

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Delibera di Adozione  
D.C.C. n° 06 del 05/05/2025

Delibera di approvazione  
D.C.C. n° 26 del 20/12/2025



## Comune di Casazza

Piazza della Piave, 2  
24060 Casazza (BG)

Sindaco:

*Renato Totis*

Assessore ai LL.PP.  
e all'urbanistica:

*Arch. Laura Valenti*

Settore Urbanistica,  
Edilizia Privata:

*Massimiliano Meli*

Progettisti variante generale PGT (capogruppo)

**Archibems**srl  
+ partners

Coordinatore del progetto:  
Dott. Carlotta Marconi



Piazza Roma, 3 - Villanuova sul Clisi (BS) - Italia  
Tel 0365 373650 - Fax 0365 31059

C.F. e P.IVA 04128690981  
Numero REA BS-59  
archibemspartnersrl@pec.it  
info@archibems.it  
www.archibems.it

### Studi di settore

Componente geologica:  
Dott. Ezio Granata  
Studio Conti Associati  
Studio GEA

Componente agronomica:  
Studio HABITAT 2.0  
Dott. Eugenio Mortini



Data: Gennaio 2026

Fase: Approvazione

Scala: -

# DOCUMENTO DI PIANO

# AII\_DP01

## Relazione Tecnica Generale



VARIANTE GENERALE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi  
(ex .art.13 Legge Regionale 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i)

**DOCUMENTO DI PIANO  
PIANO DELLE REGOLE  
PIANO DEI SERVIZI**

**RELAZIONE TECNICA GENERALE  
DI VARIANTE**







## PREMESSA

La presente relazione ha la finalità di descrivere nel dettaglio tutti gli elementi che l'Amministrazione Comunale intende modificare attraverso la procedura di variante in atto. Si propone una breve descrizione della attuale situazione per quanto riguarda il territorio comunale sia dal punto di vista urbanistico che demografico ed economico.





## SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Casazza è dotato di PGT approvato con DCC n. 02 e n. 03 del 28/03/2014 e successiva DCC n. 26 del 26/11/2014 e pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 26/11/2014.

Ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014 non risulta prorogato il Documento di Piano.

L'Amministrazione Comunale ha dato formalmente avvio, con deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 2020, al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al PGT.

La variante interessa tutti e tre gli atti del Piano di Governo del Territorio ed è redatta ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.





## OGGETTO DELLA VARIANTE

Buona parte delle modifiche proposte alle normative di piano riguardano la parte comune alle tre norme di piano trattando in prevalenza l'aggiornamento a seguito delle normative nazionali e regionali intercorse negli anni di validità del piano, in primis le modifiche al DPR 380/2001 ed alla LR 12/2005, nonché il recepimento delle Definizioni Tecniche Uniforme dettate dal Regolamento Regionale.

### a) Aggiornamento della base cartografica

Con l'occasione della Variante si è ritenuto opportuno riformulare la cartografia di base del Piano in modo da coordinarla con le esigenze comunali, nonché con i sopravvenuti aggiornamenti cartografici. La base di partenza utilizzata è quella fornita da Regione Lombardia, a cui sono stati apportate gli aggiornamenti conosciuti dall'UTC, utilizzando invece il confine comunale deliberato dallo stesso comune con i comuni contermini.

### b) Adeguamento alla L.R. 31/2014

La Variante prevede l'adeguamento ai principi volti al contenimento del consumo di suolo così come enunciate nella L.R. 31/2014 e successivamente declinati nei criteri contenuti nel recente adeguamento del P.T.R.

### c) Adeguamento agli strumenti urbanistici sovraordinati

Con l'occasione della Variante risulta necessario adeguare la Variante alle nuove indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati quali PTR e PTCP, sopraggiunte entrambe dopo la data di approvazione del PGT vigente.

### d) Nuovo Documento di Piano

Come già accennato in premessa l'entrata in vigore della legge n. 31/2014 ha introdotto i concetti di rigenerazione urbana, di riuso dei contesti compromessi e di minimizzazione del consumo di suolo libero. L'aggiornamento del Documento di Piano è quindi stato predisposto in attuazione ai contenuti della Legge sopracitata con conseguente riorganizzazione delle tavole del Documento di Piano orientata soprattutto alla semplificazione delle informazioni in esso contenute: la variante in esame costituisce quindi una revisione degli indirizzi strategici e degli ambiti di trasformazione ad essi conseguenti.





All'interno del Documento di Piano sono state individuate le Aree della Rigenerazione Urbana, ai sensi dell'art. 8 bis della LR 12/2005, prevedendo per esse semplificazioni procedurali ed incentivi volumetrici al fine di facilitarne il riuso.

### **e) Modifiche al Piano delle Regole**

Per quanto concerne il Piano delle Regole vengono rettificati alcuni errori materiali del PGT vigente ed inserite alcune razionalizzazioni e piccole variazioni che in parte derivano dalle richieste presentate dai cittadini e dai rilevamenti sviluppati con la fase di monitoraggio.

La Variante prevede l'adeguamento dell'apparato normativo finalizzata alla miglior applicabilità delle norme laddove sono stati evidenziati alcuni aspetti meritevoli di variazione al fine di allineare le norme con le reali esigenze applicative ed, in alcuni casi, semplificarne l'attuazione. L'adeguamento ha visto inoltre la necessaria introduzione di modifiche in adeguamento alle normative e leggi di carattere nazionale e regionale entrate in vigore negli ultimi anni.

### **f) Modifiche al Piano dei Servizi**

La presente Variante non altera l'impostazione generale del Piano dei Servizi. Vengono apportate alcune rettifiche puntuali, che costituiscono atti di adeguamento e aggiornamento conseguenti a decisioni di ordinaria evoluzione della gestione amministrativa e alcune modifiche che, pure se di modesta incidenza in termini di estensione e strategia distributiva dei servizi, si configurano quali atti di variante. Viene altresì aggiornata la cartografia con una nuova veste grafica di più immediata leggibilità.

Tale revisione ha interessato e aggiornato anche alcuni degli studi di settore che sottendono al quadro pianificatorio locale e quindi: la componente geologica, idrogeologica e sismica ed il progetto di rete ecologica comunale.





## LA PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE

Il percorso di formulazione delle scelte della Variante generale al PGT è stato orientato dai contributi e dai pareri pervenuti a seguito degli incontri tenuti durante il processo di costruzione del PGT e della VAS.

Le iniziative di coinvolgimento e partecipazione pubblica effettuate hanno fatto emergere alcuni elementi di carattere generale e le aspettative verso lo scenario territoriale futuro.

## LE PARTI SOCIALI ED ECONOMICHE

Ai sensi dell'articolo 13, comma 3, si prevede che prima dell'adozione degli atti di PGT il comune, tramite consultazioni, acquisisca entro trenta giorni il parere delle parti sociali ed economiche.







## LO STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole del PGT vigente prevedeva la presenza di previsioni di carattere per lo più residenziale.

Dall'analisi dello stato di attuazione risulta che l'attività edilizia relativa allo stato di trasformazione del suolo non urbanizzato è stata inferiore e pertanto si è deciso di ridurre l'estensione di talune previsioni, lasciando solo quelle per le quali i proprietari hanno dimostrato un reale interesse ad attuare l'edificazione.

## VERIFICA RICHIESTE SUL CONSUMO DI SUOLO DELLA L.R. 31/2014

La scelta di salvaguardare le aree ancora libere evitando processi di trasformazione urbanistica si pone in linea con scelte strategiche assunte anche a livello di Regione Lombardia.

Con la promulgazione della Legge Regionale n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" si sono gettate le basi affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità, orientino gli interventi urbanistici ed edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse. La suddetta legge regionale introduce nuove definizioni di territorio urbanizzato e di territorio consumato e stabilisce una scala di interventi progressivi sulla strumentazione urbanistica.

Infatti, viene fissato un ordine cronologico di intervento nella gerarchia degli strumenti urbanistici che prevede dapprima l'adeguamento del PTR, quindi dei PTCP ed infine dei PGT comunali.

Nelle more di adeguamento degli strumenti sovraordinati, i PGT possono essere variati solo a condizione che le variazioni non comportino incrementi di consumo di suolo (art. 5 comma 4 LR n. 31/2014).

La Variante generale al PGT mette a fuoco la volontà di adeguare le previsioni di consumo di suolo agricolo agli obiettivi di consolidamento della forma urbana esistente, in un'ottica di ulteriore riduzione. In particolare, l'obiettivo è quello di sottoporre a verifica le previsioni sia sotto il profilo quantitativo che localizzativo, approfondendo l'opportunità di adeguare ad un disegno della forma urbana più congruo rispetto alle effettive necessità di espansione,

Inoltre, Regione Lombardia è intervenuta a fine 2014 con una nuova disposizione normativa (L.R. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"), che dispiega importanti effetti (di indirizzo e di controllo) sugli strumenti di pianificazione territoriale, e in particolare sul PGT comunale.





Ponendosi l'obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo agricolo e non ancora edificato, la legge è orientata a incentivare interventi edilizi verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse: per tali ragioni introduce diverse modifiche alla legge urbanistica regionale (L.R. 12/2005), attribuendo specifici compiti ai diversi enti coinvolti (Regione, Province, Comuni).

La Variante al PGT si è perciò confrontata con i contenuti di questa nuova legge regionale.

La variante ha riconfermato le precedenti previsioni di trasformazione, prevedendo interventi edilizi che potenzialmente potranno trovare collocazione in 8 Ambiti di Trasformazione.





## IL PROGETTO PER CASAZZA

Il Documento di Piano è l'atto fondamentale, programmatico e strategico del PGT della pianificazione territoriale di una pubblica amministrazione locale, definito comunemente "il piano del Sindaco" vista la sua validità quinquennale, costituisce elemento di impostazione e di riferimento di tutte le scelte di dettaglio che verranno poi definite nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole. Il progetto di Piano di Governo del Territorio parte dal presupposto di realizzazione di un progetto strategico di sviluppo del territorio comunale.

Alla base della definizione degli elementi e dei contenuti progettuali, che si incrociano sia nel Documento di Piano, sia nel rapporto con gli altri strumenti (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), vi è dunque la volontà di individuare alcuni elementi strutturali di base da cui delineare le possibilità di sviluppo del territorio.

Il quadro fondamentale da cui è possibile delineare il futuro assetto della cittadina è sostanzialmente delineato dagli obiettivi derivanti dalla pianificazione sovraordinata – PTR e PTCP in primis, le cui finalità principali contemplano la salvaguardia dei valori ambientali e il contenimento dell'uso del suolo e dagli obiettivi puramente locali finalizzati a soddisfare le esigenze ed i fabbisogni della collettività, in termini di servizi, attrezzature, espressi sia dalla popolazione che dal tessuto produttivo esistente e sorgente.

## LA CITTA' IN TRASFORMAZIONE

Questo paragrafo illustra in forma sintetica l'entità delle aree interessate dalle potenziali trasformazioni previste dal Documento di Piano negli Ambiti di Trasformazione (AdT) proposti, secondo le destinazioni d'uso previste.

L'individuazione degli ambiti di trasformazione è stata fatta individuando dapprima coloro che hanno mostrato un serio interesse nel voler edificare e, in secondo luogo, individuando gli AT sulla base dei vincoli di difesa del suolo e di rischio idrogeologico su esse gravanti oppure alla vicinanza ad aree di pregio ambientale e naturalistico.

Complessivamente, dunque, il presente Documento di Piano ha riconfermato le precedenti previsioni di trasformazione.

Gli ambiti di Trasformazione considerati dal Documento di Piano ammontano ad un totale di 8 a carattere residenziale; trattasi per lo più di ambiti di trasformazione confermati rispetto al PGT vigente, spesso già inclusi nel TUC e talvolta già parzialmente edificati ed urbanizzati.





La revisione di questi ambiti è stata dunque per di più relativa alle modalità di attuazione dei medesimi comparti cercando di migliorare le morfologie insediative e attribuendo a ciascun ambito delle prescrizioni specifiche.

Gli ambiti di trasformazione 03 e 05 sono stati ridotti, mentre l'ambito di trasformazione 07 è stato stralciato.

**Complessivamente, la variante ha prodotto una riduzione della Superficie Territoriale degli ambiti di trasformazione che passa da 111.730 mq a 75.629 mq, ovvero pari al 32% circa.**

## **TRASFORMAZIONI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DISCIPLINATE DAL PIANO DELLE REGOLE**

In base alle disposizioni dell'art. 10 della L.R. 12/2005, il Piano delle Regole definisce all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, disciplina la regolamentazione del territorio, individua le aree e gli edifici assoggettati a tutele sovraordinate e contiene la componente geologica, idrogeologica e sismica. In sintesi, il Piano delle Regole si occupa pertanto della regolamentazione di tutto il territorio comunale ad eccezione delle aree di trasformazione individuate e disciplinate dal Documento di Piano e degli aspetti relativi ai servizi pubblici, regolati dal Piano dei Servizi.

Disciplinati dal Piano delle Regole (a cui si rimanda per i dettagli) sono i cosiddetti interventi indiretti, ovvero quelli subordinati all'approvazione di Piani Attuativi (PA) ed ogni altro programma complesso finalizzato alla riqualificazione urbana e territoriale.





## QUOTA DI SOSTENIBILITÀ DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI "STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVA"

L'applicazione e la legittimazione dei dispositivi di natura perequativa e compensativa, finanziaria ed ambientale, nonché di incentivazione urbanistica, sono finalizzate al raggiungimento di alti livelli di condivisione sociale delle scelte, di sostenibilità economica ed ambientale degli interventi e di opportunità di attuazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica della città e del territorio e di miglioramento della qualità dei luoghi dell'abitare.

La perequazione urbanistica scelta si basa su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori nei comparti previsti indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.

**Per gli Ambiti di Trasformazione Residenziali proposti è previsto il riconoscimento di una quota di competenza dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi per un importo derivato dal volume insediabile da P.A. per 5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti.**

## LA CITTA' CONSOLIDATA

### **Ambiti di Rigenerazione Urbana- Edifici puntuali dismessi o abbandonati ai sensi dell'art. 40 bis LR 18/19.**

La rigenerazione urbana e territoriale è, insieme al contenimento del consumo di suolo, uno degli obiettivi principali del governo del territorio alla scala regionale (rif. Legge regionale 18/2019). Entrambi gli obiettivi rientrano nel modello prefigurato di sviluppo territoriale sostenibile, da attuarsi anche mediante strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata.

Il presente piano si pone l'obiettivo strategico di individuare edifici puntuali dismessi o abbandonati nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, ai sensi dell'articolo 40 bis della LR 18/2019, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, introducendo la possibilità di accedere ai meccanismi di incentivazione per questi progetti finalizzati al recupero del patrimonio esistente, rimozione del degrado urbano e sviluppo ambientale dei territori urbanizzati.

Il Comune ha provveduto ad individuare 9 immobili da sottoporre a particolare norma al fine di avviare il recupero.





## CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE AL PGT

### Le previsioni nella Variante al PGT

Uno dei principali obiettivi che la Variante al PGT intende perseguire è il contenimento del consumo di suolo, principio dettato anche dagli strumenti di pianificazione sovraordinata.

Analizzate le sopravvenute strategie di piano anche alla luce delle dinamiche economiche in atto, si è ritenuto necessario non riconfermare nella variante del PGT tutte le previsioni contenute nel PGT vigente e riducendone altre. L'ambito di Trasformazione 07 è stato stralciato, mentre gli ambiti 03 e 05 sono stati ridotti in termini di Superficie Territoriale, e quindi riducendone la superficie urbanizzabile e riconducendone parte a superficie naturale. Anche l'Ambito di Trasformazione 02 è stato ridotto in termini di superficie, seppur resta da considerarsi un ambito totalmente urbanizzato.

**Complessivamente, la variante ha prodotto una riduzione della Superficie Territoriale degli ambiti di trasformazione che passa da 111.730 mq a 75.629 mq, ovvero pari al 32% circa.**

L'attuale superficie urbanizzata del territorio comunale è pari a circa 335 ha. **Gli Ambiti di Trasformazione che implicano un consumo di suolo ad oggi libero sono gli Ambiti di Trasformazione AT01, AT 03 e AT 09 per corrispondenti complessivi 49.421 mq, pari alla superficie territoriale degli AT stessi.** I restanti Ambiti di Trasformazione ricadono all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e pertanto ricadono in quella definita come superficie urbanizzabile.





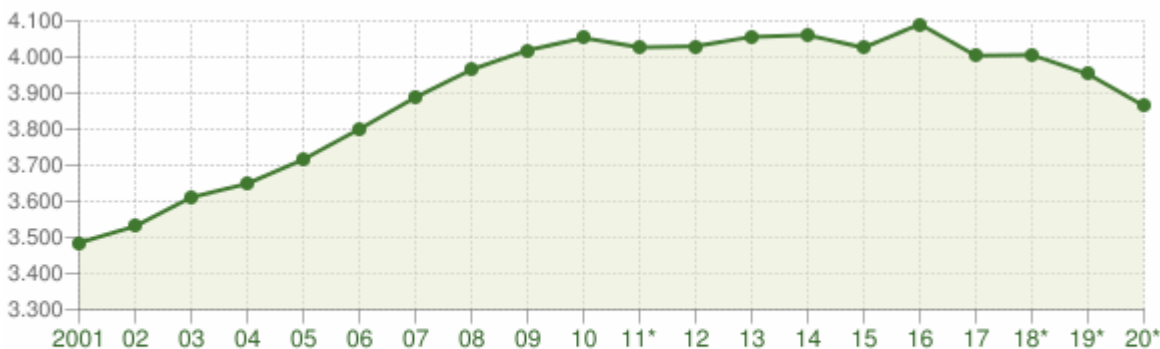
<b>Tabella A</b>								
<b>Proposta di riduzione del consumo di suolo: Ambiti di Trasformazione (AdT) del Documento di Piano</b>								
Previsioni del Documento di Piano (AdT)					Riduzione proposta dal Comune			Riduzione complessiva
1	2	3	5			6		
Dati identificativi		AdT su suolo libero non già attuati al 2.12.2014 <sup>1</sup>	AdT con P.A. attuato dopo il 2.12.2014 <sup>2</sup>					
N.	Nome ambito	Sup. Terr. (mq)	Sup. Terr. (mq)	%	Sup. Terr. (mq)	pv	%	%
<b>Destinazione prevalentemente residenziale</b>								
1	A.T. 01	21 743	0		21 743	x		
2	A.T. 02	5 915	0		3 609	x		
3	A.T. 03	8 669	0		7 023	x		
4	A.T.r. 04	3 846	0		3 846	x		
5	A.T. 05	21 248	0		10 193	x		
6	A.T. 06	3 160	0		3 160	x		
7	A.T. 07	21 093	0		0	x		
8	A.T. 08	5 400	0		5 400	x		
9	A.T. 09	20 656	0		20 655	x		
		0	0		0	x		
	<b>Totale</b>	<b>111 730</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>75 629</b>	<b>---</b>	<b>68%</b>	<b>68%</b>
<b>Altre funzioni urbane</b>								
		0	0		0			
	<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>---</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Totale AdT</b>		<b>111 730</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>75 629</b>	<b>---</b>	<b>68%</b>	<b>68%</b>



## IL CARICO INSEDIATIVO COMPLESSIVO e LA STIMA DEI FABBISOGNI

In relazione al carico insediativo complessivo previsto dal Documento di Piano, si raffronta ora il tema della popolazione teorica insediabile.

Nell'ultimo anno (2024) la popolazione residente di Casazza è stata di 3.833 abitanti, con aumento di 50 unità rispetto al 2023. Questo dato ha segnato un'inversione di tendenza demografica rispetto al periodo precedente.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CASAZZA (BG) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

Le previsioni del Documento di Piano prevedono un incremento residenziale teorico massimo di 527 abitanti; tale dato va considerato però nella logica di previsioni non totalmente residenziali, bensì con una quota di attività terziarie prevista all'interno degli ambiti.

**Le dinamiche che portano alla disponibilità reale di alloggi nei comuni piccoli non sono mai riconducibili a modelli semplificati di statistica insediativa, ma, spesso, se non sempre, risentono di fattori soggettivi connessi alle proprietà fondiarie ed alle effettive adesioni dei Piani Attuativi, soprattutto in assenza di altri fattori attrattivi (turistici, naturalistici, ...).**

**Esiste quindi una oggettiva discrepanza fra gli abitanti teorici insediabili desunti dalle potenzialità (volume o SL diviso 150 mc/ab o 50 mq/ab), quelli della dinamica demografica e quelli realmente insediabili a seguito dell'effettiva attuazione degli AdT.**

**Per Casazza la dinamica ultima della popolazione lascerebbe presagire una perdita della capacità attrattiva tipica dei comuni della Valle lontani dai poli urbani attrattivi.**

**In realtà valutando correttamente il livello assoluto di non attuazione delle previsioni di Piano vigente (AdT) possiamo desumere che la perdita di popolazione possa essere ascritta soprattutto alla impossibilità di reperire sul mercato locale offerte residenziali adeguate al Fabbisogno qualitativo e dimensionale.**





*Nella stragrande maggioranza dei casi degli AdT, la non sostenibilità delle iniziative a seguito dell'eccessivo peso degli oneri urbanistici indotti, unita ad un approccio soggettivistico di molte proprietà che hanno bloccato le indispensabili procedure di perequazione dei comparti attuativi, hanno lasciato alla sola dimensione teorica la risposta al fabbisogno di case affidate agli Ambiti. Il piano, che certamente non abbonda dell'analisi statistica demografica, si basa su due scelte "facilitative":*

- *la possibilità di attuare le previsioni anche per sub comparti degli AdT, ancorché coordinati unitariamente da masterplan;*
- *la conferma prudenziale di previsioni insediative teoricamente abbondanti, ma solo per essere più sicuri che ipotizzando l'attuazione di (8) ambiti, si riesca effettivamente a soddisfare una quota di almeno il 50% del fabbisogno.*

*Si tratta quindi di un approccio empirico ai fattori che sottendono al dimensionamento di piano ma meno astrattamente teorici dei modelli matematici.*

**Il nuovo Piano prevede una riduzione delle previsioni insediative rispetto al PGT vigente e porta con sé un contestuale decremento della potenzialità residenziale teorica dei nuovi abitanti.**



## RELAZIONE CON IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi costituisce lo strumento gestionale di tutti i servizi pubblici e di interesse generale o collettivo per soddisfare le esigenze dell'utenza che gravitano sul territorio comunale, nonché quelle prodotte dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano, al fine di concorrere al perseguimento degli obiettivi definiti nel medesimo Documento di Piano per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale.

La "costruzione" del Piano dei Servizi si basa sull'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche, interesse pubblico e dei servizi resi alla comunità esistenti e in previsione, ovvero quegli ambiti riservati alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, previa identificazione e valutazione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità.

Il Piano dei Servizi include ciò che tradizionalmente viene considerato come "servizio":

- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre alle altre funzioni che possono rappresentare un contributo alla qualità della vita urbana;
- i servizi di tipo immateriale (ad es. assistenza domiciliare per anziani, trasporto scolastico, ecc...) servizi che, certamente, comportano una rilevante differenza qualitativa complessiva, purché ben funzionanti.



## Metodologia

### Rilievo dell'offerta di Servizi esistenti sul territorio comunale

Il processo di elaborazione e la metodologia seguita nella redazione del Piano dei Servizi della Variante è stata strutturata in tre fasi fondamentali che hanno reso possibile la costruzione di un apparato tecnico esplicativo ed un apparato tecnico normativo.

Le fasi seguite leggono i tre aspetti fondativi del processo progettuale, che si articola secondo tale struttura:

- lettura delle condizioni;
- interpretazione delle condizioni;
- operazione progettuale.

A partire da questa metodologia sono state messe a punto le dinamiche di previsione che sono confluite nel Progetto di Piano dei Servizi, all'interno del quale si esplicano ed applicano gli intenti definiti dall'Amministrazione Comunale in armonia con le esigenze scaturite durante le fasi di lettura ed interpretazione delle condizioni di generalità territoriale e singolarità locale riferite al Comune.

La fase di avvio del rilievo del Piano dei Servizi ha comportato alcune scelte fondamentali:

- rilevare e censire i servizi esistenti sul territorio comunale in funzione della natura del servizio erogato; in tal senso sono stati considerati tutti i servizi pubblici (sia su aree pubbliche che private) e quelli privati di uso e di interesse pubblico, in particolare se su aree pubbliche e/o convenzionati o accreditati;
- organizzare e sistematizzare i servizi stessi per funzioni;

### Rilievo della domanda di Servizi

Il Piano dei Servizi è lo strumento deputato all'integrazione tra domanda e offerta di servizi, mettendo a sistema le dinamiche insediative locali con opportune politiche d'intervento.

Il rilievo della domanda, proprio per il carattere transitorio e temporaneo delle esigenze, ha rappresentato la fase più complessa, impiegando dei tempi tecnici necessari alla raccolta, alla verifica puntuale e all'aggiornamento dei dati necessari.

Per il rilievo della domanda si è reso necessario considerare, contemporaneamente, le indicazioni derivanti dalle esigenze emerse insieme alle ipotesi interpretative derivanti dalla lettura di dati statistici e alle indicazioni direttamente espresse dall'amministrazione comunale.



## Analisi dei servizi esistenti

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, avvalendosi anche del quadro conoscitivo del territorio comunale al fine di realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi comunali.

La rappresentazione grafica del Piano dei Servizi è articolata principalmente su una tavola rappresentante lo stato attuale e le previsioni di progetto. La tavola individua le diverse categorie e tipologie di servizi presenti sul territorio come rilevate e dettagliate nelle Schede ricognitive dei servizi esistenti. Nello specifico, il disegno urbanistico così rappresentato individua, complessivamente, le aree, le azioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi nonché la messa a sistema rispetto al patrimonio delle dotazioni esistenti e già attuate.

L'analisi delle dotazioni esistenti e confermate è finalizzata alla valutazione della dotazione e della funzionalità dalle attrezzature pubbliche già presenti sul territorio comunale. L'analisi correlata delle aree e degli edifici sedi di servizi ha consentito di formulare una valutazione più completa del rapporto esistente tra spazio e attività, permettendo di individuare, se necessario, programmi di adeguamento e riqualificazione delle attrezzature esistenti. È stata analizzata, quindi, sia la consistenza dei servizi (localizzazione, proprietà, caratteristiche tipologiche, strutturali e quantitative) sia la loro effettiva fruibilità da parte dei cittadini, prendendo in considerazione due parametri fondamentali: l'accessibilità e le modalità d'uso.

A tal proposito, l'analisi è stata integrata anche con l'individuazione e la consistenza del sistema ciclopedonale, un sistema che ha un ruolo importante nel quadro complessivo dell'offerta in termini di accessibilità ai servizi, in quanto fornisce un'alternativa all'utilizzo dei mezzi su gomma, nell'ottica di una promozione della mobilità lenta e protetta finalizzata al miglioramento degli standard qualitativi dell'ambiente urbano.

Per la realizzazione e la definizione dello stato di fatto dei servizi presenti sul territorio comunale sono state utilizzate quali fonti principali: il Piano di Governo del Territorio vigente ed il rilievo urbanistico dello stato di fatto, nonché un rilievo specifico dei servizi comunali.

A tale scopo sono state compilate per ciascun servizio censito delle schede di rilevazione di indagine che riassumono i parametri delle dotazioni del servizio, nonché la qualità dello stesso, evidenziando le eventuali peculiarità e le criticità.





## Le previsioni del nuovo piano dei servizi

Come già più volte ribadito il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, avvalendosi anche del quadro conoscitivo del territorio comunale, al fine di realizzare un coerente “disegno” di pianificazione sotto l'aspetto della corretta ed adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi, l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire accessibilità ai diversi servizi comunali. Si può dunque, in modo sintetico, definire il Piano dei Servizi come lo strumento che disciplina la città pubblica.

Attraverso il confronto con i privati e lo studio delle proposte pervenute, nonché dallo studio delle analisi condotte sulla domanda sociale e la dotazione attuale dei servizi, è emersa la pianificazione di quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Le politiche che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per la gestione e pianificazione del territorio nell'ambito dei servizi rientrano in una logica che si fonda sulla **riqualificazione dell'esistente e valorizzazione delle risorse già disponibili**.

La proposta progettuale del Piano dei Servizi prende avvio dalle linee di indirizzo strategico delineate dall'Amministrazione Comunale per la redazione dei documenti costituenti la Variante generale al PGT.

Lo scopo è quello di rallentare l'espansione edilizia e favorire così le politiche finalizzate al **miglioramento della qualità della vita**; si opererà, quindi, attraverso la *riqualificazione di parti significative del tessuto urbano esistente, il potenziamento di quelle sottoutilizzate e, soprattutto, il miglioramento, sotto il profilo qualitativo, di spazi e strutture pubbliche*.

Uno degli obiettivi principali della variante al PGT è quello di promuovere una politica di valorizzazione e messa in sicurezza della rete viabilistica esistente e il potenziamento della rete ciclabile e pedonale.

La variante al PGT, pertanto, nell'ambito delle proprie competenze in materia di mobilità, e quindi in un'ottica “strategica”, dovrà raccogliere e mettere a sistema le esigenze e le opportunità connesse alla realizzazione delle diverse opere (Ambiti di Trasformazione in primis) per:

- ottimizzare in termini di sicurezza la viabilità e la relativa rete stradale;
- potenziare l'offerta infrastrutturale per la mobilità dolce (ciclisti e pedoni);
- ridurre l'inquinamento da traffico e migliorare l'ambiente urbano per tutti i residenti e gli utenti, offrendo un adeguato numero di parcheggi e garantendo la sicurezza degli attraversamenti.





Per quanto riguarda il tema dell'incentivazione della mobilità dolce, la variante dovrà prevedere l'estensione e la messa in sicurezza della rete dei percorsi ciclo-pedonale e la sua integrazione con la rete sovra locale, nella prospettiva di rendere maggiormente fruibili gli spazi agricoli e naturali.

In particolare, il PGT punta l'attenzione su tutte le connessioni esistenti ma non adeguate che richiedono la valorizzazione e messa in rete, allo scopo di incrementare le connessioni ciclo-pedonali e valorizzare le possibilità fruibili della pianura.

È stata altresì inserita nella Pianificazione di progetto l'istituzione di una area naturalistica tutelata ed oggetto di specifica norma.

## Il progetto di Rete Ecologica Comunale e Rete Verde

Il progetto di rete ecologica comunale per Casazza intende rispondere al principale obiettivo di tutelare ed implementare i valori di connettività ecologica presenti sul territorio comunale, e già individuati a scala territoriale al livello sovraordinato. **Tutti i temi di livello comunale individuati trovano coerenza spaziale con elementi o temi di livello provinciale**, quali le aree di primo livello della R.E.R., i corridoi ecologici provinciali o i varchi. In tal modo si è voluto riconoscere e declinare a scala locale elementi definiti ad una scala di semidetail, trasformandoli cioè in temi e discipline efficacemente applicabili.

## IL PROGETTO DI RETE VERDE COMUNALE

All'interno del progetto di Rete Ecologica Comunale si è voluto affrontare anche il tema della Rete Verde. Come noto, le reti verdi rappresentano strumenti di pianificazione territoriale volti soprattutto alla tematica paesistica, in chiave ricompositiva, riqualificativa e fruitiva. La complementarietà tra i temi ecologici e quelli paesistico-riqualificativi è evidente, tanto che la stessa normativa ecologica auspica un raccordo tra i due strumenti orientandoli verso una più generale carta di tipo "eco-paesistico". Tale approccio è stato perseguito anche all'interno della presente variante al PGT, definendo uno scenario di tipo ecologico e paesistico in grado di racchiudere entrambi gli aspetti entro un più generale progetto di ricostituzione paesistica ed ecologica.