



DOCUMENTO DI PIANO
RELAZIONE



INDICE

		Capitolo 1
		INQUADRAMENTO GENERALE
1.1	Le sfide della città contemporanea	pag. 03
1.2	Il nuovo modello di piano	pag. 03
1.3	Caratteristiche e principi	pag. 05
1.4	Il Documento di Piano	pag. 05
		Capitolo 2
		OBIETTIVI E STRATEGIE DEL DOCUMENTO DI PIANO
2.1	La nuova idea di comunità	pag. 06
2.2	Obiettivi strategici del nuovo piano	pag. 07
		Capitolo 3
		STRUTTURA E PROGETTO DEL DOCUMENTO DI PIANO
3.1	Struttura e impianto progettuale	pag. 09
3.2	Progetto di piano: previsioni, scenari, ambiti e progetti	pag. 09
	3.2.1 Schema Strategico a scala urbana	pag. 10
	3.2.2 Indirizzi per la riqualificazione e il potenziamento del sistema dei parchi urbani	pag. 12
	3.2.3 Il tema della densificazione e del paesaggio percepito	pag. 12
	3.2.4 Scenari per il sistema infrastrutturale	pag. 13
	3.2.5 Scenari per il sistema delle attività economiche	pag. 13
	3.2.6 Scenari per il sistema del <i>welfare</i> e della residenza sociale	pag. 15
3.3	Criteri per l'individuazione delle trasformazioni urbane prioritarie	pag. 16
3.4	La compensazione perequativa	pag. 16
	3.4.1 La Perequazione e la Compensazione	pag. 16
	3.4.2 La Compensazione Ecologica	pag. 16
		Capitolo 4
		LE DIMENSIONI URBANISTICHE DERIVANTI DALLE SCELTE STRATEGICHE
4.1	Gli elementi del progetto di Piano	pag. 17
4.2	Carico insediativo complessivo	pag. 17
4.3	Consumo di suolo	pag. 17
4.4	Recupero aree "compromesse"	pag. 17
4.5	I dati dimensionali di sintesi del Piano	pag. 18



Capitolo 1 INQUADRAMENTO GENERALE

1.1 Le sfide della città contemporanea

I nuclei insediati ed il territorio di Casazza non sfuggono alle contraddizioni che caratterizzano le realtà urbane contemporanee, sempre più spesso combattute tra i limiti della naturale tendenza verso scelte di tipo conservativo, quando non involutivo, ed i rischi della costante aspirazione al generale miglioramento della qualità di vita ed all'aspirazione verso una generale idea di progresso.

In questo senso il nuovo piano di governo vuole essere l'occasione per affrontare la sfida della complessità contemporanea con scelte strategiche di ampio respiro e soprattutto traducibili in un progetto urbano, verso una nuova idea di città fondata su quattro principali livelli che risultano coerenti con le tre dimensioni fondamentali per il perseguimento degli obiettivi espressi dal Piano Territoriale Regionale (PTR) recentemente approvato e finalizzati al miglioramento della qualità della vita dei cittadini lombardi (rif. paragrafo 1.2 del Documento di Piano del PTR):

- 5 *la sostenibilità economica;*
- 6 *la sostenibilità sociale;*
- 7 *la sostenibilità ambientale.*

Un primo livello è quello che consiste nel mantenere e potenziare le capacità di produrre ricchezza nelle attuali condizioni di competizione territoriale globale sempre più spinte. Questo primo problema incrocia molti aspetti che attengono alla sfera privata e a quella pubblica: la competizione è anche fra territori che debbono costituire un contesto fertile all'interno del quale possa svilupparsi l'innovazione. Sono mutati i fattori di localizzazione -soprattutto delle attività produttive e commerciali- ed è mutato il modo in cui si crea valore: molto dipende dalla capacità delle imprese, ma molto è legato alla capacità dei territori di costruire strategie che mettano in condizioni le imprese di meglio competere.

Un secondo livello è costituito dal tema della coesione sociale: va recuperata la forte attualità della tematica sociale in relazione agli obiettivi di crescita economica e di competitività del territorio rendendo equo il suo modello di sviluppo.

Un terzo livello è rappresentato dalla promozione dell'ambiente, della sostenibilità e della qualità dell'abitare: si avverte forte la improcrastinabile esigenza di rigenerare e riequilibrare il territorio cittadino, il suo ambiente, oggi minacciato da livelli di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo crescenti, da un uso quasi dicotomico delle sue risorse diviso tra chi lo abita stabilmente e chi produce ricchezza anche grazie alle risorse territoriali.

Un quarto livello è quello della dimensione "valliva": non si può ormai più pensare ad una realtà comunale singola e capace di affrontare i temi chiave del proprio sviluppo in modo autonomo rispetto ad un contesto territoriale più articolato, della costruzione di strategie ed immagini di sintesi che sappiano superare i confini amministrativi comunali, contrapponendosi all'idea di un insieme di frammenti autonomi.

1.2 Il nuovo modello di piano

In coerenza con i nuovi principi cardine dei più recenti strumenti di pianificazione urbanistica e attuativa, la caratteristica fondamentale e innovativa che connota il Documento di Piano del PGT di Casazza è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica (che si traduce nella definizione di una "visione complessiva e di insieme"¹ del territorio e del suo sviluppo) ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione.

Quanto sviluppato dal presente Documento di Piano, pertanto, va sempre letto avendo ben chiaro questo duplice registro temporale di riferimento: da un lato la validità quinquennale assegnata dalla Legge, che risponde ad un'esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, dall'altra l'orizzonte di più ampio respiro necessario per consentire di sviluppare una visione strategica complessiva ed articolata su un arco temporale di lunga durata, corrispondente ad almeno 15 anni.

¹ Palermo, P.C. (2004), *Trasformazioni e governo del territorio*, Milano, Franco Angeli.



Ciò risponde anche alla necessità di qualificare il Documento di Piano in relazione a *tre caratteristiche* oggi indispensabili per governare gli interventi e le proposte di trasformazione urbanistica e territoriale da esso promossi, sintetizzabili nel suo essere uno strumento:

- *processuale*
- *flessibile*
- *strategico*

Il carattere processuale è dato dalla capacità dello strumento di garantire l'attuabilità delle scelte e degli indirizzi strategici, da un lato attraverso il riconoscimento della necessaria processualità e flessibilità delle previsioni, dall'altro con la dimostrazione della concreta realizzabilità delle nuove trasformazioni urbanistiche attraverso la modalità attuativa della perequazione urbanistica.

Il modello di pianificazione che sta alla base del Piano di Governo del Territorio è pertanto un modello di tipo processuale, in quanto fondato su una componente strutturale programmatica conformativa del territorio, ma non della proprietà, mirata a individuare la strategia urbanistica complessiva e rappresentata dal Documento di Piano (DdP). Una volta individuati in tale documento gli elementi essenziali di tale strategia, ovvero:

- *indirizzi strategici*
- *criteri di impostazione*
- *gli obiettivi*
- *le linee di azione relativi ai tre sistemi, insediativo, infrastrutturale e ambientale,*

i progetti di trasformazione e le proposte di nuovi interventi compatibili con le indicazioni contenute nel Documento di Piano potranno essere attivati e attuati attraverso Piani Attuativi o Programmi Complessi (Accordi di Programma, Programmi Integrati di Intervento, Sportelli Unici, etc), purché inseriti in una logica di piano e soprattutto coerenti con essa.

Il carattere flessibile del nuovo modello è insito nella natura non prescrittiva del Documento di Piano e quindi nella dichiarata programmaticità dello stesso, contrapposta all'estrema rigidità del PRG, quest'ultimo modificabile solo attraverso varianti che, in tali casi, ha portato a disconoscere il progetto urbanistico iniziale.

In tal senso le previsioni del Documento di Piano, contenute nello *Schema Strategico a scala territoriale* e nello *Schema Strategico a scala urbana*, non possono quindi che riguardare l'assetto essenziale dei tre sistemi fondamentali, quello infrastrutturale, quello ambientale e quello insediativo, senza entrare nel dettaglio particolareggiato tipico di uno strumento che doveva regolare in modo prescrittivo l'uso del suolo.

Le scelte delineate dal nuovo piano, che si realizzeranno attraverso strumenti attuativi o progetti di opere pubbliche, non rappresenteranno pertanto la meccanica trasposizione ad una scala di maggior dettaglio delle indicazioni del futuro PGT, ma l'articolazione di un progetto autonomo, sviluppato sulla base di quegli indirizzi, definito sulle condizioni concrete e di fattibilità verificate al momento della attivazione del piano/programma operativo e non in quello della definizione delle strategie generali. Questo principio non solo permette una programmazione delle trasformazioni e una costante verifica (monitoraggio) della loro fattibilità, anche economica, ma esclude a priori la necessità di ricorso a varianti in sede operativa consentendo un maggiore controllo della efficacia del Piano.

Il carattere strategico del piano è quello individuato dal nuovo modello strategico e processuale, con spiccate caratteristiche che lo connotano come schema programmatico, non prescrittivo, a parte l'eccezione dei vincoli ambientali derivanti da scelte sovraordinate: un piano di indirizzi dimensionali dati da parametri quantitativi di primo riferimento, ma allo stesso tempo anche qualitativi e di localizzazioni indicative. Un piano che supera il problema della mancanza di efficacia di disegni più o meno dettagliati, che, quando rigidamente immutabili, perdono attendibilità e aprono la porta ad inevitabili varianti, che non solo snaturano le scelte e le strategie complessive che erano alla base dello strumento, ma ne mettono in discussione la stessa utilità nel momento stesso in cui ne annullano l'efficacia.

Fondato su tali presupposti il Piano ha elaborato una prefigurazione complessiva di sviluppo della città che costituisce una *vision* di riferimento per le trasformazioni urbane e per la riqualificazione della città esistente e dei suoi spazi aperti. Tale inquadramento lavora a diverse scale: da quella territoriale, nella quale Casazza viene letta in relazione ai connotati di riferimento del sistema territoriale vallivo, a quella urbana, esplicitata nell'elaborato cartografico "DP2 - *Schema strategico a scala urbana*". In ognuno di questi viene infatti sintetizzata l'essenza del Documento di Piano che inquadra le trasformazioni in una proposta complessiva di riassetto dell'intorno di riferimento, definendo una coerenza con le previsioni di nuovi servizi, con la riqualificazione del verde e degli spazi pubblici aperti e, attraverso il progetto di infrastrutture, stabilisce un rapporto di transcalarità con il livello urbano e con i collegamenti di livello territoriale e regionale.



1.3 Caratteristiche e principi

A monte di queste questioni fondamentali, le regole del Piano, ispirate da una lettura alta della nuova legislazione urbanistica, vogliono rispondere a due caratteristiche essenziali:

- 1 la prima è la necessità di evidenziare gli aspetti etici delle regole, di favorire con ogni mezzo la trasparenza della scelta, tornando a legittimare in tal modo le norme e gli atti di disciplina urbanistica e l'identificazione dei vari livelli di responsabilità delle scelte (*principio di democrazia*);
- 2 la seconda è l'assoluto bisogno di realizzare la concretezza delle suddette regole, garantendo in questa maniera la comprensione e la facile applicazione di una strumentazione attuabile senza complicazione, né possibili pluralità di interpretazioni (*aderenza alla realtà*).

Le due questioni calate nella forma del Piano di Casazza intendono sciogliere un tema che va messo in rilievo e che riguarda la questione dei vincoli e della loro decadenza che non può infatti essere risolta dalla mera presenza di un piano generale non vincolistico e non conformativo dei diritti dei proprietari, ma va accompagnata da un preciso intento operativo di carattere strategico, teso a rendere equi gli effetti delle trasformazioni urbane.

In tal senso l'attuazione delle previsioni di trasformazione del piano, all'interno di un progetto strategico delle opportunità di sviluppo e di promozione urbana e territoriale mirato alla costruzione della città pubblica, tiene conto anche di meccanismi legati ai principi compensativi, oltre che negoziali e contrattuali orientati a far elevare il livello della restituzione di prestazioni pubbliche (servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, opere e standard di tipo qualitativo).

1.4 Il Documento di Piano

Le evidenziate caratteristiche di flessibilità del nuovo Piano di Governo del Territorio di Casazza vogliono renderlo più facilmente rispondente alle caratteristiche della comunità di oggi, dove la trasformazione è diventata la modalità più diffusa, accanto alla disponibilità, sempre più ridotta, di nuove espansioni.

Un nuovo modello flessibile che trova le ragioni della sua forza e sostenibilità proprio nella sua rinuncia alla rigidità del carattere omnicomprensivo, attraverso lo sdoppiamento della pianificazione nelle sue due componenti fondamentali: la componente strategica, che rappresenta il necessario punto di riferimento per la riqualificazione e la trasformazione urbana e per tutte le politiche urbane utili ad un efficace governo del territorio, e la componente di dettaglio operativo, che indirizza, disciplina e attua i relativi interventi.

Un nuovo approccio che tiene conto della netta distinzione tra caratteristiche, obiettivi e funzioni che definiscono le due componenti.

Un piano spiccatamente strategico anche nelle modalità di rappresentazione, che lo connotano in modo univoco e ne costituiscono il carattere distintivo, che introducono un nuovo linguaggio meno convenzionale, che ha utilizzato, anche nella fase di sua formazione, soluzioni comunicative (proiezioni pubbliche, diffusione digitale attraverso formati standard, inserimento nelle pagine web del sito del Comune) efficaci per la comprensione da parte dei non addetti ai lavori e flessibili alle continue esigenze di partecipazione, concertazione e coinvolgimento attivo che costituiscono un ingrediente irrinunciabile del Piano, inteso come processo continuo di governo del territorio.

Tale impostazione ha dato risposta anche alla difficoltà di tradurre il concetto di non prescrittività degli indirizzi relativi agli ambiti strategici e di trasformazione di un Documento di Piano che, come ampiamente anticipato, non attribuisce diritti edificatori, non determina vincoli giuridici sul territorio e non rappresenta alcun valore conformativo del regime proprietario, ma individua opportunità e risorse sulle quali l'Amministrazione costruisce un programma di politiche e azioni mirate alla garanzia di attuabilità dei progetti e alla promozione della qualità urbana e ambientale.

L'individuazione di tali ambiti vale in quanto propone una localizzazione in funzione del ruolo strategico delle opportunità attivabili, senza necessariamente definirne precisi limiti fisici formalizzati in norma cogente, il cui disegno dettagliato potrebbe contribuire a una lettura erronea, generando aspettative a seconda della inclusione o esclusione rispetto alla linea dell'ambito disegnato.



Capitolo 2 OBIETTIVI E STRATEGIE DEL DOCUMENTO DI PIANO

2.1 La nuova idea di comunità

Interpretare il ruolo di un nuovo strumento urbanistico impone un grande impegno preliminare mirato ad attribuirgli caratteristiche originali fortemente correlate al concetto di *governance* e alla correlata gamma di leve che tale concetto implica.

In questo senso l'elaborazione di uno strumento teorico finalizzato alla individuazione di azioni strategiche funzionali alla promozione del territorio ed alla selezione delle politiche, dei progetti e degli interventi mirati al suo sviluppo, nonché dei criteri attuativi e delle regole gestionali utili al suo governo, diventa un processo molto lungo e articolato.

Fin dalla presentazione del *Documento di Indirizzi ed Orientamento* ed promosso dalla Giunta Comunale nel novembre 2009, la nuova idea urbana che il Piano di Governo del Territorio del Comune di Casazza ha cercato di promuovere come modello ideale a cui aspirare attraverso il percorso di formazione delle scelte strategiche e delle azioni progettuali atte a garantire non solo la sua fattibilità, in termini sia temporali che economici, ma anche e soprattutto in termini di sostenibilità urbanistica e ambientale, è stata quella di una comunità fondamentalmente²:

- **vissuta**
- **accessibile**
- **ospitale**
- **sicura**
- **innovativa**
- **identitaria**

Nel progetto del Documento di Piano Casazza si inquadra innanzitutto come una città *vissuta*, nei suoi luoghi e nei suoi spazi edificati, ma anche di relazione, dove la nuova qualità urbana deve essere in grado di riaggregare nuovi abitanti e nuove funzioni ad essi connessi (servizi e commercio, attività di piccole imprese e artigianato, attività creative ed innovative per una nuova modernità), in particolare nelle zone interessate da fenomeni di dismissione di precedenti attività (per lo più produttive), abbandono di edifici e degrado degli spazi urbani.

Una realtà territoriale resa accessibile attraverso politiche mirate, da un lato, al potenziamento della rete del trasporto pubblico, non certamente dipendente direttamente dall'A.C., ma a cui rivolgere un grande sforzo per sensibilizzare le azioni di competenza provinciale o intervallare, dall'altro al miglioramento della rete della viabilità esistente con interventi mirati a garantire le condizioni di trasporto (pubblico e privato) e di mobilità funzionali alla valorizzazione anche della storica vocazione produttiva e della plausibile nuova vocazione turistico-ricettiva del territorio vallare e, in tal senso, capace di produrre soluzioni che definiscano le nuove infrastrutture come vere e proprie componenti del nuovo paesaggio urbano e territoriale.

Una città *ospitale*, capace pertanto di rispondere in modo adeguato alla richiesta di attrezzature di accoglienza e servizi espressa dall'articolata gamma di suoi fruitori: i vecchi e "nuovi" residenti, le fasce sociali deboli, l'infanzia, i numerosi turisti italiani e stranieri e i frequentissimi visitatori d'affari.

La nuova idea per la comunità di Casazza del domani deve porsi come obiettivo il miglioramento del livello di fruibilità e di vivibilità degli spazi urbani, in particolare quelli pubblici, verso una città *sicura* non solo per gli abitanti residenti, ma anche per i lavoratori ed i visitatori.

la nuova idea per la comunità di Casazza prevede anche un forte impulso verso la realizzazione di una "città *innovativa*"³, con la promozione, attraverso incentivi e leve anche economiche, sia di nuove funzioni legate alla ricerca e allo sviluppo delle nuove tecnologie (centri per la ricerca e lo sviluppo di tipo innovativo) sia di interventi di trasformazione attenti al risparmio energetico, all'utilizzo di materiali innovativi e di fonti energetiche rinnovabili, all'impiego di metodologie costruttive rispondenti ai principi della sostenibilità ambientale e della bio-architettura.

Iniziative tutte mirate alla promozione della futura "comunità" come realtà all'avanguardia nelle tecnologie dell'innovazione e per questo sempre più *competitiva*, non solo rispetto alla scala locale, ma anche provinciale in risposta ai nuovi canoni di vivibilità e sostenibilità.

Infine, una realtà territoriale *identitaria*, capace di riconoscere la propria capacità di sviluppo e di valorizzazione, attraverso il recupero e la promozione delle risorse (esistenti e potenziali) che ne caratterizzano gli spazi urbani

² Cfr. Piano Territoriale Regionale (PTR) - obiettivo 5 paragrafo 1.4 del Documento di Piano - *Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria [...]*.

³ Cfr. Piano Territoriale Regionale (PTR) - obiettivo 11 paragrafo 1.4 del Documento di Piano - *Promuovere un sistema produttivo di eccellenza*



dal punto di vista insediativo, storico-architettonico, archeologico, economico, sociale, culturale, artistico, paesaggistico e ambientale, sempre in stretta relazione con il contesto territoriale di riferimento, nel pieno convincimento che la spinta all'innovazione a alla modernità, per essere tale e durevole, deve saper mantenere ben salde le radici con i luoghi a cui essa si rivolge.

2.2 Obiettivi strategici del nuovo piano

Il nuovo Piano di Governo del Territorio di Casazza deve confrontarsi, da un lato, con una realtà urbana e territoriale profondamente segnata dalle conseguenze negative dell'insufficiente qualità e funzionalità degli spazi urbani esistenti, dall'altro con l'esigenza reale dell'Amministrazione di dotarsi di un proprio strumento di governo del territorio e di indirizzo programmatico delle trasformazioni per lo sviluppo futuro, ma soprattutto con un maggiore controllo della sua efficacia.

In una realtà comunale come quella attuale, nella quale la scarsa disponibilità di suoli edificabili, la carenza di servizi e infrastrutture rilevata in alcuni ambiti dei tessuti urbani esistenti (ricognizione dell'offerta condotta dal Piano dei Servizi sia in termini quantitativi che qualitativi) ed il costo degli immobili destinati a funzione residenziale hanno determinato condizioni non accettabili per una prospettiva di miglioramento della qualità della vita.

In relazione a tali precondizioni il nuovo Piano, nella versione definitiva del suo strumento programmatico, vuole dare risposta ai seguenti obiettivi strategici che risultano coerenti con i tre macro – obiettivi per la sostenibilità dello sviluppo regionale promossi attraverso il Piano Territoriale Regionale - PTR (paragrafo 1.3 del Documento di Piano del PTR)⁴ e con i tre obiettivi prioritari di interesse regionale o sovra regionale (paragrafo 3.2 del Documento di Piano del PTR)⁵:

- a. coordinare gli interventi di **trasformazione urbana** legati non solo alle esigenze della domanda presente di insediamenti, servizi e aree per usi pubblici, ma anche alla volontà di proporre il piano come una occasione per valorizzare le potenzialità di un sviluppo futuro, attraverso il processo di promozione delle opportunità delle trasformazioni, allo scopo di riportare nel capoluogo la funzione residenziale e restituirle rilevanza;
- b. fornire efficaci strumenti per la **riqualificazione urbana** allo scopo di favorire interventi diffusi, prevalentemente indirizzati al recupero e alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello dismesso e/o sottoutilizzato, al recupero migliorativo degli spazi pubblici esistenti e alla loro integrazione con quelli di nuova realizzazione;
- c. contenere il **consumo di suolo**⁶, favorendo trasformazioni e sviluppo urbano in una logica di recupero della permeabilità, rigenerazione dei suoli oggi fortemente impermeabilizzati delle aree urbane, minor occupazione degli spazi "vuoti" della città, divenuti sempre più preziosi per la sostenibilità ambientale del sistema urbano e della qualità della vita;
- d. promuovere gli **interventi sull'ambiente**⁷ finalizzati alla salvaguardia delle zone di valore ambientale e naturalistico presenti nel territorio, alla valorizzazione delle aree urbane (libere o potenzialmente liberabili) dotate di caratteristiche ambientali di pregio o rilevanti dal punto di vista ecologico attraverso la costruzione del suo "**progetto ecologico-ambientale**"⁸ che ne favorisca la connessione e la fruibilità e al generale miglioramento della qualità degli spazi della città e della loro vivibilità (riduzione dei fattori inquinanti, allontanamento dei fattori di rischio, aumento del verde urbano);
- e. rilanciare lo **sviluppo economico** della città e del territorio, promuovendo strategie di intervento non solo nei settori tradizionali dell'attività produttiva e commerciale, ma anche e soprattutto nei settori legati ai

⁴ rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
riequilibrare il territorio lombardo;
proteggere e valorizzare le risorse della regione.

⁵ i poli di sviluppo regionale (paragrafo 1.5.4);
le zone di preservazione e salvaguardia ambientale (paragrafo 1.5.5);
le infrastrutture e interventi di potenziamento e adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità (paragrafo 1.5.6).

⁶ Cfr. Piano Territoriale Regionale (PTR) - **obiettivo 6** paragrafo 1.4 del Documento di Piano - *Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda [...] riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero*

⁷ Cfr. Piano Territoriale Regionale (PTR) - **obiettivo 7** paragrafo 1.4 del Documento di Piano - *Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente [...]*.

⁸ Cfr. Piano Territoriale Regionale (PTR) - **obiettivo 17** paragrafo 1.4 del Documento di Piano - *Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche [...]*.



servizi, all'attività ricettiva e turistico-alberghiera⁹, attraverso la disponibilità di nuove trasformazioni nel territorio e la programmazione di interventi mirati al recupero e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e naturalistico-ambientale, anche attraverso la previsione di nuove infrastrutture e al completamento dei progetti in corso di attuazione. Promuovendo cioè uno *sviluppo sostenibile*;

f. promozione della **partecipazione** quale principio ispiratore delle scelte, realizzata attraverso il confronto aperto, la trasparenza delle decisioni, la condivisione delle strategie e delle azioni per la costruzione del progetto della nuova città;

g. **Sostenibilità economica**¹⁰ delle scelte di Piano: ricerca dell'equilibrio fra risorse generate e restituzione al territorio di qualità urbana attraverso nuovi servizi e la riqualificazione dell'esistente.

⁹ Cfr. Piano Territoriale Regionale (PTR) - obiettivo 10 paragrafo 1.4 del Documento di Piano - *Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari [...]*.

¹⁰ Cfr. Piano Territoriale Regionale (PTR) - obiettivo 9 paragrafo 1.4 del Documento di Piano - *Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico [...]*.



STRUTTURA E PROGETTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

3.1 Struttura e impianto progettuale

Il Documento di Piano del PGT di Casazza, che si struttura sugli obiettivi ed indirizzi espressi nel Documento di Indirizzi ed Orientamento promosso dalla Giunta Comunale nel giugno 2012, allegato integralmente per ogni necessario rimando, e che trova fondamento nel Quadro Conoscitivo che costituisce parte integrante di questo strumento, è costituito dai seguenti documenti e allegati:

- **il Quadro Strategico - Relazione** di piano, contenente la descrizione sintetica del nuovo strumento, i principi ispiratori e gli obiettivi strategici, le invarianti strutturali del piano e le tematiche progettuali affrontate, gli strumenti individuati per la loro traduzione in politiche, azioni e interventi e i dati di sintesi funzionali alla comprensione del dimensionamento complessivo del nuovo Piano;

- Il documento di **Indirizzi e criteri** per l'attuazione e la gestione, che rappresenta il documento più originale e innovativo del Documento di Piano, in quanto, pur non potendo costituire uno strumento di carattere normativo e pertanto vincolante e prescrittivo (nessuna parte del Documento di Piano può essere caricato di tali attributi, che in base alla LR 12/2005, appartengono solo al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole), si propone, sia come il "manuale d'istruzioni" per la comprensione dei meccanismi di attuazione delle previsioni riguardanti le trasformazioni del piano, sia come il "regolamento gestionale". Si tratta pertanto dello strumento individuato come quello destinato a garantire all'ente pubblico la capacità di incidere con un ruolo di regista nel governo dei processi di concertazione e nelle relazioni tra l'Amministrazione Comunale e gli operatori per la realizzazione degli interventi di trasformazione della città e delle relative opere, attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico;

- **gli elaborati cartografici**, redatti in scala 1:10.000 e 1:5.000, che costituiscono la parte grafica del nuovo strumento, sono destinati a tradurre i documenti relazionali in una forma comunicativa maggiormente esplicativa e ad assumere il ruolo di "carte strategiche" per la comprensione degli obiettivi, delle opportunità offerte, dei limiti imposti, degli indirizzi programmati e delle prestazioni pubbliche attese individuati dal progetto del nuovo Piano per ciascun Ambito Strategico e, ad una scala di maggior dettaglio, per i singoli Ambiti di Trasformazione in esso ricompresi;

- le **Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione** (Allegato 2), raccolti e stampati in un formato di più facile e immediata consultazione sottoforma di album in formato A3, all'interno di ognuna delle quali sono riportati in modo dettagliato obiettivi, quantità, dimensione, funzioni e destinazioni d'uso ammesse e/o escluse degli interventi di riconversione funzionale, riqualificazione e trasformazione previsti nei singoli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano.

3.2 Progetto di piano: previsioni, scenari, ambiti e progetti

Come già sottolineato, la definizione del quadro strategico-programmatico del nuovo strumento di pianificazione comunale non prescinde dall'ambito territoriale di scala sovra comunale: questo non solo allo scopo di inserire le strategie e le politiche di indirizzo alle future scelte di pianificazione e programmazione delle trasformazioni all'interno di dinamiche territoriali e strategie di più ampio respiro, che traggono certamente orizzonti temporali ultradecennali corrispondendo a quella caratteristica di *visione di insieme* già argomentata nel presente Documento e che includono in prima istanza indirizzi provenienti dalla pianificazione regionale e provinciale, ma anche in funzione delle seguenti finalità:

1. individuare un quadro unitario di governo del territorio basato sulla creazione di uno "schema direttore", valido anche a scala intercomunale, che delinei una serie di scenari fondamentali (condizioni insediative, emergenze ambientali, problematiche infrastrutturali legate alla mobilità, situazioni economico-produttive, questioni sociali e relative alla sicurezza del cittadino, tematiche inerenti la qualità della vita);
2. definire un processo decisionale fondato sui principi di partecipazione, trasparenza, condivisione rispetto alle scelte e ai progetti, nel rispetto della autonomia e della rappresentanza delle comunità locali, delle associazioni, delle categorie economiche e sociali, dei cittadini;
3. realizzare un modello gestionale di archivio, integrazione e aggiornamento automatico dei dati relativi al territorio metropolitano attraverso l'opportuna costituzione del Sistema Informativo Territoriale (SIT) da mettere in rete per la divulgazione delle conoscenze territoriali.



3.2.1 Schema strategico a scala urbana

L'elaborato cartografico "DP2 - Schema strategico a scala urbana" costituisce la rappresentazione sintetica degli elementi caratterizzanti i tre sistemi fondamentali (infrastrutturale, ambientale, insediativo), così come individuati e descritti negli elaborati del quadro conoscitivo a scala urbana, integrati con l'individuazione degli Assi portanti delle Linee di Azione strategica e degli obiettivi prioritari delle trasformazioni urbane. L'elaborato, concepito come carta di sintesi e di strategie, ha come scopo fondamentale quello di fornire una rappresentazione immediata delle "invarianti territoriali" sulle quali si leggono gli indirizzi strategici e le scelte verso il futuro assetto del territorio di Casazza.

Tale schema è organizzato per una sua lettura in base agli obiettivi strategici, agli indirizzi, alle politiche e alle azioni individuate dal nuovo strumento per i tre fondamentali sistemi urbani di riferimento ed alla "Città dei Servizi", che vengono di seguito brevemente descritti, ma che sono più ampiamente argomentati nel Documento di Indirizzo ed Orientamento allegato al presente documento:

SISTEMA INSEDIATIVO

Livello territoriale

Linee di azione strategica (LAS)

Programmi, Azioni, Interventi:

- promozione sistema integrato dei servizi per attività economiche del distretto territoriale (centri di ricerca, terziario avanzato, sviluppo, formazione ed innovazione);
- valorizzazione rete turistico-fruitiva complementare all'offerta del turismo lacuale;
- promozione e valorizzazione attiva dei nuclei di antica formazione.

Livello locale

Linee di azione strategica (LAS)

Programmi:

- promozione di interventi di riqualificazione urbana;
- creazione di nuova piazza e centralità complementare all'attuale sistema "chiesa – municipio – piazza";
- recupero e rifunionalizzazione degli impianti produttivi esistenti all'interno del tessuto residenziale;
- promozione di interventi di housing sociale;
- completamento di piani attuativi di epoca remota e non ancora conclusi;
- promozione di interventi per residenze temporanee integrate al polo sanitario della nuova casa di riposo con realizzazione di un parco archeologico fruibile;
- miglioramento della qualità energetica degli edifici residenziali e produttivi;
- miglioramento della qualità degli spazi aperti e delle architetture;
- attuazione modalità compensative o perequative;
- promozione di P.I.P. e/o completamento P.L.U.);
- risanamento allevamenti avicoli.

Azioni, Interventi:

- a) completamento ambiti di trasformazione in corso,
- b) promozione di nuovi ambiti di trasformazione,
- c) interventi di recupero urbano con riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente;
- Attivazione P.I.I. – P.L. "centro";
- Incentivazione al trasferimento con crediti edilizi virtuali, premialità e ridestinazione funzionale dei siti produttivi esistenti;
- Destinazione quota volumetrica negli ambiti di trasformazione per realizzazione di modelli di housing sociale;
- Individuazione leve ed incentivi/disincentivi per il completamento delle opere mancanti;
- Individuazione tipologia funzionale obbligatoria all'interno dell'A.T. ex Lotto E del P.L.U.;
- Programma di "rottamazione" edifici incongrui realizzati in assenza di dispositivi per il risparmio energetico;
- a) progetto degli spazi aperti e dei percorsi,
- b) promozione concorsi di progettazione,
- c) valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti.



SISTEMA AMBIENTALE

Livello territoriale

Linee di azione strategica (LAS)

Programmi, Azioni, Interventi:

- protezione dei serbatoi di naturalità del patrimonio boschivo esistente;
- protezione delle sorgenti acquifere;
- riqualificazione dei versanti dissestati;
- realizzazione di connessioni verdi (corridoi di collegamento tra i versanti collinari ed il fondovalle insediato);
- sviluppo sistemi di cogenerazione trasporto calore (ottimizzazione centrale biomassa per pulizia sottobosco, risanamento alvei torrentizi e fluviali, etc.).

Livello locale

Linee di azione strategica (LAS)

Programmi, Azioni, Interventi:

- realizzazione parco lineare del Drione;
- riqualificazione ambiti spondali del Cherio;
- realizzazione sistema correlato degli spazi verdi e dei giardini esistenti (collegamento dei parchi: parco Mologno – frazione Molini, giardini pubblici area centrale);
- promozione e recupero degli edifici ex rurali e dei loro spazi aperti collinari (manutenzione dei versanti collinari);
- interventi di mitigazione ambientale di impianti produttivi (impianto biomasse e edifici produttivi Nicem);
- incentivazione interventi integrazione masse boschive (biocenosi);
- razionalizzazione delle reti di distribuzione dei sottoservizi (acquedotto, fognatura, etc.);
- sviluppo progetto banda larga.

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Livello territoriale

Linee di azione strategica (LAS)

Programmi, Azioni, Interventi:

- 1 realizzazione variante S.S. 42;
- 2 miglioramento dei servizi di trasporto collettivo con Trescore B. e con i comuni del bacino del lago d'Endine;
- 3 promozione del sistema di ciclomobilità provinciale (rete dei laghi lombardi).

Livello locale

Linee di azione strategica (LAS)

Programmi, Azioni, Interventi:

1. miglioramento dell'offerta di parcheggi pubblici e di uso pubblico (in corrispondenza dei principali poli attrattori sovracomunali);
2. riqualificazione della strada statale 42 (ridefinizione di calibro e carreggiate, ridefinizione delle funzioni prospettanti l'arteria stradale, miglioramento dei fronti architettonici e degli spazi aperti pertinenziali, realizzazione quinte verdi, unificazione e razionalizzazione degli accessi carrali);
3. realizzazione percorso sussidiario, ma non alternativo alla S.S. 42, di valenza locale sulla sponda orientale del Cherio;
4. promozione della mobilità dolce (rete dei percorsi ciclopedonali da completare e rendere continua, promozione percorsi protetti casa – scuola, realizzazione di spazi aperti pedonali regolamentabili, collegamento centro – Molini).

CITTA' DEI SERVIZI

Programmi, Azioni, Interventi:

- 1- realizzazione nuova R.S.A.;



- 2- ampliamento plesso scolastico (nuove aule + nuovo auditorium polifunzionale-palestra, scuola elementare: conversione palestrina in aula, scuola media: conversione auditorium in aule);
- 3- ampliamento impianti sportivi (tennis, palestra vicina alla scuola);
- 4- nuova area feste/mercato;
- 5- sede protezione civile;
- 6- realizzazione alloggi protetti (ex casa di riposo);
- 7- introduzione di alloggi sociali innovativi: l'abitare come servizio e servizi per l'abitare;
- 8- ristrutturazione oratorio;
- 9- ridestinazione plesso comunità montana in centro multiservizi;
- 10- realizzazione zona di ristoro (Gaverina/cascata);
- 11- realizzazione nuovo parco lungo il Cherio.

3.2.2 Indirizzi per la riqualificazione e il potenziamento del sistema dei parchi urbani

La riqualificazione ed il potenziamento del sistema dei parchi urbani passa soprattutto attraverso la valorizzazione del verde urbano esistente. Detto potenziamento preordina una nuova attenzione e cura del patrimonio arboreo, soprattutto nei parchi e giardini pubblici, l'estensione ed il rafforzamento degli stessi, ove le condizioni del contesto lo consentono, la promozione di nuovi spazi verdi, in logica di rete con gli esistenti, sia nelle zone centrali e semi-centrali che nelle zone periferiche.

Contestualmente la complessa rete del sistema idrografico è oggetto di attenta ed aggiornata analisi nonché di programmate successive azioni di rinaturalizzazione e protezione. Fra gli altri corsi d'acqua significativo è degno di particolare attenzione è il Drione, che attraversa il versante occidentale del territorio comunale: il Documento di Piano orienta le trasformazioni a proseguire l'azione di rivitalizzazione attraverso il definitivo risanamento ambientale, nonché il recupero paesaggistico, la sistemazione spondale e la ricreazione di ambiti di verde pubblico fruibile.

Considerata la ridotta entità del verde urbano pubblico esistente, e stante l'evidente difficoltà a reperire nuovi spazi verdi nelle aree più densamente urbanizzate, sarà necessario successivamente puntare al potenziamento delle alberature lungo le strade nonché al rafforzamento del sistema delle ciclovie urbane, che colleghino tutte le attrezzature verdi e di interesse comune presenti sul territorio.

I percorsi della mobilità dolce

Le azioni strategiche legate al sistema ambientale promosse dal Documento di Piano individuano nei percorsi della mobilità lenta la risposta progettuale alle esigenze di caratterizzazione e fruibilità del progetto ambientale, nonché di innalzamento della complessiva qualità della vita.

I percorsi della mobilità dolce, indicati nelle tavole di Piano, si diramano e si articolano lungo il territorio comunale secondo gerarchie legate al differente rilievo dei recapiti collegati. Essi sono in tal senso classificati secondo tre distinti livelli gerarchici.

Inoltre il sistema della mobilità lenta prevede necessarie connessioni tra percorsi ciclopedonali, in specie quelli di primo livello, in modo da ampliare la gamma dell'offerta anche a chi proviene dalla scala sovralocale.

L'intenzione è quella di colmare l'attuale lacuna rappresentata dalla mancanza di veri e propri collegamenti continui tra l'ambito orientale e quello occidentale del territorio cittadino che costituiscono anche elementi di potenziale correlazione nei confronti dei comuni limitrofi attraverso la dorsale ciclopendale del Cherio che si sviluppa invece in senso Nord-Sud.

3.2.3 Il tema della densificazione e del paesaggio percepito

La frammentazione ambientale e la conseguente criticità dei margini, anziché proseguire in una logica di "abbandono" in attesa di edificazione, devono rappresentare una nuova forma di uso del territorio. Si fa riferimento alla funzione di compensazione ambientale che può essere svolta in tali aree e alla loro capacità di concorrere alla mitigazione degli impatti procurati dall'urbanizzato più recente. Gli spazi frammentati, dunque, possono essere pensati come grandi o piccoli polmoni verdi, come spazi aperti per lo svago.

Una parte delle tematiche sul senso e l'identità dei luoghi incidono direttamente su fattori da un lato legati alla percezione, dall'altro legati a fattori più introspettivi che discendono dall'interpretazione individuale della realtà (memoria). Ciò introduce il tema della crescita della città, delle opzioni dinamiche, del mutare e dell'evolversi con forme nuove in correlazione (nei casi peggiori di contrapposizione) con l'idea di perpetuare la memoria dei luoghi vissuti.

E' in questi registri che deve stare una corretta interpretazione dei rapporti multipli tra urbanità - densificazione - paesaggio - tutela dell'ambiente. Il Documento di Piano non ha voluto affrontare il tema all'interno di un'epidermica



individuazione delle massime densità teoricamente accettabili da chi vive la città e le sue parti, ma ha generato ricche analisi multifattoriali e una carta della sensibilità paesistica sulla quale è stata ordita la trattazione del tema della densità e dei luoghi urbani idonei ad attuare tale principio.

In tale quadro di sintesi sono ricollocate le aree di trasformazione, gli schemi insediativi, le parti visuali da proteggere per consentire una visione complessiva della città esistente, ma anche in trasformazione, i vincoli paesaggistici cogenti.

3.2.4 Scenari per il sistema infrastrutturale

Relazioni tra il Piano di Governo del Territorio e il Piano Urbano della Mobilità

L'individuazione dei possibili scenari infrastrutturali da parte del Documento di Piano e la valutazione delle migliori alternative per la soluzione di alcune delle criticità emerse nella fase di analisi del quadro conoscitivo relativamente alle reti del trasporto pubblico su ferro (esistente e in corso di attuazione) e del sistema della viabilità urbana e territoriale non potevano non tenere conto delle indicazioni avanzate dal PTCP, come punto di partenza per la definizione delle invarianti progettuali del nuovo piano.

Le informazioni contenute nei materiali relazionali e cartografici del PTCP hanno rappresentato un prezioso contributo all'analisi delle problematiche relative al sistema infrastrutturale e alla elaborazione di un progetto complessivo alla scala urbana e territoriale che attualizzasse e coerenziasse tali criticità rispetto a un contesto progettuale molto dinamico e mutato ampiamente dal processo di formazione del PGT.

Il Documento di Piano ha pertanto individuato i propri indirizzi strategici relativamente al sistema infrastrutturale valutando quelli programmatici che potranno eventualmente riversarsi nel futuro Piano Urbano della Mobilità (PUM), individuando diversi livelli di operatività e linee di azione specifiche per le differenti problematiche emerse.

Mobilità dolce

Grande rilevanza è stata attribuita dal Documento di Piano alla definizione di una rete di mobilità lenta che si configura come elemento connettivo a basso impatto. Come anticipato nella sua descrizione specifica, attraverso questa attenzione si completa con un sistema ciclopedonale protetto che percorre e connette il centro con le aree periferiche, fisicamente separate dalla ramificazione del sistema viabilistico nella parte sud del territorio comunale: in primis dalla SS42 del Tonale e della Mendola. L'integrazione con il progetto dei collegamenti ambientali, definisce il tessuto connettivo che si configura come un sistema ad alta accessibilità e fruibilità, composto da tracciati di vario livello e funzione:

Percorsi ciclopedonali di primo livello

Percorso che si sviluppa in adiacenza alla rete dei giardini e parchi pubblici e connette i vari lembi insediati del comune.

Percorsi ciclopedonali di secondo livello

Percorsi caratterizzati da una rete di tracciati che collegano le piste ciclopedonali di primo livello con le parti interne del tessuto insediato.

Percorsi ciclopedonali di livello territoriale

Percorsi che connettono la rete ciclopedonale locale con quella di livello sovracomunale prevista dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Sono finalizzati alla creazione di sistemi di scala vasta che consentono il rafforzamento della mobilità lenta anche in prossimità della rete di trasporto pubblico e si possono configurare come alternative agli spostamenti intercomunali.

In fase di attuazione della rete dovranno essere affrontati e risolti punti di criticità della connessione ciclopedonale causati dall'incrocio con infrastrutture stradali (sia ad elevato scorrimento che di quartiere) che negano la continuità tra gli elementi della rete di mobilità dolce, creando ostacoli di attraversamento alle piste ciclabili in progetto.

3.2.5 Scenari per il sistema delle attività economiche

Alcune premesse

Una delle strategie fondamentali del nuovo strumento urbanistico comunale è rappresentata dalla scelta di localizzare la maggior parte degli interventi di trasformazione all'interno di ambiti urbani e tessuti insediativi che in passato erano destinati alle attività connesse con la produzione di tipo tradizionale, prevalentemente di tipo



manifatturiero, che ha costituito uno dei principali settori economici del territorio bergamasco, costituendone il fattore trainante dall'inizio dell'Ottocento e per tutto il corso del secolo scorso.

Il processo di progressivo abbandono delle grandi aree produttive e la parallela dismissione degli impianti e delle strutture che ne costituiscono il tessuto insediativo rappresenta una esperienza comune a molte città italiane, soprattutto nel nord del Paese, in conseguenza al mutato assetto del settore produttivo a scala globale e europea. Tale dinamica economica ha inevitabilmente impoverito il tessuto sociale, sia da un punto di vista delle funzioni insediate, sia da quello dell'equilibrio socio-economico a scala urbana, ingenerando effetti negativi a catena, tra i quali alcuni con inevitabili ripercussioni su aspetti sociali e sui modi di abitare la città e il territorio (perdita di posti lavoro, pendolarismo da e verso i principali poli produttivi non interessati dalla crisi, riduzione dell'integrazione territoriale fra le diverse tipologie di funzioni).

La delocalizzazione delle aree produttive rappresenta un processo dinamico e irreversibile, i cui effetti si possono leggere a scala urbana nella formazione di veri e propri "vuoti urbani", che, in relazione alla loro localizzazione periferica rispetto ai centri urbani, si trasformano in importanti opportunità per la città: attraverso processi di rifunzionalizzazione e riconversione, tali "vuoti" possono diventare nuovi spazi di aggregazione, nuovi suoli pubblici, da destinare a servizi pubblici e di uso pubblico, ad aree verdi (parchi urbani e serbatoi di naturalità con funzioni ecologiche importanti).

La comunità di Casazza necessita inoltre di una sostanziale riorganizzazione del sistema delle attività di tipo terziario/direzionale, oggi prevalentemente collocate in aree non adeguate al loro ruolo di poli accentratori.

Le politiche di programmazione del territorio non possono tuttavia prescindere da un approccio indirizzato alla ricerca di un sostanziale ed efficace equilibrio tra le funzioni insediabili e la ricerca di nuove opportunità occupazionali che portano ad essere un polo economico attrattivo.

Obiettivi mirati alla promozione del sistema delle attività produttive

Allo scopo di promuovere lo sviluppo delle attività economiche e produttive presenti sul territorio e favorire la localizzazione di nuove forme di attività di tipo innovativo, il Piano di Governo del Territorio agisce attraverso diverse linee di azione strategica, di seguito delineate:

- promozione di attività produttive di tipo innovativo, di attività produttive di tipo sperimentale e non, legate alla ricerca e fondate su sistemi integrati di produzione-automazione e sistemi e componenti *high tech* per diverse applicazioni, tecnologie sostenibili, attività che interessano lo sviluppo integrato, la scelta dei materiali, la simulazione, la realizzazione di prototipi, la brevettazione, l'industrializzazione e l'adeguamento normativo del prodotto, sia per quanto riguarda il settore manifatturiero che quello delle costruzioni, attività legate a processi che sostengono il ciclo di vita dei prodotti, dalla concezione, alla produzione, allo smontaggio, riciclo e/o recupero (anche energetico) e relative tecnologie abilitanti, sistemi per il monitoraggio, il controllo e la sicurezza nei contesti produttivi e sistemi per la movimentazione e lavorazione in ambienti non strutturati, sistemi per la progettazione e organizzazione industriale;
- promozione dell'attività agricola di valore ecologico-ambientale, in particolare delle attività legate alla produzione di beni e servizi agricoli legati alla tutela delle risorse paesistico-ambientali, alla salvaguardia, alla promozione e allo sviluppo della biodiversità delle zone protette, attività legate alla gestione dell'impresa agricola nel contesto dei sistemi paesistico-ambientali, attività agricole legate alla promozione di servizi alla persona (agricoltura didattica per categorie 'deboli', tra cui bambini e handicappati), agricoltura sperimentale eco-compatibile (bio-agricoltura, valorizzazione delle biomasse prodotte, minimizzazione inquinamento indotto su aria, suolo, acque);
- promozione di nuove localizzazioni destinate ad accogliere funzioni ricettivo-alberghiere diffuse nel territorio ed in grado di incentivare e sussidiare l'attività agricola, anche e soprattutto in risposta alla crescente richiesta di tali strutture in generale nel sistema vallare bergamasco in relazione al forte impulso internazionale dato dall'attività aeroportuale di Orio al Serio, ancor più efficace se visto in prospettiva dello svolgimento dell'Expo 2015;
- promozione di un processo di modernizzazione delle attività connesse al settore commerciale, con particolare attenzione per il sistema distributivo locale, verso la garanzia di nuove forme di concorrenzialità, nel rispetto di un equilibrio tra una presenza omogenea sul territorio di un adeguato numero di medie strutture di vendita, attraverso il loro dimensionamento, il mantenimento di una presenza diffusa del servizio reso dagli esercizi di vicinato e l'indirizzo verso una nuova responsabilità



sociale di tutte le forme distributive del commercio, affinché garantiscano un servizio con un'offerta diversificata, commisurata alle esigenze di tutti gli strati sociali;

- promozione di attività terziarie di tipo avanzato, a supporto e promozione di altre attività, destinate a fornire prestazioni nel campo dei servizi le quali nascono dall'utilizzo dell'informazione e dei sistemi telematici, (funzioni di supporto a servizi urbani e tradizionali per l'area tecnico-produttiva, servizi alle imprese, servizi legati al campo dei trasporti, servizi legati alla gestione delle amministrazioni locali e servizi per la sanità, funzioni legate all'area finanziaria e amministrativa per l'area organizzativa e del personale, servizi per la gestione delle risorse umane, funzioni di integrazione delle attività di lavoro e di studio del cittadino funzioni dedicate al miglioramento dell'*entertainment*, tra cui servizi per il trattamento delle informazioni, telecomunicazioni, funzioni e servizi per l'area commerciale, marketing e comunicazione, tra cui servizi per l'ideazione, l'organizzazione di eventi, business convention, pubbliche relazioni e comunicazione per ufficio stampa, servizi per lo sviluppo della modulistica aziendale, servizi dedicati all'organizzazione corsi di formazione, alla consulenza aziendale).

3.2.6 Scenari per il sistema del welfare e della Residenza sociale

La qualità della vita urbana è posta esplicitamente come finalità globale del PGT che diviene uno strumento decisivo per prefigurarla e attuarla. Il bisogno di servizi è crescente e sempre più sofisticato e riguarda, oltre all'offerta consolidata, sempre più servizi di tipo innovativo che si inquadrano nel concetto di nuovo *welfare*.

Il progetto di città non può oggi prescindere dalle considerazioni riguardanti l'uso della città e dello spazio pubblico, aperto e costruito, in relazione ai nuovi stili di vita, da parte dei suoi abitanti, siano essi residenti o temporanei.

Il fabbisogno dei piani deve oggi trovare una nuova definizione a partire dal quadro dei bisogni (dinamico) attraverso un nuovo approccio alla qualità dello spazio pubblico in grado di rispondere pienamente sotto il profilo sociologico, economico ma anche urbanistico.

Il PGT si pone l'obiettivo di dare una risposta qualitativa ai bisogni (pregressi e insorgenti) espressi dall'assetto socio economico del paese di Casazza e vuole concorrere a restituire identità e senso di appartenenza ai luoghi, proponendo una strategia per il disegno della "città pubblica".

Il Piano assume a proprio oggetto tutte le categorie di servizi in quanto concorrenti a delineare la qualità dello spazio urbano. A tal fine è indispensabile comprendere anche quelle tipologie che esplicano una funzione di tipo pubblico ancorché non strettamente riconducibili al concetto di standard urbanistico.

Il Piano promuove inoltre servizi di tipo innovativo ed anche a-spaziale (ad esempio "accesso a distanza", servizi di emergenza, assistenza domiciliare, mobilità sostenibile, info-mobilità, etc) ed assume in particolare la scelta di considerare la Residenza sociale come servizio, per dare concretezza a politiche mirate alla realizzazione di interventi legati ai temi dell'*housing sociale*, della sicurezza e dell'integrazione all'interno dei quartieri.

Residenza sociale

Il PGT di Casazza in risposta ai bisogni di una società sempre più caratterizzata dalla differenziazione, complessità e invecchiamento della popolazione, dalle ridotte dimensioni del nucleo familiare, dalla vulnerabilità sociale derivante anche dalla modificata struttura del mercato del lavoro (con la conseguente marcata esigenza di mobilità di persone e merci), dalla presenza crescente di popolazioni disagiate o in difficoltà economiche, individua come servizio l'edilizia residenziale in locazione a canone calmierato o per l'accoglienza, che risponde ai bisogni della popolazione più fragile e di quella temporanea.

Oggi si presentano nuove componenti della domanda cui il sistema abitativo esistente e i modelli di intervento tradizionali non sono attrezzati a rispondere: esse sono costituite soprattutto dagli anziani, dalle giovani coppie, dagli immigrati, dalle famiglie in difficoltà e dagli studenti universitari/lavoratori fuori sede. Il tema della residenza sociale e temporanea (residenza temporanea intesa come risposta sia al disagio abitativo immediato sia per chi ha necessità di un alloggio temporaneo legato a motivi di studio e di lavoro) diventa oggi un elemento imprescindibile delle politiche abitative.

Il Piano attribuisce all'*housing sociale*, in particolare all'edilizia residenziale in locazione a canone calmierato, il ruolo di servizio al fine di dare una più adeguata risposta alle popolazioni in condizioni economiche maggiormente disagiate, alle giovani coppie e alle popolazioni temporanee.

Inoltre il PGT definirà, a livello di prospettiva strategica, percorsi e indirizzi tesi a valutare nuove modalità di intervento operativo sul patrimonio vuoto e indicherà come elementi importanti nella strategia del recupero urbano quegli interventi e quelle iniziative che possono consentire al Comune e agli Enti interessati e competenti, di incidere positivamente e significativamente nel recupero effettivo del patrimonio edilizio esistente, diminuendo così



il fabbisogno di interventi di nuova edificazione. In questo senso è ipotizzabile un percorso operativo che si compone di alcune azioni di carattere strategico:

- monitoraggio delle difficoltà del mercato, soprattutto nelle aree di maggiore disagio economico e sociale;
- attivazione, con Costruttori e operatori immobiliari, di un “censimento del vuoto” per quantità, per tipologia, per qualità, per localizzazione, per valore potenziale;
- identificazione, con Cooperative, Fondazioni, Soggetti Sociali del:
 - “*target urbano*”: localizzazione
 - “*target tipologico*”: tagli degli alloggi
 - “*target qualitativo*”: condizioni manutentive
 - “*target economico*”;

3.3 Criteri per l'individuazione delle trasformazioni urbane prioritarie

Il Documento di Piano individua come strategici e pertanto prioritari gli interventi di trasformazione non solo coerenti con gli indirizzi strategici dello strumento, ma anche e soprattutto in grado di perseguire alcuni obiettivi individuati come prioritari nel periodo di validità dello strumento previsto dalla legge regionale (cinque anni).

Tali obiettivi sono di seguito elencati:

1. realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico classificate come “**PRIORITA' DI LIVELLO 1**” dal Piano dei Servizi, in quanto finalizzate a sanare i deficit pregressi rilevati nel quadro dell'offerta (esistente e/o in corso di completamento);
2. il miglioramento e/o la soluzione delle criticità di carattere infrastrutturale a scala urbana e/o territoriale;
3. capacità di contribuire alla sostenibilità economico-finanziaria delle scelte di Piano e della città pubblica.

Ogni ambito di trasformazione dovrà pertanto dimostrare il proprio contributo nel perseguimento di uno o più degli obiettivi sopraindicati, fermo restando la dimostrazione della coerenza con i principi enunciati nei criteri attuativi del Documento di Piano.

In linea con il suo carattere programmatico, il Documento di Piano contiene previsioni di sviluppo urbanistico la cui fattibilità presuppone un arco temporale di più ampio respiro (indicato nella durata di 15 anni), necessario a rendere possibile la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali e di carattere territoriale proposte che verranno attuate anche attraverso gli interventi di trasformazione urbana individuati. Tali previsioni corrispondono alle invarianti urbanistiche già individuate nel Documento di Indirizzi ed Orientamento attraverso lo schema strategico.

3.4 La compensazione perequativa

3.4.1 La Perequazione e la Compensazione

I criteri perequativi e compensativi introdotti dall'art. 11 della legge regionale 12/2005 danno la possibilità di attribuire capacità edificatoria ad aree non edificabili (escluse quelle agricole e quelle non soggette a trasformazione) permettendo il trasferimento di detti diritti nelle aree edificabili.

L'utilizzo di tale possibilità permetterà di acquisire le nuove aree pubbliche attraverso la cessione di diritti volumetrici da utilizzare nella aree edificabili.

Il meccanismo perequativo è dettagliato nell'apposita sezione normativa costituente i “Criteri ed indirizzi del DdP”.

3.4.2 La Compensazione Ecologica

Come già affermato il piano di propone di contenere il consumo del territorio. Qualora il consumo di suolo non possa essere evitato il piano dovrà introdurre compensazioni ecologiche, cioè la generazione di risorse ambientali alternative in proporzione a quelle consumate, da realizzare anche in luoghi diversi rispetto al consumo stesso.



LE DIMENSIONI URBANISTICHE DERIVANTI DALLE SCELTE STRATEGICHE

4.1 Gli elementi del progetto di Piano

il concetto di residenzialità come “patrimonio comune” sia in termini di fruizione attuale, sia come ancoraggio per lo sviluppo futuro, va accompagnato da una valutazione dei suoi aspetti quantitativi di crescita. Un ordinato e fisiologico incremento demografico dell'ordine del 13% della popolazione residente, nella prospettiva decennale (vale a dire monitorabile nell'arco temporale di due quinquenni di validità del Documento di Piano), può consentire uno sviluppo sociale e territoriale equilibrato. La richiesta può essere soddisfatta in parte, attraverso il completamento, il miglioramento ed il riuso dell'edificato esistente, dalla città costruita e dall'altro dalla previsioni di scenari di alcune trasformazioni residenziale che saranno comunque contenute e dimensionate su un equilibrato rapporto di utilità pubblica e privata.

4.2 Carico insediativo complessivo

In relazione al carico insediativo complessivo previsto dal DdP, si raffrontano i dati relativi alla popolazione teorica insediabile.

Rispetto agli attuali 4.100 abitanti insediati al 2012, il PGT prevede un incremento residenziale teorico di 600 abitanti (+14,6%), spalmato nell'arco del decennio successivo all'approvazione del PGT (in parte nel quinquennio per gli AT del DdP e in parte decennale per i contributi del Piano delle Regole), come montante della “densificazione” dei tessuti urbani consolidati (volumetrie PdR) e degli ambiti di trasformazione del DdP, di complessivi; tale dato è stato calibrato dal piano in relazione alle dinamiche demografiche in essere e al fabbisogno presunto legato alla residenzialità turistica e a quella generata dal consolidamento del comparto produttivo.

Per quanto riguarda il carico insediativo del sistema produttivo, il PGT con-ferma la presenza del comparto produttivo in essere e ne definisce le regole di completamento delle aree non attuate.

Dal punto di vista del sistema commerciale e terziario, il PGT rende possibile un rafforzamento del sistema all'interno di ambiti di trasformazione già accessibili e infrastrutturati (AdP 1), rafforzamento peraltro subordinato e condizionato ad interventi di miglioramento della rete infrastrutturale esistente, da realizzarsi entro un complessivo sistema viabilistico con buoni margini di esercizio.

Dai dati si evince quindi come le scelte di PGT si inscrivano in un quadro di so-stanziale consolidamento e qualificazione del sistema insediativo in essere, definendo occasioni di intervento che implicano un carico insediativo complessivo che non sposta in modo significativo l' “impronta urbana” già in essere.

4.3 Consumo di suolo

L'attuale superficie urbanizzata del territorio comunale è pari a c.ca 335 ha; la manovra di DdP, attraverso gli ambiti di trasformazione, implica un consumo di suolo ad oggi libero pari a complessivi 3,5 ha, corrispondenti alla superficie “fondiaria” degli AT.

Tale dato corrisponde ad un incremento del consumo di suolo indotto dal DdP pari a circa l'1%.

Occorre tuttavia considerare che il DdP prevede interventi di rinaturalizzazione di suolo già urbanizzato che fanno ulteriormente diminuire il consumo di suolo “reale” a circa 2,34 ha comportando, di fatto un incremento complessivo del consumo di suolo pari a circa +0,7%.

4.4 Recupero aree “compromesse”

L'efficacia del piano è da porsi in relazione anche alle situazioni compromesse (aree degradate, dismesse, sottoutilizzate...) che lo strumento urbanistico in-tende rimettere in gioco attraverso interventi di recupero e rifunzionalizzazione.

Una parte significativa della manovra di piano lavora nella direzione di fornire le condizioni per l'attuazione di interventi funzionali alla riconfigurazione delle aree “compromesse” presenti sul territorio comunale; nello specifico, le scelte di piano su questo tema sono articolate su due fronti.

Il primo è quello che riguarda l'individuazione di aree entro le quali sono ammessi, proprio per la loro condizione di progressiva compromissione, interventi di recupero con ri-destinazione funzionale.

Il secondo è quello relativo agli ambiti di trasformazione; in questa direzione il piano definisce:

- ambiti di trasformazione (ATR n. 1, 2, 4, 5, 6 e 8), funzionali a risolvere le criticità in essere
- otto ambiti oggetto di Ristrutturazione urbanistica, funzionali a riconfigurare l'assetto attuale, gravato da criticità e/o potenzialità inespresse.



4.5 I dati dimensionali di sintesi del Piano

Si riportano di seguito di Dati dimensionali sintetici promossi dal Piano di Governo del Territorio, sia per la prevalente componente dettata dal Documento di Piano, sia per i complementari e residuali contributi degli interventi trasformativi contenuti nei dispositivi del Piano delle Regole.

DOCUMENTO DI PIANO [DdP]													
DIMENSIONAMENTO AMBITI DI TRASFORMAZIONE [AT]													

AT n°	Consumo/Riuso	Bilanci o (+ / -)	Vol esist-	St	DIM Teorico max - SIp	DIM Teorico max - V	R	T	C	P	S		Quot a perequativa	Atte rrag gio/ Dec ollo
			Mc				mc	mc	mc	mq	mq		mq	A/D
1 (UMI2)	Riuso	0	7.520	3.530	1.200	4.201	3.200		1.000		826	P		
1 (UMI1)	Consumo	7.285,2		18.213	6.192	21.673	17.674		4.000		2441	P		
TOTALE				21.743	7.393	25.874	20.874	-	5.000		2344	V	1740	A
1S /UM1)	Consumo	4.160		10.400	AT esclusiv amente dedicato a servizi pubblici o d'uso pubblico						4160	Sa/Rs		
2	Riuso	-2.500	19.600	5.915	1.775	6.211	6.000				2500	V	346	A
3	Consumo	4.909,2		12.273	3.682	12.887	12.000				1193		736	A
4	Riuso	0	7.460	3.846	2.600	9.100	6.000		1.600		1500	Rs (mc)	0	
5	Riuso	-6.374,4	21.341	21.248	4.374	15.309	8.009	5.000	2.300		6519	V	1275	A
6	Riuso	-1.500	21.628	3.160	948	3.318	948	0			dd		2000	D
7	Consumo	4.218,6		21.093	5.273	18.456	5.000	2.500			10000	Rs (mc)	1000	A
8	Riuso	-1.620	10.560	5.400	2.160	14.040	0	4.500	3.000	7.000	dd	P	432	A
9	Consumo	9.560		23.900	4.167	12.501	12.501				dd		0	
10	Consumo	5.519,6		13.799	2.300	6.900	6.900							
totali		23.658,2	88.109	164.520	35.597	124.596	78.232	12.000	11.900	7.000	31.483		7.529	

DIMENSIONAMENTO	popolaz attuale	4.100	al 31 12 2012
	nuovi ab teor	630	comprensivi dei contributi derivanti dal PDR
	% incr	15,37	