

## Piano di Governo del Territorio – P.G.T.

Comune di Caselle Lurani

### PREVISIONE INSEDIATIVA E VERIFICA DEL FABBISOGNO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI <sup>1</sup>

Il Governo del Territorio richiede di definire Obiettivi di sviluppo le cui Azioni esprimeranno i propri effetti (sia attesi che inattesi) “in differita”, sia rispetto al “momento pianificatorio”, che rispetto al “momento attuativo”.

Il pregresso attuativo – sia in termini di quantità, che di “aspettative”, nel momento in cui queste ultime risultino essere poggiate su un fondamento giuridico – si pone come uno tra gli elementi chiave per la lettura e determinazione del carico insediativo (e, di conseguenza, del quadro dei fabbisogni).

*Introduzione al Piano dei Servizi → Indicazioni per la definizione del Quadro dei Fabbisogni*

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Bozza del presente elaborata è stata distribuita nel corso dell'incontro tecnico tenuto con la Giunta in data 05/11/2010. La presente versione, completata nelle parti riferite alla determinazione dello “Scenario Zero” del Documento di Piano e alla definizione e declinazione della “Previsione Insediativa”, rappresenta in modo descrittivo quella che è la traduzione di alcuni tra i Principi ispiratori ed Obiettivi del PGT.

## La Dinamica Insediativa – Popolazione e Urbanizzazioni

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

SERIE STORICA 1991 – 2001 – 2010

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

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

I valori espressi – che certamente rappresentano una dinamica di sviluppo insediativo fortemente interrelata ad una domanda di abitazioni *in parte espressa ed in parte assecondata* dal mercato immobiliare<sup>2</sup> – assumono nuovo significato se letti con riferimento al solo periodo 2005 – 2009 (*ovvero a partire dall'anno di entrata in vigore del Piano Regolatore Generale comunale*) e se confrontati con le risultanze espresse dalla “*verifica dello stato di attuazione del PRG vigente*”, ovvero se confrontati con la previsione insediativa prevista dallo strumento urbanistico comunale ad oggi in vigore.

Infatti, preso atto del fatto che, nel periodo compreso tra il 2005 e il 2009<sup>3</sup>, il Comune di Caselle Lurani ha visto un incremento di popolazione pari a 474 abitanti, appare particolarmente rilevante porre l'accento sul fatto che l'analisi della dinamica urbanizzativa abbia evidenziato come il suddetto incremento non risulti essere associato ad una effettiva attuazione delle previsioni contenute dal PRG vigente, quanto piuttosto a dinamiche legate: da un lato, all'attuazione di Piani di Lottizzazione previsti dal precedente strumento urbanistico (*anno 1993-2005*); e dall'altro, all'attuazione di interventi puntuali legati al “*completamento di vuoti urbani*” ri-compresi all'interno delle ex-Zone B – *sia individuati e previsti all'interno del vigente PRG, che individuati o “creati” dal mercato immobiliare mediante la formazione di “nuovi” lotti liberi.*

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

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

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

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

Strumento Attuativo	Superficie Territoriale	Iter / Stato	Capacità Edificatoria (P.R.G.)	Abitanti teorici previsti dal P.R.G.	Quota Standard prevista P.R.G.
	(St) mq		(V) mc	1 abTh = 150mc	a 45,00 mq/abTh
Piano di Lottizzazione “X”	57.590,00	PL CONV in VAR / non attuato	57.590,00	384	17.280,00

<sup>2</sup> In coerenza con le dinamiche insediative espresse dai Comuni limitrofi appartenenti all'area sud-Milanese e nord-Lodigiana.

<sup>3</sup> Con riferimento al 31.12 dell'anno indicato.

Piano di Lottizzazione "Y"	70.947,00	non attuato	70.947,00	473	32.212,00
Piano di Lottizzazione "Z"	21.645,00	PL CONV. / parte in attuazione	21.645,00	144	3.902,50
Interventi di Completamento Caselle Lurani	6.052,98	PdC Conv. / completato	9.079,47	61	2.724,00
Interventi di Completamento Caselle Lurani	1.369,18	PdC Conv. / non attuato	2.053,77	14	616,00
Interventi di Completamento Calvenzano e Cusanina	1.683,45	PdC Conv. / non attuato	2404,50	16	721,00

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

- per le aree soggette a "Piano di Recupero" che siano state attivate nel periodo di vigenza del PRG: dell'indicazione del Carico Insediativo e Standard dovuto per la suddetta tipologia di interventi, (tenendo conto del fatto che la "Capacità Edificatoria per interventi di recupero urbanistico è da calcolare a partire dalla Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente per l'altezza virtuale di 3 metri; e che la corresponsione della quota di Standard è pari al 50% della quota prevista per "nuove realizzazioni"<sup>4</sup>);
- per le aree identificate come "lotti liberi" comprese all'interno dell'ex-Zona B che siano state attivate nel periodo di vigenza del PRG: dell'indicazione del Carico Insediativo stimato, in applicazione dell'indice di zona, tenendo conto del fatto che per le suddette aree il PRG vigente non prevede corresponsione di Standard.

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

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

<sup>4</sup> La presente scelta ha fondamento giuridico-normativo.

[Dati derivati dalle analisi relative alla definizione del Quadro Conoscitivo del Documento di Piano – *in fase di definizione*]

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

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

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

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

**Nuovo computo del Peso Insediativo per interventi attuati (2005-2009)**

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

Il valore conguagliato si avvicina al valore di incremento effettivamente registrato tra il 2005 e il 2009 (pari a 474 abitanti). Considerato il carattere estimativo della previsione legata ad interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente; la conoscenza del fatto che vi sono stati, a livello puntuale, “altri interventi di completamento che hanno interessato il tessuto insediativo esistente (“creazione di lotti liberi non già individuati” e occasionali interventi di “recupero abitativo dei sottotetti); e tenendo conto di una soglia di “inventuto” legato alle dinamiche proprie del mercato immobiliare; si ritiene che lo scarto riscontrato tra incremento della popolazione registrato su base “statistica” e l’incremento della popolazione stimato in rapporto all’attuazione del PRG (*opportunamente conguagliato*) confermino la *tesi iniziale*<sup>5</sup>.

Per il suddetto motivo, la lettura della dinamica insediativa, così come la “previsione di sviluppo” che va ad essere definita attraverso il Documento di Piano, non potranno essere condotte senza tener conto del fatto che esistono “tempi amministrativi”<sup>6</sup> e “condizioni ambientali”<sup>7</sup> entro cui le stesse andranno a esplicitare una propria forma e connotazione.

Dunque, il dato relativo alla popolazione oggi residente nel Comune di Caselle Lurani non rappresenta il “punto zero” da cui derivare la “previsione insediativa del Documento di Piano”. Lo “SCENARIO ZERO” delle Previsioni di Piano – ovvero lo scenario di partenza su cui il Piano dei Servizi andrà a valutare lo stato di

<sup>5</sup> La prossimità tra valore “conguagliato” (467 abitanti) e valore “riscontrato” su base statistica (474 abitanti) rafforza la scelta impostata di utilizzare il valore di 114 mc per abitante teoricamente insediabile come parametro di definizione del Peso Insediativo, sia in rapporto alla determinazione del “pregresso attuativo” – e dunque alla definizione del livello di popolazione previsto “allo Scenario Zero” – che in rapporto alla definizione della previsione insediativa correlata alle Scelte disposte dal Documento di Piano (PGT).

<sup>6</sup> Dettate, ad esempio, delle procedure approvative cui sono soggetti gli interventi di pianificazione attuativa, oppure dai termini di validità degli atti “convenzionali” agli stessi correlati.

<sup>7</sup> Inteso come “ambiente decisionale”, e dunque condizionato a disposti di carattere prima di tutto normativo e poi giuridico.

soddisfacimento della domanda di Servizi esistenti – dovrà opportunamente tener conto sia della **Popolazione stabilmente residente** (rilevata al 31.12.2009 e pari a 3.101 abitanti), sia della **Popolazione attesa dal completamento delle Attuazioni ad oggi garantite da atto di Convenzione**, conguagliata secondo la determinazione del Peso Insediativo unitario dell’Abitante Teorico (*ovvero* dalla Popolazione che, dal punto di vista del bilanciamento del Sistema dei Servizi, non è più in grado di incidere sul reperimento di aree per attrezzature e servizi, in forza della prevalenza di atti di Convenzione già ratificati).

**Nuovo computo del Peso Insediativo per la determinazione della Popolazione attesa** (valore conguagliato)

Strumento Attuativo	Superficie Territoriale	Iter / Stato	Capacità Edificatoria (P.R.G.)	Abitanti teorici previsti dal P.R.G.	Abitanti teorici conguagliati in PGT
	(St) mq		(V) mc	1 abTh = 150mc	1 abTh = 114mc
Piano di Lottizzazione “X”	57.590,00	PL CONV in VAR / non attuato	57.590,00	384	505
Piano di Lottizzazione “Z”	21.645,00	PL CONV. / parte in attuazione	21.645,00	144	190
Piano di Recupero “C.na San Geminiano”	Consistenza Edificatoria = Slp (esistente) x 3mt.	APP. ma non CONV.	16.043,09	107	141
Piano di Recupero “C.na Cusanina”	Consistenza Edificatoria = Slp (esistente) x 3mt.	PR CONV. / in attuazione	8.403,59	56	75
<b>Totale “Popolazione attesa” (abitanti)</b>				<b>691</b>	<b>909</b>

Detti abitanti incrementeranno la popolazione comunale entro i termini previsti dalle rispettive Convenzioni, e tuttavia in un tempo non superiore 10 anni a partire dalla sottoscrizione dei rispettivi atti.

**Da ciò deriva che la POPOLAZIONE RESIDENTE ALLO SCENARIO ZERO presso il Comune di Caselle Lurani sarà pari a 4.010 abitanti.**

Infine, richiamato il fatto che la durata media di un atto di Convenzione è pari a 10 anni e che, fino all’adozione del Piano di Governo del Territorio, i privati possono procedere all’attuazione degli strumenti attuativi previsti dal PRG vigente (*purchè redatti conformemente ai disposti del piano stesso*), ne consegue che, agli effetti della definizione delle previsioni del Documento di Piano, l’analisi dei fabbisogni condotta in seno al Piano dei Servizi dovrà opportunamente coprire un orizzonte temporale che vada dal 2010 al 2025<sup>8</sup>.

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

Il Piano di Governo del Territorio viene strutturato in modo tale da rispondere ad una domanda insediativa di tipo “endogeno” [*ovvero locale*], strutturata ponendo attenzione all’ambiente decisionale di riferimento ed alle situazioni di “pregresso insediativo” derivate dalla precedente fase programmatoria (P.R.G. vigente).

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

La Previsione Insediativa prevede la determinazione di uno Scenario di Progetto, stimato sulla base della definizione di una previsione demografica basata sull’applicazione di una modalità di calcolo definita in rapporto alla “famiglia”. Il limite endogeno di “popolazione insediabile” viene definito in rapporto alla “variazione del numero di famiglie” conseguente alla sovrapposizione di due fattori dati: il saldo

<sup>8</sup> Ovvero garantire le medesime condizioni di “vivibilità sociale” a ciascun intervento che convenzionato entro i termini di vigenza del Documento di Piano (che ha validità quinquennale).

demografico e la variazione della numerosità media del nucleo familiare (componenti per famiglia), in un dato periodo di tempo.

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

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

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

Il dato, che certamente appare estremamente rilevante, deve essere letto alla luce di quanto sin qui richiamato, e quindi posto in relazione con alcune evidenze e condizioni specifiche che caratterizzano lo scenario urbanistico-programmatico comunale.

**In primo luogo** è necessario tener presente che di questi 2.680 abitanti previsti, alla luce di quanto esposto al paragrafo precedente, 909 abitanti verranno ad essere insediati presso il Comune di Caselle Lurani in funzione di atti di Pianificazione attuativa "pregressi", ovvero in forza di Convenzioni Urbanistiche attive o prossime alla sottoscrizione.

Detti abitanti rappresentano "soggetti passivi" per il PGT, in quanto gli stessi non possono più essere chiamati a contribuire al completamento del disegno della "Città Pubblica".

Dunque, rispetto alla proiezione demografica sviluppata, al fine di mantenere un trend demografico di natura endogena, la Previsione Insediativa del Documento di Piano deve essere contenuta all'interno della soglia di 1.771 abitanti teoricamente insediabili.

Detto dimensionamento dovrà coprire sia la definizione delle previsioni insediative tese a "confermare" eventuali previsioni azzonative del PRG vigente "non attuate"; che la definizione di nuovi ambiti di espansione edilizia, ovvero ambiti di recupero o riqualificazione urbanistica collocati all'interno del tessuto urbano consolidato.

A partire da tale assunto, viene dunque stimato il "DELTA NEGOZIALE" ovvero la disponibilità di "capacità edificatoria" per "previsioni di Piano", dedotta a partire dalla previsione insediativa formulata al 2025 e risultante dalla sottrazione della "Capacità edificatoria in qualche modo già vincolata"<sup>9</sup> dai precedenti atti di pianificazione territoriale disposti a livello comunale.

In cifre, richiamato il fatto che – come precedentemente esposto – il peso insediativo generato da un abitante teoricamente insediabile verrà, all'interno del PGT, quantificato in 114 mc/abTh (ovvero in 38,00 mq di Slp residenziale realizzabile); ne consegue che il "DELTA NEGOZIALE" utile alla determinazione della capacità edificatoria dei singoli Ambiti individuati dal PGT sarà pari a 67.298 mq di Slp residenziale.

Prima di approfondire il tema dell'individuazione e definizione degli Ambiti di Trasformazione, (ovvero alla declinazione del così detto "DELTA NEGOZIALE" funzionalmente al perseguimento degli Obiettivi ed intendimenti espressi dall'Amministrazione Comunale rispetto al "modello insediativo" pensato per il Comune di Caselle Lurani), si ritiene utile tornare per qualche secondo sul tema della Determinazione dei Fabbisogni, precisando, il Piano dei Servizi<sup>10</sup> verrà strutturato in modo da verificare che per ciascun abitante

---

<sup>9</sup> In rapporto al presente tema è opportuno richiamare il fatto che, contrariamente a quanto avverrà per la definizione degli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, (che si ricorda non aver effetti sul regime giuridico dei suoli), l'individuazione di aree di espansione (ex-Zone C), azzonate nel Piano Regolatore Generale hanno prodotto il mutamento dello stato patrimoniale dei suoli interessati dalla previsione. Risulta pertanto difficoltoso – specie tenendo conto del pericolo reale di incorrere in probabili opposizioni giuridiche da parte delle proprietà private eventualmente private del diritto edificatorio – pensare di non provvedere una conferma – seppur coerenziale al PGT – delle previsioni insediative definite dal precedente strumento. Va tuttavia precisato che detta conferma non potrà che avvenire applicando gli strumenti definiti dalla l.r. 12/2005 e s.m.i., ed inoltre in modo tale da garantire una coerenza tra "modalità di attuazione dell'Ambito", disposti del Piano dei Servizi e conseguimento degli Obiettivi espressi dall'Amministrazione attraverso il Documento di Piano.

<sup>10</sup> Descrizione della Metodologia di redazione del Piano dei Servizi posta in Allegato al presente elaborato – Allegato A

insediato (3.101 abitanti) e per ciascun abitante insediando (2.680 abitanti) – con posizione “attiva” o “passiva” a seconda del fatto che questi rientrino tra la “popolazione attesa” o la “previsione insediativa” – venga garantita una quota minima di 18 metri-quadrati di aree per attrezzature e servizi, e vengano conseguiti gli obiettivi di qualità fissati dall’Amministrazione Comunale attraverso gli Obiettivi di Piano.

Va da sé che, agli effetti del conseguimento dei suddetti obiettivi e del piano soddisfacimento dei Fabbisogni riscontrati dal Piano dei Servizi, il “peso” dell’attuazione del Piano di Governo del Territorio sarà correlato, in modo diretto, all’attuazione degli Ambiti di Trasformazione (ovvero di Recupero; ovvero di Ricomposizione del Tessuto Urbano) che verranno individuati dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi (ovvero dal Piano delle Regole in rapporto ad Ambiti interessanti parti del Tessuto Urbano Consolidato).

#### *Declinazione del “Delta Negoziale” – la definizione degli Ambiti di Trasformazione del PGT*

Il Comune di Caselle Lurani individua come Principio Ispiratore per ogni Obiettivo di Governo del Territorio quello di “Contenimento del fenomeno del Consumo di Suolo”, promuovendo un uso qualificato dei suoli e la promozione, in primo luogo, di azioni volte al miglior utilizzo delle aree dismesse o sotto-utilizzate presenti o rilevate sul territorio comunale.

In ciò, il Documento di Piano, ed il PGT in generale, individueranno Ambiti di Trasformazione unicamente laddove questi possano produrre, mediante le rispettive attuazioni, il perseguimento di un interesse pubblico generale attraverso il completamento del disegno della “Città Pubblica” e la coerenza del Sistema dei Servizi.

A seconda del fatto che gli Ambiti vengano individuati all’interno del Tessuto Urbano Consolidato (ovvero edificato – includendo in tale definizione anche i nuclei cascinali urbani) o su aree attualmente agricole; e che, in riferimento al primo caso, che questi siano volti al “recupero” edilizio ed urbanistico dei luoghi piuttosto che alla ri-qualificazione o ri-generazione di parti urbane sottoutilizzate o dismesse; il Piano di Governo del Territorio struttura tre diverse tipologie di Ambiti di attuazione.

A livello generale, il Piano di Governo del Territorio del Comune di Caselle Lurani individua tre tipologie di Ambiti assoggettati a “pianificazione attuativa”:

→ GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (o Ricomposizione) DEL TESSUTO URBANO – ARTU vengono generalmente individuati all’interno del Tessuto Urbano Consolidato. La trasformazione in detti Ambiti può essere attuata mediante Permesso di Costruire Convenzionato, Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero o, solo nei casi per cui sia specificamente previsto dal Piano delle Regole, mediante Programma Integrato di Intervento.

All’interno degli ARTU vengono ammesse destinazioni di tipo residenziale e destinazioni con essa 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 modalità di intervento ammissibili su uno specifico comparto e per la verifica delle destinazioni ammesse e/o non ammesse si rimanda alle Schede d’Ambito – ad oggi in fase di predisposizione – correlate al Piano delle Regole.*

→ GLI AMBITI DI RECUPERO URBANO – ARU vengono individuati all’interno del Tessuto Urbano Consolidato, in particolare in corrispondenza di Nuclei di Antica Fondazione e di Nuclei Cascinali urbani aventi carattere di pregio storico-paesistico ed architettonico, per cui si rilevi uno stato di dismissione dall’attività agricola o particolare degrado strutturale.

A livello potenziale possono essere interessati da individuazione di ARU, anche quei nuclei rurali extra-urbani, ricadenti all’interno di Ambiti Agricoli produttivi o di Ambiti Agricoli di Tutela ambientale, dismessi in tutto o in parte dall’attività agro-colturale, interessati da un forte stato di deterioramento architettonico e che pertanto richiedono interventi complessi di recupero sia edilizio che funzionale.

La trasformazione in detti Ambiti può essere attuata mediante Piano di Recupero ovvero, solo nei casi per cui sia specificamente previsto dal Piano delle Regole, mediante Programma Integrato di Intervento. All'interno degli ARU vengono ammesse destinazioni di tipo residenziale e destinazioni con essa 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 modalità di intervento ammissibili su uno specifico comparto e per la verifica delle destinazioni ammesse e/o non ammesse si rimanda alle Schede d'Ambito – ad oggi in fase di predisposizione – correlate al Piano delle Regole.*

#### → GLI AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATU.

All'interno degli *Ambiti Agricoli Periurbani*, in posizione adiacente e continua rispetto al limite del Tessuto Urbano Consolidato, sono individuate delle aree, indicate con apposita perimetrazione e numerazione, *all'interno delle quali è possibile, in relazione al periodo di vigenza del Documento di Piano*<sup>11</sup>, *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 dalle specifiche Schede d'Ambito (ad oggi in fase di definizione).*

Il meccanismo di attivazione degli ATU – *normato all'interno del Piano dei Servizi ad oggi in fase di definizione* – applica il principio perequativo.

VOCAZIONI FUNZIONALI E DESTINAZIONI AMMESSE:

- all'interno degli ATU di natura residenziale sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o “di servizio” alla residenza ed destinazioni integrate alla “città pubblica”<sup>12</sup>, di attuazione sia pubblica che privata;
- all'interno degli ATU di natura produttiva vengono ammesse destinazioni di tipo produttivo-artigianale e, limitatamente, commerciali<sup>13</sup>, purché coerenti con una classificazione e un dimensionamento di tipo endogeno.

**Prima di procedere alla descrizione degli Ambiti Preliminarmente individuati si tiene a precisare** che le quantificazioni e le individuazioni di seguito riportate, sebbene ritenute verosimili da parte dei Professionisti incaricati della redazione del PGT, rappresentano un livello di elaborazione meta-progettuale del PGT – che è ancora in fase di formazione. Le conclusioni sotto esposte richiedono lo svolgimento di ulteriori momenti di confronto con l'Amministrazione Comunale, che pure ha condiviso l'impostazione del quadro degli Obiettivi da cui le azioni sotto riportate discendono, ed in ogni caso devono essere “messe a sistema” con le risultanze espresse dal Piano dei Servizi (*ad oggi in corso di redazione*).

Altro elemento di attenzione, in grado di produrre effetti sulla definizione degli ambiti sotto descritti, è costituito dalle risultanze dell'indagine partecipativa promosso dall'Amministrazione Comunale, i cui esiti – di stretto interesse per il Piano dei Servizi (e dunque per la definizione del meccanismo di attivazione degli Ambiti di Trasformazione – in genere) sono ad oggi in fase di elaborazione.

<sup>11</sup> Vigenza del Documento di Piano: 5 anni dalla data di pubblicazione del PGT.

<sup>12</sup> Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale

<sup>13</sup> In conformità con quanto definito dal Piano del Commercio comunale vigente. In caso il Comune non disponga di proprio Piano di 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.



**Fermo restando quanto sopra richiamato, a livello metodologico**, la scelta degli ambiti da assoggettare a pianificazione attuativa, così come la scelta relativa alla tipologia di Ambito da attivare, è stata condotta tenendo conto di alcune situazioni ed opportunità “emergenti” soppesate in rapporto ai Principi ispiratori ed agli Obiettivi di Governo del Territorio espressi e condivisi dall’Amministrazione Comunale.

In particolare, sono state individuate e sviluppate:

tra le **Istanze** <sup>14</sup> pervenute ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i., quelle aventi come oggetto la richiesta di trasformazioni legate a “cambio di destinazione d’uso di parti di territorio già edificate” e in qualche modo già correlate al Tessuto Urbano Consolidato, compatibilmente con i principi ispiratori del PGT:

Oggetto	Traduzione in PGT	Annotazioni
Istanza di trasformazione residenziale area Micron (Caselle Lurani)	<p>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO → ARTU 1 “EX-MICRON”</p> <p>Superficie territoriale (St) = mq 16.219,20 (stimati), comprendente sia le aree di decollo che le aree di atterraggio della capacità edificatoria accordata.</p> <p>Capacità edificatoria attivabile mediante applicazione del “Meccanismo di Attuazione dell’ARTU” = <math>St * 0,30 \text{ mq/mq}</math> = SIp realizzabile</p> <p>La Capacità edificatoria massima attivabile viene stimata in <del>14.597,28</del> 4.865,76<sup>15</sup> mq di SIp realizzabile (pari a 128 Abitanti Teoricamente Insediabili).</p> <p>La suddetta Capacità edificatoria è intesa al netto di eventuali forme di incentivazione legate a conseguimento di incentivazioni volumetriche per il risparmio energetico<sup>16</sup>.</p> <p>E’ allo studio la possibilità di prevedere, analogamente a quanto previsto per l’ATU 1, una forma di acquisizione volumetrica di carattere “compensativo” - funzionale all’acquisizione e qualificazione di aree all’uopo individuate lungo la fascia del Lisone, (ovvero a compensazione di interventi di valorizzazione ambientale).</p>	<p>L’attivazione dell’Ambito è subordinata alla cessione di una quota consistente di Superficie di comparto – strutturata in applicazione di un meccanismo perequativo – funzionale all’ampliamento dell’area del Centro Sportivo, ovvero all’ampliamento delle attrezzature scolastiche.</p> <p>L’attivazione dell’Ambito verrà subordinata ad applicazione di meccanismo perequativo.</p>

<sup>14</sup> Elenco delle Istanze pervenute con individuazione cartografica posta in Allegato al presente elaborato – Allegato B

<sup>15</sup> [Correzione errore materiale individuato successivamente alla Consegna degli Elaborati presso il Protocollo Comunale \(la cifra riportata in rosso indica la Capacità edificatoria espressa in termini di metri cubi \(4.865,76 mq SIp per 3 metri di altezza virtuale\)](#)

<sup>16</sup> Detta scelta è stata determinata a fronte della “non possibilità” di prevedere – in sede di pianificazione generale - se e quante attuazioni di piano intenderanno usufruire dei meccanismi di incentivazione previsti dal Piano di Governo del Territorio per interventi volti al “miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici” – essendo una scelta di carattere soggettivo promossa dal Soggetto Attuatore tesa comunque al perseguimento di “maggiori benefici” rispetto a quelli previsti dalla legislazione vigente.

In caso di attivazione della suddetta opzione, sarà richiesto al Soggetto Attuatore di corrispondere un onere aggiuntivo per la trasformazione teso al mantenimento dell’Equilibrio di Piano – definito in seno al Piano dei Servizi.

A prescindere dall’acquisizione del suddetto incentivo, l’attivazione dell’ATU 1 (come sopra individuato) viene strutturata in modo da garantire al Soggetto Attuatore la possibilità di addivenire al conseguimento del medesimo livello di Capacità Edificatoria assegnato all’area precedentemente individuata come “PL Y” (PRG vigente). Ovviamente, la suddetta garanzia è subordinata alla coerenza dell’intervento con gli Obiettivi espressi dal Piano di Governo del Territorio.

Istanza di trasformazione residenziale C.na San Gregorio (Calvenzano)	<p>AMBITO DI RECUPERO URBANO → ARU 2 “C.NA SAN GREGORIO”</p> <p>Superficie territoriale (St) come da istanza. Si tiene a precisare che l'estensione della superficie territoriale, in questo caso, non è influente rispetto al computo della Capacità Edificatoria attivabile per l'intervento.</p> <p>Ogni ulteriore indicazione viene rimandata alla definizione puntuale della Scheda d'Ambito – attualmente in corso di formazione.</p>	<p>Gli interventi di Recupero Urbanistico sin qui individuati prevedono due differenti tipologie attuative.</p> <p>La stima delle SIp esistenti è attualmente ancora in corso, così come la definizione delle formule di incentivazione attivabili – e differenti a seconda della tipologia di edificazione interessata da recupero.</p>
Istanza di trasformazione di area agricola (Calvenzano, loc. Cusanina)	<p>AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 → ATU 2</p> <p><b>Superficie territoriale</b> (St) = mq 31.408,81 (in lilla sulla mappa indicata); comprendenti sia le aree di decollo che le aree di atterraggio della capacità edificatoria accordata.</p> <p><b>Capacità edificatoria</b> attivabile mediante applicazione del “<b>Meccanismo perequativo</b> di Attuazione dell'ATU” = St * 0,30 mq/mq (stimata in 9.422,64 mq di SIp realizzabile).</p> <p><b>Superficie in cessione perequativa</b> prevista: pari al 50% dell'area, in contiguità con l'abitato della Cusanina.</p>	<p><b>Funzione prevalente:</b> Produttivo - artigianale</p> <p>L'opportunità di individuazione dell'Ambito è ad oggi allo studio.</p> <p>L'area dovrebbe provvedere, nelle intenzioni, a offrire una possibilità di insediamento a quelle attività attualmente collocate all'interno del centro abitato di Caselle Lurani , ovvero rispondere ad una domanda insorgente di carattere locale.</p>

Con riferimento agli strumenti attuativi previsti dal PRG vigente sono stati aperti alcuni **Procedimenti negoziali** (*in corso*), richiesti dal Privato e riferiti a previsioni insediative definite all'interno del Piano Regolatore Generale vigente:

<i>Connotazione PRG vigente</i>	<i>Traduzione in PGT</i>	<i>Annotazioni</i>
Recupero urbanistico dell'area del“Castello”	<p>AMBITO DI RECUPERO URBANO 1 → ARU 1 “PALAZZO LURANI E PERTINENZE STORICHE”</p> <p>Superficie territoriale (St) come da istanza. Si tiene a precisare che l'estensione della superficie territoriale, in questo caso, non è influente rispetto al computo della Capacità Edificatoria attivabile per l'intervento.</p> <p>Ogni ulteriore indicazione viene rimandata alla definizione puntuale della Scheda d'Ambito – attualmente in corso di formazione.</p>	<p>Gli interventi di Recupero Urbanistico sin qui individuati prevedono due differenti tipologie attuative.</p> <p>Il procedimento negoziale è attualmente in corso. In rapporto al presente ambito si trasmette in allegato (Allegato C) lo schema relativo alle recenti interlocuzioni avute con la proprietà del Castello, e in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'elaborato orientativo inviato alla Proprietà del Castello precedentemente all'incontro negoziale previsto in data 12.10.2010 [<i>successivamente divenuto “Allegato A” dell'incontro</i>];</li> <li>- Definizione delle condizioni di fattibilità generale del Piano di Recupero e della Proposta di acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano Terra del Castello [<i>redatta secondo le indicazioni di cui all'Allegato A al verbale di concertazione del 12.10.2010</i>]</li> </ul>

<p>Variante Urbanistica al "PL Z"</p>	<p>AMBITO DI RICOMPOSIZIONE DEL TESSUTO URBANO 2 → ARTU 2</p> <p><b>Allo stato attuale non si ritiene opportuno esprimere valutazioni di carattere quantitativo relative all'Ambito di cui in Oggetto.</b> Viene comunque espresso (a seguire) uno schema di assetto immaginato per la definizione del comparto.</p>	<p>PL Z: strumento attuativo previsto dal PRG vigente, attualmente in corso di realizzazione.</p> <p>La vicenda approvativa del PL Z risulta essere piuttosto complessa.</p> <p>Il Soggetto Attuatore ha richiesto un incontro tecnico, previsto per il giorno 23 Novembre prossimo venturo, successivamente al quale sarà possibile definire in modo maggiormente puntuale quale dovrebbe essere l'assetto assegnato all'Ambito.</p>
---------------------------------------	--	---

Con riferimento agli strumenti attuativi previsti dal PRG vigente, (**ex-Zone C**) è stato individuato un **Piano di Lottizzazione non attivato (previsione urbanistica progressa)**:

Connotazione PRG vigente	Traduzione in PGT	Annotazioni
<p>Piano di Lottizzazione "PL Y"</p>	<p>AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1 → ATU 1</p> <p><b>Superficie territoriale</b> (St) = mq 71.176,73 (in arancione sulla mappa indicata); comprendenti sia le aree di decollo che le aree di atterraggio della capacità edificatoria accordata.</p> <p><b>Capacità edificatoria</b> attivabile mediante applicazione del "Meccanismo perequativo di Attuazione dell'ATU" (A) = St * 0,30 mq/mq (stimata in 21.353,00 mq di Slp realizzabile).</p> <p>A questa potrà essere assommata, in attuazione d'ATU, la <b>Capacità edificatoria derivata dall'attivazione di un meccanismo compensativo (B)</b> interessante specifiche aree la cui acquisizione rappresenta un elemento necessario al completamento del Sistema dei Servizi (si veda mappa sotto riportata, parti evidenziate in colore mattone).</p> <p>In particolare sono generano Capacità edificatoria in compensazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acquisizione delle aree necessarie all'ampliamento di via Cabrini (St area stimata in 1.872,19 mq);</li> <li>- l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione di un ambito di valorizzazione e fruizione ambientale lungo il Lisone, (St area stimata in 13.524,00 mq);</li> </ul> <p>L'indice territoriale "compensativo" attribuito ai suddetti ambiti sarà pari a "0,15 mq/mq".</p> <p>La Capacità edificatoria massima attivabile (A) + (B) viene stimata in 23.662,45 mq di Slp realizzabile (pari a 623 Abitanti Teoricamente Insediabili)</p> <p>La suddetta Capacità edificatoria attivabile è intesa al netto di eventuali forme di incentivazione legate a conseguimento di incentivazioni volumetriche per il risparmio energetico<sup>17</sup>.</p>	<p>Data la dimensione particolarmente estesa della superficie territoriale complessiva interessata dalla trasformazione, è al vaglio la possibilità di ripartire l'ATU in più "Sub-Ambiti attuativi" o in diversi ATU, in modo da incrementarne i termini di "fattibilità/attuabilità".</p> <p>La superficie territoriale complessiva eventualmente interessata da detta ripartizione sarà comunque compresa nell'ambito di quella indicata in cartografia.</p> <p>L'attivazione dell'Ambito (o degli Ambiti) verrà subordinata ad applicazione di meccanismo perequativo (e compensativo).</p> <p>La definizione in termini di "impatto insediativo" dell'Ambito ATU 1 risulta coerente con la previsione contenuta all'interno del PRG vigente in rapporto al "PL Y", conguagliato rispetto al "peso insediativo" prodotto da un abitante teoricamente insediabile (rif. paragrafo "Dinamica Insediativa").</p> <p><b>Funzione prevalente:</b> Residenziale</p> <p><b>Funzioni ammesse:</b> compatibili con la residenza, commerciali di vicinato, servizi.</p>

<sup>17</sup> Si veda nota n.15. A prescindere dall'acquisizione del suddetto incentivo, l'attivazione dell'ATU 1 (come sopra individuato) viene strutturata in modo da garantire al Soggetto Attuatore la possibilità di addivenire al conseguimento del medesimo livello di Capacità Edificatoria assegnato all'area precedentemente individuata come "PL Y" (PRG vigente). Ovviamente, la suddetta garanzia è subordinata alla coerenza dell'intervento con gli Obiettivi espressi dal Piano di Governo del Territorio.

**Tutti gli Ambiti sopra descritti devono trovare Attuazione entro i termini previsionali definiti all'interno del paragrafo precedente.**

**Vale a dire che la somma delle Capacità edificatorie espresse da ciascun Ambito individuato (compreso l'ambito produttivo per la parte riguardante la possibilità di realizzare abitazioni per "Custode" ovvero ad uso del proprietario dell'azienda e comunque ogni intervento attivabile in chiave programmatica attraverso il PGT) dovranno generare complessivamente un incremento insediativo pari o inferiore a 1.771 abitanti teoricamente insediabili [soglia di coerenza determinata per la verifica dei fabbisogni del Piano dei Servizi].**

**A LIVELLO CARTOGRAFICO E QUANTITATIVO,** viene di seguito sviluppata e proposta una prima definizione degli Ambiti sopra richiamati, operando un confronto con lo stato della programmazione definito dal PRG vigente, allo scopo di consentire un primo orientamento ai Professionisti chiamati a sviluppare gli approfondimenti tematici e la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano.

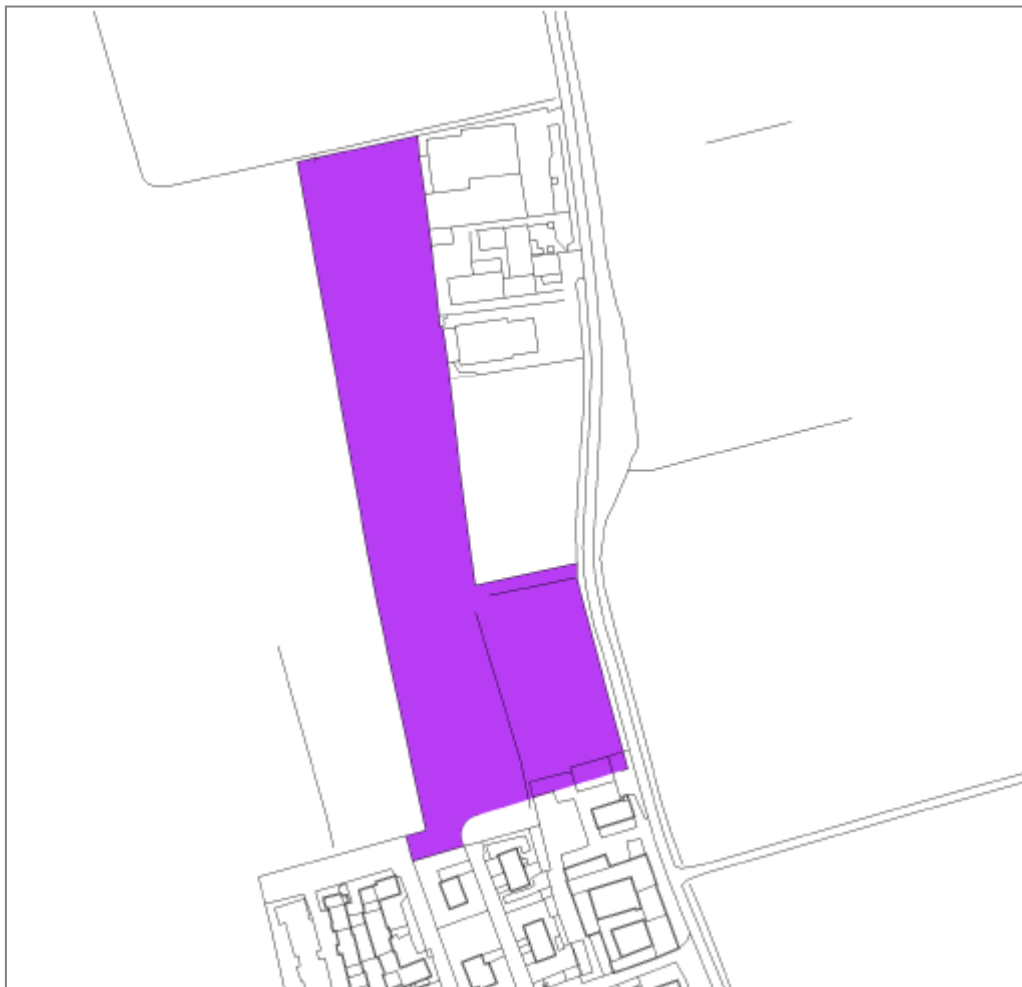
### **ATU 1 – RESIDENZIALE**

La superficie territoriale dell'ATU 1 – in colore arancione e comprendente sia le aree di decollo che le aree di atterraggio della capacità edificatoria accordata – ricalca (seppur con alcune modifiche) quella dell'area PL "Y", (che era definita dal PRG vigente e stante in 70.947 mq).



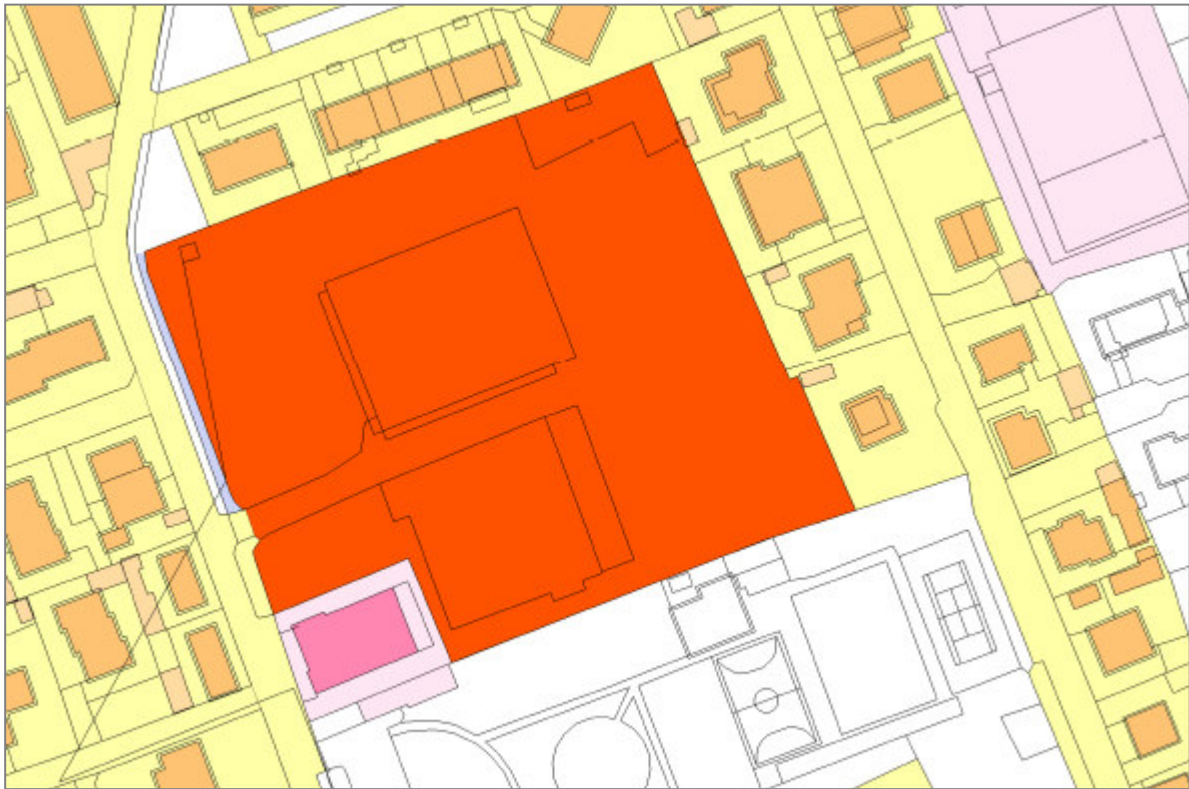
## **ATU 2 – (PRODUTTIVO)**

La superficie territoriale dell'ATU 2 è evidenziata in colore lilla e comprende sia le aree di decollo che le aree di atterraggio della capacità edificatoria accordata.



### **ARTU 1 – “EX-AREA MICRON” (RESIDENZIALE)**

La superficie territoriale dell'ARTU 1 è evidenziata in colore arancione e comprende sia le aree di decollo che le aree di atterraggio della capacità edificatoria accordata.

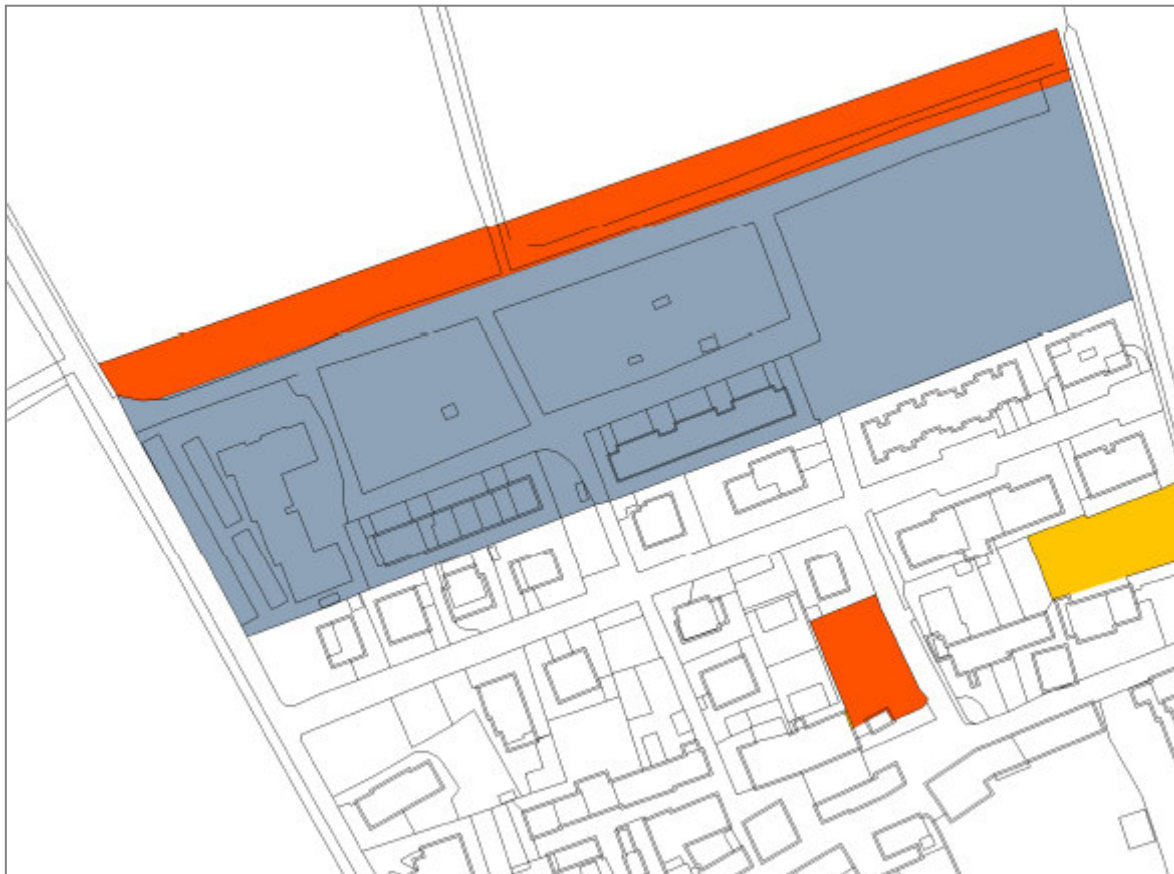


## **ARTU 2 – “RIGENERAZIONE DEL TESSUTO INSEDIATIVO DI CALVENZANO” (RESIDENZIALE)**

La superficie territoriale dell'ARTU 2 è evidenziata in colore arancione e comprende sia le aree di decollo che le aree di atterraggio della capacità edificatoria accordata.

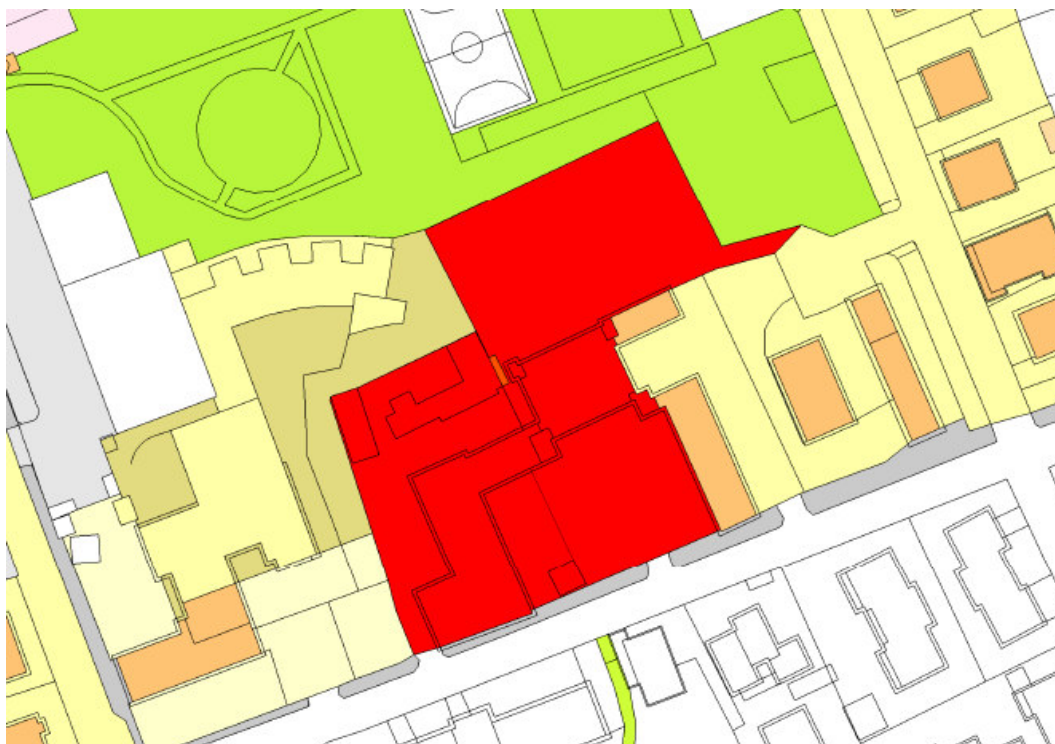
In particolare, nel caso specifico, l'area di “decollo” coincide con l'area indicata in colore arancione “isolata” all'interno del centro abitato, mentre l'area di atterraggio della Capacità edificatoria è individuata nell'area arancione posta in contiguità con l'area del PLZ (in color carta da zucchero).

L'attivazione dell'ARTU è posta in stretta correlazione sia all'acquisizione dell'area necessaria alla realizzazione della “piazzetta” di Calvenzano, sia alla ridefinizione dell'intervento PL Z in realizzazione, in termini di assetto planivolumetrico, attraverso la realizzazione di una miglior distribuzione delle volumetrie previste ed al contestuale miglioramento del disegno del verde e della città pubblica.



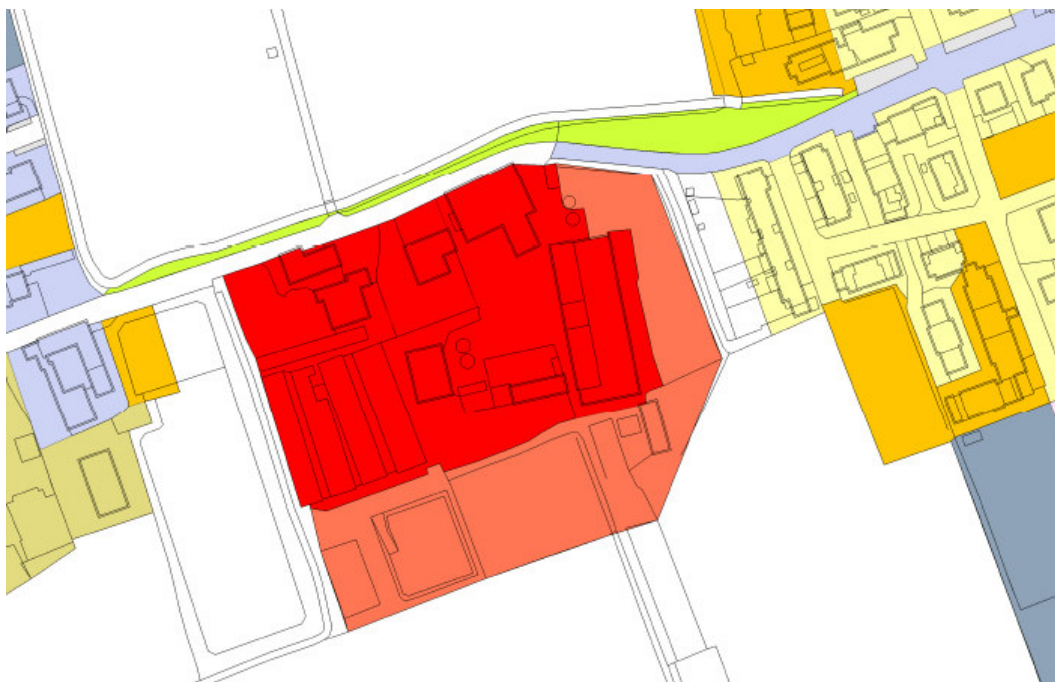
**ARU 1 – “PALAZZO LURANI E PERTINENZE STORICHE” (RESIDENZIALE ED A SERVIZI)**

La superficie territoriale dell' ARU 1 è evidenziata in colore rosso.



**ARU 2 – “CASCINA SAN GREGORIO” (RESIDENZIALE ED A SERVIZI)**

La superficie territoriale dell' ARU 2 è evidenziata in colore rosso, ed in colore “rosa”.





## APPENDICE

### ANTICIPAZIONI RELATIVE ALLA STRUTTURAZIONE NORMATIVA DEGLI AMBITI URBANISTICI GENERALI DEFINITI DAL PGT

#### 1) Denominazioni della “città esistente”

##### Tessuto 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 Tessuto di antica formazione deve la propria riconoscibilità alle caratteristiche evolutive del centro abitato, ovvero dalla graduale agglomerazione di edifici e fabbricati colonici attorno a nuclei cascinali 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, taluni di rilevanza storica, caratterizzati da architetture tipiche degli insediamenti rurali e, nella maggior parte dei casi, dalla presenza di attività agricole attive.

All’interno delle suddette aree – che definiscono un *continuum* urbanistico – e lungo la viabilità storica, si identificano generalmente fronti insediativi compatti, allineati al ciglio stradale, costituiti da edifici di altezza limitata (generalmente 2 piani fuori terra e caratterizzati dalla presenza di aree pertinenziali comuni, per lo più riconducibili a corti o cortili interni.

###### MODALITÀ DI INTERVENTO ATTIVABILI:

All’interno del Tessuto di Antica Formazione – cui verrà assegnata una Classe di Sensibilità Paesistica 5<sup>18</sup> – si intendono consentiti interventi di tipo puntuale sul tessuto urbano esistente – mediante presentazione di titolo abilitativo semplice –, volti al recupero ed alla conservazione (ove necessario) del patrimonio edilizio, dell’impianto urbanistico e dell’impronta culturale dei luoghi, nel rispetto delle funzioni insediate.

Si intendono attivabili – laddove consentiti da specifica formulazione normativa all’interno del Piano delle Regole – interventi di recupero urbano mediante richiesta di attivazione di Piani di Recupero, previa predisposizione di un progetto planivolumetrico di massima che riporti in modo dettagliato i dati quantitativi relativi alle caratteristiche dimensionali del comparto.

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.

Le proposte di Piano di Recupero dovranno essere coerenti con gli Obiettivi del Documento di Piano.

---

<sup>18</sup> Classe di Sensibilità massima.

All'interno del Tessuto di Antica Formazione – anche in corrispondenza di nuclei cascinali isolati, di cui al punto successivo – possono essere individuati gli “Ambiti di Recupero Urbano” (ARU).

Detti Ambiti identificano parti di territorio considerate dal Piano come “mature per la trasformazione”. Ogni Ambito di Recupero è assoggettato a specifiche indicazioni attuative (riassunte all'interno di una specifica Scheda d'Ambito) disposte all'interno del Piano delle Regole e che 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 mantenendo il rispetto delle forme e delle tipologie di matrice storica. Ogni intervento attivato dovrà essere sottoposto a richiesta di autorizzazione paesistica secondo quanto previsto dalla normativa di PGT<sup>19</sup>.

#### DESTINAZIONI AMMESSE:

All'interno del Tessuto di Antica Formazione si intendono ammesse esclusivamente destinazioni di tipo residenziale o “di servizio” alla residenza e destinazioni integrate alla “città pubblica”<sup>20</sup>, di attuazione sia pubblica che privata.

*Annotazione: “Nuclei Cascinali Urbani”*

#### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE:

All'interno del Tessuto di Antica Formazione vengono individuati i nuclei di matrice rurale a pianta cascinali, 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 (ove necessario) 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.

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 saranno assoggettati a specifiche indicazioni attuative definite all'interno del Piano delle Regole in specifiche Schede d'Ambito.

Lo strumento attuativo preferenziale individuato sarà quello del “Piani di Recupero”<sup>21</sup>. Laddove specificamente indicato, sarà consentito il ricorso ai Programmi Integrati di Intervento, purché lo stesso venga redatto in conformità alle indicazioni contenute dal Documento di Piano [in rapporto alla formazione

---

<sup>19</sup> Riferimenti: Tavola CP “Componente Paesistica, Allegato A al Documento di Piano” (in corso di predisposizione) e “Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti”, quest'ultimo elaborato allegato al Piano delle Regole ed anch'esso in corso di predisposizione.

<sup>20</sup> Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché supportate da adeguati spazi per la sosta, in modo da non gravare sul sistema della mobilità urbana.

<sup>21</sup> Mediante predisposizione di un progetto planivolumetrico di massima che riporti in modo dettagliato i dati quantitativi relativi alle caratteristiche dimensionali del comparto.

dello strumento] ed alle indicazioni di contenute definite all'interno della Scheda d'Ambito di riferimento (e dunque motivato dal conseguimento di un evidente vantaggio per il Comune).

Anche in questo caso, ogni intervento attivato dovrà essere sottoposto a richiesta di autorizzazione paesistica secondo quanto previsto dalla normativa di PGT.

#### DESTINAZIONI AMMESSE:

All'interno dei Nuclei cascinali urbani che ospitino aziende agricole attive o comunque che non siano assoggettati a ambiti di pianificazione attuativa, sono ammesse destinazioni di tipo esclusivamente agricolo 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 senza incorrere in "variante" urbanistica.

#### ELEMENTI DI ATTENZIONE AMBIENTALE<sup>22</sup>

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:*

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

---

<sup>22</sup> Elementi di attenzione suggeriti da ARPA.

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.

La catalogazione delle suddette aree è in corso.

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato – sia presso il Capoluogo che presso la Frazione Calvenzano – sono inoltre stati rilevati ambiti “sotto-utilizzati”, “dismessi” 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.

Dette aree vengono classificate dal PGT come Ambiti di Ricomposizione 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** (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 (*ad oggi in fase di redazione*).

#### DESTINAZIONI AMMESSE:

All'interno del Tessuto di Urbano Consolidato residenziale sono esclusivamente ammesse destinazioni di tipo residenziale o "di servizio" alla residenza e destinazioni integrate alla "città pubblica"<sup>23</sup>, di attuazione sia pubblica che privata.

In caso 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.

Per quanto concerne aree assoggettate a ARTU, l'attivazione degli Ambiti consentirà esclusivamente l'insediamento di funzioni di tipo residenziale o con esse compatibili, di cui al punto precedente - 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 (*ad oggi in fase di redazione*).

#### *Annotazione: Aree private di interesse pubblico*

Rappresentano una particolare casistica funzionale del Tessuto Urbano Consolidato che definisce situazioni azzonative 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 religioso<sup>24</sup>, 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.

#### *Annotazione: "gli interventi in corso di attuazione"*

All'interno delle norme generali riferite al Tessuto Urbano Consolidato, 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

---

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> di cui all'Articolo 71, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i.

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.

*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 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 localizzati di ristrutturazione per cui sia previsto l'ampliamento dei cicli produttivi – specie se interessanti attività poste all'interno del Tessuto Urbano Consolidato residenziale – sarà richiesta la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, correlato a procedure di Sportello Unico per le Attività Produttive e, ove richiesto, a presentazione di richiesta di autorizzazione paesistica.

#### DESTINAZIONI AMMESSE:

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.

All'interno degli Ambiti di Ricomposizione del Tessuto Urbano – ARTU di carattere produttivo e degli Ambiti di Trasformazione – ATU di carattere produttivo eventualmente individuati dal Documento di Piano vengono ammesse destinazioni di tipo produttivo-artigianale e, limitatamente, commerciali<sup>25</sup>, purché coerenti con una classificazione e un dimensionamento di tipo endogeno.

*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).

---

<sup>25</sup> In conformità con quanto definito dal Piano del Commercio comunale vigente. In caso il Comune non disponga di proprio Piano di 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.

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;
- g) in generale tutte quelle destinazioni definite dal PTCP come "esogene".

**Alla descrizione degli Ambiti della “Città Pubblica” e degli Ambiti costituenti il Territorio Extra-urbano verrà dedicata una successiva consegna.**