quegli interventi di recupero edilizio non direttamente correlati ad azioni di interesse pubblico generale], la trasformazione può essere individuata mediante Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato, secondo l'entità delle Slp e del Peso Insediativo oggetto di intervento. Detta modalità di utilizzo esclude la possibilità di attivare meccanismi di tipo compensativo (o perequativo).

PROSPETTI RIASSUNTIVI RELATIVI ALLE PREVISIONI URBANISTICHE INDIVIDUATE

ARU 1 – Recupero Funzionale “Palazzo Lurani e pertinenze dirette” e ri-localizzazione degli spazi per le attività culturali.

L'individuazione dell'Ambito è stato definito conseguentemente alle riflessioni e valutazioni emerse in sede di “Tavolo di Concertazione”, di cui all'elaborato DdP_01.

Il comparto di intervento minimo viene ridotto rispetto alla configurazione definita dal PRG vigente, in modo da incrementare le condizioni di fattibilità dell'intervento di recupero strutturale dell'immobile (l'edificio principale versa, infatti, in condizioni di grave abbandono; tanto che il Comune, nel corso degli ultimi anni, si è trovato più volte in obbligo di dover provvedere d'ufficio ad ordinare interventi di “messa in sicurezza” per preservare le abitazioni confinanti ed eventuali soggetti terzi da danni a cose e/o persone).

E' stata inoltre accolta la segnalazione (istanza) formulata a cura di uno dei proprietari degli immobili confinanti con il Castello di poter essere esclusi dall'individuazione del piano attuativo previsto dallo strumento PRG. Accertata l'accogliibilità dell'istanza qui richiamata, è stato dunque individuato l'Ambito ARU 1.

L'attivabilità dell'ambito è subordinata cessione, da parte della Proprietà, del piano terra dell'immobile Castello, in ragione della necessità di provvedere alla ri-localizzazione delle aree e attrezzature oggi esistenti ed afferenti l'erogazione dei servizi di interesse comunale legati alla “cultura” (biblioteca, spazi di aggregazione e rappresentazione, spazi di rappresentanza).

In sede di definizione dello strumento è stato valutato come opportuno provvedere all'individuazione di un Programma Integrato di Intervento con finalità di recupero edilizio, in modo da consentire al Comune di governare le scelte operate in fase di trasformazione avendo già una linea di coerenza rispetto al Disegno della Città Pubblica.

Tabella di descrizione quantitativa ARU 1

Superficie Fondiaria comparto	Indice = Spl ESISTENTE	Capacità Edificatoria ammessa	Condizionata a una Superficie massima in Compensazione pari a	Peso Insediativo (abTh)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
2.809,45 MQ	360 mq per piano	= SLP ESISTENTE	SLP PIANO TERRA	28 (*)	795,30	99,06	127,36

(*) calcolati in rapporto alla Slp esistente.

L'immobile del Castello (o Palazzo Lurani) risulta ad oggi essere abbandonato e non abitabile a meno di consistenti lavori di recupero conservativo. Ogni intervento di recupero pertanto andrà a comportare un incremento del peso insediativo rispetto allo stato di fatto e sarà chiamato a contribuire alla realizzazione del Disegno della Città Pubblica.

L'attivazione dell'Ambito in forma di Programma Integrato di Intervento può prevedere la definizione di meccanismi di permuta che prevedano la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale dismesso, ovvero ri-localizzazione dei servizi esistenti all'interno del "piano terra" richiesto in compensazione. Con riferimento alle suddetta opzione, si individua la possibilità di incrementare la capacità edificatoria dell'ARU sino a un massimo di 520 mq di slp (pari a circa 14 abitanti teorici), localizzati al di fuori del perimetro dell'ARU.

In caso di attivazioni compensative esterne, il valore Do.Min.O. pro-capite, Q_Verde e Parcheggi primari dovrà essere adeguato al numero effettivo di Abitanti Teorici determinati dall'ARU.

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_Verde secondo i disposti e le modalità definite in seno al Piano dei Servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

L'intervento complessivo prevede il recupero edilizio delle superfici esistenti mediante definizione di un progetto per cui è l'approvazione da parte della Soprintendenza¹², da inquadrare all'interno di uno strumento attuativo di carattere negoziale (Programma Integrato di Intervento).

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, del piano terra dell'immobile "Palazzo Lurani", individuato come elemento strategico al fine di ricollocare i servizi dedicati alla cultura in spazi di valore paesistico e storico per il Comune – nonché maggiormente funzionali dal punto di vista dell'accessibilità per le persone diversamente abili. Detta acquisizione è regolata da principio compensativo¹³, strutturato secondo le modalità di cui alla specifica Scheda d'Ambito.

DESTINAZIONI AMMESSE

All'interno del comparto sono ammesse destinazioni di tipo residenziale (destinazione prevalente) e destinazioni ad essa correlate e compatibili, come attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale - per la verifica delle destinazioni ammesse e/o non ammesse si rimanda alle specifiche indicazioni contenute dalle Schede d'Ambito e dalla normativa generale del Piano delle Regole.

Sono inoltre sempre ammesse destinazioni "a servizi" riconducibili alla sfera della Città Pubblica.

Annotazioni: Interventi comportanti una variazione del "peso insediativo"

Così come definito dal Piano dei Servizi – in Premessa e nell'articolato normativo:

¹² L'edificio, attualmente, non si individua come "bene vincolato" ai sensi del D.Lgs. 42/2004, tuttavia l'Amministrazione Comunale ritiene che, dato il valore storico-testimoniale del bene per la memoria della Comunità di Caselle Lurani, il recupero del suddetto debba essere garantito, nella sua forma, dalla valutazione tecnica di un Ente terzo e specializzato come la Soprintendenza.

¹³ Si precisa che, costituisce elemento compensativo il fatto di poter ri-localizzare, in forma di soppalco o altro volume ammissibile anche interrato, la capacità edificatoria equivalente alla Slp del "piano terra in cessione". Come per gli altri casi, l'utilizzo della quota compensativa da parte del Soggetto Proponente obbliga lo stesso alla cessione del bene "indennizzato mediante compensazione volumetrica".

sono considerate rilevanti ai fini del computo del “peso insediativo”, le nuove superfici che contribuiscono a creare, rispetto a quelle preesistenti e alle nuove destinazioni individuate, un aggravio della pressione insediativa – sia in termini volumetrici, che di utilizzazione fondiaria.

In ciò si ricorda che la formazione di superfici soppalcate determina incremento della Slp e pertanto, il diritto urbanistico ad inserire tali elementi potrà essere acquisito unicamente secondo le modalità indicate dal Piano dei Servizi.

ARU 2 – Recupero Funzionale “C.na San Gregorio” e creazione di spazi di aggregazione

L'individuazione dell'Ambito è stato definito conseguentemente alla segnalazione (istanza) formulata a cura della proprietà che segnalava interesse per un possibile cambio di destinazione del comparto da agricolo-produttivo (con presenza di allevamento zootecnico) a residenziale, in coerenza con la natura rurale del nucleo di antica formazione.

L'attivabilità dell'ambito è subordinata alla cessione, da parte della Proprietà, degli immobili (edifici) indicati dalla Tavola delle Previsioni di Piano come “Edifici di interesse per la città pubblica”, in ragione della necessità di provvedere all'individuazione di nuove aree e attrezzature per l'aggregazione e la rappresentanza (oggi totalmente mancanti) a servizio del nucleo di Calvenzano e della Cusanina.

Il comparto è anche interessato dalla presenza di superfici individuate come “aree assoggettate a perequazione urbanistica”, anch'esse di interesse pubblico.

In sede di definizione del Piano, è stato valutato come opportuno individuate nello strumento di attuazione il Programma Integrato di Intervento con finalità di recupero edilizio, in modo da consentire al Comune di governare le scelte operate in fase di trasformazione avendo già una linea di coerenza rispetto al Disegno della Città Pubblica..

Tabella di descrizione quantitativa ARU 2 - bozza

Superficie Territoriale comparto	Indice: Spl ESISTENTE + COMPENSAZIONI E PEREQUAZIONI	Capacità Edificatoria (complessivamente ammessa)	Condizionata a una Superficie minima di Perequazione pari a	Peso Insediativo (ab_Th)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
27.427,55 Mq	SLP CESSIONI + 0,05 SU AREA IN PEREQUAZIONE	8.095,00 Mq [COMPRENDETE PEREQUAZIONI E COMPENSAZIONI]	6.504,00 Mq	213	5.985,95 Mq	745,58 Mq	958,60 Mq

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

L'intervento complessivo prevede il recupero delle superfici esistenti mediante definizione di un progetto organico che tenga conto delle tipologie edilizie insediate, da inquadrare all'interno di uno strumento attuativo di carattere negoziale (Programma Integrato di Intervento).

Tra gli edifici appartenenti al Nucleo di Antica Formazione, quelli compresi dall'elenco denominato “SIRBeC” sono assoggettati ad interventi di recupero edilizio (risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione con obbligo di mantenimento della tipologia edilizia preesistente e ricostituzione della sagoma). A livello indicativo viene inoltre stimata come una quota di Slp corrispondente agli edifici produttivi agricoli pari a circa 3.963 mq, già compresa dalla quota tabellare “complessivamente ammessa”.

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, degli immobili interessati da meccanismi compensativi e perequativi, individuati al fine di dare concretezza al completamento del Disegno della Città Pubblica dei Nuclei di Calvenzano e della Cusanina – come indicato dal Piano dei Servizi.

Con riferimento ai fabbricati individuati come "di interesse per l'amministrazione comunale", a compensazione per la cessione richiesta viene definita, per il Soggetto Attuatore, la possibilità di utilizzare la capacità edificatoria equivalente alla Slp dei due fabbricati nell'ambito della Superficie Fondiaria in trasformazione.

DESTINAZIONI AMMESSE

All'interno del comparto sono ammesse destinazioni di tipo residenziale (destinazione prevalente) e destinazioni ad essa correlate e compatibili, come attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale - per la verifica delle destinazioni ammesse e/o non ammesse si rimanda alle specifiche indicazioni contenute dalle Schede d'Ambito e dalla normativa generale del Piano delle Regole.

Sono inoltre sempre ammesse destinazioni "a servizi" riconducibili alla sfera della Città Pubblica.

Relativamente agli Ambiti di Trasformazione correlati al Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione Urbana - ATU

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

All'interno degli Ambiti Agricoli Periurbani, in posizione adiacente e continua rispetto al limite del Tessuto Urbano Consolidato, il PGT individua una o più aree, indicata con apposita perimetrazione e numerazione, "all'interno della quale è possibile, in relazione al periodo di vigenza del presente Documento di Piano¹⁴, addivenire alla definizione ed all'attuazione di intervento di tipo urbanistico, mediante attivazione di strumenti di pianificazione attuativa, nel rispetto di quanto definito dal Piano dei Servizi e delle indicazioni contenute dalla specifica Scheda d'Ambito, di cui all'elaborato DdP_02". Nel caso del Comune di Caselle Lurani, il Documento di Piano, individua un unico Ambito di Trasformazione Urbana.

PROSPETTI RIASSUNTIVI RELATIVI ALLE PREVISIONI URBANISTICHE INDIVIDUATE

ATU 1 – Ambito di Trasformazione Urbanistica 1

L'individuazione dell'Ambito risponde all'esigenza di governare, in seno al PGT, una precedente previsione insediativa determinata dal PRG vigente ma mai attuata.

L'attivabilità dell'ambito è subordinata alla cessione, da parte della Proprietà, delle aree indicate dalla Tavola delle Previsioni di Piano come "aree assoggettate a perequazione urbanistica", in ragione della necessità di provvedere all'individuazione di nuove aree e attrezzature per l'aggregazione e le attività sportive a servizio della Comunità.

Tabella di descrizione quantitativa ATU 1

Superficie territoriale	Iut_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Condizionata a una Superficie in Perequazione pari a	Peso Insediativo (ab_Th)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
69.756,00 MQ	0,3277	22.859 MQ di Slp	24.661,00 MQ	602	16.912,20	2.107	2.709,00

(*) L'incidenza stimata delle Opere di Urbanizzazione primaria è stata quantificata nel 15% rispetto alla Superficie perimetrata [al netto delle parti in perequazione].

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

¹⁴ Vigenza del Documento di Piano: 5 anni dalla data di pubblicazione del PGT.

DdP_01 "Contenuti Strategici del Documento di Piano" - APPENDICE [Luglio 2012]

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

MODALITÀ E CRITERI DI INTERVENTO

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, degli immobili interessati da meccanismo perequativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali.

Nella formulazione della proposta di Piano attuativo, ed in particolare relativamente al sistema della mobilità urbana, il Soggetto Proponente dovrà tener conto delle indicazioni all'uopo espresse nell'ambito dello Studio sulla Mobilità definito in concomitanza con l'estensione del PGT.

In sede di definizione del Piano, è stato valutato come opportuno individuate nello strumento di attuazione il Piano di Lottizzazione (per attivazione dell'ambito in chiave "ordinaria") o il Programma Integrato di Intervento, (in caso il Soggetto Attuatore intenda provvedere all'attivazione dell'ambito "in variante" al Documento di Piano). Tale scelta è stata sviluppata con l'obiettivo di consentire al Comune di governare le scelte operate in fase di trasformazione avendo già una linea di coerenza rispetto al Disegno della Città Pubblica.

L'Ambito ATU 1, per cui il DdP disporrà uno schema di assetto planivolumetrico, deve essere approvato nella sua interezza e dunque convenzionato - entro un termine che verrà esplicitato dal PdR e dal PdS. Una volta sottoscritta la Convenzione, e dunque cedute le parti in perequazione, l'Ambito potrà poi essere attuato per Comparti.

VOCAZIONI FUNZIONALI E DESTINAZIONI AMMESSE

All'interno dell'ATU sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o "di servizio" alla residenza e destinazioni integrate alla "città pubblica"¹⁵, che possono avere sia attuazione "pubblica" che "privata".

Ambiti di Ricomposizione Territoriale - ART

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

In concomitanza con aree caratterizzate dalla presenza di piani attuativi in corso di realizzazione (ovvero approvati), che siano stati oggetto di particolari criticità gestionali oppure che vengano individuati come "migliorabili" dal punto di vista dell'assetto infrastrutturale ed insediativo, e comunque che siano correlabili ad attuazioni di forte finalità pubblica; il Documento di Piano individua, con apposita perimetrazione e numerazione, la possibilità di attivare strumenti attuativi complessi volti alla riconfigurazione delle attuazioni "in corso" o "approvate".

Dette potenzialità attuative si intendono possibili "nell'ambito della vigenza del presente Documento di Piano"¹⁶ e, se attivate, dovranno essere formulate in coerenza con il sistema degli Obiettivi di PGT e, dunque, con le indicazioni e prescrizioni di cui al Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Nel caso del Comune di Caselle Lurani, il Documento di Piano, individua tre Ambiti di Ricomposizione Territoriale.

¹⁵ Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come "terziario", agli effetti del Piano delle Regole.

¹⁶ Vigenza del Documento di Piano: 5 anni dalla data di pubblicazione del PGT.

DdP_01 "Contenuti Strategici del Documento di Piano" - APPENDICE [Luglio 2012]

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

PROSPETTI RIASSUNTIVI RELATIVI ALLE PREVISIONI URBANISTICHE INDIVIDUATE

ART 1 – Riconfigurazione dell'insediamento storico di San Geminiano

L'individuazione dell'Ambito è stato definito conseguentemente alle riflessioni e valutazioni emerse in sede di "Tavolo di Concertazione", di cui all'elaborato DdP_01, relativamente ad una previsione approvata, ma non ancora Convenzionata e dunque "sospesa" nella propria efficacia e utilità pubblica.

Il comparto di intervento minimo viene ridotto rispetto alla configurazione definita dal PRG vigente, in modo da incrementare le condizioni di fattibilità dell'intervento e delle opere compensative e primarie ad esso correlate.

L'attuabilità dell'ambito è direttamente connessa e subordinata alla realizzazione dell'intervento ACCP S.P. 205 (già incluso dagli obblighi convenzionali compresi dal Piano di Recupero) e dall'attivazione dell'ambito compensativo ACCP3 – compresa realizzazione della connessione tra "Area di fruizione ambientale" e nuova connessione ciclo-pedonale realizzata lungo la S.P. 205 (a collegare l'insediamento di San Geminiano con il Capoluogo), così come precisato in seno al Piano dei Servizi.

Tabella di descrizione quantitativa ART 1

Superficie territoriale (complessiva)	lut_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Condizionata a una Superficie in Perequazione pari a	Peso Insediativo (ab_Th)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
20.968,30 MQ	(*)	2.964 MQ SLP	12.48,00 MQ	78	2.191,48	272,96	350,95

(*) lut_vir ACCP S.P. 205 = 0,05 mq/mq (superfici ricadenti in Ambito agricolo di interesse paesistico-ambientale), per una superficie stimata di 4.074,30 mq [come definita, in tracciato, dal progetto preliminare correlato al PR San Geminiano – 1 carreggiata con 1 corsia per senso di marcia con pista ciclo-pedonale lungo un lato].

lut_vir ACCP3 = 0,025 mq/mq (superfici ricadenti in Ambito di Valorizzazione Ambientale pari a 8.394 mq)

lut_vir ART1 (nucleo antica formazione) = 0,3 mq/mq → vincolato, nell'utilizzo, al ripristino di tipologie edilizie di matrice e forma "rurale"; per una superficie massima di 8.500 mq.

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Per indicazioni specifiche relativamente al comparto ACCP 3 e ACCP S.P.205, (compresi dal computo della "Superficie territoriale complessiva", si rimanda al capitolo successivo.

L'intervento è funzionale alla definizione di una previsione insediativa di carattere previsionale pregresso, correlata ad un intervento viabilistico strategico per la funzionalizzazione della rete viabilistica extra-urbana sia di carattere carrabile che ciclo-pedonale, [adeguamento e messa in sicurezza S.P. 205 dalla località Grugnetto a San Geminiano.

Posta tale premessa, l'intervento immaginato accorpa alla suddetta previsione anche la cessione e realizzazione di uno dei nodi di fruizione posti lungo il Colatore Lisone e compresi dall'interno del Progetto di Valorizzazione del corso d'acqua, denominato "Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone – Spina Verde e connettività extra-urbana".

L'attuazione dell'ambito richiede la predisposizione di un Programma Integrato di Intervento.

VOCAZIONI FUNZIONALI E DESTINAZIONI AMMESSE

All'interno dell'ART sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o "di servizio" alla residenza e destinazioni integrate alla "città pubblica" ¹⁷, che possono avere sia attuazione "pubblica" che "privata".

¹⁷ Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come "terziario", agli effetti del Piano delle Regole.

ART 2 – Riconfigurazione “Margine PL Z”

L'individuazione dell'Ambito è stato definito conseguentemente alle riflessioni e valutazioni emerse in sede di “Tavolo di Concertazione”, di cui all'elaborato DdP_01, relativamente ad una previsione approvata, ma non ancora Convenzionata e dunque “sospesa” nella propria efficacia e utilità pubblica.

L'attivazione dell'Ambito consente la possibilità di provvedere alla riconfigurazione viabilistica dell'area interessata dalla previsione “PL Z”, in corso di attuazione; nonché di coerenzare l'attuazione agli Obiettivi di governo del territorio definiti dal Documento di Piano.

Tabella di descrizione quantitativa ART 2

Superficie territoriale (complessiva)	lut_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Condizionata a una Superficie in Compensazione pari a	Peso Insediativo (abTh) (**)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
26.800,15 MQ	(*)	7.751,68 MQ SLP	805 MQ (DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DELLA PIAZZETTA DI CALVENZANO) (+ 1.066 MQ PER IL COMPLETAMENTO DEL SISTEMA DELLA CONNETTIVITÀ CICLABILE “CALVENZANO-CASELLE”)	158 (+ 46 AB. DA ADEGUAMENTO DEL PARAMETRO RIFERITO AL PESO UNITARIO DELL'ABITANTE TEORICO)	5.732,40	714,00	918,00

(*) lut_vir ACCP 4 = 0,075 mq/mq (superfici ricadenti in Ambito agricolo periurbano), per una superficie stimata di 4.350,07 mq [come indicata dalla Tavola delle Previsioni di Piano – elaborato DdP_03] + una Capacità edificatoria di 537 mq di Slp (corrispondenti alla superficie ricadente in ambito urbano oggi individuata dal PRG come “zona B” di completamento).

lut_vir ART2 (PLZ) = Esistente → non sono previsti incrementi volumetrici se non correlati al conseguimento delle forme di incentivazione previste dal PGT.

(**) La previsione insediativa afferente il presente comparto rientra, in parte, in quella complessivamente definita di 909 abitanti “attesi” generati da “pregressi attuativi attivati”.

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Per indicazioni specifiche relativamente al comparto ACCP 4, (compreso dal computo della “Superficie territoriale complessiva”), si rimanda al capitolo successivo.

L'attivazione dell'Ambito consente la possibilità di provvedere alla riconfigurazione viabilistica dell'area interessata dalla previsione “PL Z”, in corso di attuazione, secondo criteri di miglior funzionalità urbanistica ed infrastrutturale.

La possibilità di poter definire un nuovo assetto insediativo per il “margine di Calvenzano” appare un elemento strategico per il Documento di Piano, specie alla luce del fatto che la “previsione viabilistica di base”, su cui poggiava la struttura progettuale del “PL Z”, [ovvero la realizzazione della connessione “via Leopardi – S.P. 17”], non è stata confermata in seno al PGT.

L'attuazione dell'ambito richiede la predisposizione di un Programma Integrato di Intervento.

L'attivazione dell'Ambito non rappresenta condizione obbligatoria per l'attuazione dell'ACCP4.

VOCAZIONI FUNZIONALI E DESTINAZIONI AMMESSE

All'interno dell'ART sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale e destinazioni afferenti la “Città Pubblica”.

ART 3 – Riconfigurazione “Margine PR Cusanina”

L'individuazione dell'Ambito è conseguente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione .

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL' AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- 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;
- Miglioramento della qualità urbana e del sistema della sosta e della fermata (specie in rapporto alla prossimità del comparto di intervento con le fermate TPL delle Linee extra-urbane transittanti lungo la S.P. 17 e che connettono Calvenzano e la Cusanina con Milano, Sant'Angelo;
- Promuovere la realizzazione di ambiti e corridoi di "filtro" e/o soluzione tecniche di mitigazione, che consentano di mantenere una separazione fisica tra ambiti produttivi e ambiti residenziali (si ricordi come l'area oggetto di intervento sia in connessione visuale con uno degli ambiti produttivi della Cusanina).

Per approfondire le caratteristiche specifiche relative all'Ambito – di natura votata al recupero edilizio ed urbanistico del comparto - si rimanda alla visione della Scheda d'Ambito.

La città pubblica – esistente e “in progetto”

Ambiti soggetti a pianificazioni attuative

Aree e attrezzature della città pubblica esistenti

Sono le aree, gli edifici e le attrezzature che, completando e sostenendo il Tessuto di Antica Fondazione e il Tessuto Urbano Consolidato, ospitano destinazioni d'uso classificabili come “servizi pubblici o di interesse pubblico generale”, funzionali alla residenza (o alle attività produttive).

Per quanto riguarda il Comune di Caselle Lurani, la così detta “città pubblica” si snoda in maniera più continua e presente all'interno del tessuto urbano del Capoluogo, evidenziando comunque una maggior concentrazione di attività e servizi all'interno degli isolati appartenenti al nucleo di antica formazione e di formazione “meno recente”.

Nell'ambito della Tavola delle Previsioni di Piano, da rappresentazione data ai suddetti ambiti è espressa in colore azzurro.

Per una miglior puntualizzazione delle funzioni insediate si rimanda all'elaborato QC_03 “Indagine conoscitiva del livello comunale: Uso dei Suoli Urbani ed Extraurbani”.

Per le destinazioni funzionali specifiche, gli interventi ammessi e le modalità ed i parametri di attuazione sia riferiti alle aree comprese all'interno della città esistente si fa riferimento e si rimanda alle indicazioni ed alle prescrizioni definite in seno al Piano dei Servizi.

Annotazione: Aree ed Attrezzature private di interesse pubblico

Rappresentano una particolare casistica funzionale del Tessuto Urbano Consolidato che definisce situazioni azionarie consolidate non assimilabili – per indici di edificabilità ed usi del suolo – al tessuto residenziale.

Dette aree vengono evidenziate sia nel Piano delle Regole, che dal Piano dei Servizi.

Per quanto attiene il Comune di Caselle Lurani dette aree coincidono con “Ambiti di interesse sociale e religioso”, comprendenti “attrezzature di interesse comune” di tipo religioso¹⁸, denominate “attrezzature religiose - AR”, nonché aree ospitanti funzioni di tipo socio-religioso gestite da privati o confessioni religiose (come ad esempio le scuole materne).

Le norme afferenti le Aree private di interesse pubblico ed in particolare i “Comparti di interesse sociale e religioso”, vengono definite all'interno del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Aree e attrezzature della città pubblica “in progetto”

Per quanto riguarda le aree di nuova individuazione, anch'esse definite e normate all'interno del Piano dei Servizi, sono state individuate due fattispecie di aree.

La prima, individuata in base alle risultanze derivate dall'Analisi dei Fabbisogni contenuta dal Piano dei Servizi (Parte A), definisce le “priorità di acquisizione”, ovvero quelle aree (e tipologie funzionali) che, in base ad una situazione di domanda pregressa e domanda insorgente, vedono essere acquisite e trasformate in attrezzature e servizi.

La seconda, individuata in base alle linee programmatiche ed agli obiettivi di PGT espressi dalle Amministrazioni comunali, definisce le aree ed i servizi individuati come necessari al “miglioramento della qualità della vita” in senso generale, ovvero la risposta a domande di servizi volta all'incremento delle dotazioni di aree, attrezzature e servizi rispondenti ad una volontà migliorativa

¹⁸ di cui all'Articolo 71, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i.

dello "stato di fatto". Alcuni di detti servizi ed attrezzature hanno già trovato una propria affermazione all'interno degli atti di programmazione economica comunale.

A livello preliminare, considerato che il Piano dei Servizi è ancora in fase di definizione, si ritiene opportuno evitare un'elencazione degli interventi programmatici, rimandando in ciò alla consultazione del quadro degli Obiettivi Strategici ed Azioni afferente la costruzione della Città Pubblica, ovvero il dettaglio relativo agli Ambiti di Trasformazione individuati dal PGT nell'ambito della presente Appendice.

Una volta terminata la lavorazione del Piano dei Servizi, verranno in vero esplicitate due fattispecie di interventi definiti, a seconda del caso "strategici-prioritari" piuttosto che "migliorativi-qualitativi", che faranno riferimento a strumenti e meccanismi attuativi differenti e normati in seno all'interno del Piano dei Servizi.

Gli interventi di carattere "prioritario" saranno ricondotti al parametro di quantificazione denominato Do.Min.O. – Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi.

Gli interventi di carattere "migliorativo-qualitativo" (in particolare correlati alla realizzazione del progetto di Verde ed alla realizzazione di politiche "di qualità urbana") saranno ricondotti al conseguimento di quote di "standard qualitativo", connaturate al principio di programmazione integrata degli interventi.

Modalità attuative: Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica - ACCP

Vengono ora di seguito brevemente espresse le tabelle di quantificazione definite per gli ambiti ACCP individuati dal Documento di Piano (già richiamati in seno alla presente Appendice ed Elaborato DdP_01 ed evidenziati dalla Tavola delle Previsioni di Piano.

ACCP 1 – Ambito di potenziamento della mobilità urbana [sosta e mobilità dolce]

Descrizione	PGT	Superficie ** (mq)	Tipo	Iut	S_Prqz. o Comp. (*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O. (mq)	PrK_prim (mq)	Q Verde
ACCP1 – complessivo	DdP	4.6000	St	Dedotto da Cap. Edif.	4.600,00 mq	955 mq	25	711,23	113,90	88,59
L'Ambito deve essere attuato nella sua interezza. In caso, per motivi funzionali all'Amministrazione, la stessa consenta all'attivazione per parti (motivata da specifica delibera di Consiglio), la capacità edificatoria dovrà essere distribuita proporzionalmente tra la parte ceduta e quella non attuata.										
L'Ambito può essere ceduto in luogo di "monetizzazione" del parametro Do.Min.O., perdendo, nel caso, la capacità edificatoria assegnata in termini di Compensazione Urbanistica.										
Segue dettaglio delle due parti costituenti l'Ambito:										
ACCP1 – via Livelli	DdP	2.416,00	St	0,3277	2.416,00	792	21	590,10	94,50	73,50
ACCP 1 - connessione ciclopedonale	DdP	2.184,00	St	0,075	2.184,00	164	4	121,13	19,40	15,09

ACCP 2 – Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone – Spina Verde [area di fruizione ambientale]

Descrizione	PGT	Superficie**	tipo	Iut	S_Prqz. O Comp. (*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O.	PrK_prim	Q_Verde	monet.
ACCP 2 - Grugnetto	DdP	16.420,00	St	0,025	16.420,00	411	11	303,55	48,61	37,81	art.46
L'Ambito può essere attivato per parti ovvero ceduta in luogo di "monetizzazione" del parametro Do.Min.O., perdendo, nel caso, la capacità edificatoria ad esso assegnato in termini di Compensazione Urbanistica.											

ACCP 3 – Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone – Spina Verde [area di fruizione ambientale]

Descrizione	PGT	Superficie**	tipo	Iut	S_Prqz. O Comp. (*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O.	PrK_prim	Q_Verde	monet.
ACCP 3 - San Geminiano	DdP	8.394,00	St	0,025	8.394,00	210	6	155,18	24,85	19,33	art.46

Salvo diversa determinazione assunta dall'Amministrazione Comunale, successivamente alla decorrenza del "periodo transitorio" definito per il Convenzionamento degli atti di pianificazione attuativa "in sospeso", l'Ambito ACCP3 potrà essere attivato esclusivamente in correlazione all'attivazione dell'Ambito denominato ART 1.

ACCP 4 – Progetto “Piazzetta di Calvenzano” [area di socializzazione polifunzionale]

Descrizione	PGT	Superficie ** (mq)	Tipo	Iut	S_Prqz. o Comp. (*)	Cap. Edif. (Slp)	Ab_Th	Do.Min.O. (mq)	PrK_prim (mq)	Q Verde
ACCP 4 – nuova Piazzetta Calvenzano	DdP	6.850,08	St	Dedotto da Cap. Edif.	805,08 mq	537 mq	14	396,89	63,56	49,43

L'Ambito può essere attivato in modo autonomo, o essere collegato all'attuazione della previsione ART 2

Segue dettaglio delle due parti costituenti l'Ambito:

ACCP 4 – Piazzetta "area di decollo"	DdP	805,08	St	PRG	805,08	537 mq	14	396,89	63,56	49,43
ACCP 4 – area di atterraggio	DdP	6.045,00	St	0,00	Le parti cedute nell'area avranno carattere primario	0,00	0	0,00	0,00	0,00

L'applicazione del principio compensativo, come definito all'interno del Piano dei Servizi, rappresenta uno strumento strategico per il perfezionamento del Disegno della Città Pubblica.

Oltre agli Ambiti indicati al presente paragrafo, sono in definizione altre caratterizzazioni ACCP, attivabili da parte dell'Amministrazione Comunale ed utili, in particolare, ad incrementare le condizioni di fattibilità di alcuni tipi di intervento afferenti, in particolare legati al miglioramento del sistema viabilistico locale e della mobilità e connettività tra le diverse realtà che compongono il territorio comunale, (sistema della "connettività" inteso sia in termini di "mobilità dolce", che in termini di "creazione di quinte verdi" e "stanze verdi").

La metodologia di quantificazione di detti ambiti viene normata all'interno del Piano dei Servizi.

Tra queste, alcune sono già state indicate a livello preliminare e riscontrabili anche sulla Tavola delle Previsioni di Piano:

- ACCP S.P. 205 "Adeguamento S.P. 205", correlato all'attivazione dell'ART1 ma le cui caratteristiche potranno essere definite solo a fronte di una proposta progettuale preliminare dell'infrastruttura;
- ACCP Cabrini "Adeguamento via Cabrini", correlato all'attivazione dell'ARTU 2;
- ACCP Firenze "Progetto di valorizzazione ambientale roggia Firenze tra Calvenzano e Cusanina", non correlato ad alcun Ambito specifico e quindi attuabile in modo autonomo.

In sede di revisione del Piano dei Servizi – da effettuare secondo gli step indicati all'interno del Piano stesso – il Piano verifica l'incidenza degli interventi compensativi (sia in termini di realizzazioni che di abitanti) sulle Previsioni di Piano, in rapporto al perseguimento dell'Equilibrio di Piano.

La definizione di un Disegno della Città Pubblica "fattibile" e "sostenibile" sia a livello ambientale che sociale, costituisce un obiettivo di processo del PGT.

4) Ambiti agricoli - Ambiti Urbanistici generali

Ambiti agricoli (ex zone E del D.M. 1444/1968)

L'individuazione degli Ambiti agricoli costituisce un approfondimento di scala alla classificazione del sistema rurale contenuta nell'art. 27 degli Indirizzi Normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

In relazione a tale presupposto sono stati individuate tre sottocategorie di ambiti agricoli:

- ambiti agricoli produttivi;
- ambiti agricoli periurbani;
- ambiti agricoli di interesse paesistico ambientale.

Nei suddetti ambiti l'agricoltura ha il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.

Gli obiettivi primari del PGT sono pertanto ricondotti al mantenimento delle funzioni agricole insediate ed alla conservazione attiva del territorio e la tutela delle risorse naturali.

Costituisce inoltre un punto di estrema attenzione il recupero funzionale, architettonico e paesistico del patrimonio edilizio esistente di origine rurale quale elemento centrale dell'azione di valorizzazione e salvaguardia complessiva degli ambiti rurali.

Per questo motivo, all'interno degli Ambiti agricoli il Piano disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio, in modo che siano finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

Pertanto, le destinazioni d'uso non ammissibili all'interno degli ambiti agricoli, sono:

- gli esercizi commerciali che non siano direttamente connessi all'attività agricola;
- le attività artigianali e industriali che non siano già insediate ovvero che non siano espressione di una forma di integrazione del reddito per le aziende agricole insediate sul territorio;
- le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- i servizi e le attrezzature pubblici o privati che non siano espressamente ammessi ed individuati prioritariamente dallo strumento urbanistico generale ad eccezione di quelli direttamente connessi alla realizzazione del Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone;
- i teatri e i cinematografi;
- gli uffici, gli studi professionali e le attività direzionali/amministrative;
- i laboratori di ricerca ed analisi;
- i centri espositivi;
- gli istituti di credito e assicurazione;
- l'attività di escavazione;
- le discariche e i depositi di materiali non connessi all'attività agricola.

Gli **Ambiti agricoli produttivi**, sono ambiti caratterizzata da una valenza agricola di natura produttiva e rappresentano una delle componenti strategiche del disegno di valorizzazione del sistema agro-ambientale definito dal Documento di Piano.

In particolare, all'interno dei suddetti Ambiti, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive.

Gli **Ambiti agricoli periurbani**, individuati dalle diverse cartografie di PGT, e localizzati in continuità con il perimetro dei nuclei abitati – in raccordo con gli Ambiti agricoli produttivi – definiscono quella parte di territorio che, seppur mantenendo una propria caratterizzazione agricola, per ragioni di prossimità al tessuto urbano consolidato (nonché per la mancanza di prescrizioni particolari ed ostative) subiscono una maggior pressione da parte del mercato immobiliare. Anche per questa ragione il PGT, completata una valutazione di merito sulle caratteristiche delle espansioni e dei suoli, ha inteso individuare la sperimentazione dell'unico ATU individuato e degli elementi compensativi di valore "civico o infrastrutturale" all'interno di tale ambito, sottolineando nel contempo la caducità temporale delle individuazioni (strettamente legate alla vigenza del Documento di Piano), a parziale garanzia del mantenimento della risorsa suolo ovvero perseguendo l'obiettivo di conservare il più possibile dell'integrità del territorio agricolo, limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Gli Ambiti agricoli periurbani sono dunque stati immaginati come un tessuto "contenitivo" volto all'organizzazione ed alla limitazione dell'espansione urbana, utilizzato come elemento di orientamento e scelta delle direttrici di sviluppo immaginate per il territorio comunale.

Nello specifico, si precisa inoltre che la definizione dei suddetti Ambiti ricalca, seppur in modo "riduttivo", la definizione degli "ambiti agricoli periurbani" formulata dalla Provincia di Lodi in sede di definizione del PTCP adottato – che si ricorda non avere cogenza in chiave di salvaguardia.

Gli **Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale** sono ambiti caratterizzati dalla prossimità con il Colatore Lisone e dalla presenza di situazioni paesisticamente rilevanti quali la "scarpate" e "ambiti vegetazionali" in cui si possono ritrovare situazioni di maggior naturalità, veicolate anche dalla presenza di vegetazione d'alto fusto e una discreta densità di corpi idrici secondari.

Le aree agricole, situate nelle immediate vicinanze del Lisone, presentano caratteri e componenti di interesse paesistico, ambientale e naturalistico, nelle quali sono riconoscibili elementi qualificanti e strutturanti il rapporto tra le risorse naturali e le attività antropiche di trasformazione, tra cui numerosi percorsi e strade di caratterizzazione storica rurale.

L'insieme di tali caratteri territoriali qualifica l'Ambito come:

- una risorsa ed un elemento essenziale della rete ecologica locale e sovralocale, nonché un elemento fortemente strategico per la strutturazione di un vero e proprio sistema per la fruizione in grado di connettere tutti i vari aspetti che ne caratterizzano il tracciato (ambito di pesca sportiva, presenza di attività agrituristiche e di lavorazione e vendita diretta di prodotti locali – con particolare riferimento alla filiera lattiero-casearia; attività di fruizione legate all'equitazione, punto di ristorazione);
- una fascia di protezione-rigenerazione per elementi di naturalità e di interesse paesistico individuati anche a livello sovracomunale (PTCP).

Pertanto, l'Obiettivo principale che deve essere perseguito attraverso l'applicazione di ciascun interventi ammissibile è la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi paesistici sopra descritti, al fine di preservare alla memoria le peculiarità del tipico paesaggio dell'ambito, caratterizzato da una tessitura del tipo "roggia-campo-roggia", intercalata da elementi arborei verticali.

Per questa ragione, all'Ambito è stata attribuita una classe di sensibilità paesistica pari a 3.

5) Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone e costituzione di un Sistema del verde e della Fruizione

Il "Sistema del verde e della fruizione" qualifica una delle linee politiche e progettuali strategiche del Piano di Governo del Territorio – sia a livello previsionale che attuativo.

Attraverso una serie di progetti, politiche ed azioni che muovono dall'attuazione dello strumento, il Piano struttura e "disegna" sul territorio del Comune una serie di elementi di relazione tra cui:

- il sistema della mobilità lenta;
- le direttrici di sviluppo trasversali volte a creare una connessione tra Ambiti di tutela ambientale ed Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale;
- l'esigenza di creare una connessione tra territorio urbanizzato e Colatore Lisone;
- il potenziamento della Rete ecologica provinciale, all'interno della quale cercare di ritagliare un proprio elemento di riconoscibilità.

La definizione del disegno del Sistema del verde, del paesaggio e della fruizione è visibile sia all'interno della tavola DdP_03 "Tavola delle Previsioni di Piano", in cui è inserita la restituzione grafica di un quadro di Assetto Strategico di Sviluppo Territoriale; che all'interno della Tavola DdP_04 "Carta del Paesaggio".

Per quanto riguarda i percorsi di fruizione paesistica-ambientale e la rete stradale storica, il Piano definisce due ordini di interventi:

- il primo volto alla valorizzazione dei percorsi "secondari", ovvero delle interconnessioni orizzontali (con andamento ovest-est) tra punti di particolare valore agro-ambientale quali nuclei cascinali storici e il Colatore Lisone, e che si rifà al Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone "Spina Verde e connettività extraurbana", rappresentato all'interno del Documento di Piano;
- il secondo volto alla conservazione dei tratti caratterizzanti la percezione della viabilità storica all'interno del Nucleo di Antica Formazione – anche attraverso la predisposizione di norme paesistiche che orientino e guidino la valutazione dei progetti di trasformazione localizzati all'interno del territorio comunale in direzione di una conservazione dei tratti e delle caratteristiche proprie della matrice storica generatrice del tessuto urbano.

L'attuazione del disegno del "Sistema del Verde e della Fruizione" è prevista in relazione a sei tipologie di strumenti:

- la "quota Verde", che costituisce una parte integrante del parametro di Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi dovuto per ciascun tipo di trasformazione territoriale che comporti un incremento del peso insediativo;
- lo "standard qualitativo", che si configura come un elemento strategico a servizio dell'Amministrazione Comunale con riferimento alla necessità di porre una verifica ed attribuire un "giusto valore sociale" alle forme di incentivazione ed attuazione previste dalla normativa regionale e nazionale vigente e dalla normativa di PGT;
- l'attivazione di Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica – ACCP, specificamente correlati al potenziamento del Sistema del verde e della fruizione;
- l'utilizzo delle risorse "dedicate" correlate all'applicazione della maggiorazione sul contributo e sui costi di trasformazione introdotti da Regione Lombardia per interventi che provvedono "consumo" delle superfici agricole – ex. art.43 l.r. 12/2005 e s.m.i.;

- la possibilità di intervenire, in accordo con gli agricoltori ed in sinergia con altri Comuni e con il supporto della Provincia, in relazione all'individuazione di un nuovo Parco Locale di Interesse Sovracomunale lungo il Colatore Lisone, da integrare nell'ambito del progetto regionale denominato Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale "Contratti di Fiume" (contenitore di opportunità e risorse utile a veicolare la promozione dei territori e a strutturare e realizzare specifici progetti di riqualificazione territoriale ed ambientale);
- la possibilità, infine, di accedere a forme di finanziamento provinciale, regionale o europeo, in forma diretta o in modo indiretto, avvalendosi dell'accordo e della disponibilità degli agricoltori.

Ambiti di Valorizzazione Ambientale

La l.r. 12/2005 e s.m.i. pone in capo al Comune la possibilità di individuare, all'interno del proprio territorio, ambiti così detti di "Valorizzazione Ambientale".

Detti ambiti non si caratterizzano appieno – anche dal punto di vista normativo – come "ambiti agricoli" e pertanto sono esclusi dalla definizione di quelle che sono le definizioni eventualmente assunte dall'Ente provinciale in sede di determinazione degli ambiti agricoli strategici.

Tuttavia, contrariamente a quanto disposto dalla normativa regionale per le "aree agricole" e per le "aree non soggette a trasformazione urbanistica", gli Ambiti di Valorizzazione Ambientale possono essere interessati dal perfezionamento di politiche, programmi ed azioni comprendenti anche linee di intervento e principi di carattere perequativo e compensativo, volte al perseguimento di un obiettivo generale di miglioramento del Sistema Ambientale (in termini sia naturalistici che fruitivi e paesistici).

In corrispondenza di tali individuazioni è possibile, da parte del Comune, in sinergia con altre realtà amministrative poste in prossimità e continuità con esso, implementare politiche e progetti che muovano verso la costituzione di un vero e proprio "Parco Locale di Interesse Sovracomunale – PLIS", inteso sia come "area geografica" che come strumento di gestione utile a veicolare sul territorio risorse utili ed utilizzabili per conseguire un obiettivo generale di tutela del territorio, promuovendo lo sviluppo di politiche agronomiche alternative (come ad esempio lo sviluppo di esperienze culturali e zootecniche votate al "biologico"), che si pongano in sinergia con le attività già radicate.

Il Progetto di Valorizzazione Ambientale del Colatore Lisone

Nell'ambito della suddetta *vision* di sviluppo locale ed in coerenza con quelli che sono gli Obiettivi di Piano espressi dall'Amministrazione Comunale, lo strumento PGT ha inteso individuare e rappresentare sulla Tavola delle Previsioni di Piano, quella che è l'idea di un progetto di medio-lungo periodo attorno al quale, però, già trovano riscontro diverse scelte ed azioni definite dal Piano con orizzonte attuativo entro l'arco dei prossimi 5 anni.

Le suddette previsioni ed immagini progettuali si intendono integrate e rafforzate dagli elementi chiave di lettura dell'assetto paesistico-ambientale definiti in seno alla Carta del Paesaggio (elaborato DdP_04).

6) Le reti per la mobilità lenta come vettori di connessione tra *milieux urbani*

Il territorio dei Comuni di Caselle Lurani è interessato dalla presenza di diverse situazioni di criticità viabilistiche correlate alla mobilità interna al nucleo urbano (e di connessione tra il Capoluogo e le Cascine e i nuclei abitati posti lungo e oltre la sponda destra del Colatore Lisone).

Le problematiche interne al tessuto urbano sono determinate, in via prevalente, della presenza di alcune attività produttive, anche rilevanti, frammiste alla funzione residenziale, che generano pressioni in relazione alla movimentazione di persone e merci.

A ciò si aggiunge, per quanto attiene il tessuto extra-urbano, una sostanziale omogeneità struttale – in senso negativo – che contraddistingue i tratti appartenenti sia alle strade comunali “per Casaletto Lodigiano” e “per Bascapé”, che il tracciato storico della S.P. 205, ovvero la presenza di una carreggiata con una corsia unica per ambedue i sensi di marcia.

Se tale aspetto assume valenza “storicamente connotante”, dall’altro lato, tenendo conto dalla funzionalità delle infrastrutture in rapporto alla tipologia di traffico passante, delinea alcuni punti di criticità che appaiono risolvibili in maniera efficace ed efficiente, unicamente immaginando e provvedendo interventi di adeguamento e messa in sicurezza delle suddette tratte, in modo da poter garantire gli utenti (di qualunque tipologie) in rapporto alla fruizione del manufatto.

In ragione di tale consapevolezza, il Documento di Piano ha inteso individuare e localizzare interventi di tipo infrastrutturale, indicati dalle tavole progettuali secondo differenti modalità e livelli di prescrittività, a seconda che si intervenga in Ambiti di Trasformazione Urbana piuttosto che in Ambiti di Ricomposizione del Tessuto Urbano, o che si tratti di elementi programmatici di medio-lungo periodo.

Detti elementi, così come ogni intervento legato alla realizzazione di nuovi tratti stradali, dovranno essere attentamente valutati in fase di definizione progettuale, sia in relazione all’inserimento paesistico-ambientale, sia in relazione agli impatti generati sul sistema agricolo e sull’uso dei suoli, sia in relazione alla problematica impatto acustico e “rumore”.

In particolare, per quanto riguarda gli ambiti urbani, è stato previsto l’obbligo, correlato all’attuazione dell’unico ATU individuato, di provvedere alla realizzazione di un innesto in rotatoria “in accesso” su via Roma (confermando per altro una previsione preesistente), con l’obiettivo di creare ed offrire, nel medio-lungo periodo, una alternativa viabilistica che consenta di organizzare meglio il traffico veicolare locale, disarticolando il traffico in accesso al paese che muove verso i quartieri posti a sud del tracciato urbano della SP 205.

Sempre in relazione e co-relazione all’attuazione degli Ambiti individuati dal PGT, è inoltre stato strutturato un “articolato disegno di connessioni”, sia ciclabili che pedonali, teso ad unire le varie parti dei nuclei abitati, con l’obiettivo di migliorare l’accessibilità ai servizi e le attrezzature (esistenti e in progetto), mettendo tra loro “in comunicazione”, sia visiva che funzionale, “parti di città”.

Per maggiori precisazioni riferite al tema della riqualificazione urbana, verranno rinviate all’apposito Studio, attualmente in fase di predisposizione, che costituirà preziosa integrazione ai contenuti didattici delle Strategie di Piano.

Le norme relative all’attuazione delle previsioni riferite al sistema della mobilità vengono invece definite in seno al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole.