



COMUNE DI CASALE LITTA

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DdP 2020	DOCUMENTO DI PIANO
-----------------	---------------------------

ADOZIONE

DdP 2.0	STATO DI ATTUAZIONE
----------------	----------------------------

EDIZIONE				
----------	--	--	--	--

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione	B.U.R.L. n° del
Entrata in vigore

Il Sindaco

**Il Responsabile
del Procedimento**

**Il Segretario
comunale**

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA - Società Svizzera Ingegneri
e architetti n° 160796

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

**Studio Associato
INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I - 21040 Morazzone (VA)
Via Europa 54

I - 20123 Milano
Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777
F +39 0332 870.888
info@mpma.it
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128

COMUNE DI CASALE LITTA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.

Graziano Maffioli
Sindaco

Arch. Paolo Villa
Ufficio Lavori Pubblici e Urbanistica

Estensori del Piano:

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Roberto Pozzi
Architetto

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

I - 21040 Morazzone (VA)
Via Europa 54

I - 20123 Milano
Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777
F +39 0332 870.888
info@mpma.it
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETA' ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore.

E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Casale Litta.

E' vietata la modifica del documento senza la preventiva ed espressa autorizzazione da parte degli autori

I - 21040 Morazzone (VA)
Via Europa 54

I - 20123 Milano
Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777
F +39 0332 870.888
info@mpma.it
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128

SOMMARIO

PREMESSA

Condizioni generali che concorrono alla rideterminazione delle scelte di Piano

STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT 2014

Aspetti dimensionali

Previsioni del PGT 2014 non attuate

PRINCIPALI CAUSE DELLA PARZIALE ATTUAZIONE DEL PGT 2014

Alberto Mazzucchelli

ingegnere

Roberto Pozzi

architetto

Maurizio Mazzucchelli

architetto

I - 21040 Morazzone (VA)
Via Europa 54

I - 20123 Milano
Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777
F +39 0332 870.888
info@mpma.it
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128

PREMESSA

I contenuti del nuovo Piano di Governo del Territorio sono stati sviluppati all'interno di un processo che prende atto dello stato di attuazione del PGT vigente, dell'analisi dello stato di fatto e delle trasformazioni intercorse, con il fine di delineare un rinnovato quadro strategico ricalibrando le politiche di governo del territorio; ciò al fine di meglio rispondere alle mutate condizioni che si sono venute a configurare al termine dell'arco temporale di validità dello strumento vigente.

CONDIZIONI GENERALI CHE CONCORRONO ALLA RIDETERMINAZIONE DELLE SCELTE DI PIANO

Aspetto rilevante che concorre alla rideterminazione delle scelte del PGT vigente è la **mancata attuazione delle previsioni in capo alle aree di trasformazione del Documento di Piano**, improntate allo sviluppo di iniziative private, che per conseguenza non ha permesso il conseguimento dei principali interessi pubblici e generali delineati dal Piano.

Lo stato attuale dei processi di attuazione della pianificazione, anche alla luce dei disposti della recente L.r. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" rende necessaria una analisi critica delle previsioni in atto al fine di valutare l'opportunità di ricalibrare talune azioni di governo del territorio affinché possano meglio rispondere alle attuali condizioni economiche, nell'auspicio di semplificare e favorire i processi di attuazione, nel superiore interesse di determinare l'insieme delle ricadute di interesse pubblico e generale attese.

Tale tematica si inserisce in una visione d'insieme che vede l'ambiente ed il paesaggio quali beni comuni, nonché quali opportunità per il rilancio economico locale.

Sebbene tali concetti fossero già presenti all'epoca della redazione del PGT vigente, la variazione di stato del territorio ha indotto ulteriori approfondimenti su tali tematiche.

Ulteriore tema sul quale si registra un netto incremento della sensibilità comune, è il ricorso a tecnologie volte al risparmio energetico, dunque con effetti positivi sia dal punto di vista ambientale (diminuzione delle emissioni) che economico (diminuzione dei consumi).

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

I - 21040 Morazzone (VA)
Via Europa 54

I - 20123 Milano
Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777
F +39 0332 870.888
info@mpma.it
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128

STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT 2014

La verifica dell'effettiva attuazione delle previsioni del PGT vigente evidenzia che **solo una modesta parte delle previsioni di Piano ha, di fatto, prodotto esiti.**

Quanto attuato riguarda principalmente il completamento del tessuto urbano, residenziale e produttivo, attraverso il ricorso a Permessi di Costruire (o atti equipollenti) e Piani Attuativi. Sono tuttavia numerosi i casi in cui le suddette edificazioni derivano da autorizzazioni già rilasciate antecedentemente alla data di adozione del PGT 2014.

Le previsioni del Documento di Piano non hanno trovato attuazione.

Si registrano taluni casi di proposte attuative per altre aree di trasformazione pervenute all'Amministrazione Comunale.

A partire dall'enunciazione delle politiche per il governo del territorio, immediatamente discendenti dalla lettura dello stato del territorio e dalla interpretazione delle potenzialità, delle criticità, e quindi delle invarianti, il Documento di Piano 2014 enunciava i seguenti obiettivi per il governo del territorio, corrispondenti al "baricentro decisionale del Piano":

- salvaguardia dell'ambiente naturale e valorizzazione delle qualità paesaggistiche dei luoghi delle aree con valenza agricola e boschiva;
- riqualificazione dell'ambiente urbano nelle singole frazioni;
- valorizzazione degli spazi pubblici;
- salvaguardia delle attività produttive ed economiche del territorio;
- contenimento del consumo di suolo.

Individuate le aree prioritariamente deputate all'attuazione dei suddetti obiettivi, il DdP 2014 ne definiva contenuti e modalità di attuazione attraverso la disciplina del Documento di Piano.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

I - 21040 Morazzone (VA)
Via Europa 54

I - 20123 Milano
Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777
F +39 0332 870.888
info@mpma.it
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128

ASPETTI DIMENSIONALI

All'entrata in vigore del PGT 2014 la popolazione residente si attestava intorno a 2.600 abitanti; il Piano sosteneva la prosecuzione del trend demografico registrato dal 2001 al 2012, caratterizzato da costante aumento (ad eccezione del rilevamento per l'anno 2011).

Il Documento di Piano 2014 prevedeva interventi così suddivisi:

- Ambiti di trasformazione residenziale
 - Aree edificabili* 6.700 mq
 - Aree a verde di mitigazione - Servizi di progetto* 25.900 mq
- Interventi di completamento residenziali 120.800 mq
- Ambiti di trasformazione produttivi 27.200 mq
- Interventi di completamento insediamenti produttivi 21.900 mq

La capacità edificatoria complessiva di natura residenziale prevista, supportata dall'analisi dei trend demografici, metteva in campo nuovi insediamenti e completamenti del tessuto esistente che ammontano complessivamente a circa 82.900 mq, corrispondenti a circa 470 abitanti teorici insediabili a completa attuazione delle previsioni.

La popolazione attualmente residente a Casale Litta (dati al 31.12.2018) si attesta su 2.673 unità: il trend che caratterizza la finestra temporale dal 2014 al 2019 mostra un andamento sostanzialmente positivo fino alla fine del 2015.

ANNO	DATA RILEVAMENTO	POPOLAZIONE RESIDENTE	VARIAZIONE ASSOLUTA	VARIAZIONE PERCENTUALE	NUMERO FAMIGLIE	MEDIA COMPONENTI PER FAMIGLIA
2012	31 dicembre	2.637	-8	-0,30%	1.074	2,46
2013	31 dicembre	2.658	+21	+0,80%	1.103	2,41
2014	31 dicembre	2.666	+8	+0,30%	1.087	2,45
2015	31 dicembre	2.690	+24	+0,90%	1.085	2,48
2016	31 dicembre	2.690	0	0,00%	1.125	2,39
2017	31 dicembre	2.675	-15	-0,56%	1.076	2,49
2018	31 dicembre	2.673	-2	-0,07%	1.119	2,39

Anche riferendosi alle proiezioni per il decennio a venire, gli scenari proposti dagli enti di ricerca accreditati mostrano una tendenza alla decrescita.

In termini di puro fabbisogno insediativo, dunque, non emergerebbe alcuna esigenza di prevedere interventi di trasformazione sul territorio comunale: del resto, come già accennato, la quasi totalità delle previsioni in capo alle Aree di Trasformazione del PGT 2014 non ha ancora trovato attuazione, sebbene dette previsioni corrispondano ai luoghi prioritariamente deputati all'attuazione delle politiche e delle strategie di governo del territorio.

Preso atto di quanto sopra, per comprendere il criterio alla base dell'attuale definizione delle previsioni di Piano è necessario chiarire che l'entità del fabbisogno abitativo nella realtà locale di Casale Litta non corrisponde, in termini assoluti, alla differenza tra domanda e offerta di alloggi in un arco temporale predefinito; non è possibile, da dati statistici,

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere
Roberto Pozzi
 architetto
Maurizio Mazzucchelli
 architetto

I - 21040 Morazzone (VA)
 Via Europa 54

I - 20123 Milano
 Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777
 F +39 0332 870.888
 info@mpma.it
 www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128

rilevare una tensione demografica tale da giustificare un aumento edificatorio strettamente riferito ai fabbisogni effettivi.

Ritenendo che l'istituzione di una diretta correlazione tra domanda e offerta di alloggi quale termine di riferimento per la determinazione della capacità insediativa del piano possa trovare attendibile fondamento esclusivamente nelle aree caratterizzate da significative dinamiche demografiche ed economiche – quali in primo luogo le aree di cintura metropolitana – l'Amministrazione Comunale di Casale Litta ritiene imprescindibile il mantenimento dell'equilibrio del potenziale insediativo derivante dal pregresso urbanistico del territorio, considerato che gli strumenti urbanistici dell'ultimo trentennio hanno determinato un potenziale insediativo ammesso dal piano pressoché stabile e meritevole di conferma anche nel rispetto della giusta aspettativa urbanistica dei cittadini..

Per quanto sopra la quota di diritto edificatorio stabilita oggi dal Piano conferma, nelle medesime quantità e indicativamente sempre sulle stesse aree, il differenziale residuo originato dall'ultimo Piano Regolatore Generale, poi confermato sostanzialmente dal primo Piano di Governo del Territorio, nonostante tale potenziale sia rimasto incompiuto.

E' superfluo sottolineare che la riserva di aree edificabili che residuano negli strumenti urbanistici del Comune non è in grado, per sua natura, di influire sui trend demografici e statistici anzi richiamati: prova ne è che il trend dell'ultimo trentennio non ha mai subito variazioni apprezzabili riconducibili a dinamiche di origine puramente immobiliare.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

PREVISIONI DEL PGT 2014 NON ATTUATE

Si riporta di seguito la sintesi delle previsioni di Piano relative a tali aree che non sono state attuate:

I - 21040 Morazzone (VA)
Via Europa 54

I - 20123 Milano
Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777
F +39 0332 870.888
info@mpma.it
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Aree di riqualificazione	Superficie totale	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Slp edificabile
indice di edificabilità l_{fmax}		esistente	0,3	0,60	
1	2638		791		
2	1895		569		
Totale	4.533	0,00	1360	0	0

rapporto medio Slp/ab.	50,00	70,00	0,00	
stima abitanti	0,00	19	0	19

Aree	Superficie	Edificabilità	RESIDENZA		ATT. SECONDARIE		ATT. TERZIARIE		ALTRE DESTINAZ.	
			aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp
AT1	30000.00	4.000.00	20.0%	800	0.0%	0	80.0%	3.200		0
AT2	27200.00	0.60	0.0%	0	50.0%	8.160	50.0%	8.160	0.0%	0
AT3	2685.00	2.700.00	100.0%	2700	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
TOTALE	59885			3500		8.160		11.360		0
rapporto medio Slp/ab.				70						
stima abitanti				50.00						

Pur considerando le previsioni attuate, si può desumere che il PGT 2014, di fatto, non abbia prodotto effetti in termini dimensionali.

I - 21040 Morazzone (VA)
Via Europa 54

I - 20123 Milano
Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777
F +39 0332 870.888
info@mpma.it
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128

PRINCIPALI CAUSE DELL'ATTUAZIONE PARZIALE DEL PGT 2013

Le principali motivazioni alla base della mancata produzione di parte degli obiettivi del PGT 2014, sono da ricercarsi nel complesso mutamento delle condizioni economiche e sociali venutesi a configurare nell'ultimo quinquennio.

Le incerte condizioni economiche sopraggiunte a partire, indicativamente, dall'anno 2010, hanno generato una consistente contrazione degli investimenti, con conseguente significativa riduzione dello sviluppo.

Tale situazione ha messo in evidenza la necessità di privilegiare, in linea generale, le azioni di recupero e valorizzazione del patrimonio esistente, piuttosto che di attuazione di nuove previsioni insediative.

I mutamenti indotti dallo scenario socioeconomico hanno reso necessaria la messa in opera di azioni volte alla tutela delle imprese ancora attive, rinviando a scenari di lungo termine le altre previsioni di Piano riguardanti il settore delle attività economiche e produttive pur riconoscendone la correttezza delle politiche.

Lo scenario socioeconomico, caratterizzato da un sostanziale rallentamento in termini di occupazione a partire dalla crisi del 2008, ha mostrato tuttavia segnali evidenti di ripresa nell'ultimo quinquennio; il tasso di occupazione è aumentato del 2% circa nel corso dell'ultimo biennio, mantenendosi sopra la media regionale e nazionale; il 33% degli occupati trova spazio nel settore manifatturiero.

A questa ripresa corrisponde un aumento del livello del tenore di vita: Varese si colloca tra le province italiane a più elevato valore aggiunto pro-capite, ancora al di sotto dei livelli pre-crisi del 2008 ma comunque in crescita rispetto al 2015.

È da notare che Varese, con il 31%, risulta ai primi posti tra le province italiane per peso dell'industria nella composizione del valore aggiunto totale.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

I - 21040 Morazzone (VA)
Via Europa 54

I - 20123 Milano
Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777
F +39 0332 870.888
info@mpma.it
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128