



Orio Litta

[approvazione]

DOCUMENTO DI PIANO
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
ai sensi della Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

IL SINDACO

Pier Luigi Cappelletti

IL SEGRETARIO GENERALE

Dottoressa Maria Rosa Schillaci

IL RESPONSABILE AL PROCEDIMENTO

Geometra Luca Arnaldi

ADOZIONE C.C. CON DELIBERA

n. 24 del 27/07/2012

PUBBLICAZIONE

dal 22/08/2012 al 21/09/2012

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

n. 34 del 22/08/2012

I PROGETTISTI

Ing. Arch. Luca Bucci

con

Pianificatore territoriale Micaela Campulla

OTTOBRE 2013

Indice

Introduzione	4
capitolo 01	5
Le innovazioni introdotte dalla LR n.12 del 2005	6
Il rapporto tra Documento di Piano e VAS	7
capitolo 02	8
Orio Litta nell'area vasta	10
La mobilità e accessibilità	10
Il sistema ambientale	12
Il quadro programmatico sovracomunale	14
Il Piano Territoriale Regionale (PTR)	15
Il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale	16
i progetti di rilevanza sovracomunale	19
capitolo 03	20
i caratteri dello spazio costruito	21
i beni culturali architettonici e il centro di antica formazione	22
i caratteri morfotipologici dello spazio costruito	24
le funzioni al piano terra	26
la città pubblica	27
il sistema della mobilità	28
i caratteri dello spazio agricolo	29
la rete idrica	30
l'uso del suolo agricolo	31
Il paesaggio percepito	32
la lettura del mutamento	33
le soglie storiche	34
Lettura dell'analisi ISTAT (2001)	37
L'eredità del P.R.G.	38
Analisi degli strumenti urbanistici e delle trasformazioni in atto	39
I vincoli urbanistici	40
capitolo 04	41
i 5 ambienti	42
capitolo 05	45
Gli obiettivi generali del Piano	46
capitolo 06	48
Strategie e scenari di intervento	49
Gli strumenti e le azioni sui settori di intervento	50
capitolo 07	53
Gli strumenti di attuazione	54
Gli strumenti e le azioni diffuse sul territorio	57
Le previsioni di piano	58
capitolo 08	59
Individuazione degli ambiti di trasformazione	60
Ambito di trasformazione AT01	61
Ambito di trasformazione AT02	62
Ambito di trasformazione AT03	63
Ambito di trasformazione AT04	64
Ambiti con vocazione alla trasformazione	65
Comparti di riqualificazione urbana CRU 1	66
capitolo 09	67
I numeri del Piano	68
allegati	69
ALLEGATO 1	70

Introduzione

Il presente Documento di Piano, con gli allegati che ne completano ed integrano i contenuti, riporta le letture interpretative, le sintesi e le strategie elaborate dal gruppo di lavoro incaricato dall'Amministrazione di Orio Litta per la redazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT).

Le considerazioni di seguito esposte derivano dai sopralluoghi compiuti direttamente sul territorio comunale, dalla lettura composita degli atti di pianificazione e programmazione d'area vasta operanti sul territorio comunale, dal dialogo con gli amministratori ed i tecnici comunali e dal processo di partecipazione avviato in varie forme che ha punteggiato il percorso svolto per giungere alla redazione del presente documento.

I contenuti del Documento di Piano, conformemente ai dispositivi normativi vigenti, consistono essenzialmente in una prima sezione che riporta il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, il quadro conoscitivo del territorio comunale, la struttura del paesaggio costruito ed aperto. In una seconda sezione, interpretativa e progettuale, si individuano gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.

Nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. Coerentemente con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, sono definite le politiche di intervento per la residenza e le attività produttive e dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

L'ultima sezione individua gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali, i criteri di intervento e declinando i criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione che costituiscono elementi qualificanti le scelte di Piano.

Le innovazioni introdotte dalla LR n.12 del 2005

La nuova Legge per il Governo del Territorio, emanata dalla Regione Lombardia nel 2005, ha sostituito il modello di Piano regolatore generale (PRG) introdotto per la prima volta in Italia con la Legge 1150 del 1942, ripreso successivamente nel 1975 dalla Legge Regionale n°51 (oggi abrogata con il testo legislativo del 2005). Rispetto al vecchio piano regolatore, la nuova legge ha introdotto notevoli variazioni, di tipo procedurale e contenutistico, modificando in modo radicale la prassi urbanistica fino ad oggi in uso. Il nuovo tipo di piano proposto, il Piano di governo del territorio (PGT), si presenta come uno strumento rinnovato e più flessibile rispetto a quanto offerto dalla stagione precedente, in grado di cogliere con più immediatezza le domande espresse dal territorio.

La redazione del Piano di Governo del Territorio avviene attraverso fasi progressive di continuo affinamento che coincidono con alcuni momenti di verifica e confronto con l'Amministrazione comunale e la società locale. Questo percorso ha l'obiettivo di consentire a tutti i soggetti interessati di intervenire sulle scelte di piano prima che divengano decisioni o prescrizioni e, quindi, utilizzare ampiamente il contributo di coloro che abitano e vivono il territorio rispetto alla conformazione che questo andrà ad assumere nel futuro. Si è stabilita così una maggiore apertura verso il dibattito pubblico e verso la discussione con tutti gli enti e gli apparati tecnici-politici preposti al governo del territorio e l'esito di questa partecipazione incide in diversa forma nella stesura del piano.

La Regione Lombardia descrive i contenuti del nuovo strumento urbanistico articolandolo in tre differenti apparati tecnici, coordinati ma dotati di autonomia operativa e funzionale. Con questo si è cercato di trovare una adeguata soluzione a problemi posti dalla struttura del vecchio PRG – in primo luogo la eccessiva rigidezza delle scelte strategiche - e di rafforzare alcuni strumenti già in uso nel contesto lombardo (es: il Piano dei Servizi introdotto dalla Legge 1/2001). Di seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche ed i contenuti dei tre strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio.

Il Documento di Piano (DDP).

Questo si configura come lo strumento indirizzato ad agire in due direzioni. Da un lato è chiamato a definire tutte le invarianti strutturali individuando i principali sistemi che costruiscono il territorio comunale (sistema ambientale, insediativo e infrastrutturale); dall'altro deve esprimere tutte le azioni e le scelte strategiche che guideranno i processi di trasformazioni del comune per un periodo temporalmente limitato (5 anni).

Più specificamente il Documento di Piano inquadra:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per la sviluppo economico e sociale del comune riportando tutte le indicazioni derivanti da scelte di livello sovracomunale;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale che osserva le trasformazioni avvenute, la rete della mobilità, le aree sottoposte a rischi di varia natura, le emergenze storiche o ambientali, i tessuti urbani esistenti;
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico;
- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione, coerentemente con le indicazioni di livello sovracomunale;
- individua le eventuali politiche abitative, anche edilizia pubblica, oltre a politiche legate alla produzione e il lavoro;
- verifica la compatibilità delle politiche riguardanti la mobilità confrontandole con le risorse economiche e con i possibili effetti indotti sui territori contigui;
- individua gli ambiti interessati da trasformazioni stabilendo i criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, ecologica e geologica;
- recepisce le indicazioni di livello sovracomunale e propone eventuali modifiche al piano territoriale provinciale;
- definisce i criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione da associare alle trasformazioni del territorio.

Il Piano dei Servizi (PDS)

Questo è lo strumento che ha il compito di programmare la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Nello specifico deve considerare le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, la dotazione di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e tutti le aree destinate a servizi per la collettività. Oltre a verificare la consistenza dei servizi esistenti il Piano dei servizi deve prevedere la realizzazione di nuove aree e attrezzature collettive in modo da poter far fronte alla richiesta che potrà derivare

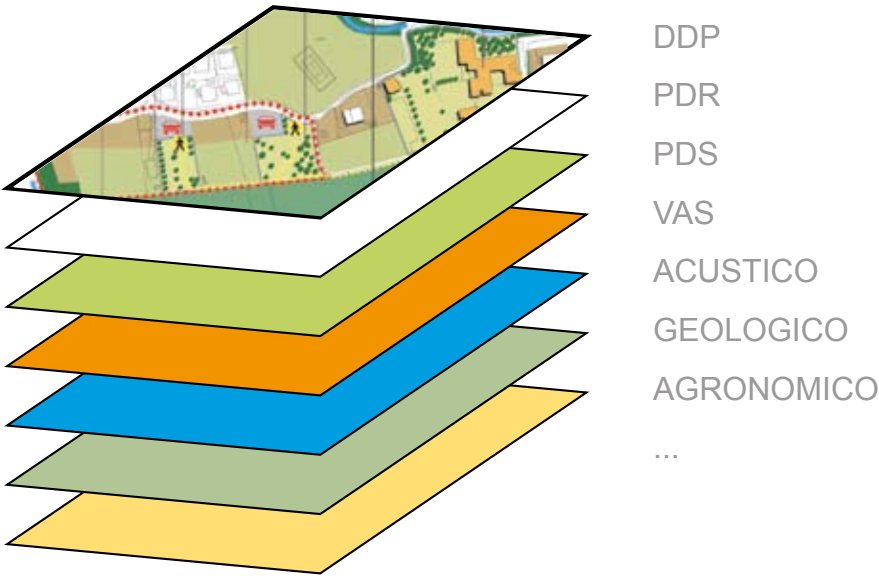
dall'incremento del carico insediativo attraverso interventi di nuova edificazione. A differenza del Documento di Piano, questo secondo strumento ha non ha un termine predefinito di validità e le sue indicazioni hanno valenza prescrittiva. Il Piano dei Servizi recepisce e riporta le indicazioni derivanti dal Piano dei Sottoservizi.

Il Piano delle Regole (PDR)

Questo è il terzo elemento riporta le norme relative alla città esistente con particolare attenzione agli ambiti consolidati o di completamento, agli edifici tutelati e alle eventuale aree a rischio in ordine alla componente idrogeologica e sismica. Sono definite anche le aree e normative destinate all'agricoltura, alle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime dei suoli. Anche questo strumento non ha termini di validità nonostante sia modificabile secondo le procedure previste per le varianti al PGT.

Il Piano delle regole recepisce e riporta le indicazioni derivanti dagli ulteriori strumenti che affiancano nella sua elaborazione il PGT: la componente idrogeologica e sismica del Piano, l'azzonamento acustico ecc..ed eventuali piani di settore (commerciale, cimiteriale, ecc..)

COMPONENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Il rapporto tra Documento di Piano e VAS

Una ulteriore novità rispetto al precedente approccio alla pianificazione comunale è costituito dalla introduzione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Questo è uno strumento con la funzione di valutare gli effetti ambientali derivanti dalle scelte di Piano in fase di previsione, esecuzione e monitoraggio ad attività e programmi attivati.

Il principale riferimento normativo è la direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente il cui recepimento in Lombardia avviene tramite la Legge Regionale 12/2005 "Legge sul governo del Territorio".

L'articolo 4 della L.R. precisa che il Documento di Piano, in quanto atto che elabora gli obiettivi strategici e le politiche di sviluppo del territorio comunale, deve essere sottoposto a Valutazione Ambientale al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente.

Viene in questo modo formalizzata la necessità di attuare contemporaneamente una procedura che assicura un rigoroso controllo di tutti gli effetti diretti ed indiretti che questi possono avere sull'ambiente stesso, e di tutte le misure atte a mitigarli e/o compensarli, e una procedura che, in senso più esteso, "guidi" la programmazione del territorio verso una direzione di maggiore sostenibilità.

L'attivazione del procedimento VAS va inteso quindi come un processo continuo, che affianca la redazione del Documento di Piano, e prosegue dopo l'approvazione del PGT con le fasi di gestione e monitoraggio per verificare e intervenire tempestivamente con misure correttive.

La valutazione si articola in tre momenti:

valutazione ex-ante (che accompagna la stesura del Documento di Piano)

valutazione intermedia (che valuta sia la coerenza delle prime azioni del piano rispetto alla valutazione ex ante sia la qualità della sorveglianza e della realizzazione)

valutazione ex-post (che illustra l'utilizzo delle risorse, l'efficacia e l'efficienza degli interventi e del loro impatto, la coerenza con la valutazione ex ante a fine esecuzione operativa delle azioni del piano).

La fase di monitoraggio permette all'amministrazione di verificare gli obiettivi del Piano durante la loro attuazione, attraverso l'uso di indicatori di stato e prestazione, individuati nel processo di VAS. Tali indicatori derivano da temi o settori presenti nel territorio comunale (Industria, Energia, Agricoltura, Risorse Idriche, Ambiente, etc...), successivamente tradotti in unità di misura gestibili dall'amministrazione pubblica.

In questo modo il procedimento VAS può essere pensato non soltanto come un processo lineare, così come appare dagli indirizzi generali forniti dalla Regione Lombardia, dove in successione propone un percorso di: 1.costruzione 2.valutazione 3.monitoraggio

La valutazione ambientale strategica potrebbe essere pensata attraverso un percorso che miri a uno sviluppo continuo del territorio, che non termini con il monitoraggio ma possa proseguire aggiornando il PGT in base agli interventi attuati.

Ciò è reso possibile grazie alla flessibilità del Documento di Piano, volto ad individuare obiettivi di sviluppo, politiche di intervento, ambiti di trasformazione definendo i criteri di intervento, e senza avere effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

In questo modo la VAS può interfacciarsi costantemente con il Documento di Piano, attivando un processo "feed-back" nel quale le fasi di costruzione, valutazione e monitoraggio, sono seguite dall'osservazione dei dati raccolti, per poter poi intervenire sul Documento di Piano. Questo consente di arricchire e perfezionare il PGT, rinnovando lo strumento secondo le esigenze e l'evoluzione del territorio.

Il Documento di Piano è infine accompagnato dal Rapporto Ambientale il quale individua, descrive e valuta gli effetti significativi che l'attuazione del Piano potrebbe avere sull'ambiente, ed propone le alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano.

capitolo 02

Quadro ricognitivo e programmatico

Il percorso che porta alla costruzione dello strumento urbanistico si compone di operazioni di natura diversa, che permettono la definizione del quadro conoscitivo all'interno del quale formulare poi le ipotesi di evoluzione, definire le strategie di sviluppo e delineare la disciplina del territorio.

Questo tipo di ricerca si basa sulla continua interazione tra l'osservazione diretta del territorio, l'interpretazione delle fonti esistenti e le analisi dei dati e delle ricerche già prodotte sul campo geografico su cui insiste il comune di Orio Litta.

La riflessione che sottende queste operazioni presuppone la continua variazione tra le varie scale di osservazione, passando dalla dimensione territoriale alla scala edilizia, in modo da poter cogliere i fenomeni e le problematiche che travalicano i semplici confini comunali.

L'insieme delle carte elaborate in questa parte analitica del lavoro di stesura del Piano, restituisce una immagine complessiva di Orio Litta che costituisce la base dalla quale non si può prescindere per la comprensione delle scelte di pianificazione.

I rilievi e le indagini costituiscono la premessa per la comprensione delle modalità abitative e dei caratteri funzionali e fisici presenti a Orio Litta. Nelle varie situazioni il rilievo osserva e registra temi e problemi diversi quali, ad esempio, le connessioni con i sistemi di area vasta, le modalità d'uso del centro di antica formazione, le funzioni pubbliche e la dotazione di servizi, le attività imprenditoriali negli insediamenti produttivi, i materiali e i caratteri dello spazio aperto. Obiettivo di queste ricognizioni mirate è quello di restituire un'immagine appropriata delle ricorrenze tipo-morfologiche e delle attività e di definire i caratteri tipici dell'insediamento nel territorio comunale.

Osservare Orio Litta all'interno di una area vasta risulta imprescindibile per almeno due motivi che determinano ricadute importanti sull'organizzazione e sulle possibili evoluzioni della realtà locale.

Il primo è legato alle caratteristiche fisiche ed economiche, alla dotazione di servizi interni al comune che lo legano necessariamente a realtà urbane di dimensioni maggiori non solo all'interno dell'area lodigiana. Fondamentale a questo proposito un'attenzione particolare alla rete stradale che costituisce lo scheletro del sistema infrastrutturale e alla mobilità che questo consente.

Il secondo riguarda le risorse territoriali che Orio Litta condivide con i comuni contermini che rende necessario considerare nella pianificazione comunale le relazioni con un contesto più ampio, verificarne il grado di integrazione.

In particolare il territorio di Orio Litta condivide con i comuni limitrofi i seguenti sistemi:

- il sistema fluviale costituito dal fiume Po, dal Lambro e degli altri corsi d'acqua che rappresentano un habitat complesso e di elevato valore ambientale;
- la golena antica del Po formata da spazi che possono coniugare la conclamata valenza agricola con l'appartenenza al sistema fluviale del Po, costituendo uno degli elementi di maggior interesse del lodigiano;
- il sistema delle infrastrutture di area vasta per il quale sono previsti dagli atti di pianificazione e programmazione di livello sovracomunale, incentrati sul potenziamento delle reti viabilistiche di attraversamento.

Un ulteriore dato rilevante per le previsioni di trasformazione è fornito dalla pianificazione provinciale dotata di un elevato grado di dettaglio precisando per ogni comune le aree di espansione nelle quali è possibile prefigurare sviluppi edilizi oltre a segnalare e vincolare le aree di particolare valore ambientale e paesistico. Il PTCP si configura quindi come il principale documento di riferimento per le scelte che saranno adottate a livello comunale.

La mobilità e accessibilità

Orio Litta si trova nella parte bassa del territorio lodigiano al confine con la provincia di Pavia ad ovest e con la provincia di Piacenza (Regione Emilia Romagna) a sud.

La sua posizione beneficia di un'elevata accessibilità viabilistica che vede come elemento primario la prossimità al casello di Casalpusterlengo dell'autostrada A1 che permette di raggiungere Lodi in meno di mezzora e la avvicina, sempre in termini di tempi di percorrenza, all'area metropolitana milanese.

Altro elemento rilevante della mobilità di area vasta è la presenza della Stazione ferroviaria sulla linea Pavia – Cremona questa tratta, a binario unico, permette di raggiungere Pavia in 40 minuti, Casalpusterlengo in 10 minuti (dove si innesta la linea FS Milano – Bologna) e Cremona in 1 ora con una frequenza di 7 treni al giorno.

Il servizio ferroviario offre la possibilità di trasporto bicicletta che contribuisce a una maggiore fruibilità lenta del territorio da parte di una utenza di area vasta.

A questa macro struttura della mobilità si affianca una maglia piuttosto capillare di trasporto su gomma che definisce percorsi alternativi garantendo una fruizione automobilistica diversa, e aumentando il grado di accessibilità di Orio Litta.

Dal casello autostradale il trasporto su gomma si immette nella strada provinciale 234 (Mantovana) che, con andamento parallelo alla rete ferroviaria, attraversa il territorio del basso lodigiano collegando Pavia con Cremona. Lungo il percorso della SP234 in direzione Pavia si incrocia il tracciato storico della SP 206 che collega da nord a sud Livraga con Senna Lodigiana passando per Orio Litta.

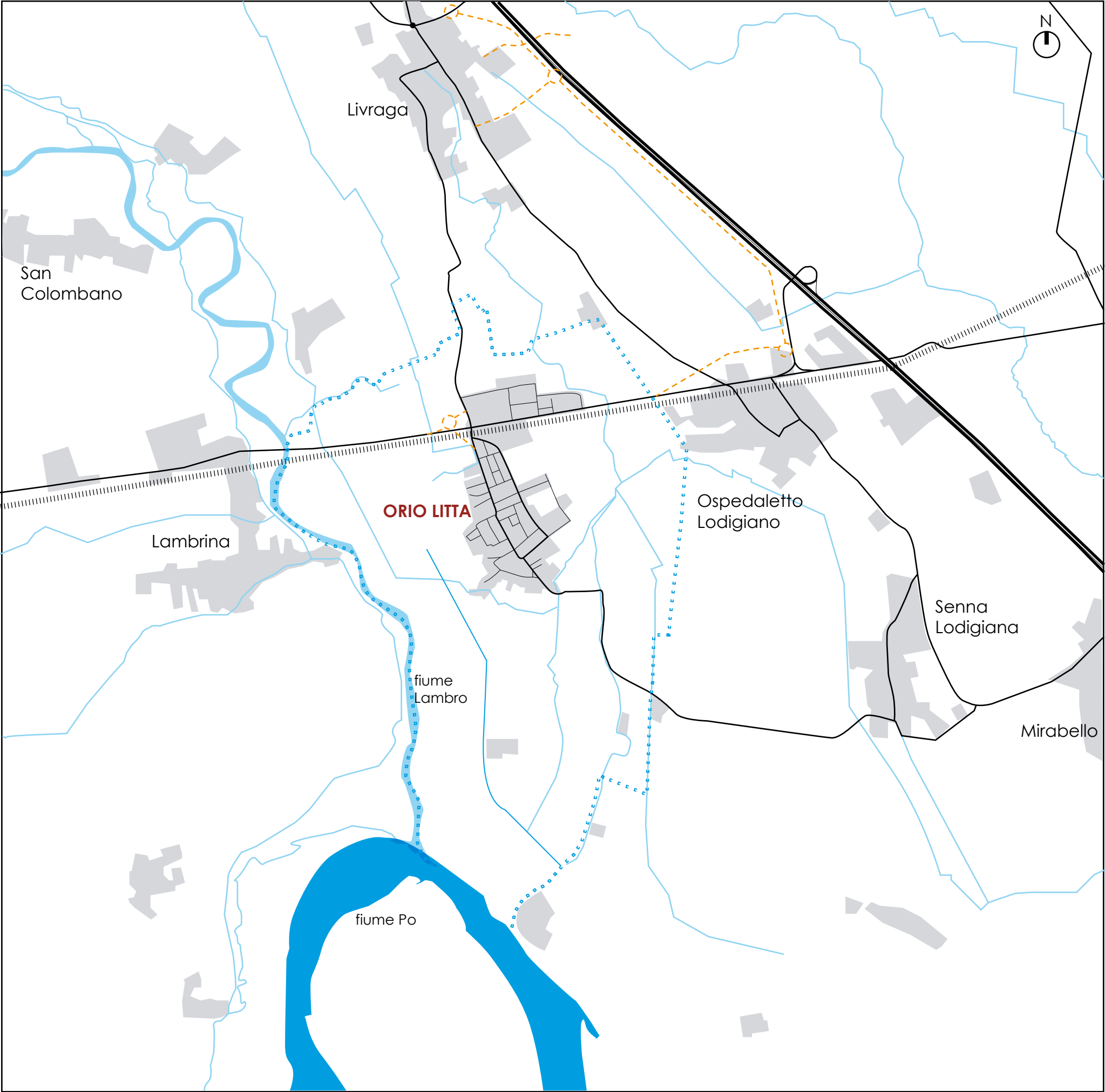
In questo nodo risulta significativo la previsione a livello provinciale di una rotatoria che costituisce il nuovo recapito della Mantovana e della SP 206: oltre a facilitare lo smistamento del traffico, l'intervento punta al miglioramento dell'accessibilità all'urbanizzato di Orio Litta estremamente critico, senza però porre rimedio al superamento della linea ferroviaria.

A questa maglia di connessione e distribuzione si aggiunge una più minuta rete di strade che dal centro di Orio Litta si dirama in direzione Sud -Sud Est verso Ospedaletto, Senna Lodigiana e corte S. Andrea. Questa maglia è arricchita dai progetti di integrazione dei percorsi di fruizione ambientale preesistenti con nuove tratte che, attraverso un percorso che costeggerà la roggia Venere, unisce il Pianalto Lodigiano alla Golena antica ed ai percorsi del Po.

A questa rete di connessioni della viabilità si deve aggiungere il percorso della Via di pellegrinaggio Francigena che, dal bacino del Lambro penetra nel centro di antica formazione fino a uscire dalla città e costeggiare il fiume Po lungo l'argine maestro.

Legenda:

- viabilità principale (autostrada A1)
- viabilità secondaria (statale e provinciale)
- viabilità di distribuzione
- viabilità in previsione
- tracciato ferroviario
- rogge e canali
- fiume Lambro
- fiume Po
- urbanizzato
- confine comunale

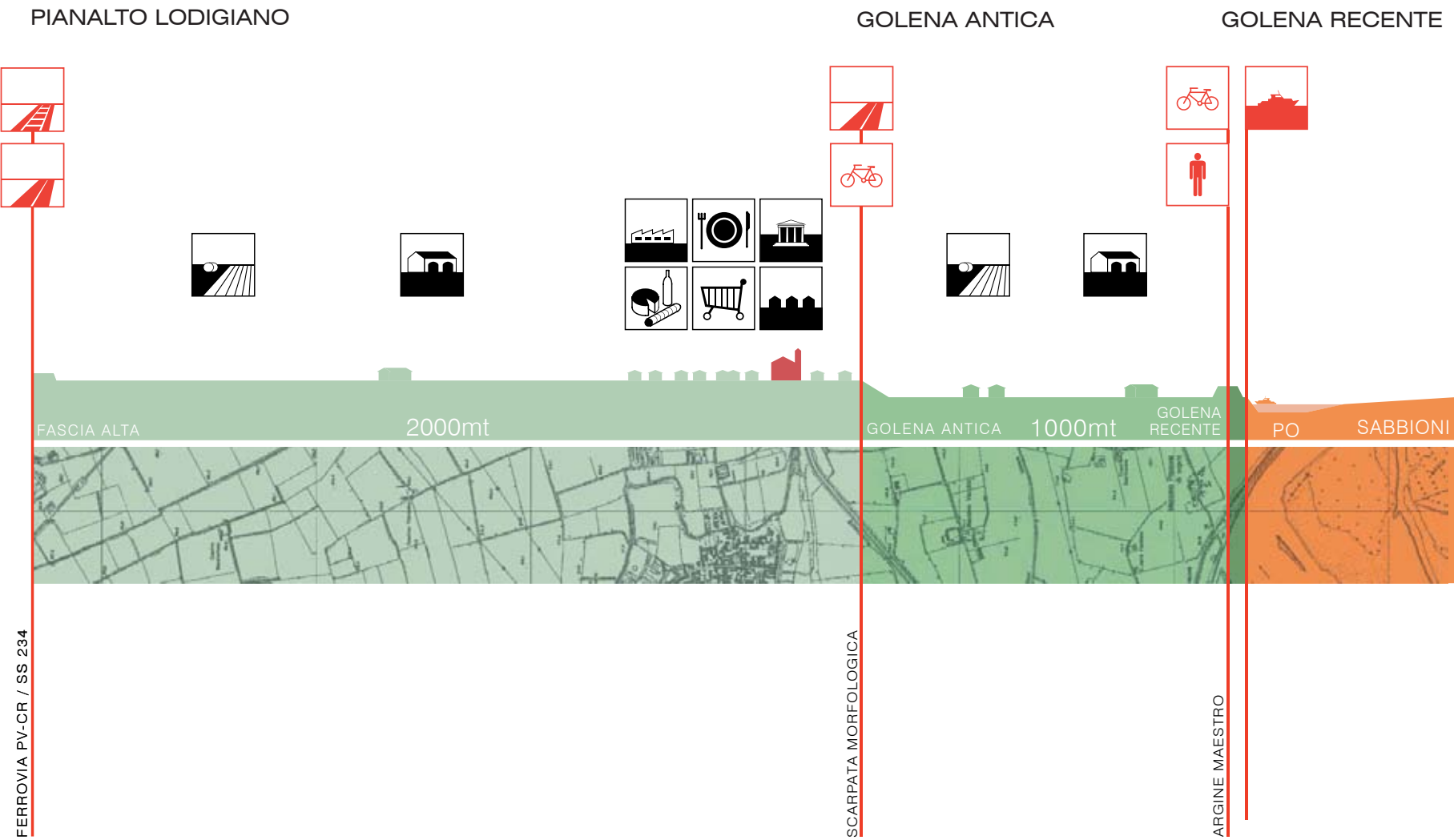
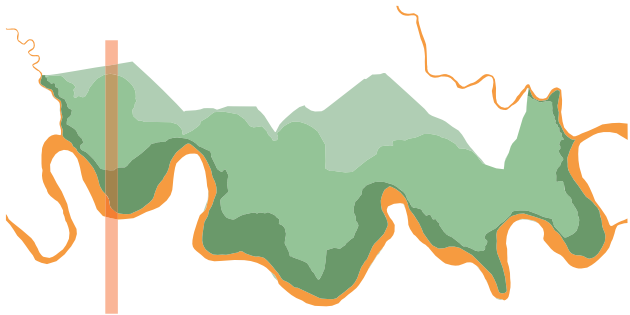


Il sistema ambientale

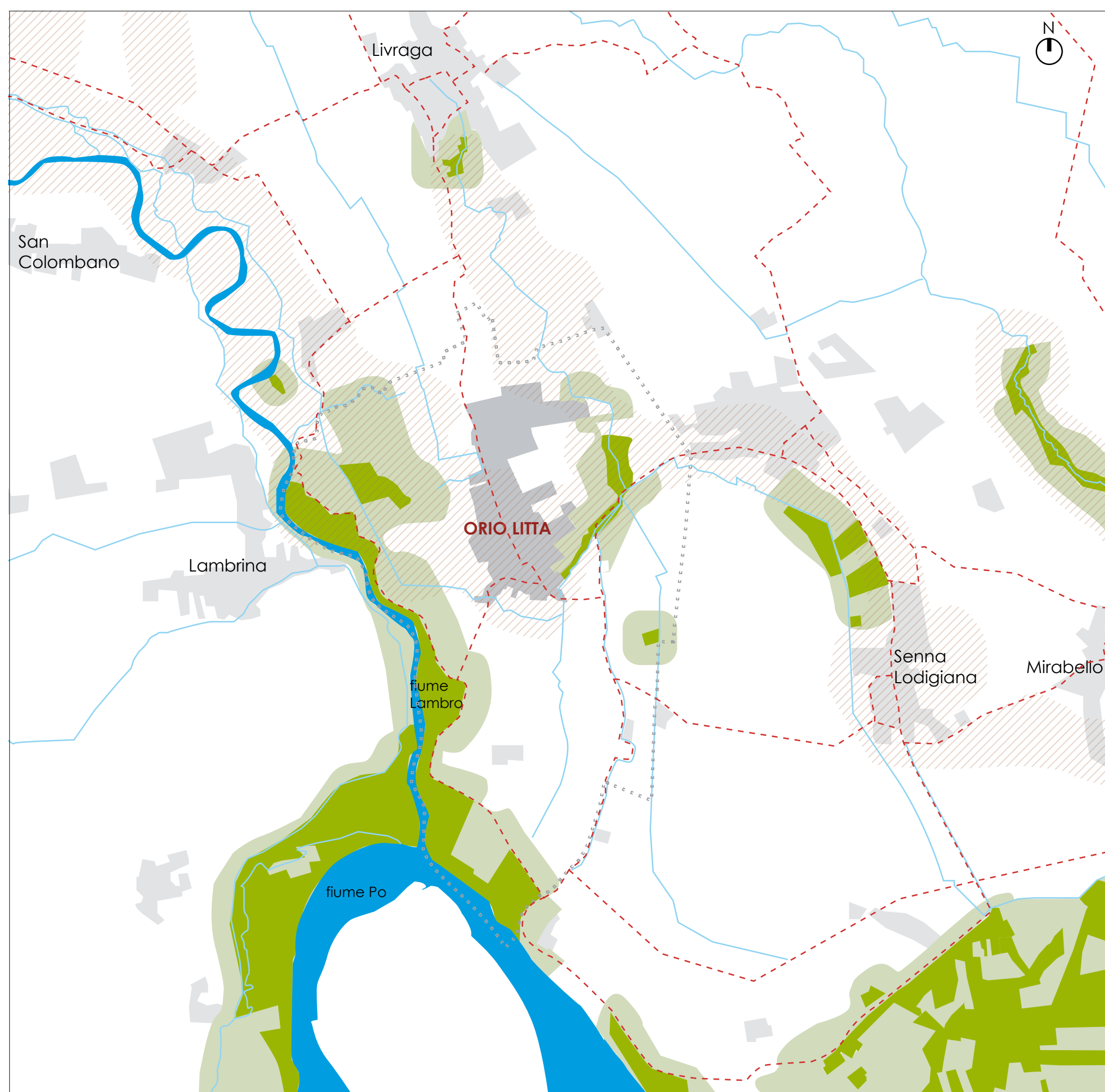
La struttura del territorio di cui fa parte Orio Litta è originata dalla sua particolare orografia determinata dalla presenza dei corsi d'acqua principali del Po e del Lambro, e secondari quali la Roggia Venere e il Collettore principale di bonifica (Orio Litta – Castelnuovo Bocca d'Adda). Il loro andamento consente di identificare dei percorsi di fruizione ambientali che interessano in diversa misura il territorio comunale e che costituiscono altrettante connessioni di area vasta. La presenza del fiume Po ha definito maggiormente la morfologia e l'orografia del territorio di Orio Litta dando origine a un paesaggio articolato su diverse quote. È possibile riconoscere il **Pianalto Lodigiano** caratterizzato da una continuità del paesaggio della pianura dove si concentra l'urbanizzato di Orio Litta e le infrastrutture principali. La **Golena Antica** che con la sua scarpata segna il margine meridionale del lodigiano sul quale si affacciano verso la vallata importanti monumenti come Villa Litta, questa parte del territorio posta a una quota inferiore rispetto al Pianalto ed è caratterizzata dalla presenza dell'attività agricola e di nuclei cascinali che presidiano il territorio. In fine il paesaggio della **Golena recente** definita dall'argine maestro e dal fiume Po dove la presenza dei filari e delle macchie di pioppi segna il limite con il paesaggio fluviale composto da spiagge, anse, e da un punto di approdo in corrispondenza di Corte Sant'Andrea (comune di Senna Lodigiana). A completare il disegno orografico del territorio delineato dal Po e stabilire un limite amministrativo naturale verso ovest si delinea la **valle del Lambro**. Il corso sinuoso delle acque e la sua affluenza nel Po disegna nel territorio un settore di una certa valenza ambientale dotata di caratteri vegetali e naturali che la differenziano dal resto del territorio agricolo. Diverso è il ruolo della roggia venere e del collettore che riconosciuto a livello provinciale come corridoio facente parte della rete ecologica, presentano interessanti aspetti di continuità che vanno dai comuni di Livraga fino a Castelnuovo Bocca d'adda.

Alla rilevanza di queste sezioni di territorio non sempre corrisponde l'attuazione di iniziative a livelli locali e sovralocali orientate verso una effettiva valorizzazione e fruizione anche se sono da rilevare significative iniziative per la formazione del PLIS del Po, in corso di attivazione da parte di molte delle comunità che si affacciano sui loro tracciati.

Un ulteriore elemento di rilevanza ambientale è costituito dalla presenza della Collina di San Colombano che, anche se posta in posizione più a nord, rappresenta un attrattore di fruizione ambientale consolidato e riconosciuto oltre i confini provinciali.



- Legenda:
- percorsi di fruizione ambientale
 - rogge e canali
 - fiume Lambro e Po
 - ▨ corridoi ambientali
 - ambiti con presenza di elementi vegetazionali
 - macchie, boschi e filari
 - urbanizzato
 - confine comunale



Il quadro programmatico sovracomunale

L'osservazione delle previsioni della pianificazione sovracomunale, ovvero delle principali indicazioni previste dagli strumenti urbanistici prodotti dalla Regione Lombardia, dalla Provincia di Lodi o da altri rilevanti enti di governo del territorio costituiscono una prima e necessaria ricognizione per le differenti implicazioni alla scala comunale.

Questa osservazione risulta necessaria per almeno due ragioni. In primo luogo i piani d'area vasta offrono un quadro generale delle numerose prescrizioni e vincoli con cui la pianificazione comunale deve relazionarsi. In secondo luogo le analisi raccolte in tali strumenti costituiscono un primo bacino di informazioni e di interpretazioni indispensabili per poter ricostruire in via preliminare l'immagine complessiva del territorio comunale.

Per il presente documento sono stati considerati: il Piano Territoriale Regionale (PTR) prodotto dalla Regione Lombardia, il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Lodi vigente e adottato.

Obiettivi ed indirizzi della pianificazione sovraordinata sono recepiti dal piano ed ad essi si rimanda per gli aspetti normativi nei disposti del Piano delle Regole.

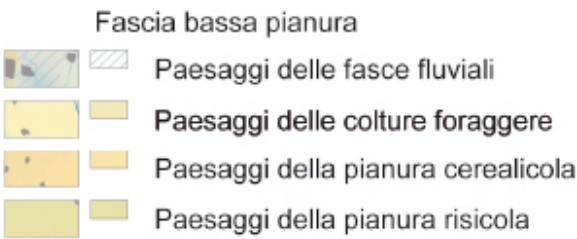
Il Piano Territoriale Regionale evidenzia per il territorio di Orio Litta - ricadente nella Fascia di bassa pianura ed in particolare nei Paesaggi delle fasce fluviali - indirizzi di tutela che riguardano la componente paesaggistica. Tali Indirizzi sono volti alla tutela, conservazione ed eventuale trasformazione dei differenti elementi appartenenti sia al sistema naturalistico (elementi morfologici, golene, agricoltura) sia all'insediamento (ville storiche, monumenti, insediamenti esistenti). In particolare devono essere tutelati i caratteri di naturalità dei corsi d'acqua, i meandri dei piani golenali, gli argini e i terrazzi di scorrimento, il sistema insediativo consolidatosi storicamente intorno alla valle fluviale e le rilevanze storico - culturali che connotano il paesaggio. Devono essere promosse forme di fruizione sostenibile e individuazione di itinerari, percorsi, punti di sosta da valorizzare, potenziare o realizzare.

LA BASSA PIANURA
5.1 PAESAGGI DELLE FASCE FLUVIALI

Sono ambiti della pianura determinati dalle antiche divagazioni dei fiumi, il disegno di queste segue ancor oggi il corso del fiume. Si tratta, generalmente, di aree poco urbanizzate oggi incluse nei grandi parchi fluviali lombardi.

INDIRIZZI DI TUTELA

Delle fasce fluviali vanno tutelati, innanzitutto, i caratteri di naturalità dei corsi d'acqua, i meandri dei piani golenali, gli argini e i terrazzi di scorrimento. Particolare attenzione va assegnata al tema del rafforzamento e della costruzione di nuovi sistemi di arginatura o convogliamento delle acque, constatando la generale indifferenza degli interventi più recenti al dialogo con i caratteri ambientali. Valgono in tal senso le disposizioni dell'art.20 della normativa del PTR.



ASPETTI PARTICOLARI	INDIRIZZI DI TUTELA
Gli elementi morfologici Gli elementi morfologici, sono tenuamente avvertibili ma importanti nella diversificazione dell'immagine paesaggistica della pianura lombarda	La tutela deve essere riferita all'intero ambito dove il corso d'acqua ha agito con la costruzione di terrazzi e con la meandrazione attiva o fossile, oppure fin dove è intervenuto l'uomo costruendo argini a difesa della pensilità.
Agricoltura Le fasce fluviali sono caratterizzate da coltivazioni estensive condotte con l'utilizzo di mezzi meccanici.	Le lavorazioni agricole devono salvaguardare le naturali discontinuità del suolo, vanno in tal senso previste adeguate forme di informazione e controllo da parte degli Enti locali in accordo con le associazioni di categoria.
Golene Le aree golenali sono storicamente poco edificate. I parchi regionali incoraggiano, inoltre, la tutela naturale del corso dei fiumi evitando per quanto possibile la costruzione di argini artificiali.	Le aree golenali devono mantenere i loro caratteri propri di configurazione morfologica e scarsa edificazione. A tal fine gli strumenti urbanistici e quelli di pianificazione territoriale devono garantire la salvaguardia del sistema fluviale nella sua complessa caratterizzazione naturale e storico-antropica; va, inoltre, garantita la percorribilità pedonale o ciclabile delle sponde e degli argini, ove esistenti.
Gli insediamenti I confini rivieraschi sono spesso caratterizzati da sistemi difensivi e da manufatti di diverse epoche per l'attraversamento, che caratterizzano il paesaggio fluviale.	La tutela paesistica deve essere orientata ad evitare l'inurbamento lungo le fasce fluviali, anche in prossimità degli antichi insediamenti, privilegiando, negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, altre direzioni di sviluppo. Deve essere inoltre prevista la tutela specifica dei singoli manufatti che hanno storicamente caratterizzato il sistema fluviale, attuando, a tal fine, estese e approfondite ricognizioni che permettano di costruire un repertorio relativo alla consistenza e alle caratteristiche di questo vasto patrimonio storico e architettonico, attivando, poi, mirate azioni di conservazione e valorizzazione.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

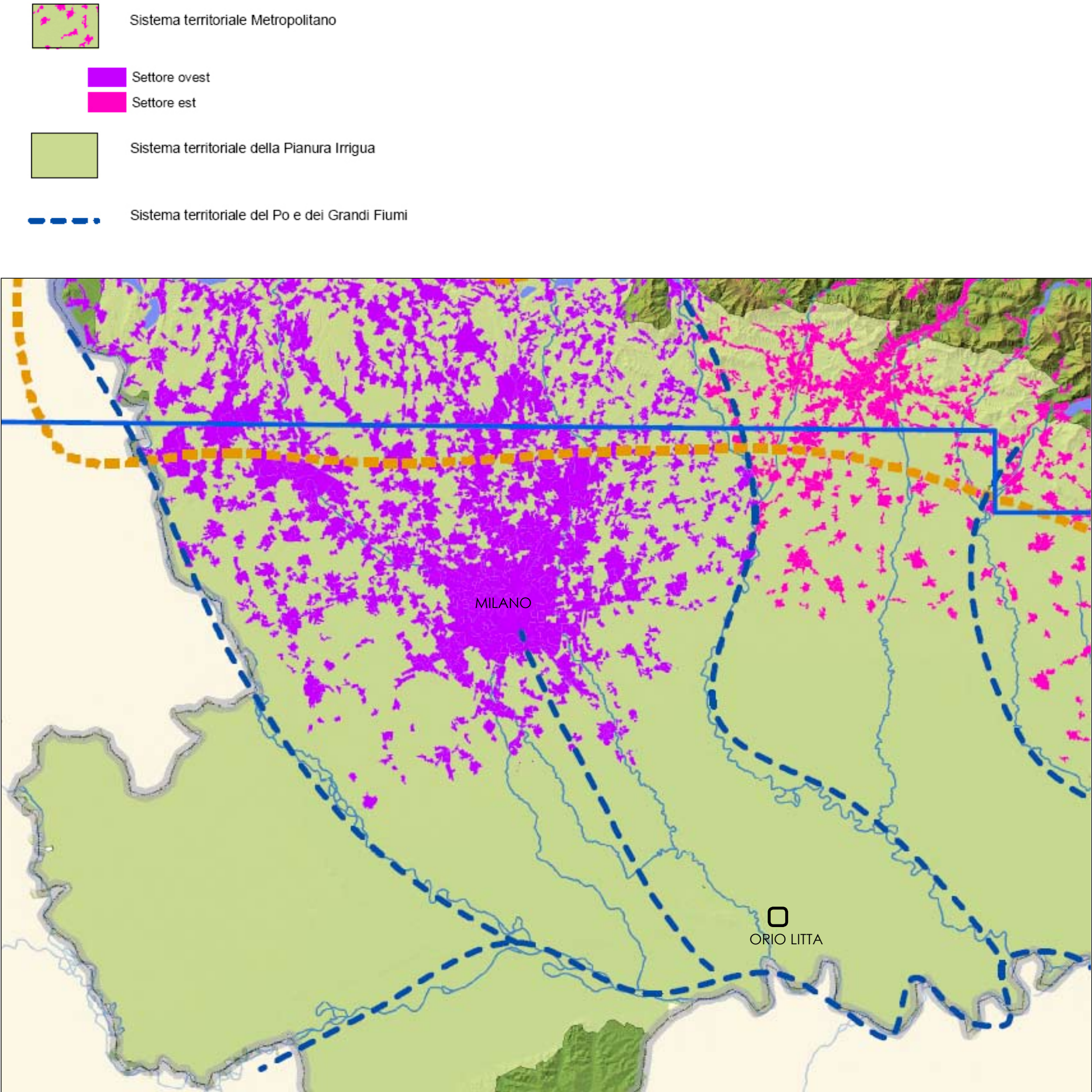
Il **Piano Territoriale Regionale** riconosce sei sistemi territoriali contraddistinti da tratti ed elementi caratterizzanti il territorio. Questi sistemi non sono ambiti o porzioni della Lombardia perimetrati rigidamente, ma costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno.

Il PTR per ogni sistema definisce obiettivi e azioni che gli strumenti provinciali e comunali devono assumere all'interno delle strategie e politiche urbanistiche.

Il territorio di Orio Litta ricade prioritariamente nel Sistema territoriale del Po e dei grandi fiumi.

La corrispondenza tra gli obiettivi del Sistema del Po e dei grandi fiumi - definiti a scala regionale - e gli obiettivi e strategie espressi dal PGT a scala locale, è meglio evidenziata nella tabella seguente.

Si rileva una sostanziale coerenza fra i due strumenti ad eccezione di alcuni obiettivi regionali che non riguardano il territorio comunale di Orio Litta, e altri obiettivi che non sono direttamente applicabili dallo strumento urbanistico ma che richiedono degli strumenti di settore puntuali. Per questi ultimi si indica la non pertinenza con il PGT e si rimanda a indirizzi specifici di settore.



P.T.R. 2011		di Interesse per il P.G.T. di Orio Litta
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA IRRIGUA		
ST6.1 Tutelare il territorio degli ambiti fluviali, oggetto nel tempo di continui interventi da parte dell'uomo	Garantire la manutenzione del territorio (versanti, ambienti fluviali, opere)	x
	Limitare l'impatto di attività e insediamenti nelle aree vulnerabili	x
	Porre attenzione all'uso del suolo, tutelando gli usi a maggior contenuto di naturalità ed evitando la banalizzazione dell'ambiente naturale (perdita di superfici boscate, zone umide, corpi idrici)	x
	Razionalizzare i corridoi tecnologici, mediante una pianificazione integrata	x
ST6.2 Prevenire il rischio idraulico attraverso Un'attenta pianificazione del territorio	Recuperare spazi per la laminazione delle piene, anche attraverso utilizzi multifunzionali delle aree e, ove necessario, attraverso la delocalizzazione di insediamenti incompatibili che si trovano all'interno della regione fluviale	Reticolo minore
	Sensibilizzare la popolazione sull'esistenza del rischio residuale di inondazione	Non pertinente
ST6.3 Tutelare l'ambiente degli ambiti fluviali	Favorire la rinaturalizzazione, in particolare di ambienti fluviali	x
	Ripristinare condizioni di maggiore integrità della fascia fluviale del Fiume Po creando una rete ecologica lungo l'asta fluviale	x
	Promuovere azioni di contenimento dell'utilizzo di sostanze fertilizzanti e anticrictogamiche secondo quanto definito nelle normative specifiche di settore	x
	Promuovere l'attenzione ai temi della salvaguardia e dell'integrità degli ambiti fluviali, partendo dall'educazione ambientale nelle scuole primarie e secondarie (organizzazione di sopralluoghi ecc.)	x
	Incentivare modalità di gestione degli effluenti zootecnici che favoriscano il loro miglioramento qualitativo, riducendo l'impatto dell'inquinamento del suolo e delle acque superficiali e sotterranee (es. utilizzo delle biomasse come fonte energetica)	x
	Recuperare e riqualificare le aree di cava esistenti nell'area golendale del Fiume Po, contribuendo a potenziare la rete ecologica del fiume	x
	Garantire il monitoraggio degli equilibri degli ecosistemi a diverso livello di antropizzazione	Non pertinente
	Tutelare e gestire le aree di interesse naturalistico esistenti nell'area golendale del Po e riconnettere dal punto di vista ambientale le aree naturali	x
	Incrementare le superfici forestali e i sistemi verdi così da potenziare il ruolo strategico delle foreste in accordo con il Protocollo di Kyoto e i nuovi indirizzi sulla multifunzionalità dell'agricoltura	x
	Verificare in modo costante che i progetti infrastrutturali che attraversano i territori perifluviali tengano conto delle fratture che possono produrre negli habitat e mettano in atto modalità per ripristinarne la continuità	x
	Promuovere la diffusione della certificazione ambientale (EMAS) presso soggetti pubblici e privati nell'ottica di coinvolgere tutti gli operatori del territorio nella condivisione di un progetto comune riguardante l'area vasta	Non pertinente
ST6.4 Garantire la tutela delle acque, migliorandone la qualità e incentivando il risparmio idrico	Monitorare la presenza di sostanze fertilizzanti e anticrictogamiche nella falda e nelle acque dei fiumi e ove necessario intervenire depurando le acque	Non pertinente
	Limitare lo sfruttamento delle acque attraverso politiche di risparmio idrico e di riutilizzo delle acque urbane depurate a scopo irriguo	Non pertinente
	Promuovere efficienti ed efficaci sistemi di monitoraggio delle risorse idriche che rispettino i criteri di integrazione delle discipline, dei metodi di analisi, delle competenze e delle professionalità, superando il limite della frammentazione istituzionale	Non pertinente
	Predisporre azioni volte alla diffusione della cultura dell'acqua in ambito scolastico (campagne di valorizzazione dell'acque, corsi formativi per insegnanti, percorsi didattici tenuti da esperti, ecc.) e negli enti locali in modo da sensibilizzare la società ad un attento utilizzo della risorsa	x
	Garantire la compatibilità di ogni tipo di prelievo con gli obiettivi di tutela	x
	Migliorare la depurazione delle acque e degli scarichi	x
	Garantire la conservazione quali-quantitativa della risorsa idrica agendo sulla regolazione degli usi	x
ST6.5 Garantire uno sviluppo del territorio compatibile con la tutela e la salvaguardia ambientale	Avviare attività con il territorio per far comprendere che la protezione e la valorizzazione delle risorse territoriali debbano essere considerate non come ostacolo alle attività umane e agli insediamenti produttivi ma come un'importante funzione di tutela e di promozione	x
	Monitorare la industrie a rischio di incidente rilevante in fascia C del PAI e gli allevamenti presenti nella golena del Po	x
	Valorizzare il paesaggio agrario e la produzione agroalimentare attraverso l'introduzione di tecniche colturali ecocompatibili e l'incentivazione alla coltivazione di prodotti tipici della tradizione locale e all'equipaggiamento della campagna (formazioni di siepi e filari)	x
	Progettare e promuovere programmi di risparmio energetico basati sulle tecniche di coltivazione e programmi di produzione di energia che incentivino le coltivazioni di colture sostenibili dal punto di vista ecologico in sostituzione delle colture intensive secondo gli ultimi orientamenti in materia e in conformità con il Protocollo di Kyoto	x
	Sostenere e promuovere lo sviluppo di competenze tecniche specifiche e integrate per affrontare le emergenze ambientali e territoriali rafforzando la cooperazione tra università	Non pertinente

P.T.R. 2011		di Interesse per il P.G.T. di Orio Litta
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA IRRIGUA		
ST6.6 Promuovere la valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-culturale del sistema Po attorno alla presenza del fiume come elemento unificante per le comunità locali e come opportunità per lo sviluppo del turismo fluviale	Migliorare la qualità paesaggistica del fiume attraverso la conservazione del patrimonio storico architettonico esistente (cascine storiche ed edilizia rurale) e il recupero delle aree degradate ai fini della valorizzazione dell'identità locale e dello sviluppo turistico	Non pertinente
	Promuovere la valorizzazione degli ambienti fluviali attraverso una fruizione sostenibile (es itinerari ciclopeditoni lungo gli argini del Fiume Po, predisponendo interconnessioni con la linea ferrata e gli attracchi fluviali)	Non pertinente
	Migliorare la qualità dei corpi idrici ai fini della balneazione e recuperare le spiagge del Po dotandole di servizi igienici, aree pic-nic, ecc.. in un'ottica di valorizzazione del turismo fluviale	x
	Valorizzare in modo integrato i centri dell'area dal punto di vista storico-culturale, degli eventi culturali organizzati, del paesaggio agricolo, dell'enogastronomia e delle aree protette, anche attraverso la realizzazione di prodotti turistici che, raccogliendo le peculiarità del territorio, le sappiano proporre con una dimensione e qualità di sistema	x
	Promuovere un sistema turistico che valorizzi le risorse territoriali e che si indirizzi verso l'attività congressistica, il turismo termale, il turismo enogastronomico, i percorsi ciclabili, la realizzazione di una rete attrezzata delle vie navigabili italiane	x
	Creare una marca del Po per comunicare un'immagine unitaria del territorio e valorizzare le specializzazioni esistenti	x
	Promuovere e valorizzare la navigazione turistica del Po, completando la rete degli attracchi e predisponendo adeguati servizi a terra, il collegamento degli attracchi con le piste ciclopeditoni e con la viabilità di accesso al fiume	x
	Valorizzare i porti fluviali di Mantova e Cremona come opportunità per i collegamenti e per il trasporto delle merci, ma anche a fini turistici, senza compromettere ulteriormente l'ambiente	x
ST6.7 Perseguire una pianificazione integrata e di sistema sugli ambiti fluviali, agendo con strumenti e relazioni di carattere sovralocale e intersettoriale	Costruzione di una rete tra i parchi fluviali che potrebbe costituire il nucleo essenziale di un più esteso network di sistemi locali e contribuire sin dal breve periodo a dare visibilità e voce del sistema	x
	Incentivare e accompagnare la pianificazione della ciclabilità e della mobilità integrata a livello sovralocale	x
	Valorizzare e tutelare le risorse idriche promuovendo l'istituzione di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) interprovinciali	x
	Proporre i corsi d'acqua come ambiti privilegiati dove incentivare l'obiettivo di integrazione delle politiche di settore: la riqualificazione fluviale per la sicurezza, qualità ambientale e paesaggistica	x
Uso del Suolo	Limitare il consumo di suolo: coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo	x
	Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio	x
	Evitare le espansioni nelle aree di naturalità	x
	Conservare spazi per la laminazione delle piene	x

Rete ecologica Regionale (RER)

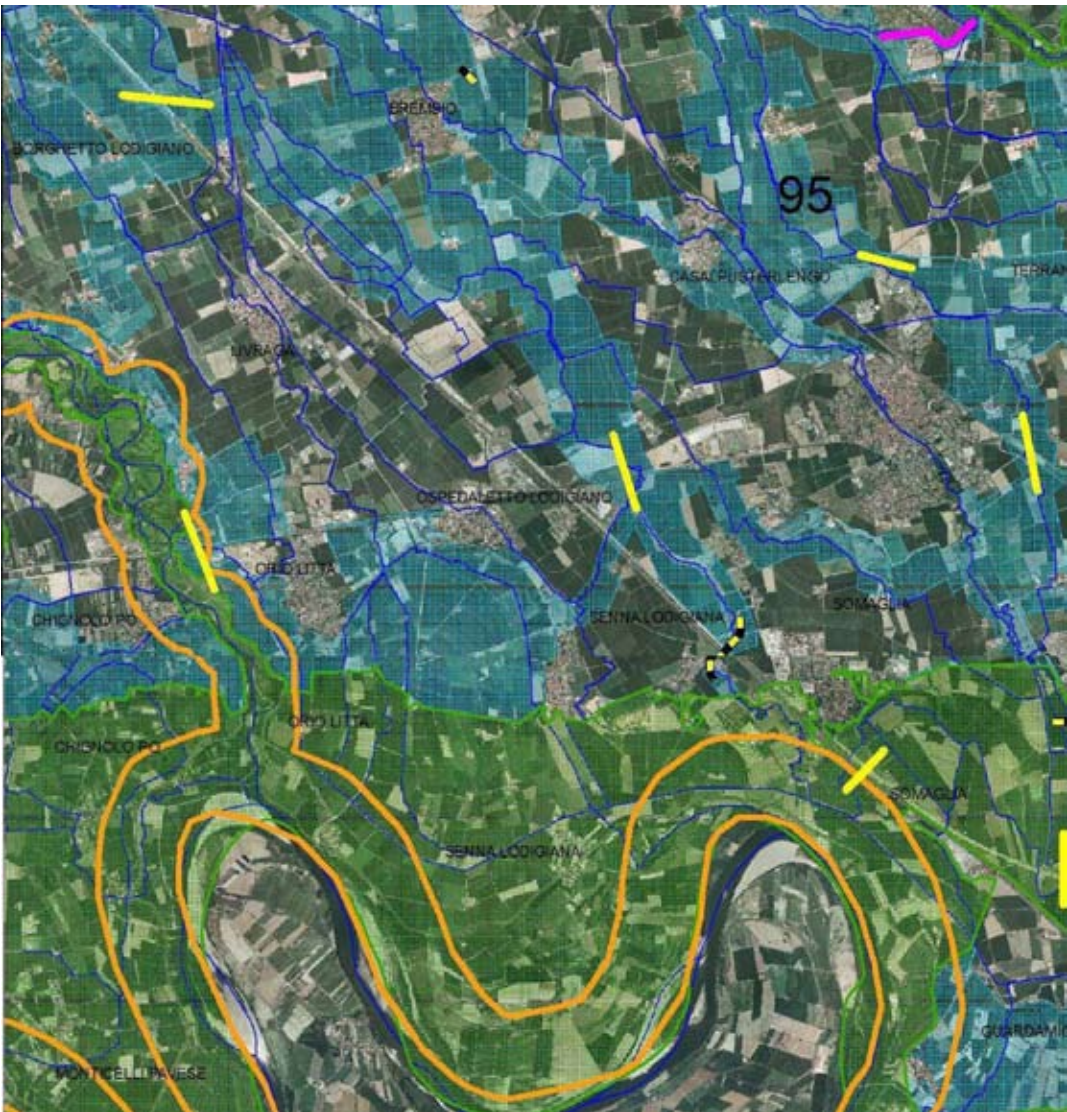
Stralcio tavola SETTORE 95 - rete ecologica regionale

- la RER fornisce un supporto al PTR costruendo un quadro delle sensibilità prioritarie esistenti nel territorio e definendo un disegno degli elementi portanti della struttura dell'ecosistema
- assume il ruolo di coordinamento per i piani e i programmi che intervengono sul territorio e definiscono le priorità di intervento
- suggerisce interventi di deframmentazione e opere di mitigazione e compensazione ambientale.

Il territorio comunale è interessato da due elementi della RER, il primo "elementi di primo livello della RER" che comprende il settore lungo il percorso del Lambro e si estende verso gli ambiti agricoli della golena antica fino al fiume Po, mentre il secondo "elementi di secondo livello della RER" si estende dal limite degli elementi di primo livello fino al nucleo urbanizzato di Orio Litta. A questo sistema la RER sovrappone un corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione individuato lungo il percorso del Lambro e del Po.

Il Piano nei suoi elaborati grafici recepisce ed in alcuni casi estende i perimetri dei corridoi ed elementi segnalati dalla RER, declinandoli secondo la classificazione del sistema fisico naturale del PTCP della Provincia di Lodi. A tale classificazione corrisponde diversi gradi di tutela e salvaguardia dei valori ambientali che il Piano disciplina nell'apparato normativo. Inoltre riconosciuta la particolarità e la valenza ambientale e paesaggistica dei luoghi, il Piano nelle sue strategie propone di comprendere parte delle Rete Ecologica Regionale all'interno del PLIS del Po Lodigiano.

Nella scheda 95 della RER si registra, verso il limite est del confine comunale all'intersezione del Lambro con i tracciati ferroviari e stradali, un varco da deframmentare. Per questo ambito il Piano riconosce la sua valenza di connessione con i territori limitrofi ed estende la proposta del PLIS del Po.



Il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale

Si individuano in sintesi i principali obiettivi suddivisi nelle quattro componenti sulle quali la Provincia fornisce indirizzi e prescrizioni.

- il sistema fisico naturale (Tav.2.1b)
- il sistema rurale (Tav.2.2b)
- il sistema paesistico e storico-culturale (Tav.2.3b)
- il sistema insediativo infrastrutturale (Tav.2.4b)

Il sistema fisico naturale e il sistema rurale costituiscono la componente della Rete di valori ambientali. Per questi due sistemi il PTCP prevede delle azioni o programmi generali che perseguono obiettivi di tutela e salvaguardia dei siti di importanza paesistica; incremento dei livelli di dotazione naturalistica per gli ambiti urbani e la ridefinizione delle aree urbane di frangia; salvaguardia e valorizzazione dei territori agricoli; salvaguardia della risorsa suolo destinato alla produzione agricola valorizzando il paesaggio del lodigiano.

Il sistema rurale è suddiviso in ambiti con caratteri omogenei, sui quali intervenire con politiche mirate volte a perseguire obiettivi di valorizzazione del territorio agricolo. Gli interventi proposti riguardano sia il recupero dell'edificato, sia la realizzazione di elementi naturali lineari o di ricucitura con l'insediamento urbano.

Il sistema paesistico e storico-culturale, contribuisce invece ad incrementare le azioni di miglioramento e valorizzazione della Rete di valori ambientali.

Gli obiettivi generali, prevedono azioni e programmi di valorizzazione delle aree di particolare interesse, e la tutela dei valori paesistici-ambientali nei confronti degli elementi

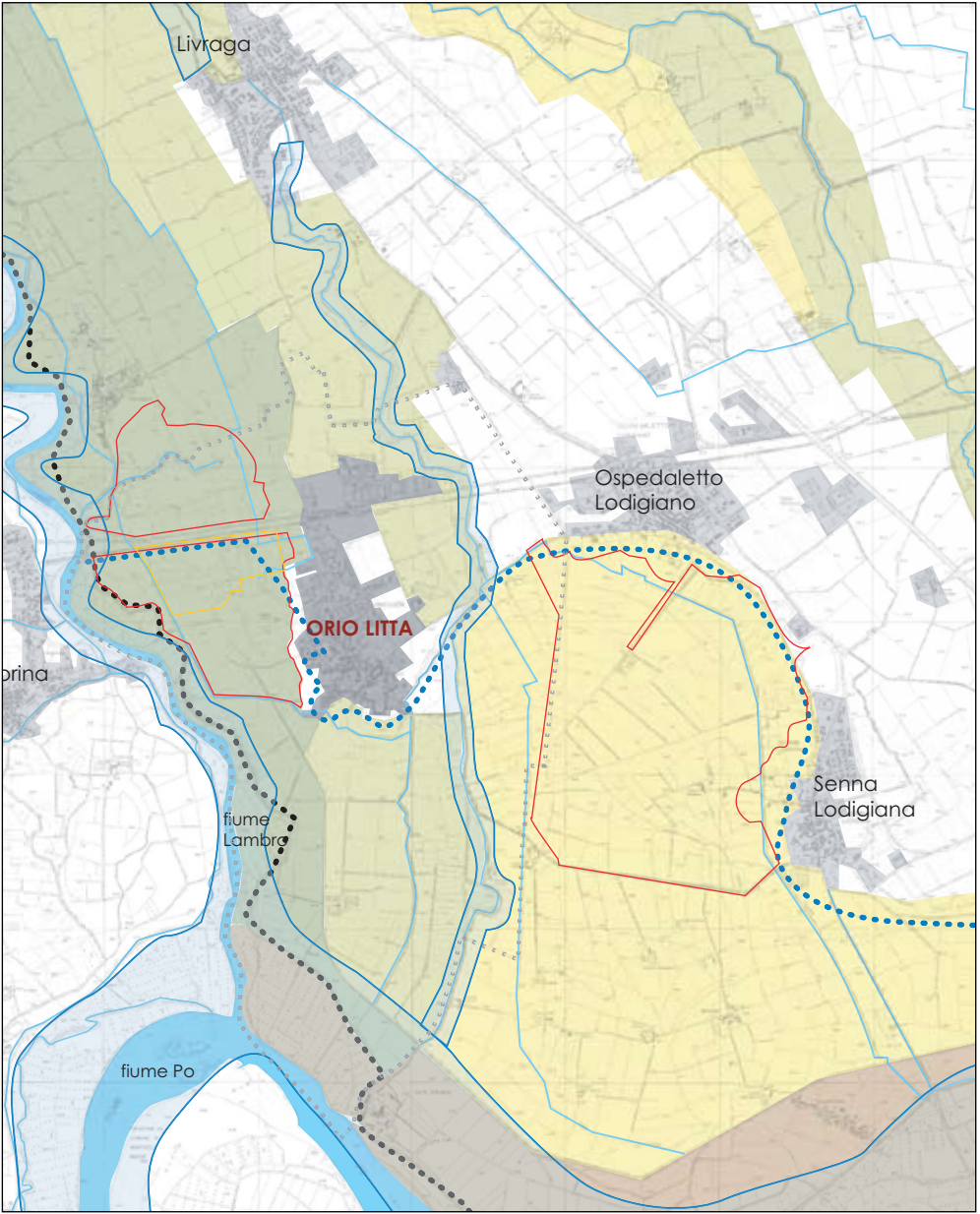
fisici e naturali, che incrementano l'identità del paesaggio rurale del territorio lodigiano.

Per il sistema insediativo ed infrastrutturale la Provincia descrive lo sviluppo e le nuove dinamiche degli insediamenti urbani, affermando che in questi ultimi decenni si è registrato un progressivo ampliamento delle aree edificate. Questo processo, affinato ad una progressiva banalizzazione del paesaggio, ha indebolito la percezione degli elementi di identità del paesaggio agricolo attraverso il sistematico assorbimento di brani di tessuto agrario e di luoghi propriamente rurali, un tempo autonomamente identificabili. Per questa motivazione la Provincia, fra gli obiettivi indicati, promuove tutte le politiche volte alla valorizzazione del paesaggio rurale, come elemento identificativo del territorio lodigiano, ed il recupero delle risorse storico-culturali che lo compongono e caratterizzano.

E' da rilevare che la Provincia di Lodi ha intrapreso un percorso di semplificazione dello strumento vigente che si è concretizzato con l'adozione di una variante al PTCP. Confermato l'impianto generale, in questo nuovo strumento risulta in particolare più evidente la struttura del territorio agricolo, meno complessa nelle sue articolazioni rispetto al PTCP approvato nel 2005. Rimanendo inalterate le opzioni generali del Piano, si è ritenuto opportuno considerare il piano vigente, in quanto agli effetti della pianificazione più condizionante rispetto a quello di nuova adozione.

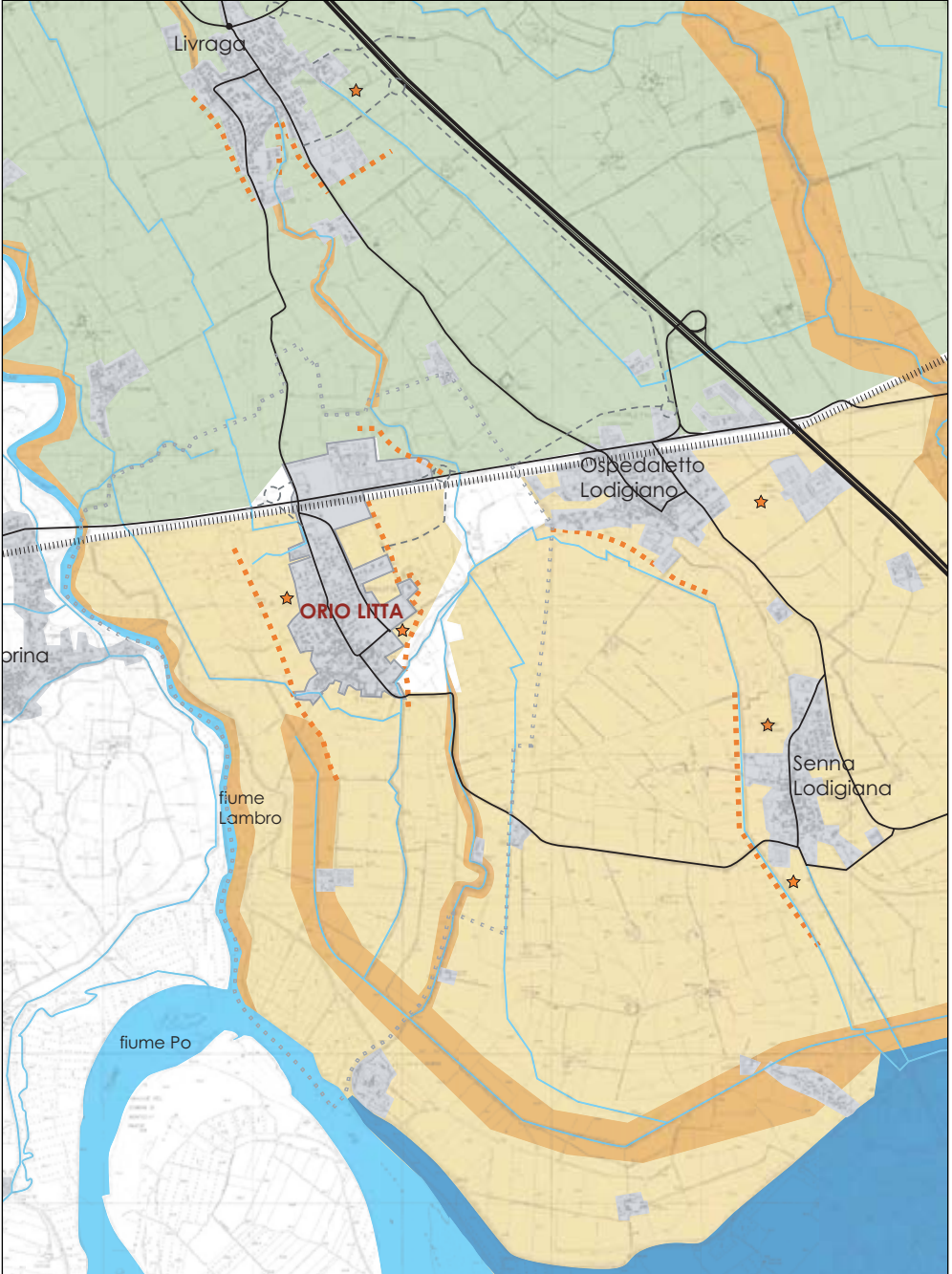
Il PTCP adottato inserisce nella tavola del sistema infrastrutturale insediativo alcune indicazioni un nuovo tracciato viabilistico di scorrimento alternativo alla SP 234, che collega Orio Litta con Ospedaletto Lodigiano.

La Provincia interviene anche con un altro strumento di pianificazione, il Piano di indirizzo forestale (PIF) che mira al sviluppo sostenibile del territorio, e in particolare promuove e suggerisce azioni volte a valorizzare il patrimonio forestale e alla realizzare nuovi impianti in base a un disegno organico che considera le complessità del territorio, perseguendo l'obiettivo della riduzione del consumo del suolo da parte dell'urbanizzato.



- Legenda:
- rogge e canali e fiumi
 - corsi d'acqua naturali e artificiali vincolati
 - corridoi ambientali livello provinciale
 - corridoi ambientali livello regionale
 - conservazione e ripristino dei valori di naturalità
 - urbanizzato
 - confine comunale
 - protezione dei valori ambientali
 - giacimenti
 - fasce PAI

- favorire la continuità ecologica tra le parti del territorio
- manutenzione e realizzazione delle cortine verdi che aumentano le connessioni floristiche e favoriscono la mobilità faunistica
- ricostruzione del paesaggio rurale riducendo il fenomeno di banalizzazione del territorio
- prevedere interventi di recupero per i poli estrattivi
- valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico delle aree di valenza ambientale
- implementare le connessioni fra i percorsi di fruizione esistenti
- tutela degli elementi paesaggistici con particolare attenzione alla presenza di coni visuali di rilevante interesse.



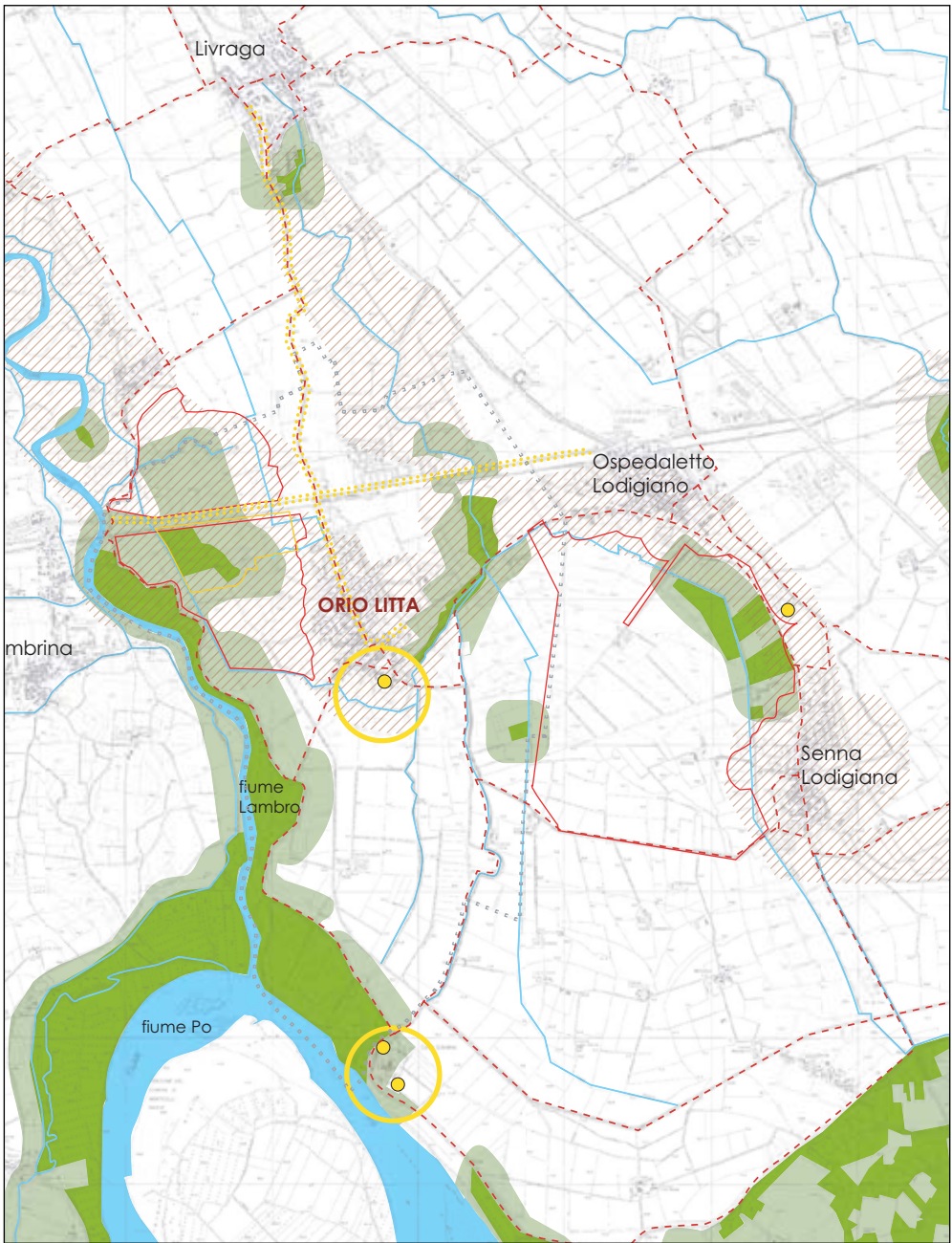
- Legenda:
- pianura irrigua
 - ambito agricolo golena Po
 - pianura di colto
 - agricolo di filtro
 - fiume Lambro e Po
 - urbanizzato
 - confine comunale

- prevedere interventi di forestazione urbana per riequilibrare il carico antropico generato dall'urbanizzazione.
- creazione di fasce tampone lungo i corsi d'acqua e formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa
- nelle aree di rilevanza paesistica ambientale costruzione di un ambito destinato a PLIS
- rafforzare il sistema produttivo agricolo attraverso la salvaguardia delle attività presenti sul territorio
- valorizzare il paesaggio rurale e tutelare i suoi caratteri
- introduzione di colture energetiche ed interventi di incentivazione della trasformazione dei prodotti agricoli per la produzione di energie pulite.
- salvaguardare e incrementare il patrimonio arboreo esistente
- ricostruire il rapporto tra l'urbanizzato e il paesaggio rurale attraverso interventi di forestazione urbana, nuovi percorsi ciclopeditoni, interventi di recupero del patrimonio edilizio agricolo tradizionale.

il sistema paesistico e storico-culturale
(tav. 2.3c)

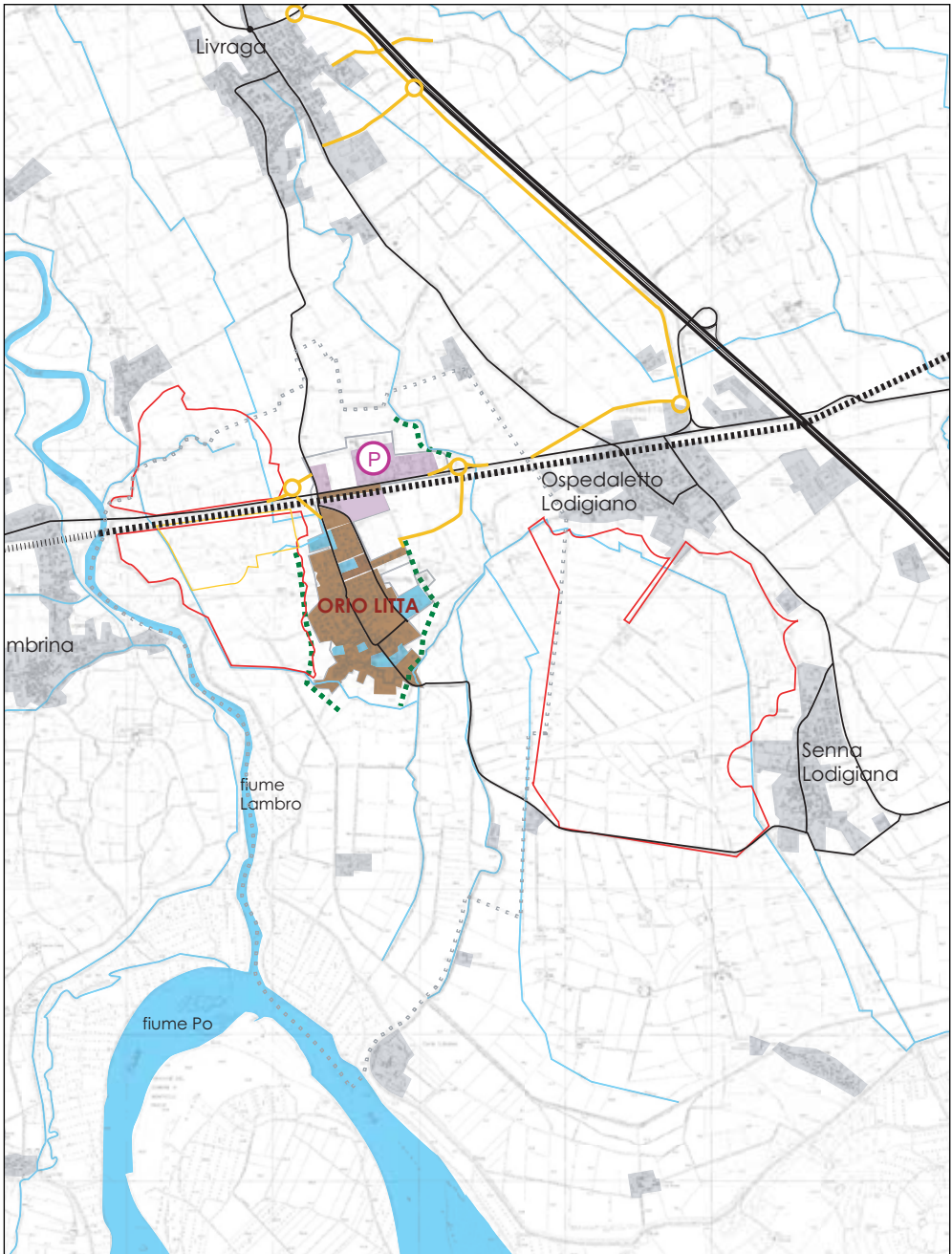
- Legenda:
- rogge e canali
 - corridoi ambientali
 - ambiti con presenza di elementi vegetazionali
 - macchie, boschi e filari
 - urbanizzato
 - confine comunale
 - percorsi ciclabili

- promuovere la conservazione dello stato di naturalità dei luoghi
- attivare politiche volte alla rinaturalizzazione delle situazioni di degrado paesistico - ambientale mediante l'utilizzo di criteri di ingegneria naturalistica.
- promuovere la realizzazione di imbochimenti a scopo ambientale
- salvaguardare i caratteri storici del paesaggio
- tutelare l'assetto idraulico agrario come elemento caratterizzante del territorio lodigiano
- promuovere politiche e programmi per la realizzazione di percorsi di fruizione ambientale.



- Legenda:
- rogge e canali e fiumi
 - margini di interazione con i valori ambientali
 - zone residenziali
 - zone destinate a standard esistenti
 - zone produttive esistenti
 - giacimenti
 - ambiti estrattivi
 - urbanizzato
 - confine comunale
 - strade in previsione
 - strade statali e provinciali
 - autostrada
 - tracciato ferroviario da potenziare
 - tracciato ferroviario
 - insediamento produttivo livello comunale

- tutela e salvaguardia dei nuclei di antica formazione con il recupero dei manufatti di valore storico-architettonico.
- ricostruzione dei margini urbani prevedendo interventi mirati alla valorizzazione degli elementi di carattere paesaggistico
- valorizzazione delle risorse storico culturali, ambientali e paesistiche e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- ricostruzione dei margini in continuità con caratteri di rilevanza ambientale.





ENTI COINVOLTI

- Provincia di Lodi
- Amministrazioni comunali di Orio Litta, Senna Lodigiana e le Amministrazioni comunali facenti parte dell'Ambito di Pianificazione Concertata

OBIETTIVI PROGETTUALI

- Tutela degli orli di terrazzo fluviale per i quali non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino la morfologia, l'acclività e la naturalità di tali strutture morfologiche.
- Per la tutela delle aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi il Comune di Orio Litta è tenuto, in sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici generali o loro varianti, a predisporre uno studio geologico che, concernente il trattamento delle acque reflue urbane.
- Salvaguardia, per il mantenimento della continuità ecologica, di un'area di protezione dei valori ambientali lungo la Roggia Venere ed il Colatore Mortizza relativa all'elemento del terzo livello della Rete dei valori ambientali; questi elementi rappresentano ambiti idonei all'attivazione delle procedure per il riconoscimento di P.L.I.S. La loro istituzione potrà avvenire prevedendo interventi parziali al fine di arrivare in modo graduale alla implementazione del P.L.I.S. nella strumentazione urbanistica comunale, verificando le peculiarità territoriali e le indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale relativamente alle specifiche attitudini funzionali. Per questo ambito gli indirizzi del P.T.C.P. da assumere come riferimento per il recepimento del progetto della Rete dei valori ambientali nel P.R.G. di Orio Litta sono: la tutela degli elementi paesaggistici caratteristici, l'attenta gestione delle risorse naturali presenti, la corretta gestione delle risorse ambientali, il contenimento della crescita insediativa e la razionalizzazione del disegno del centro abitato, il favorire la formazione di ambienti interconnessi con un carattere di rilevante naturalità, la valorizzazione di elementi di interesse idraulico di particolare pregio ingegneristico e paesaggistico. Il recepimento nel P.R.G. dei progetti della Rete dei valori ambientali dovrà essere oggetto di confronto tra Comune di Orio Litta e Provincia al fine di individuare soluzioni che, rispettando le finalità progettuali della indicazione del P.T.C.P. garantiscano le aspettative di crescita del sistema urbano comunale.
- Tutela degli elementi geomorfologici rilevanti attraverso la promozione della conservazione dello stato di naturalità dei luoghi, salvaguardandone la presenza, attivando politiche volte alla rinaturalizzazione delle situazioni di degrado.
- Per la tutela dell'ambito caratterizzato da rilevante presenza di elementi vegetazionali vanno promosse azioni e programmi di tutela finalizzati all'utilizzo di pratiche silvocolturali improntate a criteri naturalistici, all'incentivazione all'utilizzo di specie arboree, arbustive e erbacee autoctone, ogni nuovo intervento di tipo infrastrutturale dovrà essere accompagnato da uno Studio di compatibilità paesistico-ambientale.
- Tutela paesistica delle aste della rete dell'assetto idraulico agrario presenti, che configura un'area a forte caratterizzazione morfologica, che deve essere sostenuta da politiche tese ad evitare una crescita indiscriminata della monocoltura e la perdita di un documento della memoria storica quale il tracciato delle linee della orditura della rete irrigua e di organizzazione della rete agricola. Il P.T.C.P. affida un ruolo importante al Piano Agricolo Triennale ed al Piano di indirizzo agricolo-forestale (cfr. articolo 11 delle normative – Direttive per la redazione e/o per l'adeguamento dei piani provinciali di settore), strumenti per lo sviluppo del settore agricolo e forestale e per la verifica locale degli effetti territoriali delle politiche Comunitarie; in particolare il Piano Agricolo Triennale esso è proposto in attuazione del Programma Regionale di Sviluppo, e prevede la definizione dei Programmi di Orientamento Strategico per l'Agricoltura, in coerenza con le indicazioni del Piano di risanamento delle acque e dei Programmi Provvisori di Bonifica redatti dai Consorzi di Bonifica e di Irrigazione.
- Tutela del corso della Roggia Venere in quanto asta di supporto all'attività agricola, rappresenta un'asta della rete idrica superficiale, rispetto cui il Piano Regolatore Generale del comune di Orio Litta deve procedere ad una analisi dettagliata che dovrà individuare le potenzialità ambientali presenti e l'interazione con le previsioni di piano relativamente sia alle ipotesi di espansione sia alle iniziative di riqualificazione/valorizzazione ambientale. Il corso della Roggia Venere rappresenta l'elemento cui le azioni comunali devono prioritariamente riferirsi per la definizione di una rete ecologico-ambientale di livello comunale.
- Incentivazione della fruizione paesistica ed ambientale attraverso l'itinerario ciclabile Orio Litta – Ospedaletto Lodigiano – Senna Lodigiana – Somaglia di interesse sovracomunale in sede promiscua in progetto. Questo percorso è da assumere come primo riferimento per la predisposizione di progetti di valorizzazione comunale o intercomunale, sono stati censiti attraverso una ricognizione operata dal Settore Viabilità della Provincia e rappresentano il quadro della progettualità provinciale e comunale. Per questi percorsi prioritariamente vanno promosse azioni e programmi di tutela per garantire la percorribilità ciclabile, pedonale e, in alcuni ambiti di particolare significato, anche ippica.
- Valorizzazione della rete stradale storica relativa al tracciato della S.P. 206 in quanto patrimonio della memoria collettiva.
- Per la tutela degli elementi vegetazionali rilevanti vanno promosse azioni e programmi di tutela finalizzati: all'utilizzo di pratiche silvocolturali improntate a criteri naturalistici, all'incentivazione all'utilizzo di specie arboree, arbustive e erbacee autoctone, ogni intervento antropico, di tipo infrastrutturale, da realizzare, dovrà essere accompagnato da uno Studio di compatibilità paesistico-ambientale.
- Salvaguardia del nucleo storico di Orio Litta per il quale sono da prevedere analisi di dettaglio finalizzate alla individuazione delle caratteristiche tipologiche ed alla individuazione di modalità di intervento adeguate a tutelare e conservare i valori rilevanti del sistema insediato consentendo eventuali interventi di trasformazione e di sostituzione funzionale specie se collegati ad interventi di riqualificazione urbanistica e ad interventi di ridefinizione dell'assetto funzionale.
- Salvaguardia dei beni storico architettonici localizzati in ambito extra-urbano: Villa Cavazzi-Litta, vincolato ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04. Lo strumento urbanistico del Comune di Orio Litta dovrà prestare attenzione al contesto ambientale in cui questo elemento si colloca ed alle potenziali connessioni dello stesso con la rete dei valori ecologico-ambientali. Laddove se ne riscontri l'opportunità, la strumentazione comunale predisporrà una specifica normativa finalizzata a tutelare e valorizzare i beni ed il contesto ambientale in cui gli stressi si situano. In particolare si predisporranno opportune aree di salvaguardia, finalizzate alla "creazione/conservazione di coni visuali", per tutti quei beni che per localizzazione, consistenza e significato storico si configurano come elementi paesistici rilevanti.
- Per la presenza di margini urbani di salvaguardia dei valori ambientali a sud dell'urbanizzato di Orio Litta. Questi margini devono

essere considerati come limiti rispetto cui attestare i tessuti edificati, anche attraverso eventuali completamenti e ricuciture dei tessuti esistenti. In questo caso le indicazioni normative fanno riferimento alle attenzioni da prevedere per la progettazione degli ambiti dei margini urbani a media densità. La natura dell'interferenza evidenzia la necessità di prevedere verifiche puntuali relativamente alla compatibilità delle differenti funzioni insediate.

DESCRIZIONE DEI TEMI PROGETTUALI	RIFERIMENTO AGLI ARTICOLI NORMATIVI
Presenza di orli di terrazzo fluviale che, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono elementi di notevole interesse paesistico in quanto emergenze morfologico-naturalistiche. Essi concorrono spesso a formare fasce dotate di un alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.	Articolo 22 – Comma 1
Presenza di aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi che individuano ambiti di maggiore sensibilità relativamente ai temi della vulnerabilità e che pertanto segnalano una minore compatibilità alla localizzazione di attività antropiche.	Articolo 23 – Comma 1
Presenza di un'area di protezione dei valori ambientali – Elemento del terzo livello della rete dei valori ambientali costituito da aree che presentano significativi valori paesistico-ambientali, nonché da altre che hanno solo potenzialmente tale caratteristica. Questa area interessa una porzione del territorio provinciale individuata dai corsi della Roggia Venere e del Colatore Mortizza. Si tratta, perciò, di un ambito lineare che, poiché svolge un fondamentale ruolo di connessione tra le differenti aree verdi provinciali, è caratterizzato da livelli di salvaguardia e di progettualità elevati per la tutela del patrimonio naturale residuo e l'incremento dello stesso laddove mancante.	Articolo 26 – Comma 3
Ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti. Comprendono località ed elementi caratterizzanti la struttura morfologico-naturalistica territoriale fondamentale, considerati emergenze geologiche e idro-geologiche a causa dell'elevato grado di vulnerabilità legato a pressioni antropiche.	Articolo 28 – Comma 1
Presenza di un ambito caratterizzato da rilevante presenza di elementi vegetazionali. Rappresenta aree di interesse naturalistico dove la diversa morfologia di luoghi e la variabilità vegetazionale conseguente, portano a definire ambiti con caratteristiche fisionomiche e paesaggistiche notevoli, caratterizzati dalla presenza di: <ul style="list-style-type: none"> - boschi di varia composizione; - vegetazione palustre e delle torbiere; - vegetazione ripariale, erbacea, dei greti. 	Articolo 28 – Comma 2
Presenza di aste della rete dell'assetto idraulico agrario che configurano un'area a forte caratterizzazione morfologica.	Articolo 28 – Comma 4
Sono localizzate aste della rete dei canali di supporto all'attività agricola: derivazione della Roggia Venere.	Articolo 28 – Comma 7
Presenza di un tratto dei percorsi di fruizione paesistica ed ambientale: itinerario ciclabile Orio Litta – Ospedaletto Lodigiano – Senna Lodigiana – Somaglia di interesse sovracomunale in sede promiscua in progetto.	Articolo 28 – Comma 9
Presenza di un tratto della rete stradale storica che, con le sue strutture e i suoi arredi, rappresenta un patrimonio e una memoria collettiva: S.P. 206. Costituiscono beni i tracciati su strada o sterrati di cui è accertata in epoca remota la presenza a seguito di ricerche bibliografiche e cartografiche.	Articolo 28 – Comma 10
Presenza di elementi vegetazionali rilevanti che rappresentano aree di interesse naturalistico dove la diversa morfologia di luoghi e la variabilità vegetazionale conseguente, portano a definire ambiti con caratteristiche fisionomiche e paesaggistiche notevoli, caratterizzati dalla presenza di: <ul style="list-style-type: none"> - boschi di varia composizione; - vegetazione palustre e delle torbiere; - vegetazione ripariale, erbacea, dei greti. 	Articolo 28 – Comma 13
Presenza di un bene storico architettonico localizzato in ambito extra-urbano vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04: Villa Cavazzi-Litta.	Articolo 28 – Comma 14
Presenza di una parte di nucleo storico di antica formazione: centro storico di Orio Litta identificato assumendo quale riferimento di base la prima levata delle tavolette dell'Istituto Geografico Militare, in scala 1:25.000, secondo le indicazioni di cui agli artt. 19 e 20 delle normative (Individuazione e tutela dei centri e nuclei storici, Riconoscimento e tutela della viabilità storica) delle Norme di attuazione del PTPR nonché le indicazioni contenute nei punti 1.1 e 2 della Parte II (Strutture insediative e valori storico culturali del paesaggio) degli Indirizzi di Tutela dello stesso PTPR.	Articolo 29 – Comma 1
Presenza di margini urbani di salvaguardia dei valori ambientali in quanto si è rilevata la presenza di tessuti edificati dell'urbanizzato di Orio Litta in continuità ad aree caratterizzate dalla presenza di elementi naturalistici rilevanti quale il corso della Roggia Venere e dei suoi derivatori.	Articolo 29 – Comma 5



ENTI COINVOLTI

- Provincia di Lodi
- Provincia di Piacenza
- Provincia di Pavia
- Amministrazione comunale di Senna Lodigiana e le Amministrazioni comunali facenti parte dell'Ambito di Pianificazione Concertata
- Autorità di Bacino del Fiume Po

OBIETTIVI PROGETTUALI

- Tutela della presenza del corso del Fiume Po e del Cavo Sillaro vincolato ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs 42/04 già articolo 1, lettera c) della L. 431/85, iscritto nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 4/12028 del 25.07.1986. In queste aree non sono consentite alterazioni morfologiche, movimenti di terra e irregimentazioni che ne alterino la libera divagazione. Non è inoltre consentita l'eliminazione o il degrado della vegetazione ripariale; nei casi in cui la stessa risulti compromessa sono da favorire gli interventi di manutenzione e di recupero ambientale che prevedano anche la sostituzione dei seminativi con boschi o colture arboree.
- Tutela dell'ambito fluviale del Fiume Po con le relative aree di pertinenza idraulica: le prescrizioni relative alle attività vietate e consentite in queste aree sono quelle previste dalle Norme di attuazione del P.A.I..
- Per la tutela delle aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi il Comune di Senna Lodigiana è tenuto, in sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici generali o loro varianti, a predisporre uno studio geologico che, concernente il trattamento delle acque reflue urbane.
- Mantenimento della continuità del Corridoio ambientale sovrasistemico di importanza regionale relativo al primo livello della rete dei valori ambientali individuato dal corso e dalla fascia del Fiume Po. Per questo ambito le attenzioni prioritarie da assumere come riferimento per il recepimento del progetto della Rete dei valori ambientali nel P.R.G. del comune di Senna Lodigiana sono: la tutela della risorsa acqua e degli elementi di pregio naturalistico presenti con la contestuale necessità di recuperare gli ambienti degradati e di favorire le attività e gli usi del suolo compatibili con la sensibilità del contesto, la valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, di percorsi ciclo-pedonali od equestri e di luoghi di sosta in presenza di coni visuali di rilevante interesse con riferimento alle indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale relativamente alle specifiche attitudini funzionali. Il recepimento nell'P.R.G. dei comuni di Senna Lodigiana dei progetti della Rete dei valori ambientali dovrà essere oggetto di confronto tra i Comuni e Provincia al fine di individuare soluzioni che, rispettando le normative d'uso del territorio previste dalla pianificazione sovraordinata, perseguano le finalità progettuali e le indicazioni d'uso del P.T.C.P. e garantiscano le aspettative di crescita del sistema urbano comunale.
- A causa della contiguità con l'area Pavese e Piacentina sono state individuate aree di connessione con ambiti agricoli extraprovinciali che rappresentano le aree poste lungo i confini dei sistemi di alto valore naturalistico della provincia. Il comune di Senna Lodigiana nella redazione del proprio strumento urbanistico dovranno verificare le iniziative di valorizzazione ambientale in essere o previste in queste aree e verificare la coerenza delle stesse con le proprie ipotesi di trasformazione.
- Per la tutela dell'ambito caratterizzato da rilevante presenza di elementi vegetazionali vanno promosse azioni e programmi di tutela finalizzati all'utilizzo di pratiche silvocolturali improntate a criteri naturalistici, all'incentivazione all'utilizzo di specie arboree, arbustive e erbacee autoctone, ogni nuovo intervento di tipo infrastrutturale dovrà essere accompagnato da uno Studio di compatibilità paesistico-ambientale.
- Incentivazione della fruizione paesistica ed ambientale attraverso itinerario ciclabile Orio Litta – Ospedaletto Lodigiano – Senna Lodigiana – Somaglia di interesse sovracomunale in sede promiscua in progetto.. Questo percorso è da assumere come primo riferimento per la predisposizione di progetti di valorizzazione comunale o intercomunale, sono stati censiti attraverso una ricognizione operata dal Settore Viabilità della Provincia e rappresentano il quadro della progettualità provinciale e comunale. Per questi percorsi prioritariamente vanno promosse azioni e programmi di tutela per garantire la percorribilità ciclabile, pedonale e, in alcuni ambiti di particolare significato, anche ippica.
- Valorizzazione della rete stradale storica della S.P. 206 in quanto patrimonio della memoria collettiva.
- Per la tutela degli elementi vegetazionali rilevanti vanno promosse azioni e programmi di tutela finalizzati: all'utilizzo di pratiche silvocolturali improntate a criteri naturalistici, all'incentivazione all'utilizzo di specie arboree, arbustive e erbacee autoctone, ogni intervento antropico, di tipo infrastrutturale, da realizzare, dovrà essere accompagnato da uno Studio di compatibilità paesistico-ambientale.
- Salvaguardia dei beni storico architettonici localizzati in ambito extra-urbano: Chiesa di Sant'Andrea (P.T.P.R.), stalle e granai (P.R.G.), abitazioni e stalle (51/1975). Lo strumento urbanistico del Comune di Senna Lodigiana dovrà prestare attenzione al contesto ambientale in cui questo elemento si colloca ed alle potenziali connessioni dello stesso con la rete dei valori ecologico-ambientali. Laddove se ne riscontri l'opportunità, la strumentazione comunale predisporrà una specifica normativa finalizzata a tutelare e valorizzare i beni ed il contesto ambientale in cui gli stessi si situano. In particolare si predisporranno opportune aree di salvaguardia, finalizzate alla "creazione/conservazione di coni visuali", per tutti quei beni che per localizzazione, consistenza e significato storico si configurano come elementi paesistici rilevanti.

DESCRIZIONE DEI TEMI PROGETTUALI	RIFERIMENTO AGLI ARTICOLI NORMATIVI
Presenza di un corso d'acqua naturale vincolato ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs 42/04 già articolo 1, lettera c) della L. 431/85, iscritto nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 4/12028 del 25.07.1986: corso del fiume Po.	Articolo 21 – Comma 5
Presenza di un corso d'acqua naturale vincolato ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs 42/04 già articolo 1, lettera c) della L. 431/85, iscritto nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 4/12028 del 25.07.1986: corso del Sillaro	Articolo 21 – Comma 5
È localizzato un ambito fluviale dei corpi idrici principali (fiume Po) con le relative aree di pertinenza idraulica: ambiti definiti “A” e “B” nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con deliberazione n. 18/01 del Comitato Istituzionale, approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001.	Articolo 23 – Comma 1
Presenza di aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi che individuano ambiti di maggiore sensibilità relativamente ai temi della vulnerabilità e che pertanto segnalano una minore compatibilità alla localizzazione di attività antropiche.	Articolo 23 – Comma 1
Presenza del corridoio ambientale sovrastemico relativo ad un elemento del primo livello della rete ecologica provinciale rappresentato dalla fascia di valore ecologico quale la valle del fiume Po. Corrisponde alla porzione di territorio in cui si possono ancora riconoscere le strutture fluviali; queste zone sono in genere coincidenti con gli ambiti golenali e con le porzioni di territorio comprese fra gli argini maestri e il fiume.	Articolo 26 – Comma 1
Limitrofe all'area in oggetto si trovano aree di connessione con ambiti agricoli extraprovinciali che rappresentano le aree poste lungo i confini dei sistemi di alto valore naturalistico della provincia: contiguità con l'area Pavese e Piacentina.	Articolo 26 – Comma 5
Presenza di un ambito caratterizzato da rilevante presenza di elementi vegetazionali. Rappresenta aree di interesse naturalistico dove la diversa morfologia di luoghi e la variabilità vegetazionale conseguente, portano a definire ambiti con caratteristiche fisionomiche e paesaggistiche notevoli, caratterizzati dalla presenza di: <ul style="list-style-type: none"> - boschi di varia composizione; - vegetazione palustre e delle torbiere; - vegetazione ripariale, erbacea, dei greti. 	Articolo 28 – Comma 2
Presenza di un tratto dei percorsi di fruizione paesistica ed ambientale: itinerario ciclabile Orio Litta – Ospedaletto Lodigiano – Senna Lodigiana – Somaglia di interesse sovracomunale in sede promiscua in progetto.	Articolo 28 – Comma 9
Presenza di un tratto della rete stradale storica che, con le sue strutture e i suoi arredi, rappresenta un patrimonio e una memoria collettiva: S.P. 206. Costituiscono beni i tracciati su strada o sterrati di cui è accertata in epoca remota la presenza a seguito di ricerche bibliografiche e cartografiche.	Articolo 28 – Comma 10
Presenza di elementi vegetazionali rilevanti che rappresentano aree di interesse naturalistico dove la diversa morfologia di luoghi e la variabilità vegetazionale conseguente, portano a definire ambiti con caratteristiche fisionomiche e paesaggistiche notevoli, caratterizzati dalla presenza di: <ul style="list-style-type: none"> - boschi di varia composizione; - vegetazione palustre e delle torbiere; - vegetazione ripariale, erbacea, dei greti. 	Articolo 28 – Comma 13
Beni storico architettonici localizzati in ambito extra-urbano vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 e Beni individuati dal Piano Paesistico Regionale: Chiesa di Sant'Andrea (P.T.P.R.).	Articolo 28 – Comma 14
Beni storico architettonici localizzati in ambito extra-urbano vincolati dalla pianificazione comunale o altri beni storico architettonici: stalle e granai (P.R.G.), abitazioni e stalle (51/1975).	Articolo 28 – Comma 15

i progetti di rilevanza sovracomunale

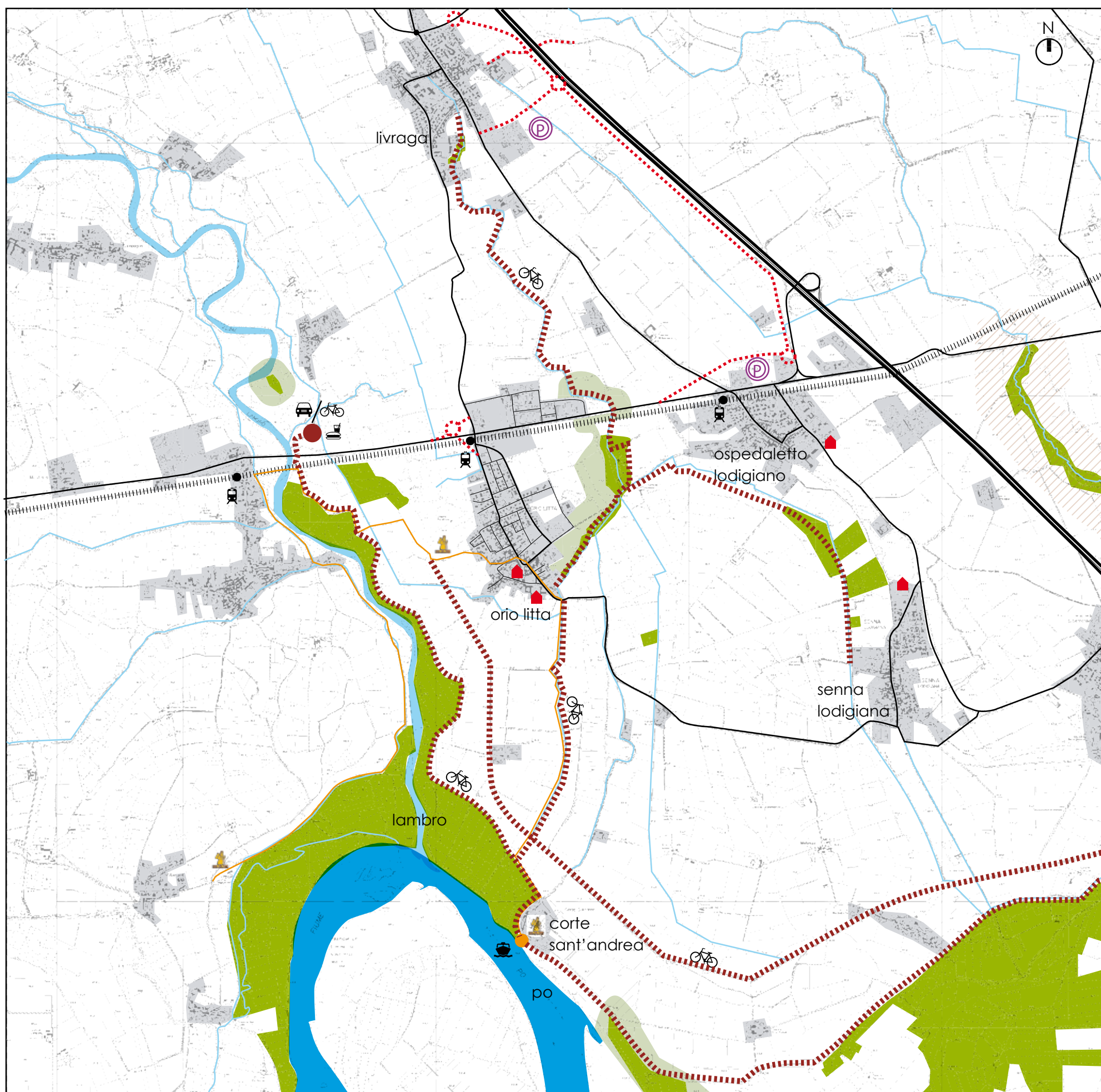
Risulta utile per concludere il quadro ricognitivo e programmatico, rappresentare e descrivere brevemente le previsioni e i progetti in atto a scala sovracomunale, che intervengono sul territorio comunale di Orio Litta o che hanno delle ricadute senza un diretto coinvolgimento.

Il Po assume in questi termini un ruolo principale che vede coinvolta la Provincia di Lodi e i comuni che si affacciano lungo il suo percorso, per l'attivazione di un PLIS attraverso diversi interventi puntuali volti alla valorizzazione e alla fruizione di questo ambito.

Nello specifico sono previsti interventi che riguardano la riqualificazione dell'attracco a **Corte sant'Andrea** importante tappa della **via Francigena** prima dell'attraversamento sulla sponda piacentina, messa in sicurezza e riqualificazione dell'**argine maestro** per favorire la ciclabilità del percorso, e proposta di un'area di sosta attrezzata lungo la via francigena in corrispondenza del raccordo con la SP234.

Una ulteriore rilevante previsione riguarda la realizzazione della ciclabilità lungo la **roggia Venere** per la fruizione ambientale che si andrà a congiungere con l'argine maestro nei pressi di Corte Sant'Andrea passando dal Colatore di bonifica.

Per quanto riguarda la mobilità il piano provinciale vigente ed adottato individua nei suoi elaborati la previsione di una **nuova viabilità** all'ingresso di Ospedaletto Lodigiano in direzione Pavia, per superare l'attuale innesto nella SP234, e due accessi in prossimità dell'urbanizzato di Orio Litta per il superamento della ferrovia e agevolare lo smaltimento dei flussi di traffico sulla Mantovana.



i caratteri dello spazio costruito

L'operazione di indagine del sistema insediativo, condotta attraverso l'osservazione diretta e la lettura della cartografia, intende evidenziare la struttura urbana sia nella sua evoluzione storica sia in relazione alle differenze morfotipologiche degli edifici, con particolare attenzione all'evoluzione di alcune tessuti residenziali.

Obiettivo di questa lettura è quello di costituire un'immagine sintetica del territorio urbanizzato, sia nei suoi caratteri tipologici, sia per quanto riguarda il sistema delle relazioni esistenti tra l'edificato e lo spazio aperto che si è modificato in maniera radicale nel corso del tempo, evidenziando diverse trame che nel loro insieme costituiscono un tessuto urbano composito.

Le differenze di carattere tipologico e morfologico hanno una corrispondenza nei diversi modi di usare e abitare lo spazio costruito e contemporaneamente individuano problemi e potenzialità di natura diversa.

L'attenzione è stata posta prioritariamente verso gli elementi di lunga durata ed i caratteri che invece si sono modificati nell'ultimo decennio, con particolare attenzione ai valori ambientali.

Tra gli elementi di lunga durata, permanenti cioè nel tempo, si deve segnalare soprattutto la organizzazione del capoluogo in tre ambienti urbani che nel tempo hanno radicalizzato i propri caratteri salienti.

La struttura della città contemporanea infatti risulta articolata in Nucleo di Antica Formazione, città consolidata e città del lavoro, caratterizzati da tipologie edilizie diverse e da un rapporto con lo spazio pubblico che sottolinea le fasi di evoluzione della città.

Il **Nucleo di antica formazione** è organizzato attorno agli assi storici che partendo da **Villa Litta** si diramano verso la chiesa di San Giovanni Battista, il complesso municipale di cascina Aione e attraverso un sistema di piazze e spazi semi-pubblici che si concentrano nella parte sud dell'urbanizzato.

La tipologie edilizia ricorrente è quella della **cortina continua su strada** sviluppata su due piani che mantiene le sue linee formali più rilevanti. È importante sottolineare che la maggior parte dei sevizi commerciali soprattutto quelli di vendita al dettaglio, e alcuni servizi terziari trovano collocazione nei piani terra nel tessuto del nucleo di antica formazione. Questo è dovuto soprattutto al ruolo di centralità e dello stretto rapporto con i luoghi di incontro sociale (chiesa, municipio, piazza).

Il tessuto antico presenta tuttavia degli episodi edilizi di discontinuità rispetto la sua composizione originaria. Con l'utilizzo di nuove tecniche e materiali edilizi si rileva una prassi piuttosto comune di sostituzione di parti del centro storico attraverso interventi unitari incoerenti con il tessuto circostante, che vede sviluppare brani di città caratterizzati da edifici in linea o isolati su lotto.

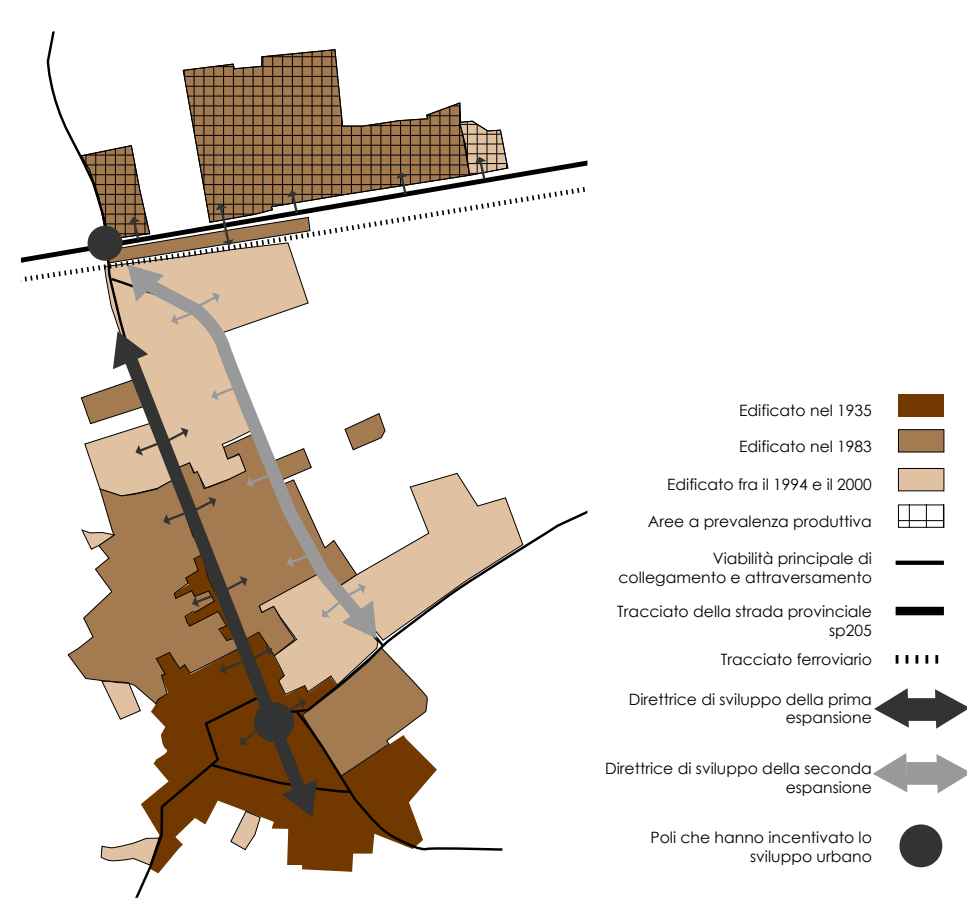
La città cresce con questa modalità fino al secondo dopoguerra proseguendo il suo sviluppo lungo la direttrice stradale principale che collega Villa Litta con la strada per Livraga (SP206) e diramandosi fino a intercettare anche quei nuclei che un tempo erano distaccati dall'urbanizzato. È questo il caso delle caschine denominate oggi **cascine urbane**, inglobate nel tessuto residenziale e di cui rimangono solo alcuni edifici intatti che ricordano l'impianto originale a corte.

Attorno al nucleo di antica formazione si è organizzata la **città consolidata** delimitata dalla scarpata morfologica della golena antica del Po, si estende dal centro storico fino al tracciato della Ferrovia e della via Mantovana che costituiscono la barriera artificiale dello sviluppo verso Nord della città.

In questo spazio la tipologia edilizia ricorrente è l'abitazione **isolata su lotto** e alcuni episodi di edifici a **palazzina** con un massimo di 3 piani fuori terra, in cui lo spazio privato si distanzia dalla strada dando luogo a fronti urbani discontinui. Dagli anni '50 ad oggi, queste tipologia a bassa densità, con quella a **schiera**, hanno determinato il tessuto urbano di Orio Litta operando una trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e privato.

Di fatto, gran parte della forma fisica della città consolidata deriva dalla diffusione di questa edilizia residenziale che dà luogo a fronti urbani costruiti dalla somma dei cancelli perimetrali di ogni proprietà e dai giardini privati che mediano il rapporto tra la residenza e lo spazio pubblico della strada.

Dal punto di vista degli usi, questo ambiente urbano è prevalentemente residenziale ma con forti relazioni con il nucleo centrale e con i servizi che quest'ultimo offre.



Superando il tracciato della ferrovia e della mantovana si incontra la **città del lavoro** definita dall'insediamento produttivo artigianale e dalla caratteristica tipologia edilizia a capannone. È una parte di città che concentra il suo sviluppo a nord lungo la SP 234 distaccandosi dall'urbanizzato residenziale di Orio Litta. Questa parte di città è dotata di una viabilità autonoma con accessi dalla Mantovana che garantiscono una notevole visibilità, e si deve confrontare con la tendenza di crescita della vicina città di Ospedaletto Lodigiano e di Livraga confermata dalle previsioni provinciali.



i beni culturali architettonici e il centro di antica formazione

La Provincia di Lodi ha catalogato i beni e gli immobili di interesse storico architettonico e culturale, in conformità al sistema di catalogazione regionale (SIBeRC).

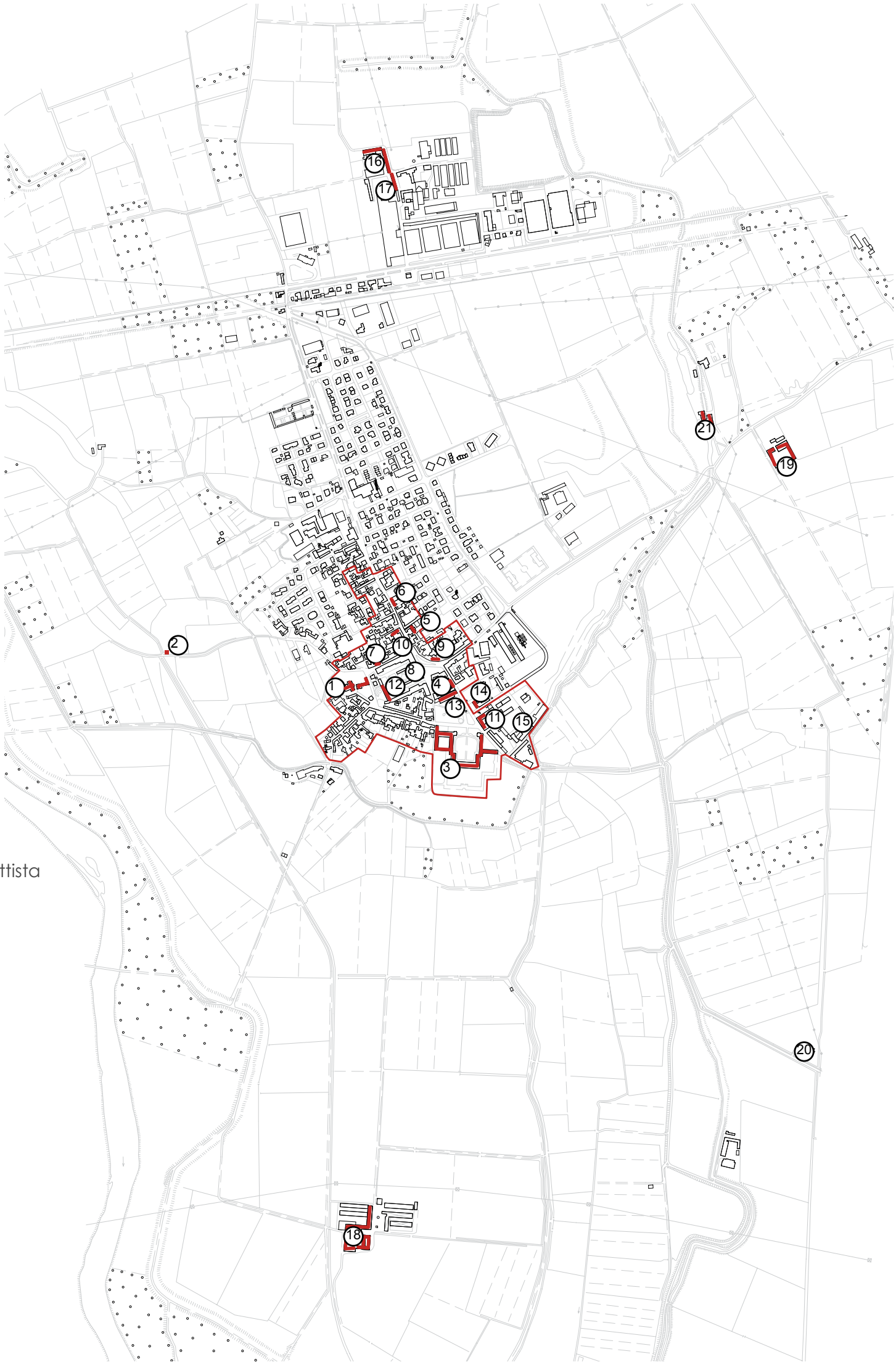
In Orio Litta sono presenti diversi immobili di proprietà sia privata che pubblica, realizzati in periodi storici differenti, riconosciuti come beni di interesse storico architettonico.

Il più importante tra tutti per valenza storica è Villa Litta Carini del XVII secolo e il suo parco.

La villa oggi è adibito a museo e ospita banchetti, manifestazioni e ricevimenti.

Gli immobili segnalati dalla Provincia sono stati riportati nella tavola sottostante per avere una visione d'insieme del patrimonio di cui la città dispone.

— centro di antica formazione



- 1. chiesa parrocchiale S.Giovanni Battista Martire
- 2. Oratorio della Beata vergine di Caravaggio
- 3. Villa Litta Carini
- 4. Villa , via Montemalo
- 5. Villa, via Mazzini 36
- 6. Villa, via Mazzini 8
- 7. Abitazione, via della Chiesa
- 8. Abitazione, p.za Mercato
- 9. Abitazione, p.za Mercato
- 10. Abitazione, via Vignazza
- 11. Abitazione, via Montemalo 9
- 12. Cascina monastero S.Pietro
- 13. Municipio cascina Aione
- 14. Asilo infantile via montemalo
- 15. Filanda
- 16. Cascina Marmora
- 17. Villa della cascina Marmora
- 18. Cascina Cantarana
- 19. Cascina Nuova o Inferno
- 20. Mulino Braglia
- 21. Mulino Venere



Asilio infantile Ricordo Caduti in Guerra
Orio Litta (LO)



Casa Piazza Mercato 54
Orio Litta (LO)



Casa via vignazza 3
Orio Litta (LO)



Casa Via Sambugheti 1
Orio Litta (LO)



Casa via monte malo 8
Orio Litta (LO)



Cascina Aione
Orio Litta (LO)



Cascina Cantarana
Orio Litta (LO)



Cascina Marmora - complesso
Orio Litta (LO)



Cascina Nuova
Orio Litta (LO)



Cascina S. Pietro - complesso
Orio Litta (LO)



Chiesa di S. Giovanni Battista
Decollato
Orio Litta (LO)



Filanda del bachino
Orio Litta (LO)



Mulino Braglia
Orio Litta (LO)



Mulino Venere
Orio Litta (LO)



Oratorio della Beata Vergine di
Caravaggio
Orio Litta (LO)



Palazzo Via della Chiesa 36
Orio Litta (LO)



Villa Cavazzi della Somaglia,
Litta, Carini - complesso



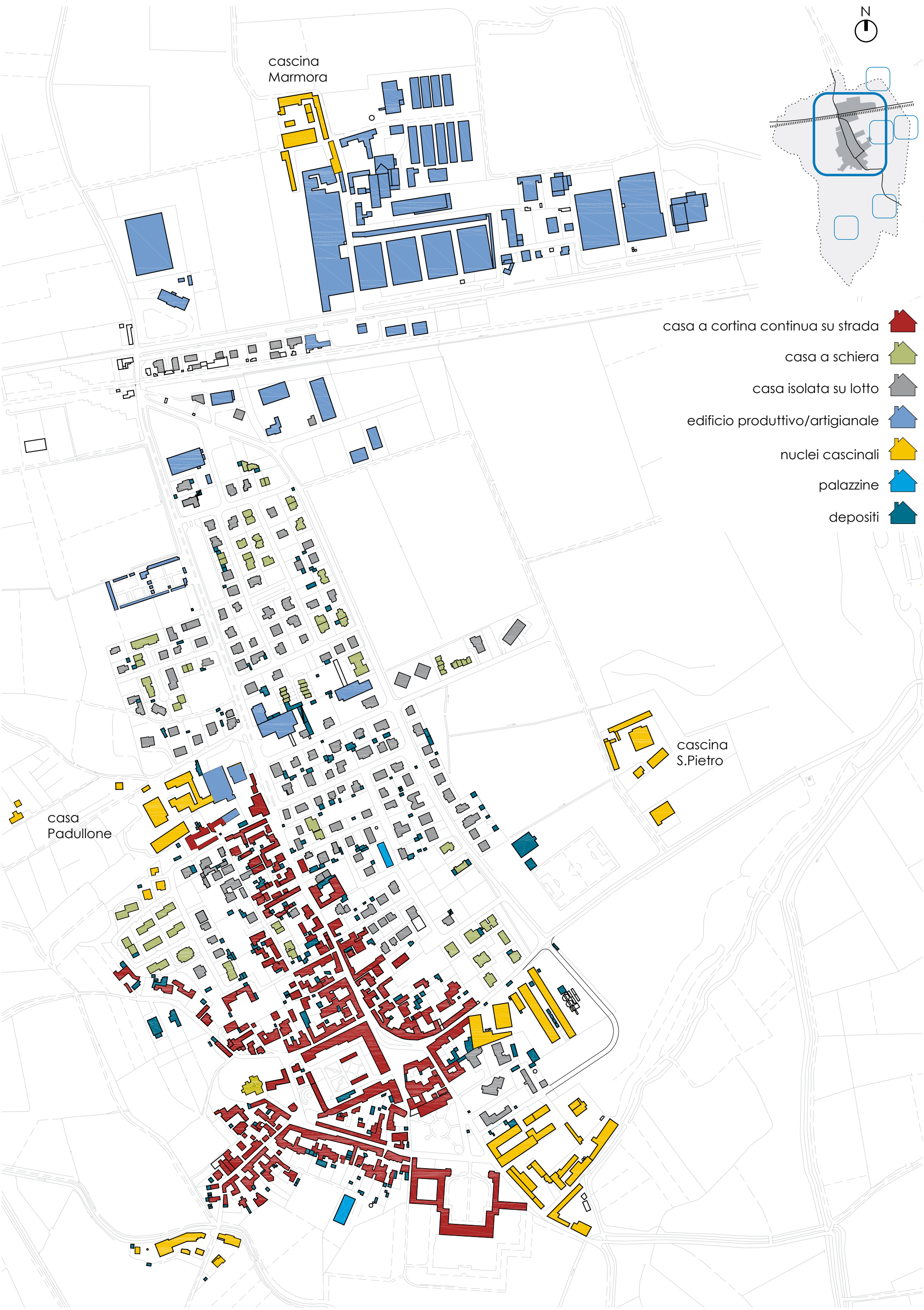
Villa Via Mazzini 36
Orio Litta (LO)

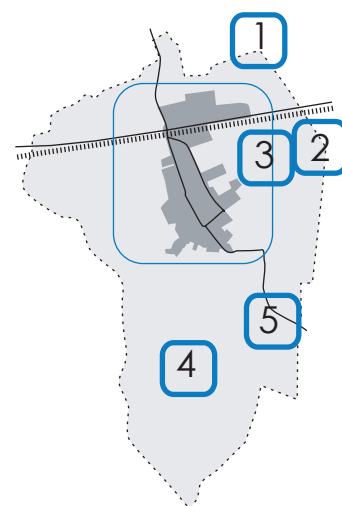




Villa Via Mazzini 8
Orio Litta (LO)

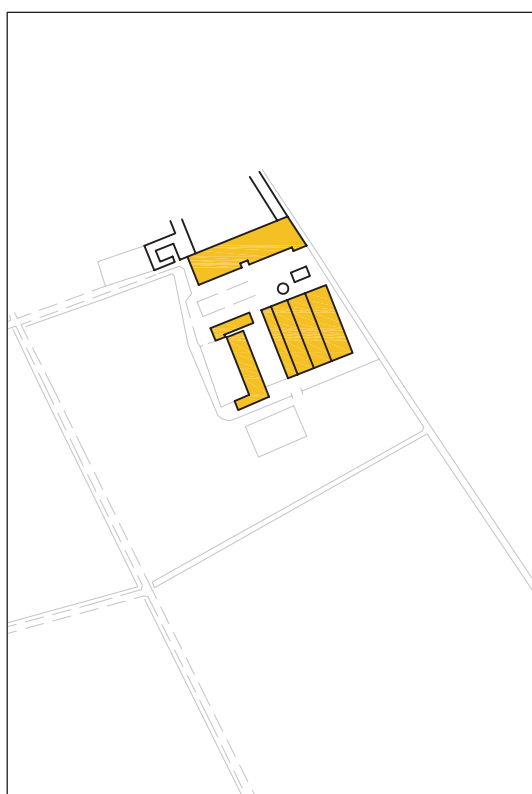


Villa Via Monte Malo 9
Orio Litta (LO)





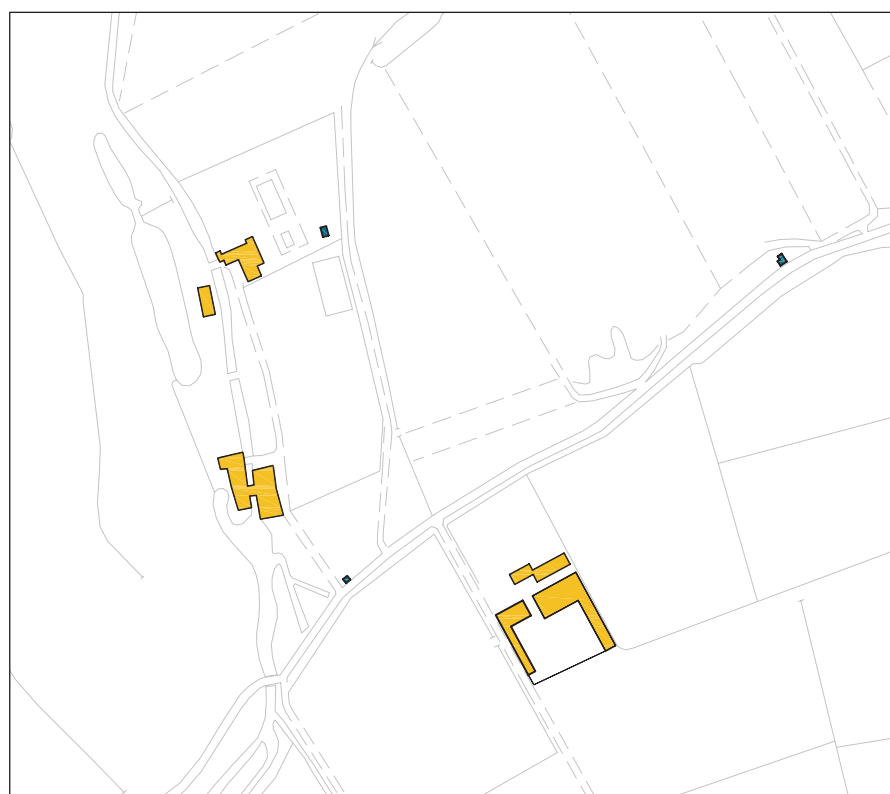
nuclei cascinali 
depositi 



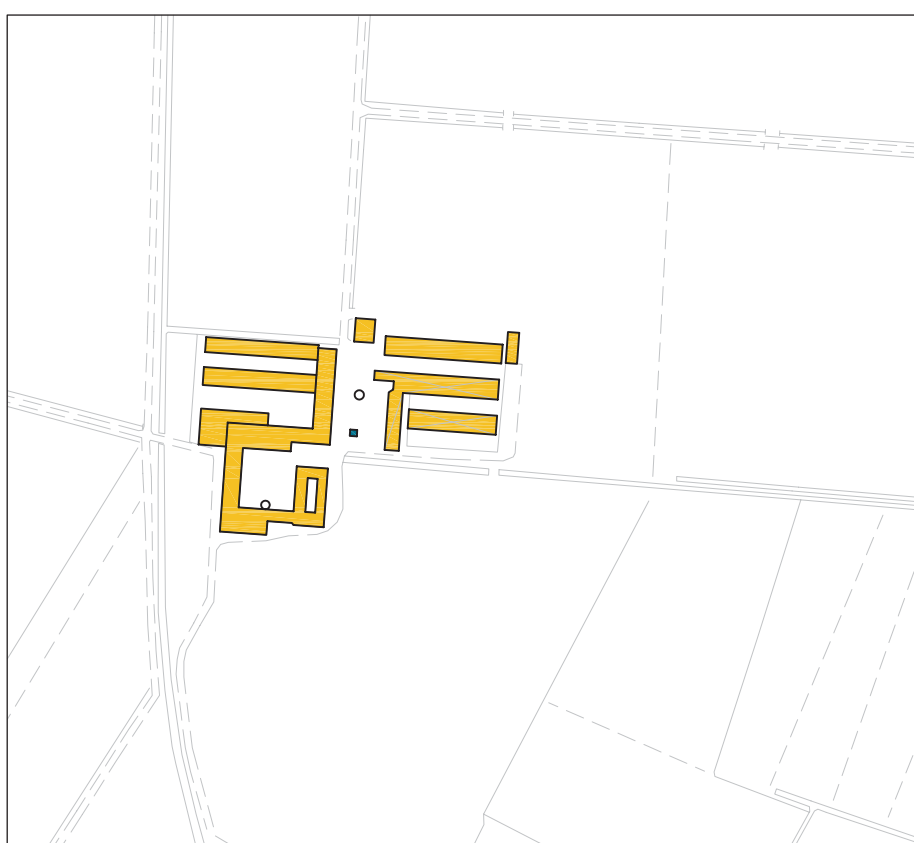
1 cascina de Livraghi



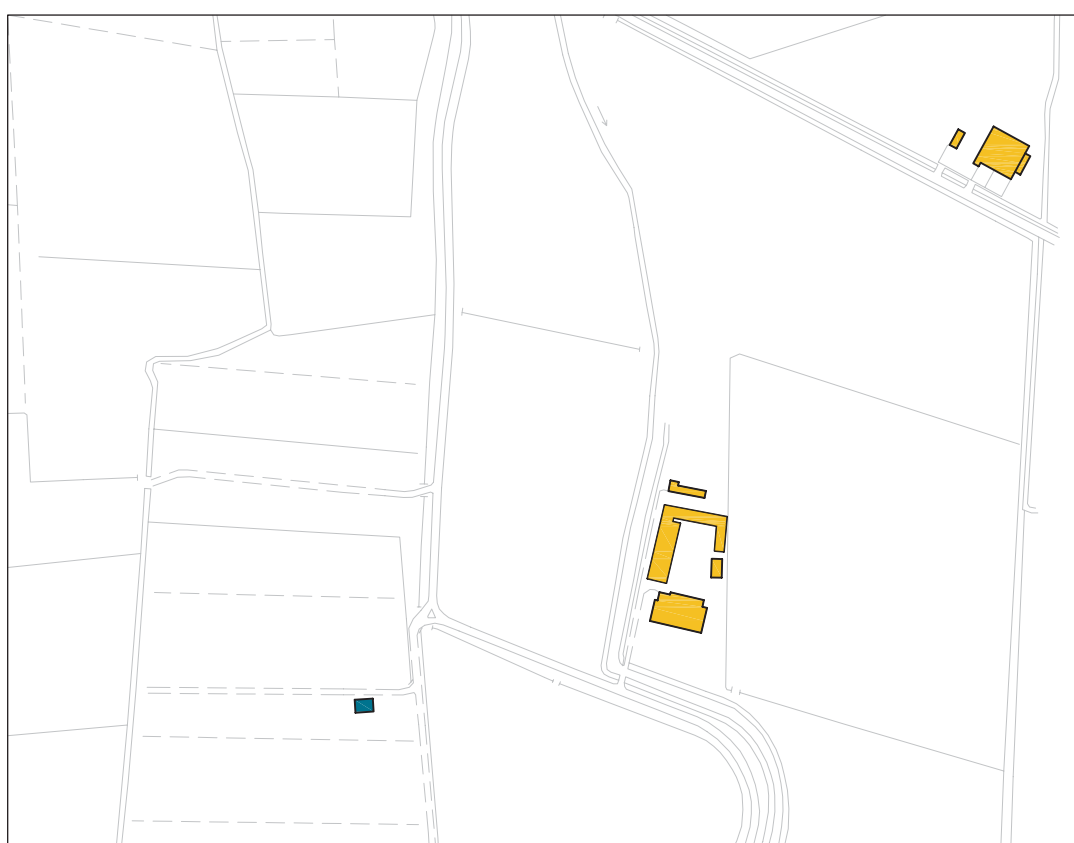
2 Casa Bettolino



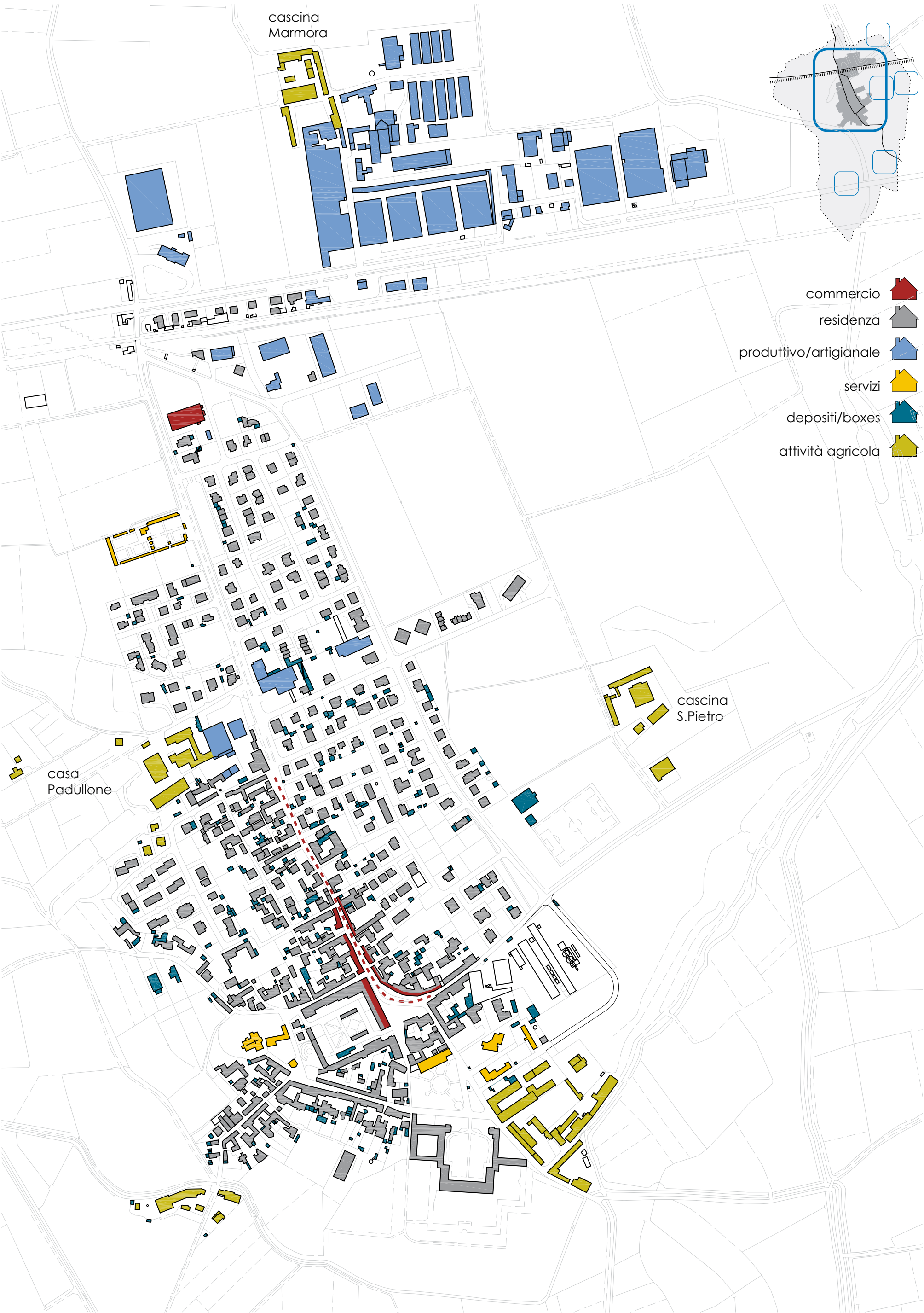
3 Mulino Venere e Cascina nuova



4 cascina Cantarana



5 cascina Villa e mulino Barglia



la città pubblica

L'analisi del sistema insediativo e l'identificazione in ambienti urbani che si differenziano per caratteristiche morfo-tipologiche dello spazio costruito non può dissociarsi da una riflessione sugli spazi aperti presenti nel tessuto urbano e sulla loro evoluzione strettamente connessa ai mutamenti della città e della società.

Osservare i luoghi dove la gente si incontra, passeggia, passa parte del suo tempo libero "in pubblico", è una delle modalità che la stesura del piano ha scelto per avvicinare modi di vita e consuetudini d'uso dello spazio che non sempre attraverso la rappresentazione planimetrica, risultano chiari e univoci.

Se in questa ottica guardiamo la città che ospita la maggior parte delle funzioni urbane legate all'abitare, si rileva una centralità degli usi diffusa e organizzata per punti nella città di antica formazione in corrispondenza di Piazza Mercato e lungo l'asse urbano storico che va da via Mazzini a viale della stazione.

Larga parte di questo settore urbano definito per il suo ruolo come sistema dei luoghi centrali, è articolato in spazi di diversa natura: piazze, strade, edifici emergenti, e giardini urbani, e su questi si attestano funzioni pubbliche importanti, spazi commerciali, servizi scolastici e punti di connessione con sistemi ambientali costituendo nel loro insieme un sistema di grande pregio per la città.

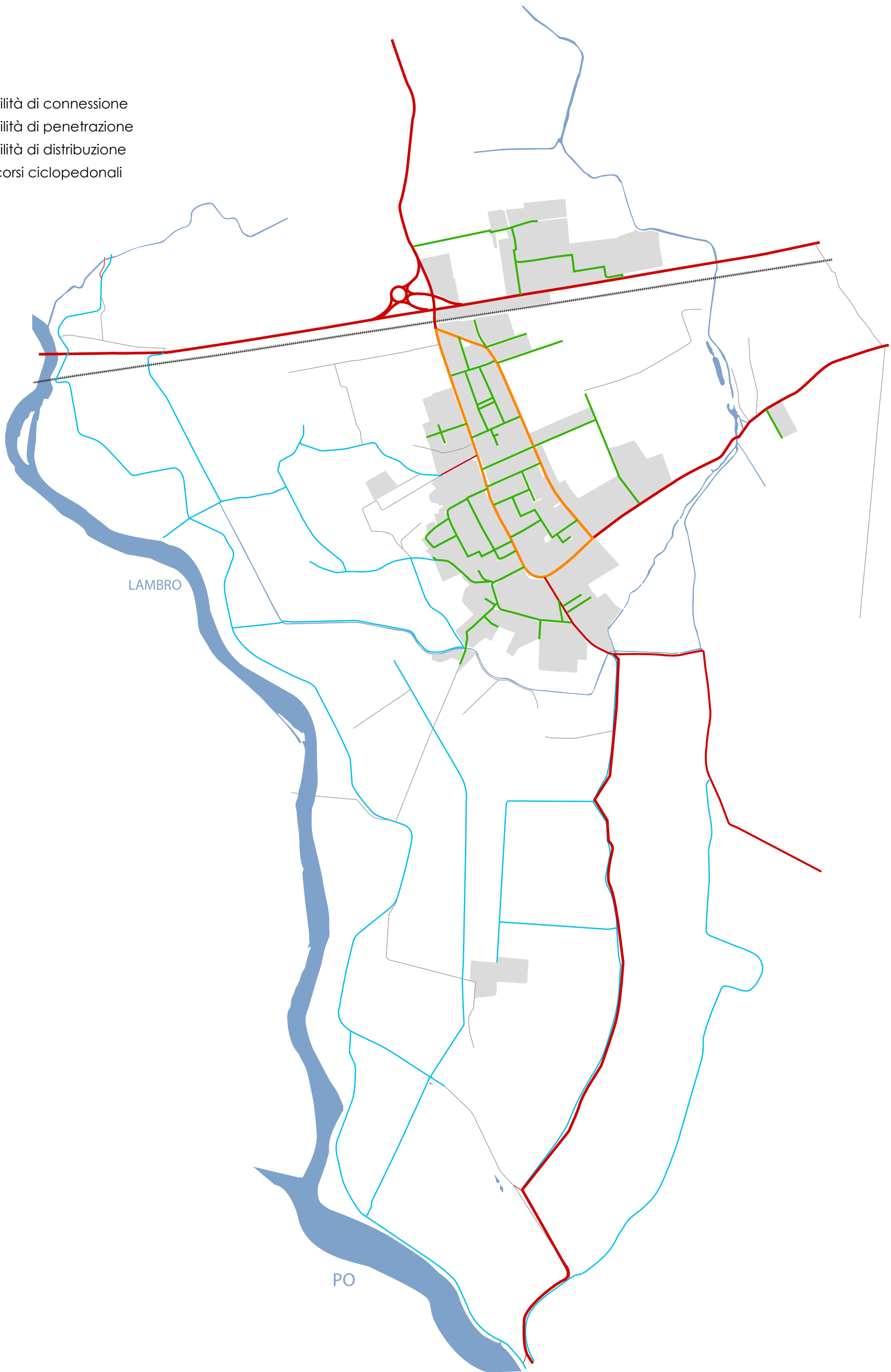
Diversa è l'organizzazione nella città consolidata dove gli spazi pubblici si concentrano in modo puntuale solo in alcune zone significative, ad esempio nei pressi di un supermercato, o vicino al complesso sportivo. Questa distribuzione spesso offre servizi monofunzionali e comporta una difficoltà da parte degli abitanti di riconoscere questi spazi come luoghi di incontro, oltre a difficoltà di connessione con i luoghi centrali del nucleo storico.

La riflessione rimanda ad alcuni temi legati alla riqualificazione degli spazi della città consolidata con possibilità di favorire usi molteplici e relazionabili tra loro che richiedono una nuova codificazione per chiarire e qualificare il ruolo urbano. Un parcheggio può quindi diventare un luogo di incontro passando così in secondo piano la sua funzione originale.



- spazi pubblici riconosciuti dagli abitanti
- edifici storici e di interesse generale
- perimetro città di antica formazione

- viabilità di connessione
- viabilità di penetrazione
- viabilità di distribuzione
- percorsi ciclopedonali



i caratteri dello spazio agricolo

La presenza nel territorio di Orio Litta di sistemi idrografici del Po, del Lambro, della roggia Venere, con i loro percorsi sinuosi, l'orografia scoscesa della Valle del Po e del bacino del Lambro e la presenza di notevoli riserve di naturalità, rappresentano le risorse ambientali di maggiore valenza e il tratto d'unione con i corridoi ambientali che attraversano questo settore del lodigiano.

Questi sono luoghi che segnano in modo singolare il paesaggio offrendo scorci notevoli ed in cui ancora sono presenti elementi vegetazionali lineari ed a macchia.

Tra i corsi d'acqua la campagna trova posto nella golena antica del Po e, in proporzioni minori, nel Pianalto lodigiano con una coltura intensiva – prevalentemente cerealicola – che ha portato ad un processo di banalizzazione del territorio agricolo in cui sono quasi assenti strutture vegetali di una certa rilevanza.

Questo processo è meno evidente solo in alcuni settori del territorio in cui ancora persistono tracce della centuriazione e dei filari che delimitano i singoli gli appezzamenti di terreno.

Differente è il paesaggio agricolo della golena recente che si sviluppa tra il Lambro, il Po e l'argine maestro, dove la coltivazione a pioppeti ha costruito una quinta verde favorendo la percezione di un paesaggio con una elevata valenza ambientale.

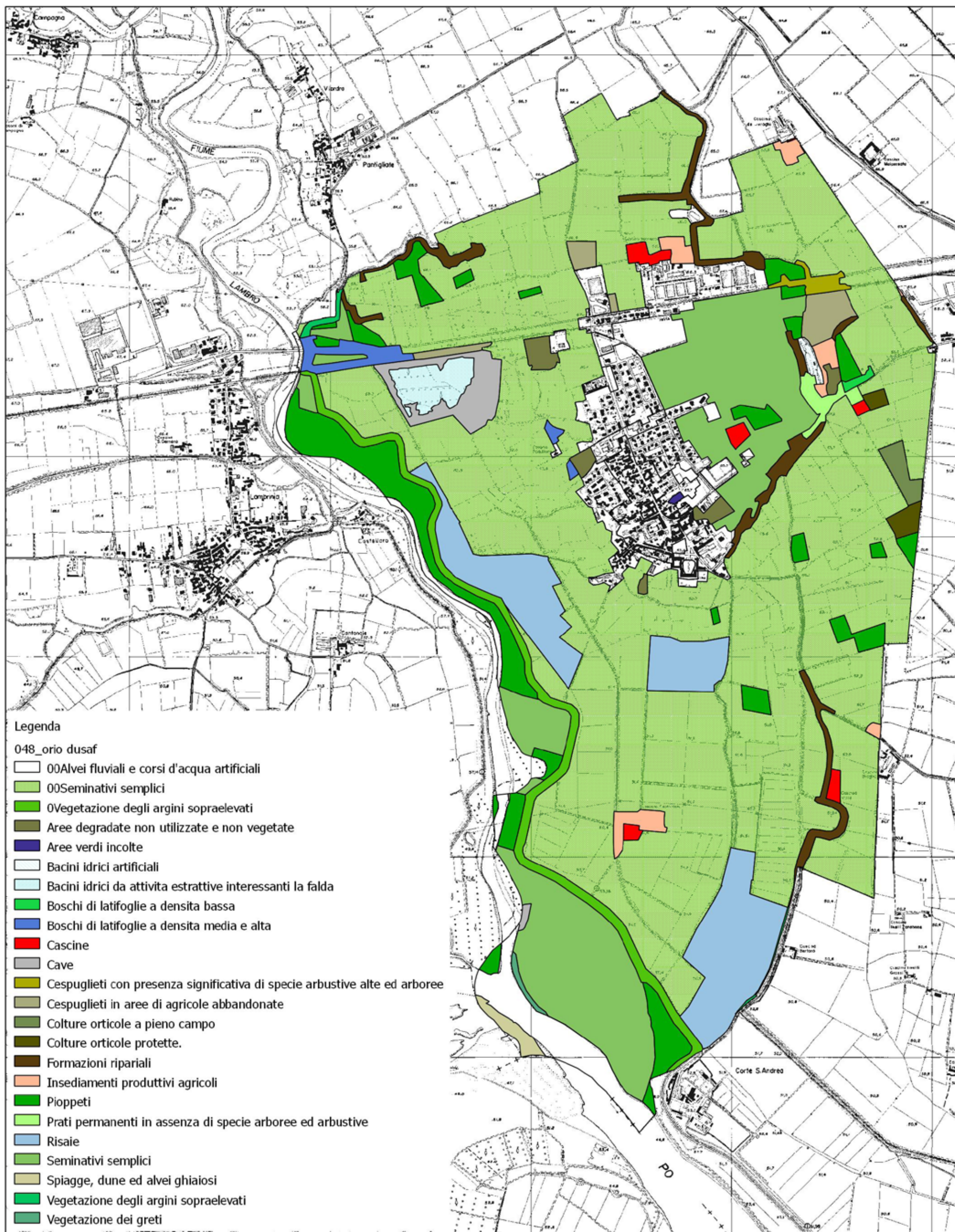
Le cascine distribuite in questi spazi aperti si localizzano soprattutto in prossimità della Roggia Venere ad eccezione di cascina Cantarana che si trova a sud adiacente al colatore Ancona.

Questa struttura del territorio agricolo pone in evidenza due aspetti rilevanti oltre a quelli strettamente attinenti alla attività agricola che li connota.

Il primo consiste nel margine verde che accompagna e articola il percorso di roggia venere che da nord scende fino a coinvolgere parte del tessuto urbanizzato in prossimità della filanda e di Villa Litta, per poi affiancarsi in parallelo al percorso della Via Francigena. La seconda è la opportunità di potenziare e collegare i corridoi ambientali che accompagnano i corsi d'acqua principali in modo da delineare un articolato sistema di fruizione ambientale che trova come elementi di attrazione Corte Sant'Andrea, con il suo attracco e Villa Litta.









IL TESSUTO URBANIZZATO

I mutamenti che una città subisce nel tempo, traducono con segni fisici sul territorio il suo modo di essere, di svilupparsi e di rapportarsi con gli ambiti e dinamiche esterne.

Si tratta di mutamenti sociali ed economici, ma anche insediativi, ambientali e infrastrutturali.

Lo sguardo sul mutamento in corso è parte essenziale della costruzione del Documento di Piano, da questa osservazione discende una immagine in "tempo reale" delle modalità evolutive della città e la codificazione di queste modalità costituisce un importante riferimento per la pianificazione.

Uno sguardo sulla crescita della città in una prospettiva che ripercorre i fatti urbani degli ultimi cinquanta anni, consente di rilevare alcune forme ricorrenti di trasformazione che connotano il paesaggio urbano di Orio Litta.

In questo periodo la città si è organizzata attorno al nucleo di antica formazione occupando progressivamente lo spazio compreso tra il tracciato della mantovana e la scarpata che segna la soglia del paleo alveo del Po, proponendo una tipologia residenziale tipica di una società postagricola rilevabile in modo chiaro nella cesura tra il tessuto urbano del centro e quello di più recente costruzione.

Ulteriore evento rilevante è stata la polarizzazione degli insediamenti produttivi a nord della provinciale che ha limitato sensibilmente una commistione funzionale tipica di sviluppi urbani coevi ma meno pianificati.



Lo spazio costruito si è evoluto nel tempo secondo alcune modalità ricorrenti che rappresentano altrettanti caratteri tipici delle parti in cui si può articolare il tessuto urbanizzato.

Una prima modalità è quella del progressivo adattamento di edifici esistenti a nuovi standard residenziali. Fenomeno ricorrente nel nucleo di antica formazione e nella edilizia degli anni '60 e '70, l'edificio si trasforma attraverso addizioni di volumi nuovi al corpo principale, rifunzionalizzazione di spazi di servizio ed altro ancora che, da una parte porta a rinnovare l'abitazione dotandola di nuove superfici, dall'altra, evolve su se stessa senza contraddizioni significative con l'impianto originale.

Nel novero di questa sorta di "metamorfosi" del tessuto esistente si possono collocare gli interventi nei nuclei casinali del centro, profondamente riquadrati dal punto di vista funzionale (come il municipio) nel rispetto dei caratteri morfotipologici che li contraddistinguono.

una seconda modalità di trasformazione riguarda quella parte di tessuto sviluppatosi ai margini del nucleo di antica formazione rappresentati dalla residenza isolata su lotto caratterizzati un diverso rapporto tra spazio privato e spazio pubblico rispetto alla cortina edilizia continua su strada.

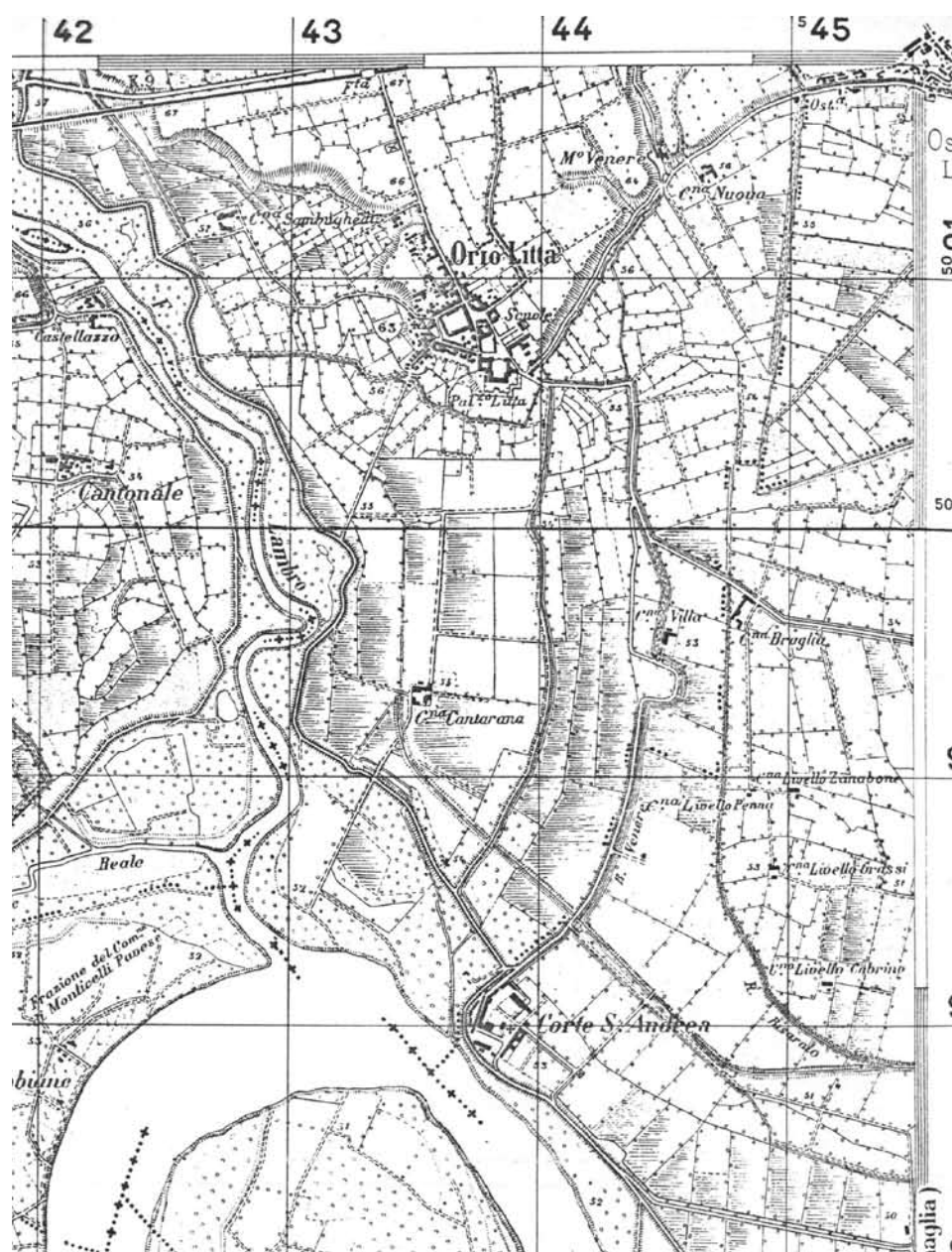
Per addizioni successive di interventi singoli (o più unitari nel caso di attuazione di piani di lottizzazione) si è costruita compiutamente la parte più recente di città. E' una città più introvertita e legata dalla strada e quindi dal più generale con un rapporto più debole con il sistema degli spazi pubblici. E' un modo tipico di costruzione della città contemporanea per aree monofunzionali; sono luoghi dove la frammistione tra attività diverse è esclusa programmaticamente.

La Città del lavoro che è cresciuta a nord dell'abitato è connotata fortemente, oltre che dalla tipologia edilizia dei contenitori produttivi che la contraddistingue, dall'essere stata generata dalla strada provinciale che ricopre il ruolo di "attrattore lineare" in virtù dell'affaccio che offre su importanti flussi di traffico.

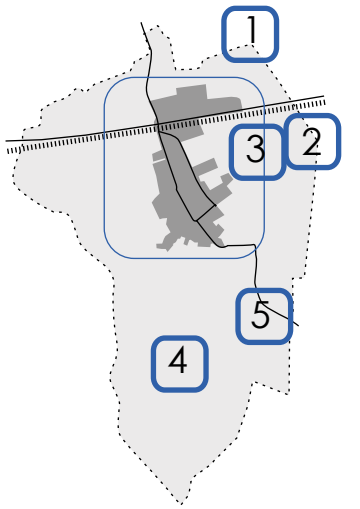
La città consolidata con il nucleo di antica formazione sono state accompagnate dalla formazione di una importante dotazione di aree pubbliche che si innestano nel tessuto urbano in modo piuttosto polarizzato nel sistema dei luoghi centrali descritto precedentemente, al termine dell'asse storico di via della stazione e attorno al centro sportivo.


Gli spazi pubblici centrali sono probabilmente uno dei caratteri connotanti Orio Litta in modo singolare per caratteri e per qualità. E' attorno a queste aree che, nella sua parte residenziale, la città consolidata trova una soluzione di continuità e si individua un sistema di luoghi urbani aperti e fruibili da parte della collettività articolato per funzione, forma e modalità di uso quale quello identificato nel "sistema dei luoghi centrali".

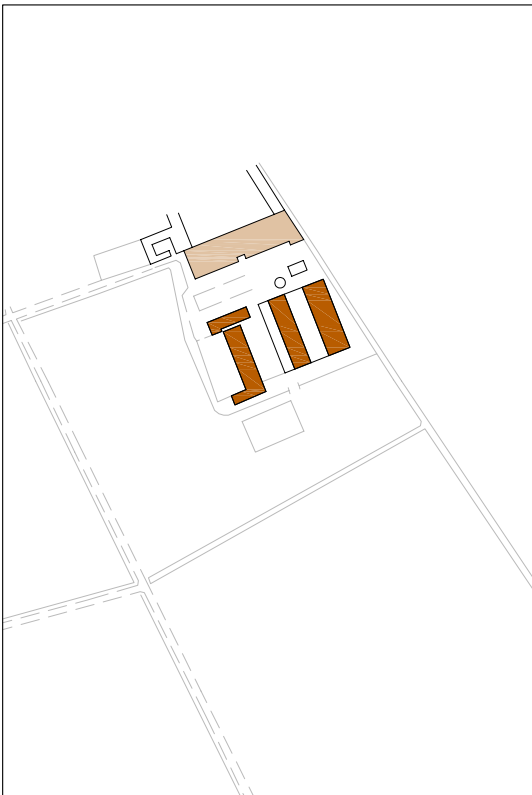
Una ultima considerazione sulla modalità di crescita della città riguarda le direttrici secondo le quali ha assunto la fisionomia contemporanea. L'asse storico che da Villa Litta arriva alla stazione ha rappresentato l'elemento organizzatore di una trasformazione del suolo agricolo in spazio urbano che mantiene ancora evidenti i tratti della centuriazione della campagna circostante. Lo spessore degli isolati è di circa 72x72m e questa modulo ha trovato soluzione di continuità in corrispondenza della scarpata verso il Lambro e a Sud dove si attesta Villa Litta e la cascina, trovando nella direttrice est lo spazio per riproporsi successivamente con analoghe modalità.



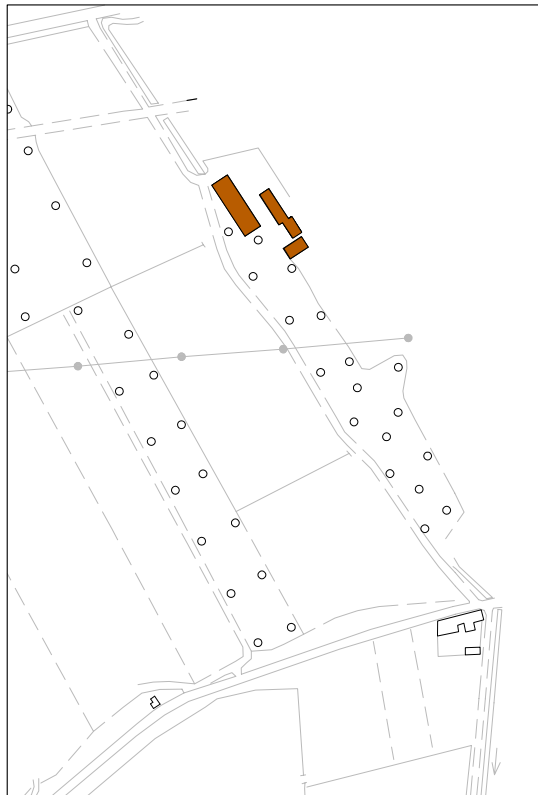




- IGM 1935 
- IGM 1983 
- IGM 1994 
- Volo 2000 



1 cascina de Livraghi



2 Casa Bettolino



3 Mulino Venere e Cascina nuova



4 cascina Cantarana



5 cascina Villa e mulino Barglia

LO SPAZIO AGRICOLO

In modo analogo a quanto avviene per lo spazio urbano, anche lo spazio agricolo nel tempo ha manifestato una propria attitudine alla trasformazione anche se in forme più progressive e meno evidenti.

Le dinamiche che incidono su questo settore di territorio sono in larga parte determinate dal processo di evoluzione delle modalità di conduzione dei fondi verso forme più efficienti. Gli esiti si possono fare rientrare in una casistica piuttosto ristretta per quanto attiene la superficie coltivabile e più articolata per i nuclei cascinali.

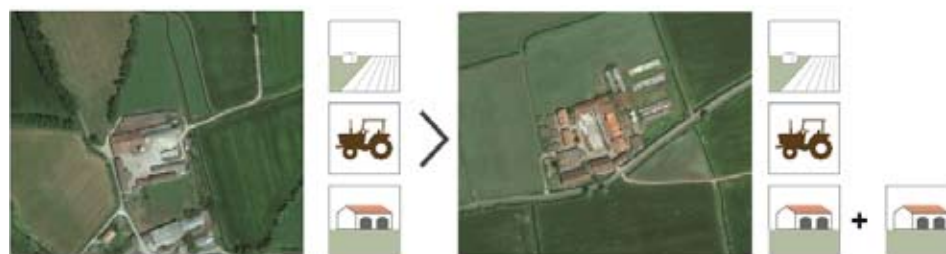
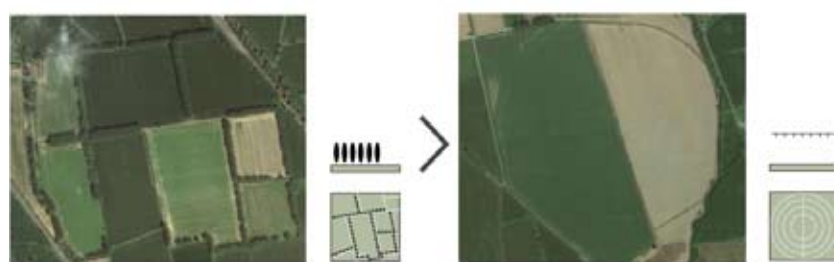
Questi ultimi si sono rivelati suscettibili di molteplici forme di trasformazione che hanno inciso in modo più o meno evidente sulla forma fisica che li caratterizza.

Una prima modalità di evoluzione dell'edilizia rurale consiste nell'integrazione del complesso originale con manufatti di servizio quali stalle e depositi, realizzati con materiali più economici rispetto alla tradizione e di dimensioni adeguate alla produzione ed ai mezzi utilizzati. Sono addizioni edilizie spesso esterne all'impianto originale che non si sostituiscono ai manufatti originali ma li integrano mantenendo intatta la funzionalità del complesso cascinale. Queste addizioni possono comprendere anche la realizzazione di nuove abitazioni della proprietà, tipologicamente vicine alla "villetta".

Sono presenti forme di evoluzione della cascina orientate verso la multifunzionalità, nelle quali, alla funzione produttiva principale, si possono sommare altre attività legate alla residenza, all'ippica, ecc. In questi casi si riscontra una maggiore tenuta dei caratteri morfotipologici del nucleo originale che costituisce un valore aggiunto per le nuove attività insediate.

Una ulteriore modificazione, spesso nei nuclei più prossimi all'urbanizzato se non integrato in esso, riguarda le cascine che hanno cessato la propria funzionalità originale in favore della residenza. Anche queste forme di "metamorfosi" presenta spesso un minimo impatto sui caratteri formali più evidenti dei manufatti.

Il paesaggio non costruito ha invece conosciuto nel tempo una progressiva ma generalizzata banalizzazione, segnata dall'abbattimento degli elementi verdi lineari che, da una parte, costituivano un territorio fatto di stanze verdi ma che, al contempo, ostacolavano la coltivazione intensiva che si è affermata nel tempo. Questo fenomeno si è accompagnato alla eliminazione di ogni scarto altimetrico.



Lettura dell'analisi ISTAT (2001)

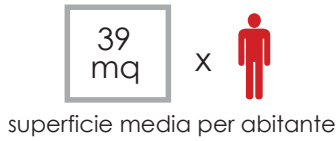
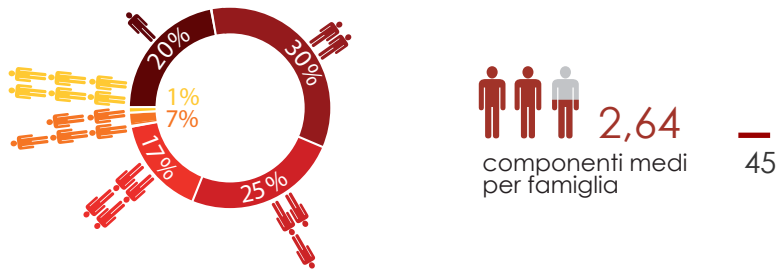
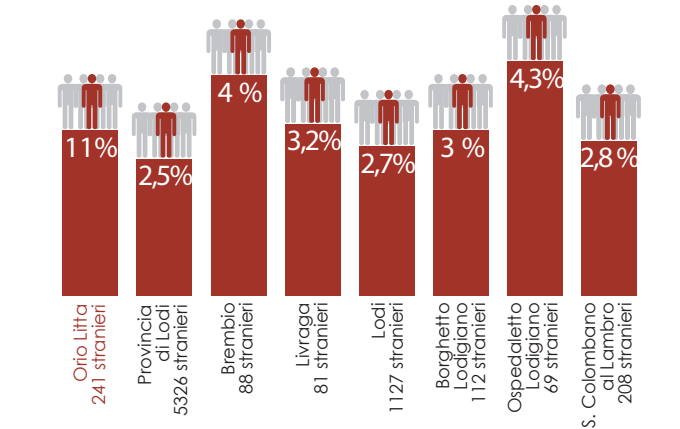
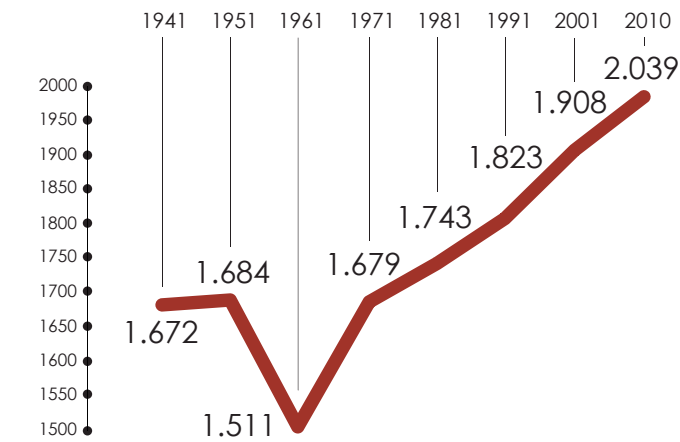
Le aree urbanizzate di Orio Litta costituiscono circa il 11% del territorio comunale che ha un'estensione di 9,84 kmq.
 La popolazione residente - pari a **2039 abitanti** (dicembre 2010) - si distribuisce sul territorio con una densità di 193 ab/kmq che risulta essere inferiore alla densità media provinciale (253ab/kmq) e nella media rispetto ai valori registrati dall'ISTAT (2001) nei comuni circostanti.

Osservando i dati relativi alla crescita demografica, dal dopoguerra, prima del quale la popolazione era stabile attorno alle 1600 unità, è evidente un aumento continuo della popolazione fino ai nostri giorni.
 Nell'ultimo decennio si registra un leggero aumento nel tasso di crescita demografica, passando da un incremento dell'4,4% tra agli anni '90 e 2000 a un incremento decennale attorno al 5,7% - pari a circa 118 abitanti - tra il 2000 e il 2010.
 In questo intervallo di tempo la crescita è segnata in modo importante dalla componente straniera - 60% della quale di origine est-europea - che dal 3% sul totale dei residenti nel 2001, passa all'attuale 11,8%.
 Contemporaneamente a questo fenomeno si è registrato un esodo della popolazione italiana pari a circa il 2,7% del totale residente.

Orio Litta registra un patrimonio di 571 abitazioni distribuite fra centro, frazioni e case sparse nel territorio agricolo.
 Nel 2001 l'ISTAT indica una superficie media delle abitazioni pari a 39 mq con 4,21 stanze per abitazione.
 In parallelo alla dinamica demografica, l'offerta residenziale vede nel periodo fra gli anni '60 e '80 il maggiore sviluppo, registrando un incremento pari al 7% di abitazioni che, nell'ultimo decennio, ha subito un rallentamento.
 Osservando i dati relativi alla struttura dei nuclei familiari, si riscontra un fenomeno tipico di tutta la Regione Lombardia relativo alla riduzione delle dimensioni dei nuclei familiari, passando da una prevalenza di famiglie formate da un elevato numero di componenti a una costante crescita di nuclei ristretti (2 o 3 componenti).
 Il comune di Orio Litta conferma questa tendenza registrando 723 unità familiari totali con una composizione media pari a 2,64 individui.

Immigrazione di popolazione straniera con nuove esigenze abitative, emigrazione di popolazione italiana, riduzione del numero di componenti del nucleo familiare, sono tutti indicatori di dinamiche complesse e di segno anche opposto che non consentono di determinare con sufficiente attendibilità una domanda abitativa in modo chiuso. Negli ultimi due anni si è inoltre affacciata una generale crisi di sistema i cui effetti, mancando di una serie storica di dati di riferimento, non è quantificabile in termini di effetti sulla domanda residenziale.

Nel settore del lavoro, il comune nel 2001 indica numero complessivo di addetti è pari a 739 unità così distribuiti nei tre settori principali: agricoltura 3%, industria 43% e altre attività 54%.
 L'agricoltura ha ridotto il suo ruolo cardine e arriva ad interessare una quota di popolazione sempre più ridotta.
 Il quadro generale dell'attività economica che si delinea evidenzia un tasso di occupazione pari al 44,98% contro un tasso di disoccupazione pari al 7,97% al 2001



Analizzare le scelte pianificatorie degli strumenti urbanistici che si sono succeduti nella storia della città sia di livello comunale che comprensoriale alla luce delle trasformazioni che si sono effettivamente realizzate, permette di valutarne la rispondenza alle reali esigenze della collettività e soprattutto alla capacità economica e alla volontà imprenditoriale sia pubblica che privata di concretizzarle. Riconoscere cosa dei piani precedenti si è realizzato e cosa no (piani di lottizzazione di iniziativa privata, realizzazione di aree a standard, opere pubbliche) e indagarne i motivi, pone le basi per una riflessione più generale sulle tendenze in atto, che risulta fondamentale per operare scelte di carattere urbanistico efficaci e realmente attuabili.

Il quadro che si può trarre dalla analisi dell'attuazione del PRG vigente, permette di rilevare alcuni aspetti significativi per la formulazione di previsioni per il prossimo quinquennio.

Un primo dato rilevante consiste nell'attivazione del processo di riqualificazione del centro di antica formazione in forma piuttosto diffusa. Questa tendenza è stata innescata da una domanda interna di adeguamento corroborata in modo non irrilevante da dispositivi normativi che incentivano il riuso del patrimonio edilizio esistente (legge dei sottotetti, piano casa)







Per quanto relativo l'operatività dei Piani Attuativi ereditati dal PRG, si rileva come sono stati convenzionati la totalità di quelli previsti, consentendo di affermare che la capacità propulsiva del Precedente strumento si stia oggi esaurendo nella realizzazione degli interventi previsti.

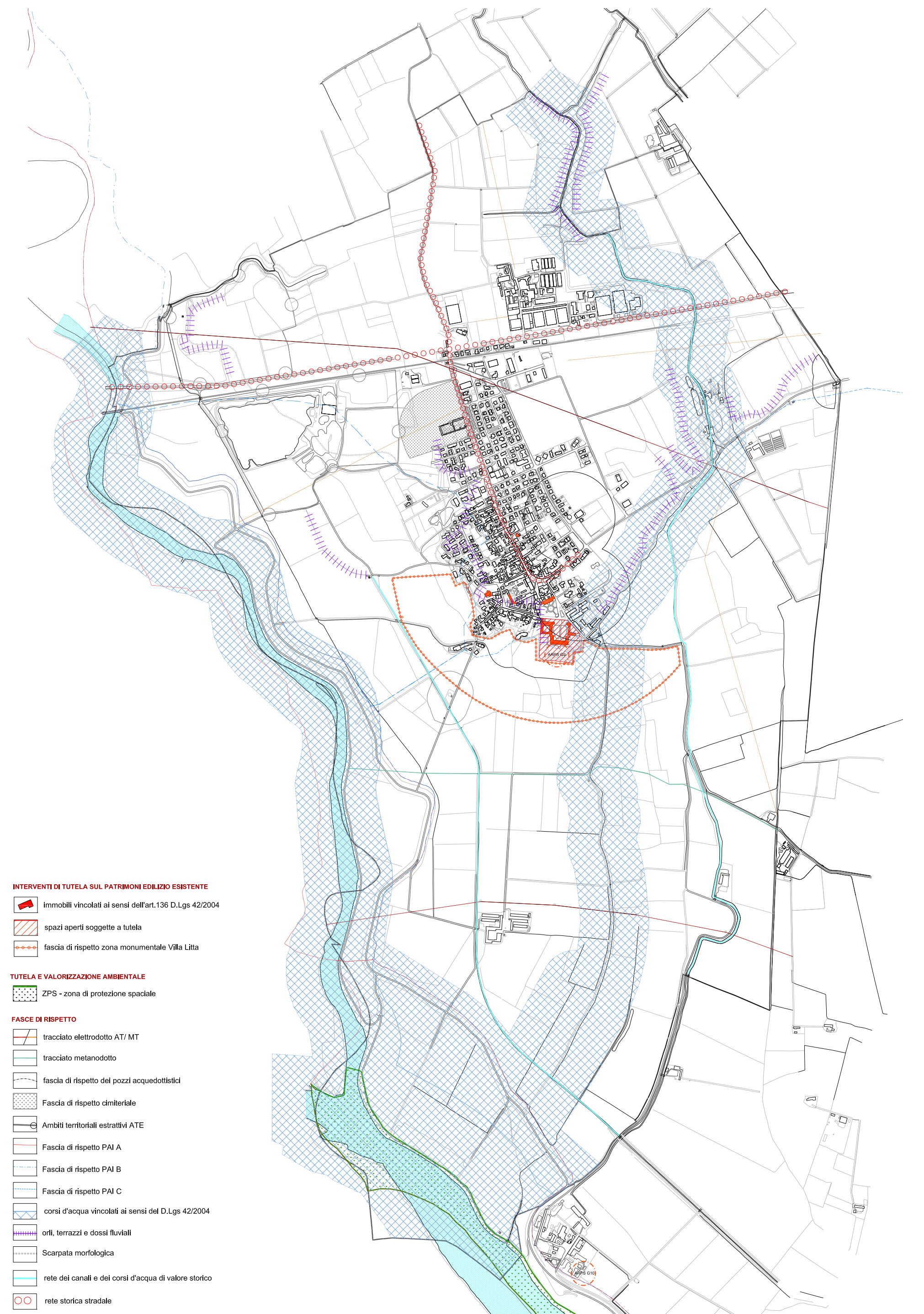
Per quanto attiene agli spazi per la produzione, le realizzazioni sono comprese nei comparti inseriti nella pianificazione degli anni passati e, con uno sguardo più ravvicinato, si evince che esiste ancora una minima disponibilità di spazi artigianali essenzialmente in capannoni sottoutilizzati.

La dotazione dei servizi di Orio Litta, per quanto attiene alle aree a disposizione della amministrazione o ad essa cedute a vario titolo nel quadro di piani attuativi convenzionati, è in linea con le previsioni di PRG sia dal punto di vista quantitativo che per la loro effettiva disponibilità. Solo alcuni episodi - il più rilevante dei quali legato alla realizzazione di edilizia convenzionata - non si possono ritenere compiuti, ma comunque il quadro generale è di una sostanziale tenuta delle previsioni di PRG anche dal punto di vista della dotazione di servizi di interesse generale.




Per il sistema della viabilità, nel PRG non erano previsti significativi elementi di integrazione della rete esistente. Per le importanti ricadute che avrà per tutta la viabilità in ingresso ad Orio Litta è da però rilevare l'attuazione del progetto di rilevanza d'ambito della rotonda sulla SP 234 che segnerà l'accesso al lodigiano da Pavia. La previsione contemplata dal PTCP di un ulteriore accesso al sistema Orio Litta - Ospedaletto verso est che, al contrario del primo, non è invece stato attivato.

E' confermata una fattiva politica di collegamento del territorio alla rete dei percorsi ciclopedonali provinciali attraverso iniziative legate alla percorribilità degli argini, delle alzaie dei canali di bonifica e del percorso della roggia Venere in fase di attuazione.


-  Piano Attuativo realizzato
-  Piano Attuativo convenzionato
-  Piano di Zona (ex.Legge 167/62)
-  Piano di Lotizzazione
-  Piano di Recupero
-  Vuoti inedificati nel tessuto urbano
















INTERVENTI DI TUTELA SUL PATRIMONI EDILIZIO ESISTENTE

-  immobili vincolati ai sensi dell'art.136 D.Lgs 42/2004
-  spazi aperti soggette a tutela
-  fascia di rispetto zona monumentale Villa Litta

TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

-  ZPS - zona di protezione spciale

FASCE DI RISPETTO

-  tracciato elettrodotto AT/ MT
-  tracciato metanodotto
-  fascia di rispetto dei pozzi acquedottistici
-  Fascia di rispetto cimiteriale
-  Ambiti territoriali estrattivi ATE
-  Fascia di rispetto PAI A
-  Fascia di rispetto PAI B
-  Fascia di rispetto PAI C
-  corsi d'acqua vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004
-  orli, terrazzi e dossi fluviali
-  Scarpata morfologica
-  rete dei canali e dei corsi d'acqua di valore storico
-  rete storica stradale

capitolo 04

La struttura del territorio

i 5 ambienti

Un primo esito rilevante delle letture analitiche ed interpretative svolte e dell’ascolto della città coinvolta nel processo di partecipazione che ha accompagnato il percorso del Piano, è quello della suddivisione del territorio di Orio Litta in “ambienti” differenti.

La nozione di ambiente è intesa in questo caso in modo aperto, individuando parti del territorio distinguibili gli uni dagli altri per la prevalenza di un determinato carattere fisico o di un modo d’uso specifico o di entrambi gli elementi.

Riconoscere che un territorio è costituito da parti rappresenta uno scarto interpretativo importante verso la comprensione della struttura fisica e sociale di Orio Litta. Entro ogni ambiente prevale una particolare forma edilizia, un sistema insediativo specifico e, in generale, dei caratteri prevalenti di continuità e di omogeneità che permettono il suo riconoscimento.

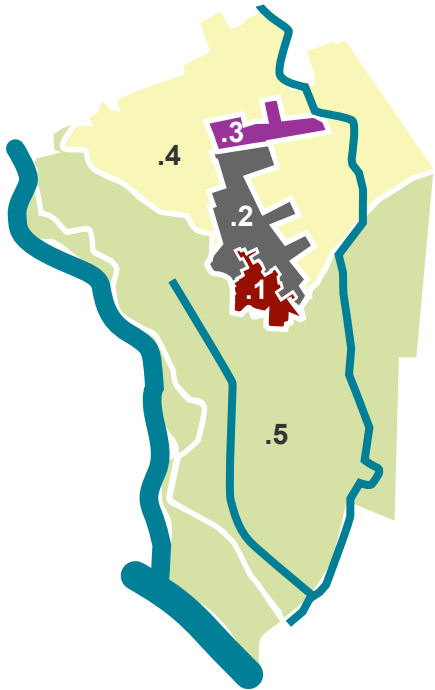
Altrettanto importante è stata la valutazione delle modalità effettive dell’abitare lo spazio aperto. Entro i diversi ambienti quest’ultimo aspetto assume importanza e ruoli diversi centrale in alcuni casi, marginale in altri.

Un ulteriore dato connotante gli ambienti sta nella soluzione della loro continuità. Due ambienti si possono in alcuni punti sovrapporre fondendo i reciproci caratteri, respingersi definendo dei margini più o meno risolti, ma ogni contatto fornisce altrettanti spunti di interpretazione del territorio.

Gli ambienti in cui si struttura il territorio comunale sono:

- .1 il nucleo di antica formazione;
- .2 la città consolidata;
- .3 la città del lavoro;
- .4 il pianalto;
- .5 la golena antica.

Questa sintesi della struttura del territorio ha confermato una articolazione alla base delle previsioni del PRG del 2000 redatto dagli stessi curatori del PGT. Ciò rappresenta il dato più rilevante di **continuità con il precedente strumento** del quale condivide l’interpretazione delle risorse del territorio, delle criticità di alcune parti del tessuto urbanizzato, **proponendone una rilettura critica** della condizione urbana contemporanea e del territorio a seguito delle azioni di trasformazione avvenute fino ad oggi.



.1 Il nucleo di antica formazione

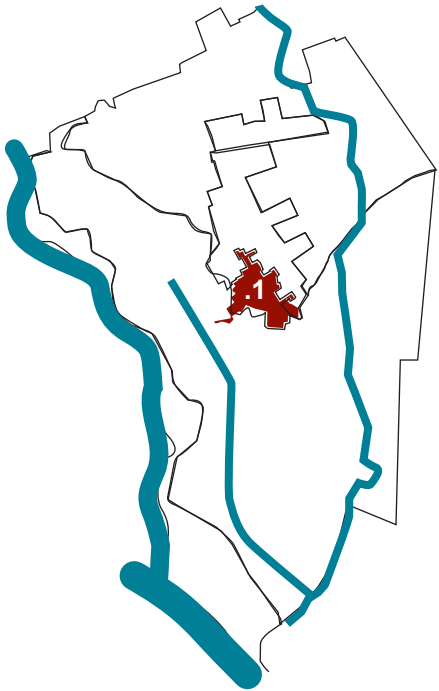
E' l'ambiente che individua e caratterizza l'identità storica e sociale della città di Orio Litta. Le presenze **storico architettoniche** di rilievo e la centralità dello spazio aperto del nucleo di antica formazione hanno costruito affezioni ed abitudini che si sono consolidate nel tempo.

L'ambiente del nucleo di antica formazione si sviluppa lungo l'asse storico che va da via Mazzini fino a terminare in Villa Litta che costituisce l'elemento conclusivo di questo asse storico.

Il tessuto è caratterizzato prevalentemente da edifici su due piani che definiscono lo spazio della strada e che si sviluppava in profondità con corti o spazi aperti utilizzati a giardino o orto. Di questo tessuto si è mantenuto invariato, anche se con poche eccezioni, il fronte continuo su strada mentre gli spazi retrostanti hanno subito un'erosione più o meno profonda con l'avanzamento della città consolidata.

Altro elemento caratterizzante il nucleo di antica formazione è che su di esso si incardina il **sistema dei luoghi centrali** della città – gli spazi cioè dove la gente si incontra, passeggia, dove passa parte del suo tempo libero “in pubblico” e dove trovano sede la maggioranza degli esercizi di vendita e di somministrazione.

Questi luoghi - che si configurano in slarghi, parchi, passaggi pedonali, ecc.. – nella parte compresa nella città di antica formazione, si arricchiscono della presenza di edifici di interesse storico e monumentale che costruiscono l'identità storica della Città.



.2 La città consolidata

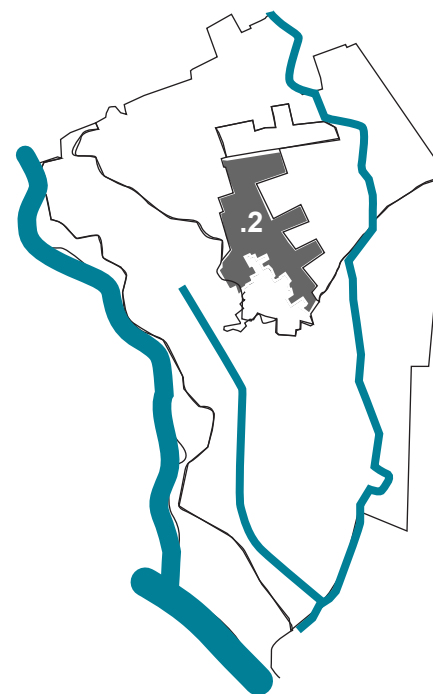
Per città consolidata si è inteso il nucleo urbano compatto, quello che nell'immaginario collettivo identifica la città come cosa diversa dalla campagna, un'immagine compiuta che, dai margini del nucleo di antica formazione, è delimitata esternamente dal tracciato della ferrovia a Nord e dalla scarpata che segna il paleovalveo del Po ad Ovest e con margini meno decisi verso est nella direttrice di sviluppo seguita negli ultimi anni dalla città. E' compreso in questo ambiente anche la parte produttiva e commerciale oltre la ferrovia ed attestata sulla provinciale mantovana per i suoi caratteri ormai definiti e conclusi.

In questa definizione rientra quindi gran parte del territorio urbanizzato e residenziale con un tessuto che si è costituito secondo una prevalente modalità insediativa. Nella città consolidata della residenza le costruzioni si staccano dalla strada e tendono ad essere poco articolate nel rapporto con lo spazio pubblico. Si crea così un'immagine fatta dal susseguirsi di lotti edificati e di giardini che rimandano ad una complessità di modi d'uso difficilmente riproducibili su mappe tradizionali.

Questo ambiente è distribuito in modo organico da strade con calibri piuttosto simili anche se suscettibili di modalità di utilizzo diversificate dall'attraversamento alla strada cortile.

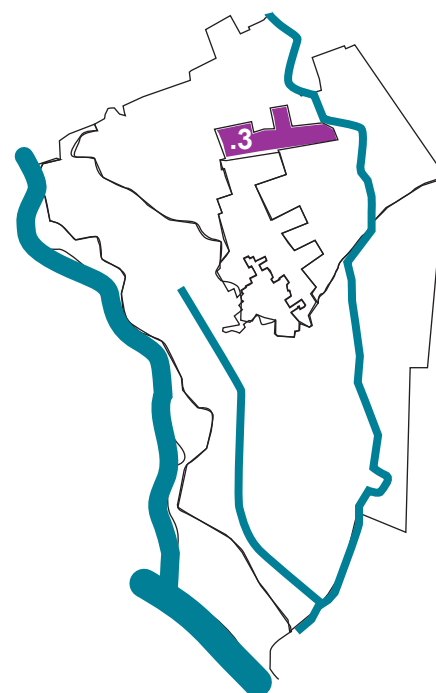
Strade uguali ed uniformità di impianti edilizi conferiscono un tratto prevalentemente omogeneo a questo ambiente che però è privo di elementi che rendano la percezione di insieme articolata e rapportata alla maggiore complessità di usi di questo importante spazio urbano.

In questa parte di città compiuta, la crescita immobiliare ha lasciato liberi importanti spazi che sono diventati controviali, spazi sportivi, spazi commerciali, connessi ai luoghi pubblici della città di antica formazione attraverso percorsi a volte di sezione non felicissima.



.3 La città del lavoro

E' un ambiente connotato funzionalmente dalla destinazione prevalentemente artigianale che concentra il suo sviluppo a nord lungo la SP 234 distaccandosi dall'urbanizzato residenziale di Orio Litta. Questa parte di città è dotata di una viabilità autonoma con accessi dalla Mantovana che garantiscono una notevole visibilità, e si deve confrontare con la tendenza di crescita della vicina città di Ospedaletto Lodigiano e di Livraga confermata dalle previsioni provinciali.



.4 il pianalto

Questo ambiente ritagliato dal palealveo del Po, presenta i caratteri tipici della campagna lodigiana contrassegnato da due nuclei cascinali attivi e delimitato dal corridoi ambientali del Lambro e della Roggia Venere.

Si definisce quasi per sottrazione degli altri ambienti purrappresentando il tratto di unione di Orio Litta con il territorio della Bassa ed offrendo le superfici più adatte per l'insediamento urbano e delle infrastrutture che ne hanno sottratto spazio.

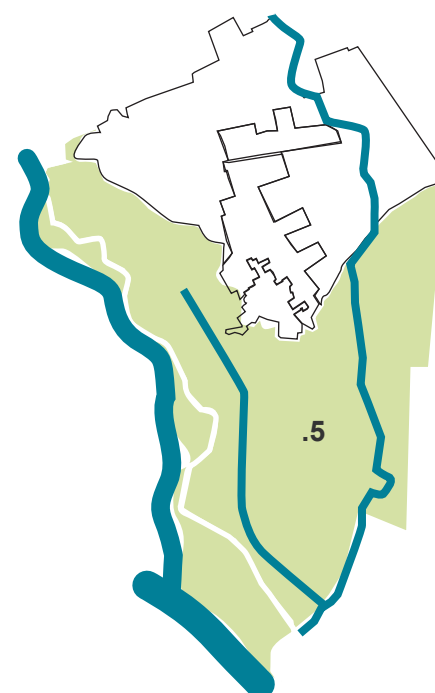


.5 la golena antica

Il tratto che contraddistingue lo spazio della golena antica del Po quale un ambito unico nella geografia di Orio Litta, è la sua qualità di essere percepito come "altro" dal resto della pianura Lodigiana. La confluenza del Lambro nel Po determina uno spazio agricolo particolare in termini sia di percezione che di fruizione ambientale, ed è il luogo delle connessioni ambientali con l'area vasta lungo i fiumi e la roggia Venere.

Attorno alle loro rive si trova la maggiore riserva di naturalità del territorio ed i margini alti della golena definiscono la soglia della città si cui si attesta Villa Litta.

Tutti questi elementi ne determinano anche le modalità d'uso legate alla promessa dell'acqua che si percepisce alla fine dei percorsi storici che l'attraversano conferendo a tutto il territorio importanti caratteri identitari.



La costruzione del Documento di piano è una operazione complessa che affronta tematiche di natura differente e formula ipotesi di trasformazione incrociando diverse scale di intervento a partire da un orientamento di fondo, da una idea generale di sviluppo e gestione del territorio che deve funzionare da supporto teorico e progettuale per ogni scelta di natura più specifica.

E' importante a questo fine adottare un atteggiamento che tenda ad esplicitare in maniera chiara un progetto generale e un'immagine complessiva dello sviluppo previsto, che possa servire non solo per la comprensione delle singole scelte all'interno di un quadro più ampio, ma che riesca a costruire un utile riferimento per gli eventuali cambiamenti che si possono verificare in seguito al modificarsi di alcune situazioni contingenti, o alla maturazione di condizioni di trasformazione.

Alla base di questo atteggiamento stanno le opzioni generali che il piano elabora sulla scorta della lettura analitica ed interpretativa del territorio: la sua articolazione in ambienti è la chiave che consente di declinare gli obiettivi generali in strategie attuative.

• **Contenimento del consumo di suolo**

Per far fronte alla domanda di spazi per la residenza l'indirizzo del contenimento del suolo è declinato secondo due atteggiamenti. Il primo è di privilegiare il recupero degli edifici esistenti sottoutilizzati o interessati da fenomeni di abbandono; il secondo è di reperire aree comprese in vuoti urbani o spazi interclusi presenti sia nel centro abitato che nelle aree di margine coinvolte dalla crescita edilizia pregressa e non strategiche per l'agricoltura. Questo secondo atteggiamento prevede prioritariamente la selezione di aree di cintura coinvolte nel processo di urbanizzazione in atto.

La traduzione di questo indirizzo in atti di pianificazione si manifesta sia in aree libere da riconnettere con il tessuto urbanizzato sia nel tessuto di antica formazione e nei nuclei cascinali coinvolti in forme di riutilizzo e rifunzionalizzazione compatibili con i caratteri architettonici dei singoli manufatti.

E' una forma di "intensificazione" ed estensione dei caratteri di urbanità che rappresenta anche la risposta ad una migliore distribuzione delle risorse destinata alle nuove esigenze di servizi, infrastrutture e qualità dell'abitare.

• **Valorizzazione e tutela dei nuclei di antica formazione**

La centralità dello spazio aperto nelle traiettorie individuali e collettive della società, ha consolidato nel tempo affezioni e abitudini che vanno attentamente valutate e che da qui si diramano in parti di città più recenti.

La riflessione ha riguardato questi luoghi e i diversi spazi in cui si svolgono funzioni urbane rilevanti ed è orientata verso la ricerca di possibilità di usi molteplici e relazionabili tra loro che richiedono una codificazione specifica per qualificarne il ruolo urbano.

Nella città di antica formazione viene riassunta l'identità storica di Orio Litta con emergenze di rilevanza storica ed architettonica compresi in spazi omogenei formati dalla edilizia minore che riprende una serie limitata di tipologie insediative in rapporto diretto con lo spazio pubblico.

Il nucleo antico nel suo insieme ripropone ancora le caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'antico centro. L'edilizia è caratterizzata dalla una certa semplicità architettonica dei manufatti; ma l'equilibrato rapporto tra l'altezza dell'edificio e l'ampiezza della strada, l'armonia dei pieni e dei vuoti sulle facciate, l'alternarsi degli spazi coperti con quelli scoperti, (cortili, orti giardini) costituiscono nell'insieme un patrimonio edilizio di valore e non facilmente riproducibile.

Il recupero del nucleo antico ha come obiettivo principale quello di salvaguardarlo come memoria storica della comunità e nello stesso tempo di riqualificarlo come luogo di residenza, di vita collettiva e del commercio qui ancora particolarmente vitale.

Il concetto di recupero edilizio proposto è teso ad investire il patrimonio storico nel suo complesso, salvaguardandone gli aspetti storico-ambientali, ma contemporaneamente permettendo un utilizzo pieno degli edifici adeguandoli alle esigenze della vita contemporanea.

Per le modalità di intervento e per gli obiettivi di tutela e valorizzazione, il recupero dei nuclei cascinali urbani a pieno titolo si può fare rientrare nel quadro degli obiettivi di valorizzazione del Nucleo di Antica Formazione. Sia per le analogie con il ruolo di memoria collettiva legato sia alla città che allo spazio agricolo, sia per il valore storico-architettonico di molti manufatti che formano le cascine urbane, sia per l'indirizzo alla multifunzionalità dei complessi rurali inteso come modalità di tutela e contemporaneo adeguamento alle nuove funzioni insediabili.

• **Qualificazione del paesaggio urbano**

L'obiettivo di riqualificazione dello spazio urbano rappresenta un aspetto del Piano che incrocia tutti gli ambienti in cui è articolato il territorio comunale. Ogni azione di trasformazione si traduce in atti di costruzione fisica dello spazio che verrà poi percorso, utilizzato, toccato da ogni abitante di Orio Litta.

Porre al centro dell'attenzione del Piano la qualità dello spazio urbano significa quindi definire, non solo il regime dei suoli e le relazioni che intercorrono tra diverse ambiti, ma anche selezionare alcune forme che concorrono a comporre la grammatica edilizia dello spazio collettivo.

Siva dall'individuare le elementi compositivi per le facciate del centro di antica formazione alle costruzione della soglia tra campagna e città con elementi verdi di mediazione; dalla definizione delle modalità di costruzione delle recinzioni che definiscono la via pubblica alla incentivazione dell'uso del verde nei giardini privati per densificare i tessuti residenziali più rarefatti; dalla definizione di una sezione stradale in cui lo spazio per il pedone o della bicicletta non sia di risulta alla individuazione delle aree da pavimentare in modo particolare per segnare il ruolo urbano di particolari percorsi. Si tratta di operazioni semplici ma per attori molteplici coinvolti nei processi di trasformazione: una sorta di mosaico di fatti edilizi che nel complesso convergono a risignificare interi brani di città definendone una identità.

• **Integrazione della dotazione di spazi produttivi**

L'area produttiva, localizzata nella parte est ed ovest del territorio comunale, si caratterizza per un tessuto che negli anni precedenti è stato interessato da processi di adeguamento a forme miste produttive e commerciali. Dal punto di vista quantitativo, l'offerta garantita dagli spazi ancora liberi non è sufficiente per soddisfare una ulteriore domanda diversificata di spazi per la produzione. La presenza di spazi disponibili in una discontinuità del tessuto artigianale esistente è l'occasione per soddisfare una domanda plausibile in virtù della collocazione prossima ad un rilevante snodo infrastrutturale quale la rotonda della sp 234.

• **Sostenibilità ecologica del piano**

I differenti problemi legati al peso raggiunto dagli odierni insediamenti residenziali e produttivi richiede il ripensamento dei passati modi di intendere ed elaborare un piano urbanistico. Il PGT, attraverso i suoi atti e documenti tecnici, introduce alcuni principi da applicare agli interventi di nuova edificazione o di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Per favorire la realizzazione di edifici o di tessuti edilizi caratterizzati da materiali o tecniche costruttive volte al risparmio energetico, sono previsti adeguati incentivi volumetrici che ridurranno i margini di incertezza economica legate a questi interventi in modo integrato con la strumentazione regionale. Gli incentivi sono calibrati e modulabili in diverse forme così da potere indirizzare il maggior numero di interventi verso un maggiore contenimento dei consumi, utilizzo di materiali ecocompatibili, risparmio di risorse idriche.

Altre indicazioni intervengono per ottenere un riequilibrio ecologico ed ambientale attraverso la realizzazione di elementi vegetazionali che andranno a compensare gli impatti determinati dai nuovi interventi di edificazione o riqualificazione del tessuto edilizio esistente. Attraverso norme finalizzate a garantire un riequilibrio ecologico si è individuato quale fattore indicativo dell'impatto derivante dagli interventi edificatori la impermeabilizzazione del suolo: questo è il parametro che è utilizzato per quantificare in modo univoco gli interventi di piantumazione misurati introducendo il termine "albero equivalente".

Per albero equivalente si intende un valore che rappresenta in modo omogeneo le diverse tipologie di piantumazione che si possono combinare. Queste sono da declinarsi a seconda della localizzazione dell'intervento stesso: si possono prevedere macchie di alberi di alto fusto; filari di alberi ed essenze arbustive; alberi ed essenze arbustive e strisce a prato ed altre combinazioni di alberi, arbusti, prato.

- **Integrazione e qualificazione dei percorsi di mobilità dolce**

In linea con l'indirizzo della Provincia di Lodi per costruire una maglia di percorsi lenti, il Piano individua degli assi prioritari di collegamenti con la rete della mobilità dolce provinciale. A partire dal centro urbanizzato questa rete si arricchisce di nuovi tratti e connessioni fino a definire un modo di percorrere la città altro rispetto alla strada delle auto. Tale indirizzo si concretizza nei disposti del piano che, recepisce i progetti d'ambito del Po, precisa gli spazi e le modalità di attuazione, oltre alla forma dei tracciati abbinandoli al processo di costruzione di uno spazio extraurbano rilevante dal punto di vista qualitativo.

Superata la soglia della città, l'integrazione dei percorsi di fruizione ambientale esistenti è orientata verso la messa a sistema di elementi significativi della rete ambientale quali le connessioni dei corridoi ambientali del Lambro, Po, Roggia Venere e sistema dei canali di Bonifica, e con riserve di naturalità da valorizzare.

- **Valorizzazione e tutela del Sistema Ambientale**

Il Lambro, Po, Roggia Venere, le aree boscate, i filari e le strade sterrate costituiscono la grammatica di un ambiente complesso e vitale per l'intero territorio comunale. Per questo motivo sono previsti due atteggiamenti differenti e correlati: da un lato si rende necessaria l'introduzione di adeguate misure di protezione, allo scopo di ridurre al minimo i possibili interventi di modificazione o alterazione dello spazio aperto. Dall'altro lato, il ruolo di "territorio ad uso collettivo" conferibile a questi spazi aperti, richiede la formulazione di azioni specifiche orientate a garantire la fruibilità e l'accessibilità.

Per questo motivo il Piano si fa carico di norme di salvaguardia e valorizzazione capaci di far fronte a problemi che hanno una dimensione territoriale.

Il territorio agricolo rappresenta una delle realtà più significative per estensione e importanza nel comune di Orio Litta. Il PGT prevede una normativa per le zone agricole il più possibile precisa e attenta alle diverse caratteristiche di ogni zona, e pone grande attenzione ai manufatti rurali che costituiscono i punti nodali di questo sistema.

Il Piano traduce gli obiettivi individuati dal PTCP vigente della Provincia di Lodi in indirizzi e regole espressi nel Piano delle Regole e seleziona ulteriori ambiti da privilegiare per la ricostruzione di margini di interazione tra urbanizzato e territorio agricolo.

In questo modo, attraverso le regole della compensazione ambientale, ogni azione di trasformazione, conduce alla concretizzazione degli obiettivi che ci si è posti.

In questo quadro il PLIS del Po, per il quale è in corso lo studio di fattibilità è un episodio rilevante di risignificazione dello spazio aperto a vocazione agricola in grado di salvaguardare e valorizzare un sistema consolidato di relazioni e tutele ambientali.

- **Integrazione del sistema dei servizi pubblici**

La attuale dotazione di spazi per i servizi di Orio Litta è oggi tale da soddisfare compiutamente i bisogni della collettività dal punto di vista qualitativo e quantitativo. Tuttavia nell'orizzonte temporale del Piano interverranno mutazioni dei bisogni collettivi di cui oggi se ne possono percepire alcuni segnali ma che in futuro si imporranno con maggiore urgenza. E' crescente la domanda di "ambiente" inteso nella sua accezione più ampia che va dalla qualità dell'aria alla possibilità di fruire di spazi aperti urbani qualificati e sicuri e, su un fronte diametralmente opposto, si intravede la necessità di attivare politiche in grado di arginare l'uscita di popolazione italiana giovane o di classi sociali più deboli.

Il Piano risponde a queste istanze attraverso una strumentazione che, consentendo l'acquisizione di aree attraverso l'applicazione del principio della perequazione localizzata negli ambiti di intervento, da una parte le renderà disponibili per diverse finalità pubbliche – da verde pubblico atterzato ad aree per edilizia convenzionata - e dall'altra integra il capitale immobiliare pubblico di cui potrà disporre per interventi di qualificazione ed integrazione di servizi esistenti.

- **Qualificazione della viabilità**

La natura dei tracciati stradali, i modi di loro progettazione e realizzazione, le consuetudini d'uso che li caratterizzano sollevano alcune questioni: la corrispondenza tra calibro e il significato della strada, l'adeguatezza delle attrezzature (marciapiedi, illuminazione, alberature), la frizione tra modi d'uso differente (attraversamento, sosta, accesso alle residenze o la commercio).

Questo insieme di questioni e opportunità dà luogo ad una riflessione che consideri le strade non solo in riferimento al loro ruolo per il transito delle vetture, ma come specifico ambiente urbano, luogo di incontro e spazio collettivo.

In ogni caso lo spazio della strada va considerato a tutti gli effetti come una parte integrante del territorio e non solo come una infrastruttura di servizio ad essa sovrapposta.

Questo significa lavorare principalmente su due fronti: da un lato pensare al rapporto che le grandi strade di distribuzione primaria

intrattengono con gli spazi aperti progettandone il bordo e l'integrazione con il paesaggio e con l'urbanizzato (le strade provinciali di collegamento e il loro intorno); dall'altro valorizzare il significato delle strade interne all'urbanizzato come ambiti dove si svolgono non solo il transito delle automobili ma anche alcune importanti funzioni collettive intendendo come tali la sosta o la percorrenza pedonale e ciclabile (si pensi al concetto di strada-cortile all'interno di un tessuto residenziale privo di spazi pubblici).

L'atteggiamento del piano è quello di fornire all'interno di un disegno generale di insieme relativo alla gerarchia delle strade, una serie di indicazioni e suggerimenti che possano servire da riferimento per la gestione delle opere pubbliche legate alla viabilità.

Intendere la strada non solo in base alle definizioni del codice della strada, che pure rimangono il necessario sfondo normativo, ma anche come luogo abitabile costituisce il fondamento di una tassonomia delle strade e dei percorsi della mobilità urbana ed extraurbana.

Si sono così individuati cinque tipologie di strade, distinte per il ruolo che esse svolgono, dalla mobilità a livello territoriale fino a quella di quartiere.

In particolare si distinguono le strade di collegamento con la maglia territoriale, dalle strade di penetrazione e di distribuzione le quali portano all'interno del tessuto urbanizzato, lo attraversano e collegano i diversi settori di Orio Litta. Le strade cortile si attestano sui precedenti assi di penetrazione e distribuiscono le zone residenziali. Da questa funzione prevalente, cioè l'essere uno spazio strettamente legato alla residenza e che con questa condivide alcuni usi dello spazio aperto, ne deriva un carattere differente dalle due precedenti tipologie in cui gli usi sono più diversificati ed articolati.

Al di là della criticità della rete viabilistica di accesso alla città, di cui si è fatto carico la Provincia nella sua strumentazione attuativa, si definisce un sistema dalla mobilità non chiuso in se stesso e dotato di una autonoma coerenza, ma inteso come estensione del concetto di spazio pubblico.

- **Orientare lo sviluppo**

Uno degli orientamenti principali del Piano è quello di lavorare nella direzione di costruire un apparato di norme il più possibile rispondente alle esigenze di chiarezza e completezza necessarie al governo del territorio. Non si tratta di moltiplicare il numero delle norme e dei vincoli ma di ripensarne la struttura e i contenuti, col fine, tra l'altro, di rendere chiari i soggetti a cui si rivolgono, di definire le situazioni che le rende operanti, ed indicare il tema che intendono trattare.

A questo si deve aggiungere una precisione tecnica che possa indirizzare in modo adeguato l'azione del soggetto per evitare fraintendimenti e interpretazioni errate circa le procedure da seguire e soprattutto gli obiettivi da raggiungere. Proprio per questo motivo è importante adottare una struttura normativa capace non solo di indicare vincoli e limiti entro cui ritagliare le possibilità di intervento ma indirizzare le trasformazioni esplicitandone gli obiettivi generali descrivendone le finalità e fornendo criteri utili alla costruzione di un atteggiamento progettuale nei confronti di ciascun intervento, dettando gli elementi irrinunciabili di ogni trasformazione e motivandoli in relazione al contesto di appartenenza e alle ragioni interne di modificazione prevista.

Fondamentale a questo proposito è l'articolazione del grado di prescrittività delle norme: suggerimenti, consigli, direttive entrano a fare parte integrante della struttura normativa con l'obiettivo di costituire un campo di possibilità e non soltanto un ambito di vincoli e ostacoli.

Il territorio di Orio Litta, profondamente strutturato dalla sua particolare orografia, ha confermato nel tempo un saldo palinsesto su cui ha innestato la sua crescita. La Villa ed il borgo che si trova nei suoi pressi è il recapito di un asse storico che li unisce a Lodi ed alla pianura lodigiana; asse che, in modo barocco, si prolunga in un ulteriore tratto mai realizzato fino a Corte S. Andrea e al Po. La città di antica formazione è cerniera tra il pianalto lodigiano e il fiume che in origine costituiva la strada d'acqua per recapitare e distribuire materiali e prodotti agricoli in una area vasta.

E' in queste relazioni strutturanti l'organizzazione del territorio che si può ritrovare una sorta di DNA di Orio Litta. L'asse che unisce pianura e fiume genera le centuriazioni che, con lo sviluppo urbano, sono state progressivamente occupate da brani di città con le strade che ne ricalcano la maglia regolare che le ha generate. Una progressiva crescita che ha trovato soluzione di continuità nella scarpata ad ovest ma ancora attiva verso est dove non esistono ostacoli orografici.

Il Piano ha interpretato questa struttura territoriale individuando degli scenari di sviluppo che si innestano in modo coerente su queste relazioni di lunga durata.

1. Il sistema dei luoghi centrali

Cardine della struttura territoriale e permeante il nucleo di antica formazione è il luogo nel quale la città e la comunità che lo abita si identificano. Lo scenario proposto è quello di un recupero dei manufatti esistenti, della loro tutela e valorizzazione che va oltre gli episodi monumentali. Oltre alla edilizia minore che forma il tessuto antico coinvolge un nucleo cascinale sottoutilizzato per il quale è previsto l'innesto di una molteplicità di funzioni compatibili con la consistenza del complesso esistente e con la residenza ma sinergiche alla vicina Villa Litta e a nuove funzionalità legate al turismo culturale ed alla fruizione del Po che coinvolgono un ampio settore Lodigiano.

2. La foce del Lambro e gli spazi del Po

Nel rapporto Città-Fiume, il contrappunto nella golena antica alla città storica è rappresentato dagli spazi prossimi a Corte S. Andrea. Nel quadro di una apertura a nuovi modi di fruire dello spazio del Po, questo è una polarità sulla quale convergono percorsi storici e nel quale si possono introdurre nuove funzionalità legati all'uso dello spazio aperto.

3. La porta della Città

La realizzazione della rotonda sulla SP 234 rappresenta la porta del lodigiano e della Città.

E' l'elemento che anticipa le relazioni Fiumi-Città-Campagna significativa per coloro i quali vorranno accedere al sistema dei luoghi centrali anche da un ambito sovraprovinciale.

Questi elementi rimandano prioritariamente ad atteggiamenti progettuali in grado di interpretarne il significato che va sicuramente oltre quello strettamente viabilistico per coinvolgere la immagine stessa che la città vuole manifestare all'esterno.

4. I corridoi ambientali

Le polarità precedentemente descritte sono inserite in un contesto ambientale altrettanto ricco di relazioni di area vasta. L'urbanizzato si attesta sulla golena antica nella quale convergono i sistemi delle acque di pianura e i corridoi ambientali che li costeggiano.

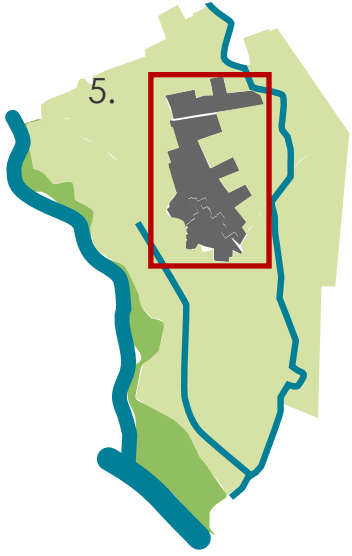
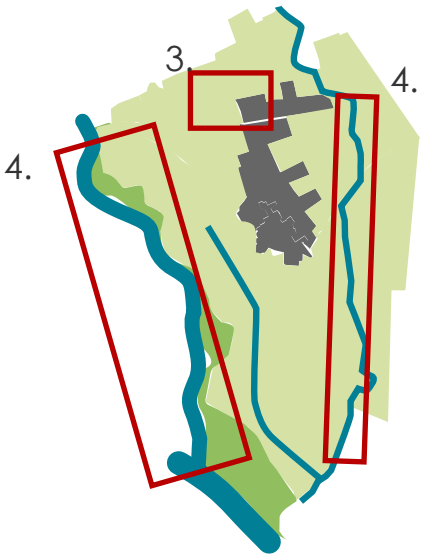
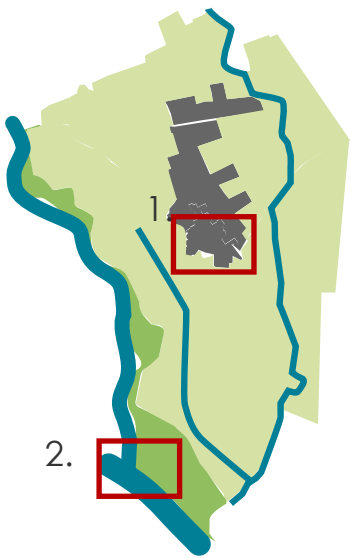
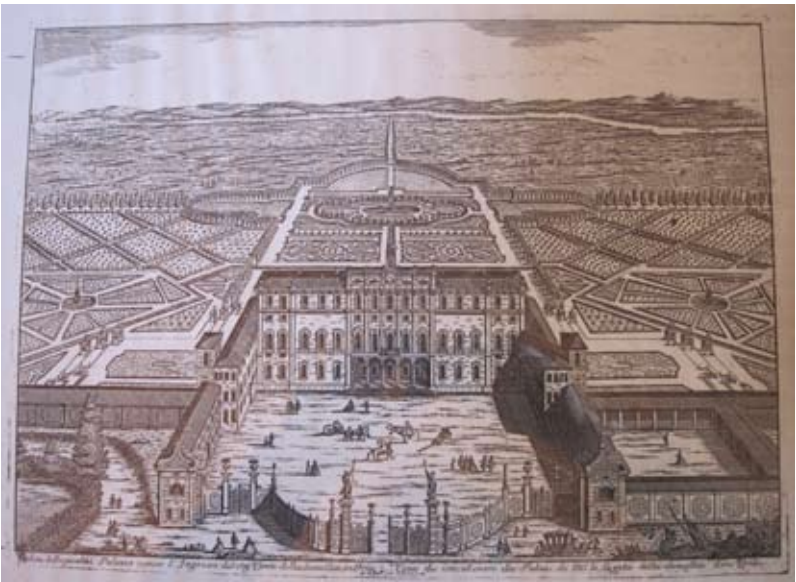
A sud di Orio Litta si fondono gli spazi del Lambro e della Roggia Venere per originare il Sistema del Po Lodigiano. I materiali di cui sono fatti questi luoghi sono quelli della campagna, degli argini, dei canali di bonifica, dei boschi ripariali e sono attraversati da una ricca rete di percorsi con Villa Litta in posizione centrale.

Riconoscere questo assetto territoriale consente di attivare politiche orientate alla valorizzazione del paesaggio rurale sinergiche a quelle di valorizzazione delle polarità urbane. In questo quadro si innestano altri scenari di valenza prevalentemente locale me che concorrono alla costruzione del disegno complessivo del Piano.

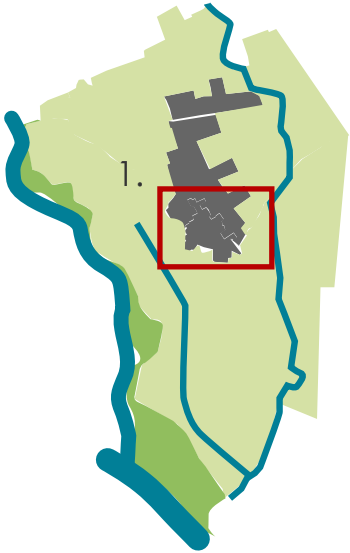
5. I margini urbani

L'incontro tra l'ambiente della golena antica e della città, segnato alla scarpata, definisce un elemento continuo di margine importante dal punto di vista paesaggistico in quanto percepibile da tutta la campagna bassa. Come spesso accade i per la costruzione del paesaggio, il disegno del margine verde urbano che il Piano propone come elemento strategico sarà il risultato di azioni individuali e diffuse che, se inquadrare all'interno di un indirizzo unitario, insieme concorreranno a definirne la forma comprensibile e condivisa.

La definizione dei margini urbani coinvolge anche il settore orientale e quello a Nord nel comparto produttivo. In questi ambiti è prevista la saldatura dell'edificato esistente con ambiti di trasformazione che, oltre ad ottemperare ad una fisiologica domanda di spazi per la residenza e produttiva, concorrono a definire una soglia urbana che media il rapporto città campagna.

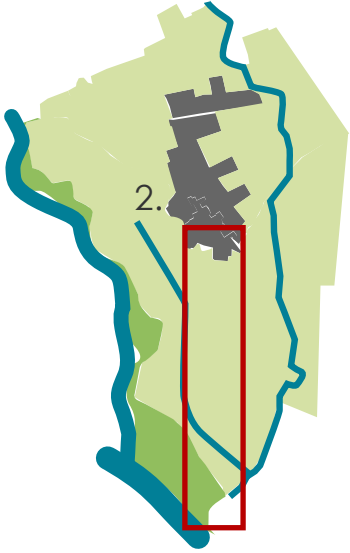


Settore 01: CENTRO DI ANTICA FORMAZIONE AMBIENTE: CENTRO DI ANTICA FORMAZIONE, GOLENA ANTICA

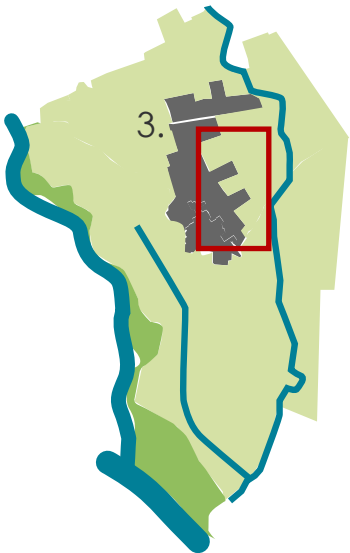


OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI PARTICOLARI	STRUMENTI
Valorizzazione e tutela dei Nuclei di Antica Formazione	Valorizzazione delle cascine urbane dismesse attraverso la loro rifunzionalizzazione con interventi di tutela dei manufatti di pregio	PROGETTO-NORMACRU 1 GUIDA NUCLEO ANTICO COMPENSAZIONE AMBIENTALE INCENTIVI RISPARMIO ENERGETICO
Qualificazione dello spazio urbano	Gli interventi sull'edilizia minore e sui nuclei cascinali urbani, coerenti con l'immagine consolidata del centro, contribuiscono alla definizione dell'identità della città e dei luoghi centrali.	
Integrazione della mobilità dolce	La rifunzionalizzazione del nucleo cascinale prossimo a Villa Litta è l'occasione per integrare i servizi destinati ad una utenza più ampia di quella urbana ed anche legata alla frizione della Via Francigena e alle aree del Po	
Valorizzazione e tutela del sistema ambientale	La stretta relazione con gli spazi del Lambro e lo spazio aperto della golena antica è l'occasione per attivare nuove forme di fruizione dello spazio aperto compatibili con l'attività agricola. E' prevista la riqualificazione dei margini urbani - di pregio dal punto di vista orografico ma spesso banali in termini naturalistici e percettivi - attraverso la formazione di quinte verdi ed elementi di rinaturalizzazione	
Contenimento del consumo di suolo	Gli interventi interessano ambiti edificati consentendo l'adeguamento e l'integrazione del tessuto esistente	

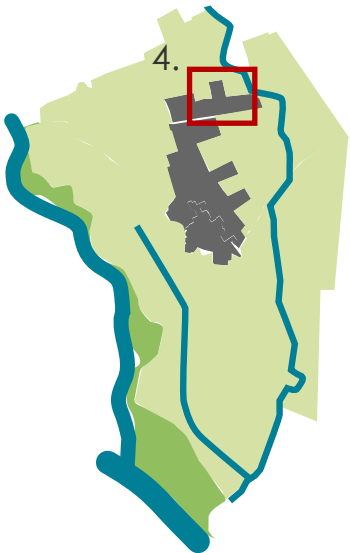
Settore 02: DA VILLA LITTA AL PO AMBIENTE: GOLENA ANTICA



OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI PARTICOLARI	STRUMENTI
Valorizzazione e tutela del sistema ambientale	Lo spazio che collega il centro agli spazi del Po è interpretato quale elemento cardine nella gerarchia degli spazi urbani ed extraurbani. E' prevista la formazione di interventi verde per qualificare l'immagine del margine meridionale della città e lungo le strade di collegamento al Fiume e roggia Venere	COMPENSAZIONE AMBIENTALE PROGETTO PERCORRIBILITA' ROGGIA VENERE E ALZAIE CANALI DI BONIFICA PLIS DEL LAMBRO/PLIS DEL PO PROGETTO-NORMA CRU 1 PROGETTO-NORMA AT3 NORMA CENTRO ANTICO
Integrazione della mobilità dolce	Sono confermate e riqualificate le connessioni in direzione Nord Sud integrando i percorsi della mobilità dolce che si innestano nel tessuto urbano esistente e che si estendono fino al Po	

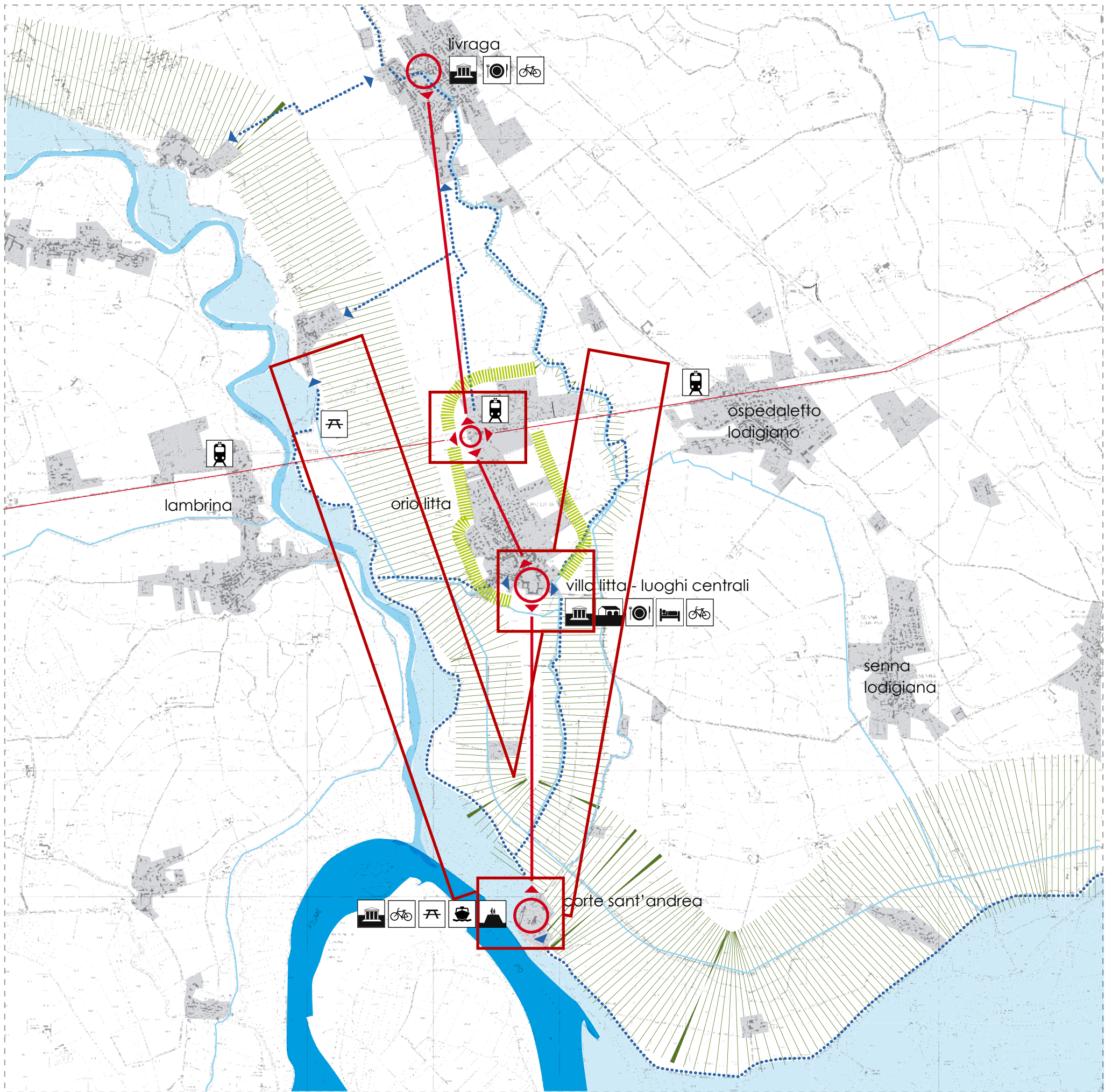


OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI PARTICOLARI	STRUMENTI
Contenimento del consumo di suolo	Il settore si inserisce in spazi vuoti tra ambiti già destinati alla trasformazione urbanistica. Sono previsti importanti spazi destinate a verde pubblico e servizi	PROGETTO-NORMACRU 1 PROGETTO-NORMA AT1 PROGETTO-NORMA AT2 PROGETTO-NORMA AT3 COMPENSAZIONE AMBIENTALE INCENTIVI RISPARMIO ENERGETICO
Qualificazione dello spazio urbano	La formazione di un nuovo tessuto residenziale è l'occasione per immaginare lo spazio urbano non più come monofunzionale solo per l'auto ma come un sistema di luoghi pubblici e semipubblici utilizzabili in modo articolato e complesso integrati nella funzione dell'abitare.	
Integrazione della mobilità dolce	La individuazione di aree pubbliche contribuisce alla formazione del margine verde della città in aggiunta	
Integrazione dei servizi di interesse generale	L'esito dell'attuazione del piano sarà una significativa dotazione di spazi pubblici interni all'edificato e in continuità con le aree sportive esistenti che, oltre a trovare spazio per il suo ampliamento, sarà circondato da aree libere verdi.	
Sostenibilità ecologica	E' negli ambiti di trasformazione più significativi che il Piano esprime più compiutamente l'obiettivo della sua sostenibilità ecologica attraverso l'introduzione di incentivi per il risparmio energetico, per l'utilizzo delle risorse energetiche rinnovabili e materiali ecocompatibili, e attraverso le compensazioni ambientali che qui trovano lo spazio per la loro realizzazione	



OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI PARTICOLARI	STRUMENTI
Contenimento del consumo di suolo	Il settore si attua in ambiti compresi tra aree a destinazione produttiva e prossima alla nuova rotonda sulla SP 234	PROGETTO-NORMA AT4 COMPENSAZIONE AMBIENTALE INCENTIVI RISPARMIO ENERGETICO
Qualificazione dello spazio urbano	L'attuazione prevede la formazione di margini verdi a definire la soglia urbana che si affaccia sulla pianura a Nord della città.	
Integrazione della dotazione di spazi produttivi	Il settore consente di offrire risposta ad una eventuale domanda di spazi per le attività produttive. Fatto plausibile in funzione della accessibilità delle aree	
Sostenibilità ecologica	E' negli ambiti di trasformazione più significativi che il Piano esprime più compiutamente l'obiettivo della sua sostenibilità ecologica attraverso l'introduzione di incentivi per il risparmio energetico, per l'utilizzo delle risorse energetiche rinnovabili e materiali ecocompatibili, ed attraverso le compensazioni ambientali che qui trovano lo spazio per la loro realizzazione	

Strategie e strumenti di attuazione convergono in un disegno strategico che, coinvolgendo diversi ambiti, e pone in primo piano nuove modalità di fruizione della città e delle aree del Po. L'attivazione di questo politica di ampio respiro può costruire uno scenario di sviluppo originale centrato sul turismo culturale.



La costruzione del Piano di Orio Litta è una operazione complessa che affronta tematiche di natura differente, e formula ipotesi di trasformazione incrociando diverse scale di intervento a partire tuttavia da un orientamento di fondo, da una idea generale di sviluppo e gestione del territorio e dello spazio costruito che deve funzionare da supporto teorico e progettuale per ogni scelta di natura più specifica.

L'insieme di queste scelte di carattere generale viene tradotto in una serie di prescrizioni (norme e azzonamento) di cui talvolta si perde la chiarezza dei presupposti che le hanno generate.

E' importante a questo fine adottare un atteggiamento che tenda ad esplicitare in maniera chiara un progetto generale e un'immagine complessiva dello sviluppo previsto, che possa servire non solo per la comprensione delle singole scelte all'interno di un quadro più ampio, ma che riesca a costruire un utile riferimento per gli eventuali cambiamenti che si possono verificare in seguito al modificarsi di alcune situazioni contingenti, o alla maturazione di condizioni di trasformazione.

Si intende quindi regolamentare gli interventi attraverso una serie di indicazioni normative che distinguono le aree maggiormente sensibili per inserimento nel contesto, per qualità dei manufatti esistenti e per il loro valore storico ed ambientale, da quelle per le quali è necessario sostanzialmente garantire adeguamenti secondo modalità e consuetudini secondo il principio della flessibilità guidata.

Preliminare ad ogni operazione di regolamentazione è la valutazione del grado di trasformabilità del territorio. Questo passaggio è condizionato dal valore attribuito alle singole parti e dalla sensibilità alle modificazioni di superfici, spazi, manufatti.

La città viene articolata allora in parti a cui corrispondono disposti normativi definiti dal Piano delle Regole che in larga parte si sovrappongono agli Ambienti a cui corrisponde una diversa propensione alla mutazione.

La **Città consolidata** e la **Città del lavoro** nelle sue diverse accezioni (urbanizzazione diffusa con edifici isolati su lotto, nuovi interventi residenziali, insediamenti di carattere produttivo) costituisce la parte più consistente di tessuto urbanizzato. E' una città che nel tempo ha definito i suoi caratteri e le sue modalità d'uso e per la quale l'atteggiamento del Piano è di indirizzare interventi di adeguamento dei manufatti e degli spazi liberi per renderli adattabili ad una evoluzione degli usi contemporanei. Si tratta quindi di rendere l'edificato esistente in grado di subire cambiamenti minimi ma diffusi in modo compatibile con i caratteri salienti dell'ambiente esistente e di incentivare l'evoluzione dello spazio aperto e costruito nella direzione di una maggiore prestanza dal punto di vista ambientale ed energetico.

Nei **nuclei di antica formazione** gli interventi sono minimali e diffusi. La differenza consiste nel materiale edilizio -maggiormente caratterizzato rispetto alla città consolidata- che verrà interessato da queste azioni. Per attivare interventi in questo ambiente ma nello stesso tempo per evitare che essi risultino casuali e incoerenti, si procede attraverso la puntualizzazione della normativa delle opere ammesse per ogni tipo di intervento con indicazione – prioritariamente per le parti esterne dei manufatti che formano lo scenario dello spazio pubblico - dei materiali edilizi da privilegiare e quelli da escludere.

E' introdotta inoltre la possibilità, una tantum, di aumentare la volumetria e la superficie lorda d'uso, al fine di un adeguamento igienico-sanitario e di una razionalizzazione tipologica delle unità abitative in modo da adeguarli agli stili di vita contemporanea.

Il Piano affianca allora ad indicazioni di carattere quantitativo un apparato normativo – la **Guida agli Interventi nel nucleo di antica Formazione** - più puntuale nella tutela degli grammatica compositiva che lo connota sia in termini morfologici che tipologici.

Assimilabili a questa parte di città sono i **nuclei cascinali** per i quali il Piano prevede delle indicazioni puntuali relativamente alle tipologie di intervento coerenti con la consistenza edilizia di ogni manufatto principale. E' contemplata la possibilità per gli edifici non più utilizzabili ai fini agricoli di orientarsi verso la multifunzionalità o il cambio di destinazione d'uso. Questo per evitare che, all'interno di alcune cascate, manufatti oggi inutilizzati perché non necessari alla conduzione del fondo siano oggetto di un processo di fatiscenza e di degrado non più recuperabile.

Per quanto riguarda le aree agricole – in modo coerente con le indicazioni del P.T.C.P. - si adotta una politica ambientale sensibile ai problemi di natura più propriamente tecnica incrociando i temi della tutela e riqualificazione dell'ambiente della pianura con considerazioni legate al modo d'uso di queste aree, alle loro potenzialità in termini di fruizione, di accessibilità e in generale di relazione con il centro abitato, con l'obiettivo di fornire indicazioni di carattere progettuale

che funzionino come riferimento per operazioni di compensazione ambientale ed altro da attuarsi anche in fasi successive.

Aldilà delle specificità delle colture e dei problemi legati alla produttività del suolo e al tipo di attività svolta (colture e allevamenti) risulta interessante osservare il territorio agricolo come un sistema fortemente integrato con la maglia viaria e la trama dei canali e dei manufatti edilizi presenti.

La struttura delle indicazioni normative del Piano è basata sull'attivazione, da una parte di una politica di completamento, che si adatta alle zone ormai compiute del territorio comunale alle quali sono necessari essenzialmente interventi di adeguamento dei tessuti urbani sottoutilizzati, tutela e valorizzazione degli spazi costruiti del centro e degli spazi di valore ambientale del Lambro, del Po, della Roggia Venere e, in generale, della campagna.

D'altra parte sono individuate alcune nuove aree caratterizzate da una maggiore articolazione d'intervento, sia sullo spazio aperto che edilizio, che concorreranno ad una complessiva riqualificazione e risignificazione di ampi brani di territorio.

Per indirizzare tutela, adeguamento, trasformazione, si dota degli strumenti normativi previsti dalla normativa quale il Piano delle Regole, a cui affianca ulteriori strumenti volti a temi specifici che concorrono in varia forma ed aperta ad eventuali implementazioni, a definire regole, indirizzi, consigli, premialità legate al processo edilizio.

La Guida agli interventi nel Nucleo di Antica Formazione

Il recupero del nucleo antico ha come obiettivo principale quello di salvaguardarlo come memoria storica della comunità e nello stesso tempo di riqualificarlo come luogo di residenza e di vita collettiva.

Il concetto di recupero edilizio proposto è teso ad investire il patrimonio storico nel suo complesso, salvaguardandone sia gli aspetti storico-ambientali, ma nello stesso tempo permettendo un utilizzo pieno degli edifici adeguandoli alle esigenze della vita contemporanea.

Per sollecitare quindi gli interventi in tali zone ma nello stesso tempo per evitare che essi risultino casuali e improvvisati, abbiamo messo a punto i seguenti elementi determinanti:

1. puntualizzazione della normativa delle opere ammesse per ogni tipo di intervento con indicazione per le parti esterne dei manufatti, dei materiali edilizi da privilegiare e quelli da escludere.
2. possibilità, una tantum, di aumentare la volumetria e la superficie lorda d'uso, al fine di un adeguamento igienico-sanitario e di una razionalizzazione tipologica delle unità abitative, tale aumento è diversificato a seconda se si tratti di un intervento diretto su una sola unità edilizia, o all'interno dello strumento attuativo.

La guida agli interventi nel nucleo di antica formazione raccoglie gli esiti di una serie di indagini conoscitive e rilievi effettuati sul patrimonio edilizio di Orio Litta ed in particolare su quella parte di manufatti che, singolarmente o nel loro insieme, caratterizzano il nucleo urbano e contribuiscono alla definizione del paesaggio e dell'identità della città di antica formazione: è questo l'ambito nel quale il tessuto urbano è più delicato e presenta le situazioni più complesse e di difficile gestione.

L'individuazione del centro di antica formazione ha richiesto, a sua volta, un passaggio interpretativo delle carte storiche e dei dati raccolti attraverso il rilievo diretto: l'esito di questa lettura si differenzia in parte da una analisi storica tradizionale perché l'interesse è focalizzato non solo alla ricostruzione di alcune soglie temporali, ma a capire ragioni e modi ricorrenti delle trasformazioni, le permanenze ed i principi insediativi che caratterizzano queste parti di città e frazioni.

La restituzione nell'attuazione del piano i risultati di queste analisi non può risiedere in modo esclusivo nell'azonamento che non è in grado di rendere conto, se non parzialmente, della diversità dei tipi di intervento necessari all'interno di una zona "omogenea".

La Guida agli interventi, per la sua natura testuale ibrida di scritto e figurato, è uno strumento normativo più preciso, ma anche più flessibile nel delineare diversi livelli di coerenza e tiene conto della contiguità tra materiali urbani eterogenei per stato di conservazione, possibilità di trasformazione, forme e materiali costruttivi.

La Guida riporta indicazioni e suggerimenti per la realizzazione degli interventi previsti dal piano regolatore che richiamano aspetti della progettazione che coinvolgono il rapporto con il contesto di appartenenza del progetto, contenendo informazioni progettuali ed esempi, ed è corredata di puntuali indicazioni relative ad elementi che contribuiscono alla definizione formale degli organismi edilizi.

La guida è organizzata secondo le zone in cui è stato suddiviso il nucleo di antica formazione; si è immaginata la città come composta di due livelli distinti ma complementari: la città esposta e la città interna.

A partire dai tracciati stradali e dalla cortina edilizia che su di essi si affaccia la parte esposta e visibile della città si passa, proseguendo nello sviluppo dei lotti, allo spazio più introverso delle corti e degli spazi aperti retrostanti che costituiscono la città interna.

Questi due livelli restituiscono nella loro immagine complessiva una zona omogenea per quanto attiene ai caratteri morfotipologici ma al contempo sottolineano i diversi caratteri degli spazi che la compongono e la diversa propensione alla trasformazione.

Inoltre, la forma della città rivolta verso lo spazio pubblico necessita di prescrizioni che non possono agire nella generalità dei casi allo stesso modo che sullo spazio privato.

In questo quadro, la guida è da interpretarsi come un testo manualistico e come tale, è sede di regole, consigli ed esempi riferiti alle varie zone omogenee ed alle due sezioni in cui queste sono state articolate cioè quelli di città esposta e città interna.

Le indicazioni che la guida fornisce sono direttamente da correlarsi con le tipologie di intervento che prevedono nuove edificazioni - previa demolizione o su aree libere -, ampliamenti o trasformazioni di interi edifici o parte di essi.

Per quanto attiene gli interventi di riqualificazione con mantenimento della facciata esterna (cf), la guida ha la valenza di precisare gli elementi da tutelare con maggior cura fermo restando il mantenimento od il ripristino degli elementi preesistenti originali.

Per le altre tipologie di intervento (ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro) vale quanto prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Le dimensioni esplicitate nella guida sono da intendersi come suggerimenti.

la città esposta

Il paesaggio urbano di Orio Litta si caratterizza per diversi livelli di visibilità. La superficie continua delle facciate degli edifici verso lo spazio pubblico costituisce la città esposta. Questa si distingue per il grado di omogeneità e continuità avendo selezionato nel tempo una serie di tipologie insediative e di caratteri morfologici che rappresentano delle invarianti per tutto il tessuto.

Diversi elementi e materiali costituiscono nell'insieme un paesaggio che è fortemente connotato.

Gli allineamenti su strada, la continuità della cortina degli edifici, la frequente mancanza di elementi aggettanti sul fronte, i rapporti tra i pieni ed i vuoti nella composizione della facciata, unitamente al rapporto che esiste tra gli spazi della strada e gli elementi centrali emergenti, contribuiscono alla caratterizzazione di questa porzione di città più antica. La superficie continua costituita dalle facciate degli edifici costruisce l'ambiente urbano legato alla strada, al passaggio e alla sosta: la città esposta è la città percepita da tutti coloro i quali attraversano il centro di antica formazione.

la città interna

L'immagine in negativo della città esposta ed il suo completamento nella parte costruita, delimitata dalle facciate delle corti e da volumi isolati costituisce la "città interna": si tratta di uno spazio abitato ed occupato con modalità proprie, in cui l'innovazione e la trasformazione trovano minori resistenze ed una gamma più ampia di variazioni.

La città interna vive secondo tempi e modalità differenti rispetto alla città esposta. In essa prevale un carattere domestico ma non

necessariamente privato, protetto ma non chiuso rispetto alla strada.

In questa città, i principi insediativi, comunque legati alla costruzione di uno spazio definito, se non delimitato, sono declinati con una pluralità di modi che hanno subito delle modificazioni nel tempo.

Anche le funzioni dei manufatti hanno subito profonde modificazioni ed integrazioni di pari passo con un processo di adeguamento della residenza con servizi che gli impianti originari non prevedevano.

La lettura delle trasformazioni che nel tempo si sono succedute e le modalità di utilizzo rilevate, delineano non più delle persistenze ma dei principi insediativi flessibili che sono però riconducibili a poche forme ricorrenti rivelando una "razionalità minimale" che però non ha evitato una certa compromissione dei caratteri originali soprattutto attraverso l'eterogeneità dei materiali e nella perdita di relazioni e modi d'uso.

La **città interna** comprende tutti i fronti degli edifici della zona A non visibili dalle strade e dalle piazze pubbliche



La Guida agli incentivi per l'efficienza energetica e la compatibilità ambientale degli interventi edilizi

63

Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e sostituzione edilizia che raggiungano livelli virtuosi di prestazione energetica, viene riconosciuto un indice di edificabilità (If) maggiorato fino ad un massimo del 12% rispetto al valore normalmente assegnato alla relativa zona.

La guida precisa le specifiche da raggiungere per gli interventi tesi al raggiungimento delle classi energetiche più alte, le quali potranno beneficiare di un incremento dell'indice di edificabilità (If), graduato in funzione della classe energetica (B; A; A+)

Al termine dei lavori, dovrà essere presentato, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, l'attestato di certificazione energetica, comprovante l'effettivo raggiungimento delle prestazioni energetiche previste in fase progettuale.

Il mancato conseguimento degli obiettivi dichiarati in fase progettuale per l'ottenimento delle premialità configura l'intervento come un abuso edilizio e come tale sarà da sanare.

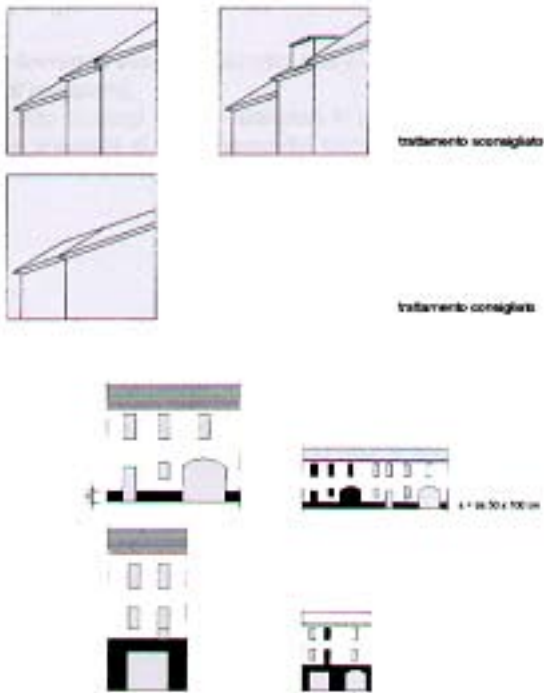
Ulteriori premialità sono introdotte per incentivare gli interventi con specifiche tecniche di elevata compatibilità ambientale ai quali viene riconosciuto un indice di edificabilità (If) maggiorato del 5% rispetto al valore normalmente assegnato alla relativa zona.

Per "edificio realizzato con requisiti di elevata compatibilità ambientale", si intende un fabbricato che sia posto in opera con materiali e con caratteristiche tecnico-costruttive rispettosi dei principi di riduzione dei consumi energetici, efficienza nell'utilizzo delle risorse non rinnovabili, sfruttamento delle risorse rinnovabili, utilizzo di materiali a basso impatto ambientale.

Tali caratteristiche si intendono soddisfatte per edifici che rientrino in classe energetica "B" o superiore e che siano dotati di almeno 4 (quattro) tra i seguenti requisiti:

- utilizzo di materiali a basso impatto ambientale;
- coperture vegetali (tetti verdi);
- indice di prestazione termica per la climatizzazione estiva o raffrescamento, ETC, rientrante, secondo la specifica classificazione energetica, in classe A o superiore;
- utilizzo di impianti solari termici per il riscaldamento o per il raffrescamento;
- adozione di impianti di riscaldamento di tipo centralizzato;
- sistemi di ricambio forzato dell'aria con recupero del calore;
- sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche.

La guida precisa le modalità e forme di valutazione e misurazione ex ante ed ex post per le tecnologie sopra menzionate.



La Guida alla Compensazione ambientale

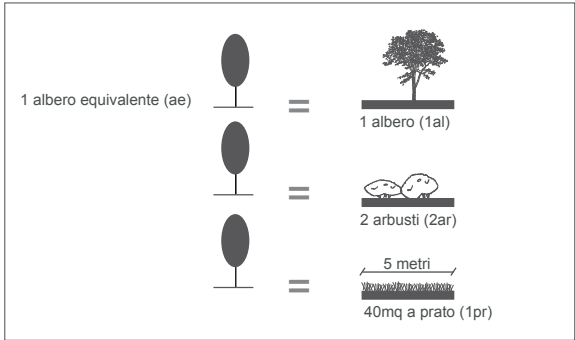
La compensazione ambientale si attua attraverso interventi di piantumazione da concordarsi con l'amministrazione comunale nei modi definiti dal CAPO V - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE delle NTA del Piano delle Regole: le quantità richieste di “Alberi Equivalenti” (ae) in rapporto alla tipologia di intervento ed agli ambiti urbanistici nei quali l'intervento stesso è calato (esempio: nuova edificazione residenziale in ambito di trasformazione AT)

Per albero equivalente si intende un valore che rappresenta in modo omogeneo le diverse tipologie di piantumazione che si possono combinare. Queste sono da declinarsi a seconda della localizzazione dell'intervento stesso: si possono prevedere macchie di alberi di alto fusto (al); filari di alberi ed essenze arbustive (al)+(ar); alberi ed essenze arbustive e strisce a prato (al)+(ar)+(pr) ed altre combinazioni di alberi, arbusti, prato.

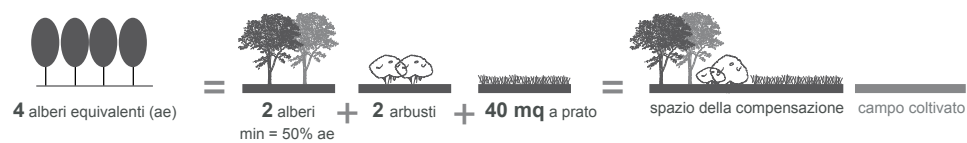
Le essenze delle diverse tipologie di impianto sono determinate dall'elenco di seguito allegato derivato dal Regolamento Tipo del Piano di Indirizzo Forestale Provinciale (PIF).

E' comunque necessario che almeno il 50% della richiesta di alberi equivalenti sia coperta da alberi (ab). La formazione di una striscia a prato è prevista per interventi collocati in aree agricole o sul margine di queste: la sua profondità varia a seconda delle scelte di compensazione (5 ml; 10ml; 15ml; max 20ml) ed avrà lunghezza pari a quella della zona piantumata ad albero a cui si abbina.

La valenza dei diversi impianti è diversa e segue le indicazioni della seguente tabella che definisce la modalità di calcolo dell'albero equivalente (ae)



esempio:
Tipo intervento: (ne) in AT residenziale
Superficie impermeabile (Si) = 200 mq
NTA art. "interventi di compensazione ambientale" - 1ae ogni 50 mq di Si
compensazione: $\frac{Si}{50 \text{ mq}} = \frac{200 \text{ mq}}{50 \text{ mq}} = 4 \text{ alberi equivalenti (ae)}$



Il Piano delle regole inoltre individua settori del territorio nei quali si incentiva la localizzazione degli interventi di compensazione ambientale privilegiando i corridoi sovrasistemici di importanza provinciale di valenza paesistica ed i Settori di tutela e valorizzazione ambientale individuati nelle tavole di Piano.

Il Progetto Norma

La redazione di un piano urbanistico è uno dei rari momenti nella storia di una città in cui è possibile delineare delle strategie complessive da realizzarsi in un orizzonte temporale assai dilatato.

Definendo degli obiettivi e delle priorità per la gestione degli standard ed associando la loro realizzazione anche a dei processi di attuazione di comparti ben definiti, si intende ridurre le possibilità che gli indirizzi della pianificazione rimangano depositati soltanto sulla carta.

Il piano si è allora dotato di una strumentazione diversificata a seconda degli obiettivi da perseguire, in modo particolare per gli interventi legati all'uso e alla gestione dello spazio urbano rientranti nelle strategie prioritarie per la qualificazione urbana.

Il suo trattamento e la sua valorizzazione sono state trattate alle diverse scale, da quella territoriale, fino a quella della sua costruzione materiale depositata nelle indicazioni fornite dagli Ambiti di trasformazione. Per la loro natura particolare i comparti di riqualificazione urbana costituiscono specifiche zone urbanistiche, e sono sottratti alla disciplina delle zone circostanti.

Si esce da una ottica esclusivamente quantitativa, per indirizzare la attività dell'attore sia pubblico che privato, in una strategia unitaria di gestione dei processi e dello spazio fisico della città.

In particolare questo strumento tende ad indirizzare interventi di trasformazione degli edifici prossimi ad aree di valore strategico nella direzione di ricostruire un migliore rapporto tra edificio e spazio aperto. Questa strumentazione fa leva su incentivi alla trasformazione di ristrette aree periferiche secondo soluzioni illustrate nei progetti norma.

Sono previsti, a seconda dei casi, diverse tipologie di intervento realizzabili esclusivamente previa approvazione di piano urbanistico attuativo, o concessione edilizia convenzionata.

La progettazione attuativa è regolata attraverso strumenti diversificati a seconda degli obiettivi relativi ad ogni intervento ed alla consistenza dei manufatti esistenti insistenti sulle diverse aree di intervento. Il progetto norma, che fornisce le indicazioni progettuali ha forma testuale, può essere corredata da elaborati grafici ulteriori rispetto la tavola di Piano. Il Progetto-Norma è un insieme di disposizioni, di criteri e di informazioni progettuali con vario grado di intensità prescrittiva, avente per oggetto la trasformazione di porzioni discrete del territorio comunale comprese negli Ambiti di trasformazione.

I progetti norma possono fornire indicazioni specifiche relativamente alla trasformazione dello spazio pubblico, di quello privato, degli spazi aperti, dell'edificato in tutti i casi nei quali il trattamento dello spazio fisico è determinante per la qualificazione di settori urbani rilevanti.

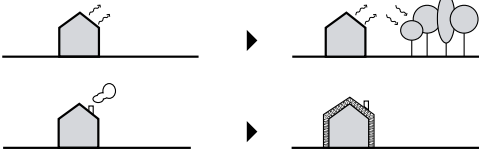
Esso può indicare: le quantità relative all'edificazione possibile e alle superfici del suolo pubblico e di quello privato; le destinazioni ammesse per gli edifici e lo spazio non costruito; le istruzioni per la progettazione relative all'insediamento degli edifici e al trattamento dello spazio aperto; ecc..

Suoi destinatari principali sono gli estensori dei piani attuativi o dei progetti di concessione edilizia convenzionata con lo scopo di indirizzare ed informare la progettazione esecutiva.


POLITICHE PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Obiettivi:	Strumenti:	Azioni:
<ul style="list-style-type: none">valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore architettonicotutela delle facciate storiche degli edifici posti lungo le strade pubblichetutela e salvaguardia degli elementi storico monumentalipromozione, recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente con inserimento di misure di efficienza energeticaintegrazione e riqualificazione degli spazi aperti pubblici nella città storicatutela degli impianti a corte aperta interna ai tessuti storici	<ul style="list-style-type: none">Guida agli interventi nella città di antica formazioneGuida agli incentivi per l'efficienza energetica e la compatibilità ambientale degli interventi edilizi	<ul style="list-style-type: none">Favorire gli interventi di restauro e di manutenzione su edifici di interesse storico, architettonico e monumentale, come previsto nella guida agli interventiRecupero degli impianti originari e demolizione degli elementi architettonici incompatibili con i caratteri storici originaririutilizzo del patrimonio esistente attraverso incentivi volumetrici che consentono il recupero e o la riqualificazione edilizia e l'ampliamento delle unità abitative ove è possibile, inserendo opere volte all'efficienza energetica.individuazione del centro e dei luoghi di interesse collettivo attraverso il cambio di pavimentazione utilizzando materiali differenti all'asfaltatura (blocchi di porfido) o con una asfaltatura colorata.

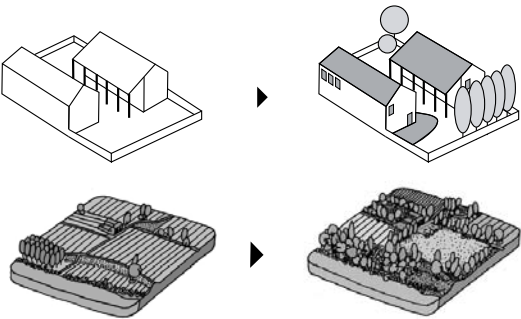
POLITICHE PER LA CITTA' CONSOLIDATA

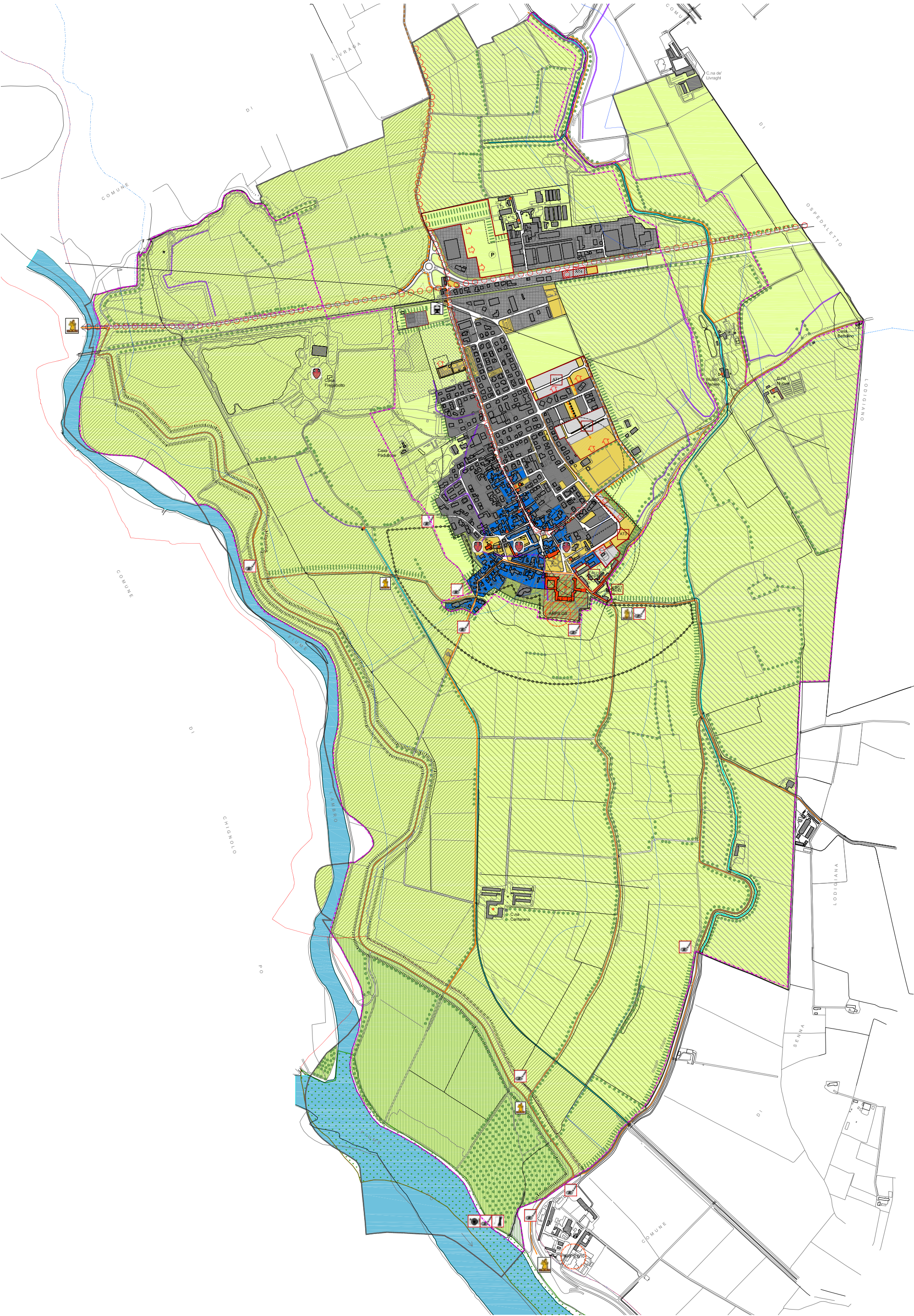
Obiettivi:	Strumenti:	Azioni:
<ul style="list-style-type: none">utilizzo e recupero dei vuoti urbani controllando la superficie impermeabile a favore del verde privatori-funzionalizzazione e ricollocazione delle attività incompatibili con le funzioni residenzialimiglioramento dell'accessibilità dei nuclei residenzialiinserimento di spazi pubblici e di interesse generale nelle aree di recuperoconfigurazione dei margini urbani con specifici elementi vegetali	<ul style="list-style-type: none">Piano delle RegoleGuida alla compensazione ambientaleGuida agli incentivi per l'efficienza energetica e la compatibilità ambientale degli interventi edilizi <div></div>	<ul style="list-style-type: none">Completamento dei lotti liberi all'interno del tessuto urbanizzato.Dismissione delle funzioni incompatibili con la residenza e successivo recupero delle aree esistentiIl trattamento dei margini urbani deve avvenire con l'installazione e ricostruzione di elementi lineari vegetazionali che vanno a ricostruire un limite urbano.

POLITICHE PER LA CITTA' DEL LAVORO

Obiettivi:	Strumenti:	Azioni:
<ul style="list-style-type: none">consolidare il sistema artigianale/produttivo esistenterealizzazione di nuovi spazi per il lavoro e per la produzione di livello comunale e sovra-comunalecontenimento degli impatti sul sistema agricolo e sul territorio rurale determinati dall'espansione delle aree produttive	<ul style="list-style-type: none">Piano delle RegoleGuida alla compensazione ambientale <div></div>	<ul style="list-style-type: none">Realizzazione di servizi ed attrezzature per la produzioneIntroduzione di adeguate misure di compensazione ambientale attraverso la realizzazione di aree boscate o di fasce verdi di dimensione commisurata all'effettiva entità del nuovo comparto produttivoIntegrazione dei nuovi insediamenti con la rete della mobilità esistente.

POLITICHE PER I SISTEMI FLUVIALI E GLI SPAZI RURALI

Obiettivi:	Strumenti:	Azioni:
<ul style="list-style-type: none">Protezione della rete dei valori ambientalisalvaguardia e mantenimento della continuità ecologica nelle aree di rilevanza naturale e ambientale.Recupero dei segni e dei manufatti storici presenti nel territorio ruraleValorizzazione dei punti di fruibilità ambientale attraverso un sistema di percorsi in grado di connettere aree di interesse naturale e manufatti tradizionali dell'agricolturaMantenimento della vocazione agricolacontenimento dei fenomeni di occupazione e urbanizzazione degli spazi agricoli, ed in particolare delle aree rilevanti sul fronte ambientale	<ul style="list-style-type: none">Piano delle Regoleguida alla compensazione ambientale <div></div>	<ul style="list-style-type: none">La salvaguardia dei valori ambientali ed ecologici avviene attraverso interventi di piantumazione nelle aree maggiormente esposte alle trasformazioni urbaneIl recupero degli eventuali manufatti storico-tradizionali avviene seguendo le indicazioni e modalità di intervento previste nelle norme del Piano delle RegoleIndividuazione di un corridoio ecologico allo scopo di favorire la costruzione di un sistema di percorsi ciclabiliPerimetrazione del PLIS del LambroIndividuazione di percorsi di fruibilità ambientale



Individuazione degli ambiti di trasformazione

L'individuazione delle aree di sviluppo di Orio Litta è l'esito di alcune considerazioni che derivano dalla conformazione morfologica del territorio, e dai limiti naturali e artificiali che essa impone.

La presenza a Ovest e Sud di due importanti percorsi fluviali, il Lambro e il Po, ha infatti imposto delle fasce di inedificabilità che coincidono con la scarpata morfologica, e definiscono la linea di margine urbano.

A partire da questo limite, la città si sviluppa sul pian alto lodigiano estendendosi da sud verso nord, fino a raggiungere il tracciato ferroviario. Quest'ultimo insieme al percorso della strada statale rappresentano i vincoli artificiali di espansione a nord della città.

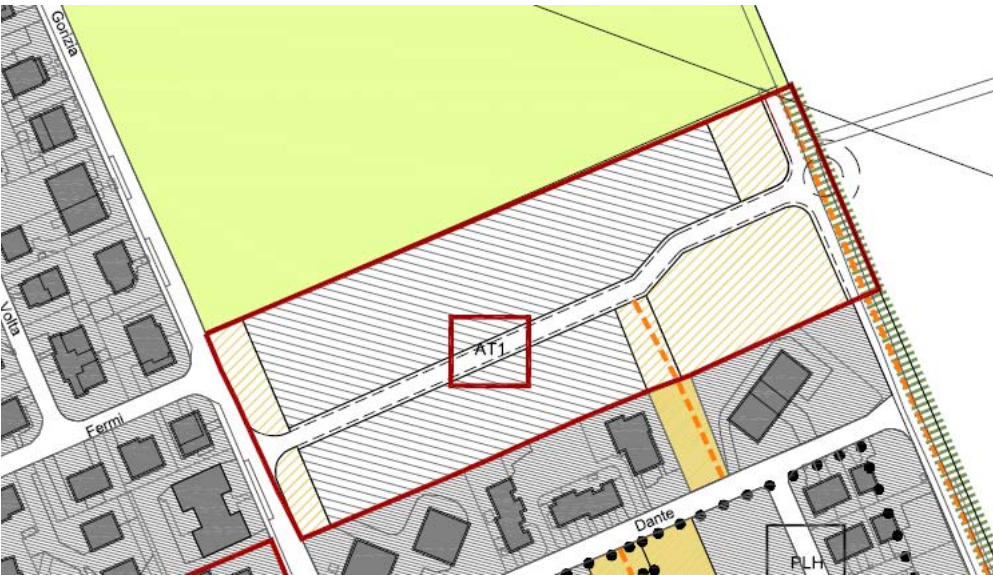
Il lato est dell'urbanizzato presenta alcuni vuoti urbani di dimensioni importanti, che costituiscono le aree adatte ad integrare il tessuto urbano di Orio Litta.

Tali spazi inedificati si alternano a delle aree urbanizzate costruendo così il margine della città che va a rapportarsi con le aree agricole e il corridoio ambientale della Roggia Venere.

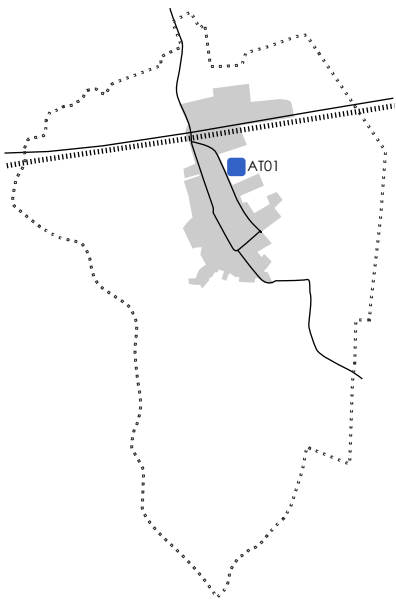
La definizione della nuova forma urbana è quindi inserita in un disegno complessivo della città, che tiene in considerazione sia degli impatti futuri sul sistema viabilistico, sia la mitigazione e compensazione di questi e dell'insediamento attraverso spazi di verde fruibile e piantumazioni con il ruolo secondario di incrementare la qualità abitativa dei nuovi quartieri.

Come si evidenzia dall'immagine di sintesi del territorio di Orio Litta, il sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche saranno integrate in continuità con il sistema dei servizi esistente. Per questo motivo negli Ambiti di Trasformazione individuati sono previste delle aree destinate all'amministrazione pubblica connesse fra loro secondo un sistema nord-sud, che permette il completamento del sistema pubblico esistente.

Gli Ambiti di Trasformazione che in questo Documento di Piano vengono individuati sono solo una parte dei lotti disponibili alla crescita urbana. Tale scelta deriva dalla volontà di rispettare i parametri degli strumenti provinciali condivisi e dalla possibilità di attivare gli Ambiti di Trasformazione posti in aree strategiche che concorrono a costruire un nuovo assetto urbano.



Stralcio Tavola Piano delle Regole



L'ambito interessa l'area libera collocata a margine dell'edificato ad est della città tra Viale Gorizia e via Dante. L'intervento è costituito da una unica Unità Minima di Intervento da attuarsi attraverso l'integrazione del tessuto residenziale circostante e l'inserimento di nuovi spazi pubblici.

La formazione di un nuovo tessuto residenziale è l'occasione per completare la forma della città consolidata e per progettare lo spazio urbano non più in modo monofunzionale, ma realizzando un sistema di spazi pubblici e semipubblici connessi a quelli esistenti.

E' prevista la realizzazione di una viabilità di distribuzione alle abitazioni attestata su viale Gorizia con aree a posteggio e spazi aperti attrezzati. Questa strada di distribuzione confluisce nella viabilità tangenziale allo spazio della residenza secondo un modello di crescita consolidato che contribuirà a disegnare in modo unitario il margine urbano orientale.

Le tavole di piano individuano uno schema di piantumazione minimo sulla viabilità pubblica:

si prevede la formazione di una quinta verde sul fronte est del comparto a protezione della pista ciclabile.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Dovranno essere rispettate le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di 3mT) come disposto nell'articolo sulle fasce di rispetto delle presenti norme e dalle normative vigenti in materia.

Dati tecnici

St:	23.618 mq
It:	0.8 mc/mq
Sf max	14.100 mq
Spub	9.518 mq
Sc max	50% Sf
Sp min	30% Sf
Destinazione d'uso:	come nella città consolidata
H max	8,5 ml
Tipo di intervento:	nuova edificazione (ne)

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 2a

Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est

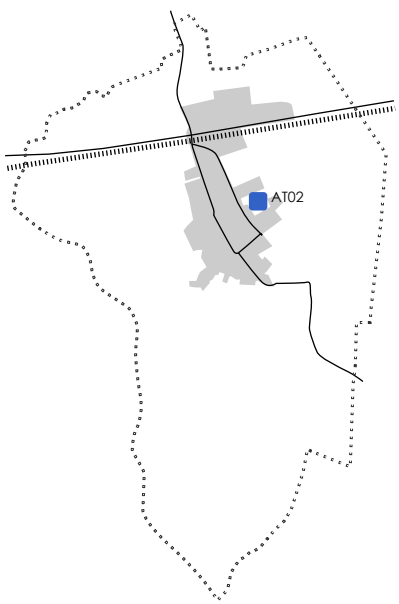
Elementi di attenzione

Distanza dell'elettrodotto posto a nord est del comparto

Presenza di un corso d'acqua della rete idrica minore lungo il lato est del comparto.

Criteri per la progettazione

E' consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1,5 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della slp per una superficie massima pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento. Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario e definito all'atto della convenzione e coerentemente con le indicazioni di piano in materia di recinzioni.



Stralcio Tavola Piano delle Regole

L'ambito AT2 completa l'area compresa tra il centro sportivo e la città consolidata, realizzando una quinta verde e un percorso ciclopedonale lungo la nuova strada che costituirà una viabilità alternativa a Viale Gorizia tangenziale sul fronte orientale della città.

L'ambito è formato da una unica Unità Minima di Intervento da attuarsi attraverso l'edificazione di un tessuto residenziale e l'integrazione dello spazio pubblico contiguo al centro sportivo.

E' prevista la realizzazione di una viabilità interna a servizio della residenza in connessione con via Dante. Questa strada di distribuzione confluisce nella viabilità tangenziale allo spazio della residenza secondo un modello di crescita consolidato che contribuirà a disegnare in modo unitario il margine urbano orientale.

Dati tecnici

St:	32.200 mq
It:	0.7 mc/mq
Sf max	14.550 mq
Spub	17.650 mq
Sc max	50% Sf
Sp min	30% Sf
Destinazione d'uso:	come nella città consolidata
H max	8,5 ml
Tipo di intervento:	nuova edificazione (ne)

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 2a, 3g

Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est

Porzione di ambito interessata da fascia di rispetto dei pozzi.

Elementi di attenzione

Presenza di un nucleo cascinale in prossimità dell'ambito.

Criteri per la progettazione

E' consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1,5 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della slp per una superficie massima pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

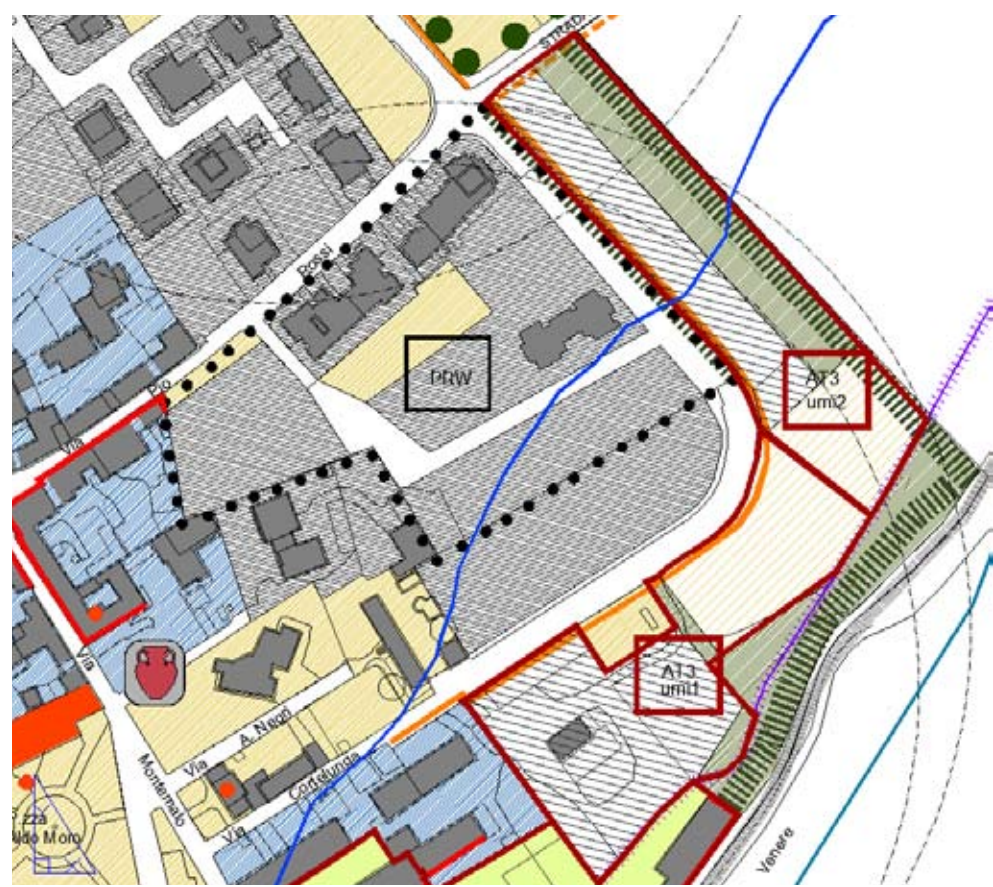
Data la presenza di aree pubbliche in prossimità dell'intervento residenziale dovrà essere verificato il clima acustico come previsto dalla normativa di Piano per gli ambiti di trasformazione.

Le tavole di piano individuano uno schema di piantumazione minimo sulla viabilità pubblica: si prevede la formazione di una quinta verde sul fronte est del comparto a protezione della pista ciclabile.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti

dal Piano delle Regole.

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario e coerente con le indicazioni in merito contenute nelle norme di Piano. Dovranno essere prese in considerazione le fasce di rispetto dei pozzi pubblici come disposto nell'articolo sulle fasce di rispetto delle presenti norme e dalle normative vigenti in materia e nelle norme della "Componente idrogeologica del Piano".



Stralcio Tavola Piano delle Regole

L'attuazione di questo ambito di trasformazione comporta la costruzione di un articolato sistema di verde di margine in corrispondenza della soglia tra città consolidata e aree della golena antica ad alta valenza ambientale. Innestato sulle urbanizzazioni presenti, il tessuto residenziale è integrato da spazi di interesse generale: tali aree vengono destinate ad ospitare in tutto o in parte le compensazioni ambientali derivanti dai nuovi interventi.

L'ambito è articolato in due unità minime d'intervento

Dati tecnici

UMI1	
ST*:	9.140 mq
verde di margine	490 mq
Spub:	3.100 mq
Sf:	5.550 mq
If:	1,2 mc/mq
Sc max	50% Sf
Sp min	30% Sf
Destinazione d'uso:	come nella città consolidata
H max	8,5 ml
Tipo di intervento:	nuova edificazione (ne)

UMI2	
ST*:	8.930 mq
verde di margine	3.290mq
Spub	2.024 mq
Sf:	3.616 mq
If:	1,2 mc/mq
Sc max	50% Sf
Sp min	30% Sf
Destinazione d'uso:	come nella città consolidata
H max	8,5 ml
Tipo di intervento:	nuova edificazione (ne)

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 2a, 3g

Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est

Porzione di ambito interessata da fascia di rispetto dei pozzi.

Elementi di attenzione

Presenza di un corso d'acqua del reticolo idrico minore sul lato sud dell'ambito

Presenza della scarpata morfologica

Criteri per la progettazione

E' consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1,5 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della slp per una superficie massima pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

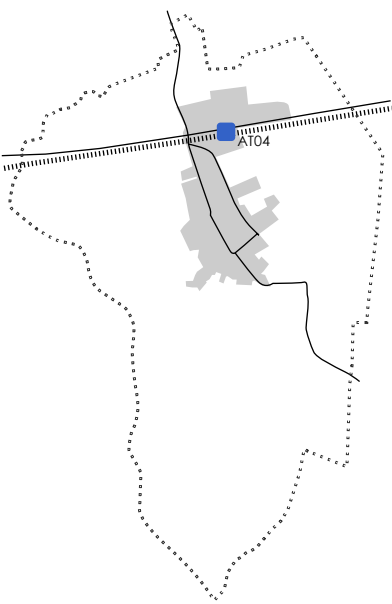
Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario e definito all'atto della convenzione.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

L'ambito è soggetto a studio di impatto paesistico ai sensi del DLGS 42/2004.

Le tavole di piano individuano uno schema di piantumazione minima sulla margine dell'ambito di trasformazione. Dovranno essere prese in considerazione le fasce di rispetto dei pozzi pubblici come disposto nell'articolo sulle fasce di rispetto delle presenti norme e dalle normative vigenti in materia e nelle norme della "Componente idrogeologica del Piano".

Ambito di trasformazione AT04



Stralcio Tavola Piano delle Regole

L'attuazione prevede il completamento dell'area commerciale e/o produttiva esistente in fregio alla strada Mantovana
Il progetto della viabilità interna al comparto dovrà risolvere le criticità legate alla prossimità alla Via Mantovana e all'unica connessione con la strada esistente.
E' prevista la formazione di una area di sosta privata ad uso pubblico per le manovre degli automezzi sul limite orientale: queste non sono computate ai fini del calcolo delle urbanizzazioni che saranno da monetizzare integralmente.
L'ambito è formato da una unica Unità Minima di Intervento

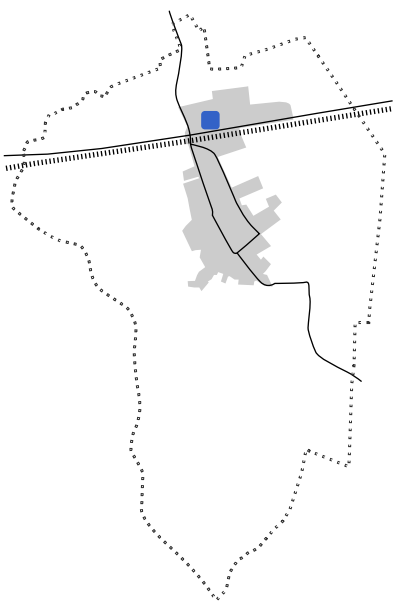
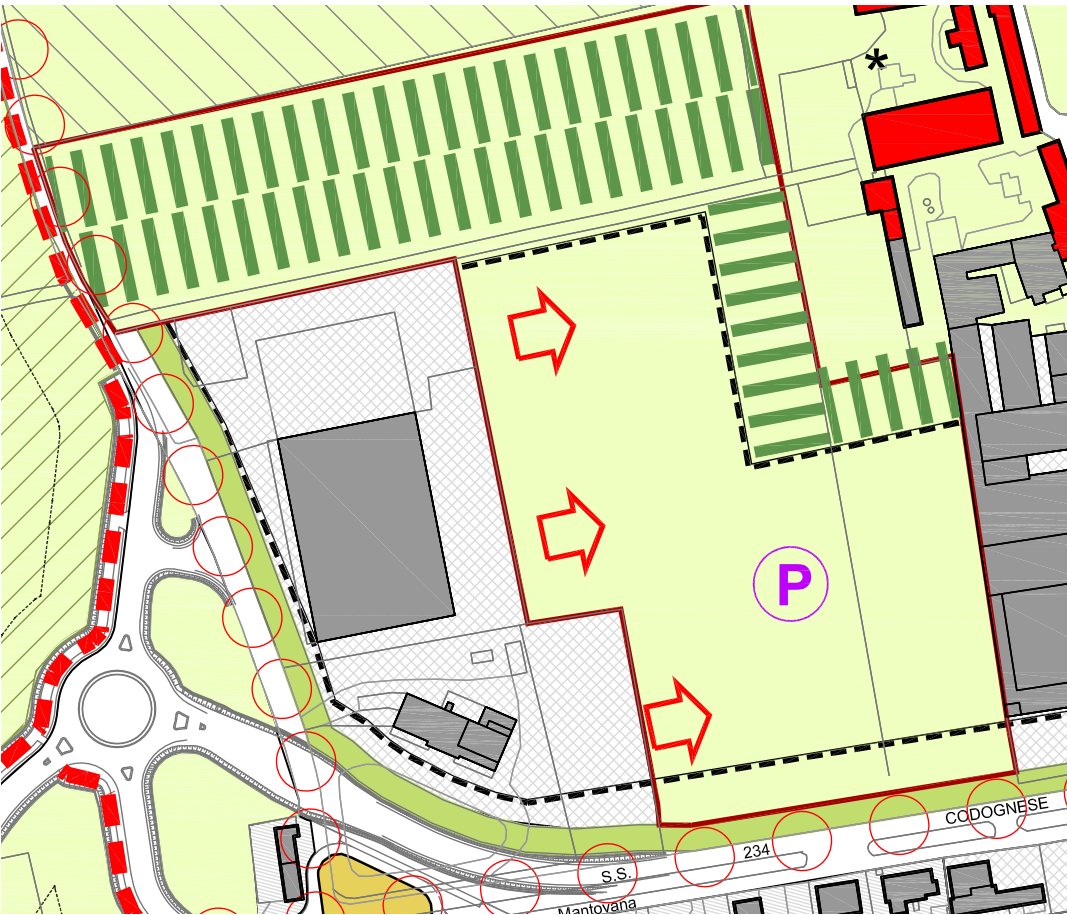
Dati tecnici

St:	4.235 mq
Sf max	2.935 mq
Uf	0,8 mq/mq
Rc max	50% Sf
Sp min	30% Sf
Destinazione d'uso:	produttivo, terziario commerciale
H max	8,50 ml
Tipo di intervento:	nuova edificazione (ne)

Vincoli urbanistici e ambientali
Classe fattibilità geologica: sottoclasse 2a
Fascia di rispetto del tracciato della ex SS 234 e della ferrovia.

Criteri per la progettazione

Gli interventi saranno da attuare prevedendo spazi di distribuzione, di sosta e manovra per i mezzi pesanti ed autoveicoli all'interno dell'ambito stesso e dimensionati in rapporto alle attività da insediare: l'attuazione richiederà una valutazione sui flussi di traffico e le interferenze generate sul sistema provinciale, oltre a quella di clima acustico.
Ogni intervento è da assoggettare a compensazione ambientale nei modi previsti dalle norme di Piano.



Stralcio Tavola Previsioni di Piano

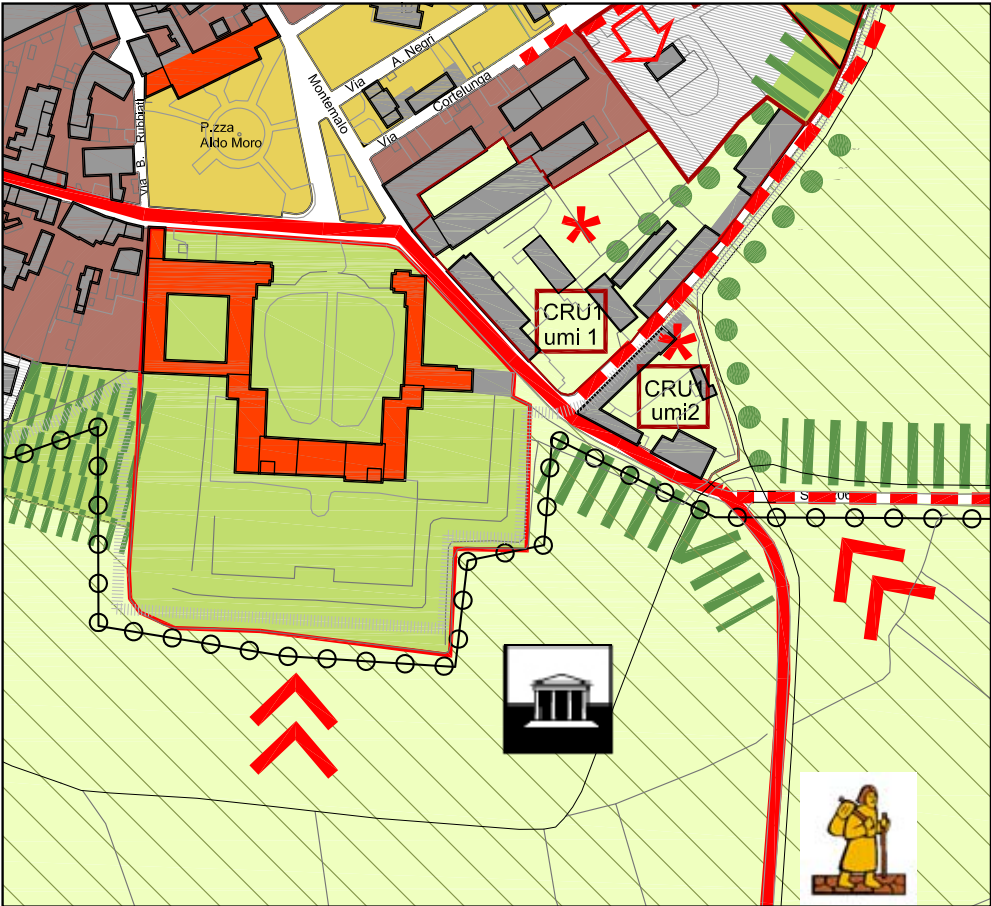
Il Documento di Piano individua un'area che per la sua particolare localizzazione in stretto rapporto con la viabilità di area vasta ed il grado di visibilità, esprime una vocazione legata alle funzioni produttive. L'attivazione e la progettazione dell'intervento dovrà avvenire in modo concertato con Comune e con la Provincia di Lodi definendone gli impatti dei nuovi insediamenti sulla viabilità e sulla percezione del paesaggio: in ciò si rileva la valenza sovracomunale della trasformazione dell'ambito.

In particolare sarà da rispettare la previsione di accompagnare ad ogni iniziativa edificatoria, la costruzione di un filtro verde di margine e di una area di mediazione tra il nucleo cascinale conterminale e l'area produttiva.

Dovrà essere oggetto di analisi all'attuazione del comparto il progetto della viabilità interna, la relativa valutazione sui flussi di traffico e le interferenze generate sul sistema provinciale, oltre alla valutazione di clima acustico.

Si applicano gli incentivi previsti per il risparmio energetico e la compensazione ambientale.

St:	56.300 mq
Sf max:	60 % di St
Rc max	60% Sf
Sp min	40%
Destinazione d'uso:	produttivo, terziario commerciale
H max	10 ml
Tipo di intervento:	nuova edificazione (ne)



Stralcio Tavola Previsioni di Piano

Il Documento di Piano individua nei pressi di Villa Litta un nucleo cascinale sottoutilizzato, composto di alcuni immobili dotati di interesse testimoniale e paesaggistico suscettibili di interventi di recupero e rifunzionalizzazione.

Gli interventi compatibili sono orientati alla tutela dei caratteri morfotipologici salienti del complesso, con particolare attenzione al rapporto che questi costruiscono con l'ambiente urbano e la campagna circostante.

L'essere integrati con il sistema dei luoghi centrali con un affaccio privilegiato sulla soglia urbana orientata verso la valle del Po, porta a favorire l'innesto di funzioni legate alla ricettività ed al turismo in generale, oltre che alla residenza.

Il comparto si compone in due unità minime di intervento (umi1 e umi2) funzionalmente autonome, da attuarsi in modo coerente con le tipologie di intervento individuate dal Piano e le regole definite per i Nuclei di antica formazione.

Dati tecnici

UMI 1	
St:	11.330 mq
V max:	come Nucleo di antica formazione
Destinazione d'uso:	come Nucleo di antica formazione
H max:	esistente
Tipo di intervento:	conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf) ristrutturazione (ri) ampliamento(a) /nuova edificazione (ne)
UMI 2	
St:	3.090 mq
V max:	come Nucleo di antica formazione
Destinazione d'uso:	come Nucleo di antica formazione
H max:	esistente
Tipo di intervento:	conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf) ristrutturazione (ri) ampliamento (a) /nuova edificazione (ne)

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 2b, 3b, 3g, 4c

Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est

Porzione di ambito interessata da fascia di rispetto dei pozzi

Presenza di immobili di interesse storico architettonico

Elementi di attenzione

Presenza di un corso d'acqua del reticolo idrico minore sul lato sud dell'ambito

Presenza della scarpata morfologica

Prossimità a immobile vincolato ai sensi D.Lgs42/2004 (Villa Litta)

Cono ottico su Villa Litta

Criteri per la progettazione

L'obiettivo generale è quello di preservare il ruolo urbano e paesistico del complesso pur aprendolo ad una ampia possibilità di trasformazioni edilizie tali da rendere sostenibile nel tempo il mantenimento dei suoi caratteri principali.

In questo quadro generale, si sono selezionati i seguenti elementi da sottoporre a tutela:

- l'edificio residenziale principale;
- l'impianto della corte;
- la configurazione unitaria ed il rapporto con la campagna circostante;
- non è consentita la tipologia della villetta isolata su lotto

Fatto salvi gli edifici da salvaguardare attraverso interventi che prevedono la conservazione formale (cf), gli altri edifici non indicati nelle tavole di piano e attestati sulla corte possono essere sostituiti integralmente da nuovi edifici confermando l'impianto generale esistente e il consolidamento dei margini.

Per procedere agli interventi edilizi dovrà essere approvato da parte dell'Amministrazione un progetto planivolumetrico (masterplan) esteso all'intero UMI che evidenzi i caratteri morfotipologici e quantitativi principali. Ogni intervento è da assoggettare a compensazione ambientale nei modi previsti dalle norme di Piano. L'ambito è soggetto a studio di impatto paesistico ai sensi del DLGS 42/2004.

I numeri del Piano

Confermato l'assetto urbano attuale consolidatosi successivamente ai processi avviati negli anni '80 in fase di conclusione, gli sforzi maggiori del Piano sono indirizzati per avviare un processo finalizzato al raggiungimento di una maggiore qualità urbana.

Il percorso segue due strade differenti ma convergenti: la prima è quella del progetto dello spazio fisico ed in particolare di quello che costituisce la "città pubblica".
La seconda è quello di completare e ricostruire i caratteri del paesaggio attraverso azioni individuali e diffuse.

Di seguito si riportano analiticamente i dati quantitativi del Piano, che indicano quanto degli ambiti di trasformazione è il risultato delle previsioni di piano e quanto queste comportano un consumo di suolo attualmente destinato all'attività agricola.

	PGT St [mq]	PRG destinazione	superficie edificabile [mq]	verde di margine [mq]	Volume massimo [mc]	abitanti insediabili 75% di [V/150]	spazi pubblici [mq]	percorsi ciclopedonali [ml]	consumo di suolo [mq]	alberi equivalenti [ae]
AT1	23.618	agricola	14.100	-	18.894	94	9.518	130	14.100	169
AT2	32.200	agri/pubb	14.550	-	22.540	113	17.650	280	14.550	175
AT3	18.070	agricola	9.166	3.780	10.999	53	5.124	330	9.166	110
AT4	4.235	agricola	2.935	-	-	-	(1300)	-	2.935	35
CRU1 umi1	11.330	agricola		-	esistente			-	-	34
CRU2 umi2	3.090	agricola		-	esistente			-	-	10
TOTALE	92.543		40.751	3.780		262	32.292	740	40.751	533

INTERVENTO ESOGENO:

ambito con vocazione produttiva	56.300	agricola	33.780	22.520		-	-	-	Esogena 33.780	540
---------------------------------	--------	----------	--------	--------	--	---	---	---	-------------------	-----

A fronte del coinvolgimento di superfici pari a circa 92.600 mq, poco più del 43% è sottratto all'agricoltura. La maggior parte delle aree riguardano la trasformazione di settori urbani parzialmente inclusi nel tessuto urbanizzato, e solo il 16% (14.420 mq) delle aree di intervento sono comprese nei Comparti di Riqualificazione Urbana che rappresentano una soluzione per il riuso e la valorizzazione dei complessi cascinali urbani sottoutilizzati o dismessi.

Si è concepita una città diversa da quella attuale per dotazione di spazi pubblici con il 37% del totale delle aree interessate da trasformazione destinato alla collettività e con circa 0,7 km di piste ciclabili in sede propria. Tutto ciò computando solo gli interventi direttamente connessi con gli ambiti di trasformazione di iniziativa privata e conseguentemente non incidenti sulle risorse dell'amministrazione.

Il valore degli abitanti insediabili - pari a 262 - è formulato prendendo in considerazione, insieme alla cubatura (1abitante teorico/150mc), la tipologia edilizia e la struttura familiare consolidata (coefficiente riduttivo del 25% per edifici mono e bifamiliari e per interventi di riqualificazione di immobili esistenti).

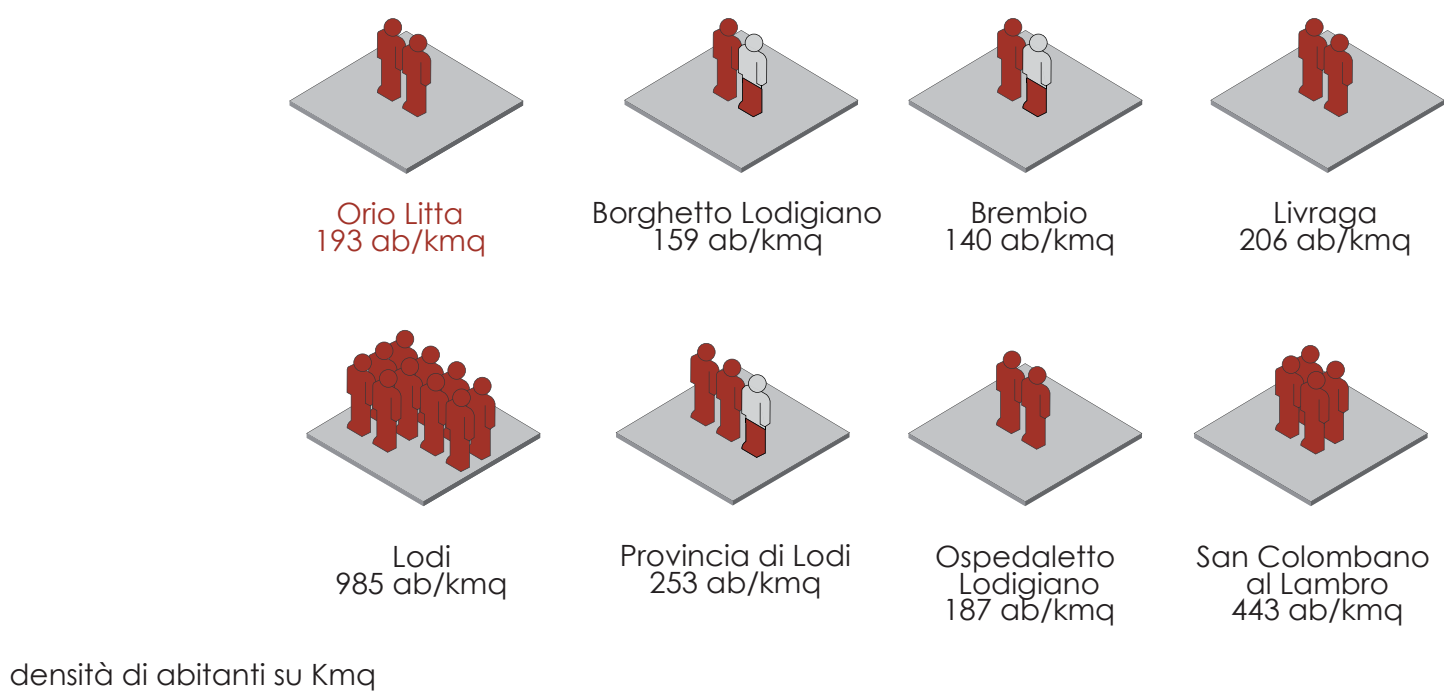
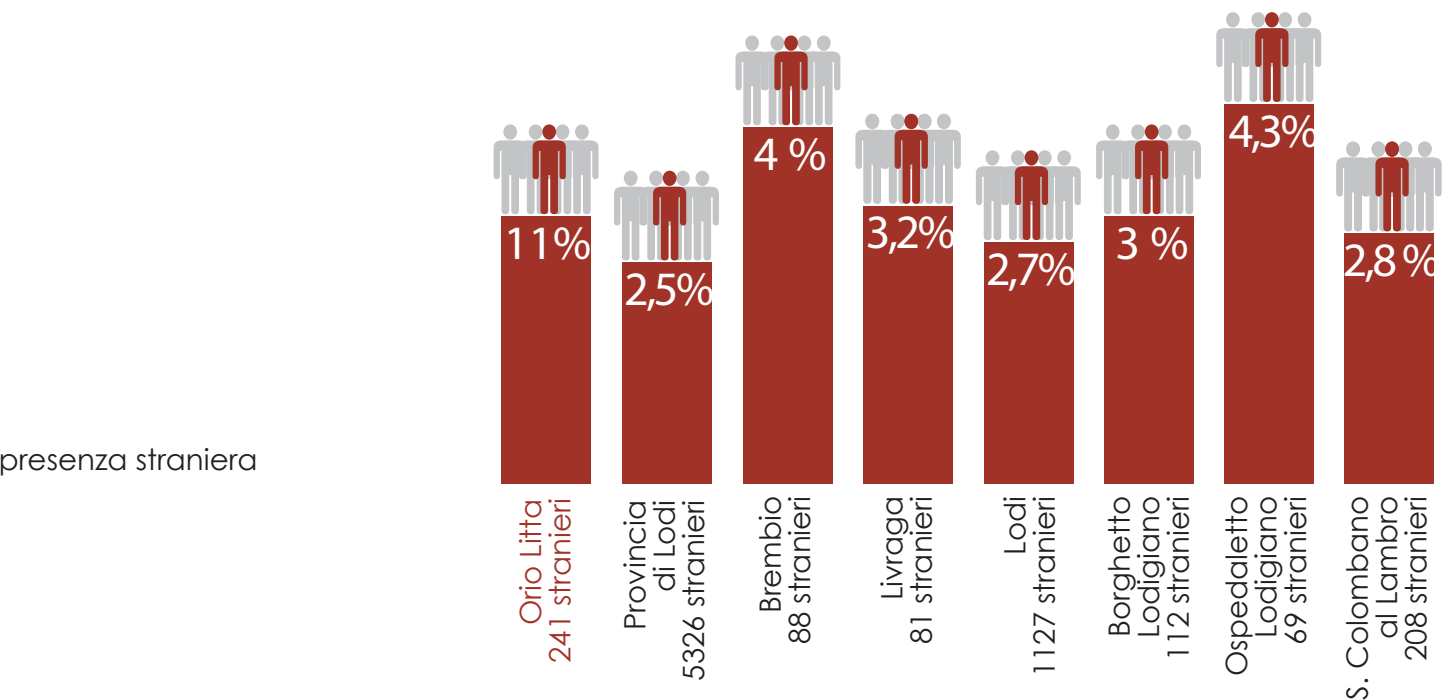
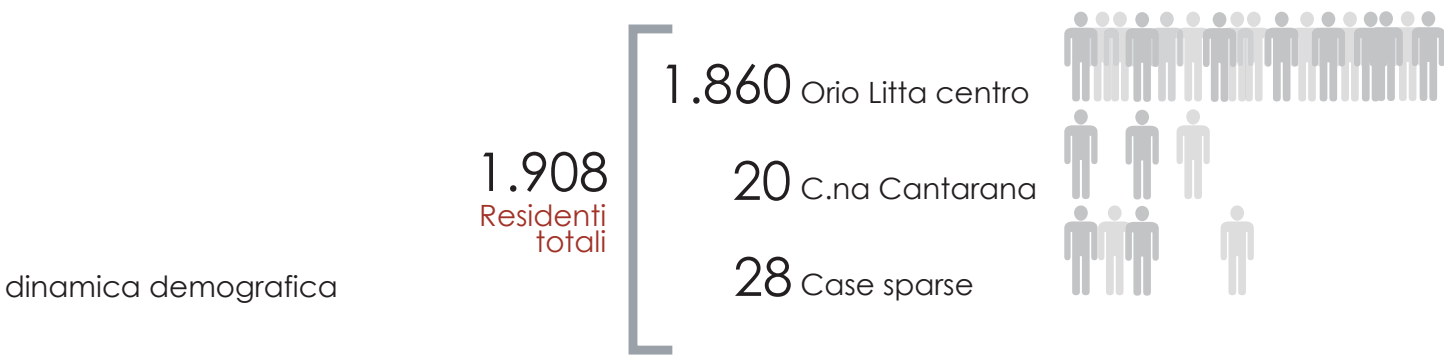
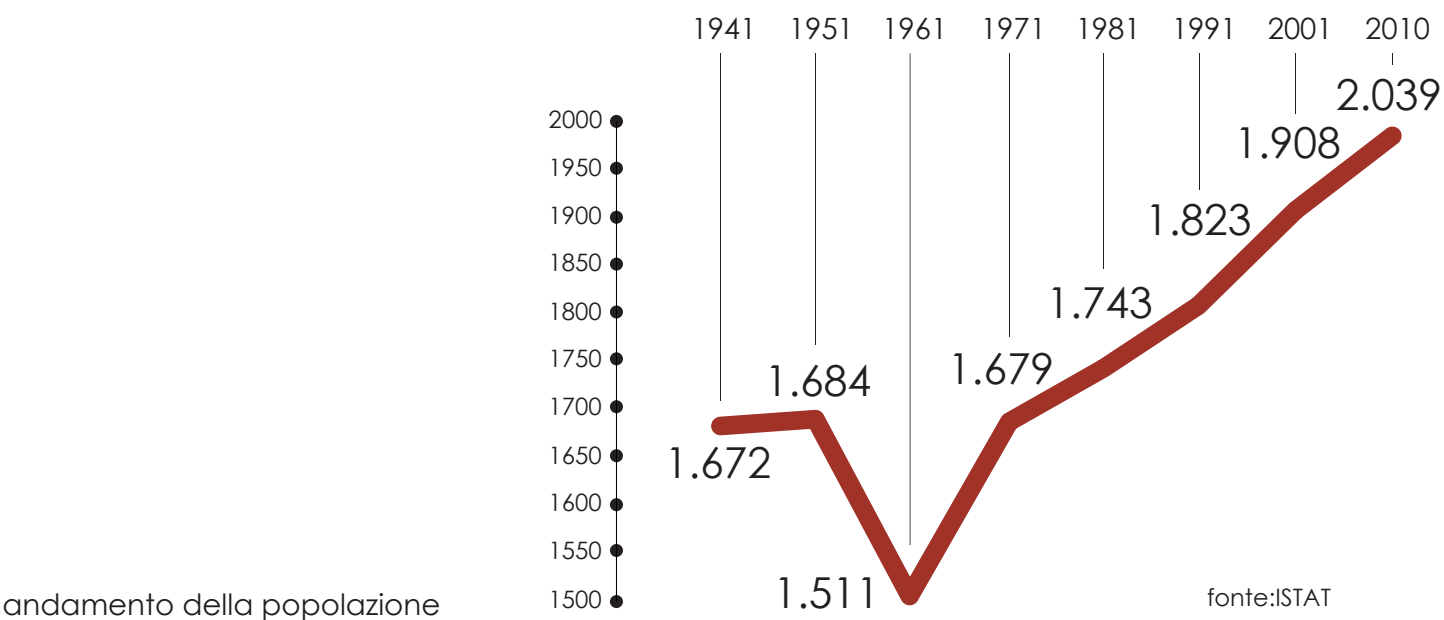
Il Pgt introduce una nuova modalità di costruzione della città ponendo in primo piano la struttura dello spazio pubblico su cui poi si innesteranno gli ambiti residenziali privati.
Questo atteggiamento progettuale, che interpreta anche il principio della perequazione secondo una modalità di immediata applicazione, porta ad una nuova dotazione di aree pubbliche pari a **mq 32.292**: estensione che, se confrontata con il numero degli abitanti teorici insediabili, fornisce un rapporto di 128mq/ab.
In sintesi, il **bilancio complessivo** dell'attuazione del piano, restituirà una dotazione di aree e servizi per la collettività maggiore rispetto a quanto rilevato sulla città esistente. In particolare, la differenza tra i 40mq per abitante residente e i 128 mq per abitante teorico, misura, non solo un incremento delle risorse pubbliche, ma anche il peso delle città pubblica nella struttura delle nuove aree urbane.

Il Documento di Piano individua inoltre un ambito che per la sua particolare localizzazione in stretto rapporto con la viabilità di area vasta ed il grado di visibilità, esprime una vocazione ad ospitare funzioni produttive con carattere esogeno. L'attivazione e la progettazione dell'intervento dovrà avvenire in modo concertato con Comune e con la Provincia di Lodi valutandone gli impatti e le eventuali compensazioni sia per quanto attiene alla viabilità che alla percezione del paesaggio.

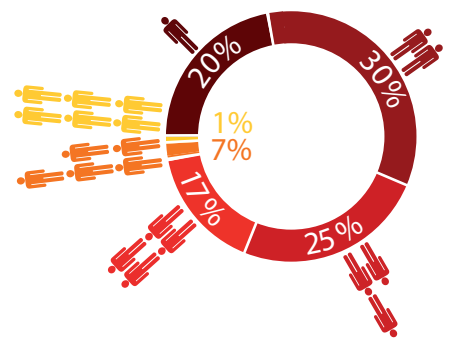
Attraverso la compensazione ambientale il piano estende la sua azione, oltre che allo spazio urbano, al territorio agricolo. Gli interventi di piantumazioni lineari individuati lungo i percorsi della via francigena, dell'argine maestro e della roggia venere, sono nel quadro di una ricostruzione dell'ambiente della valle del Po, interpretato come elemento di attrazione per nuove modalità d'uso.
Il totale del consumo di suolo computato ai fini della verifica della superficie endogena di espansione è pari a 40.751 mq. Questo dato computa la superficie fondiaria di tutti gli ambiti di trasformazione con l'esclusione degli ambiti che interessano il tessuto già urbanizzato.

Questa superficie complessiva è inferiore a quanto previsto dal PTCP vigente della Provincia di Lodi ridotto del 30% (pari a 43.556 mq).

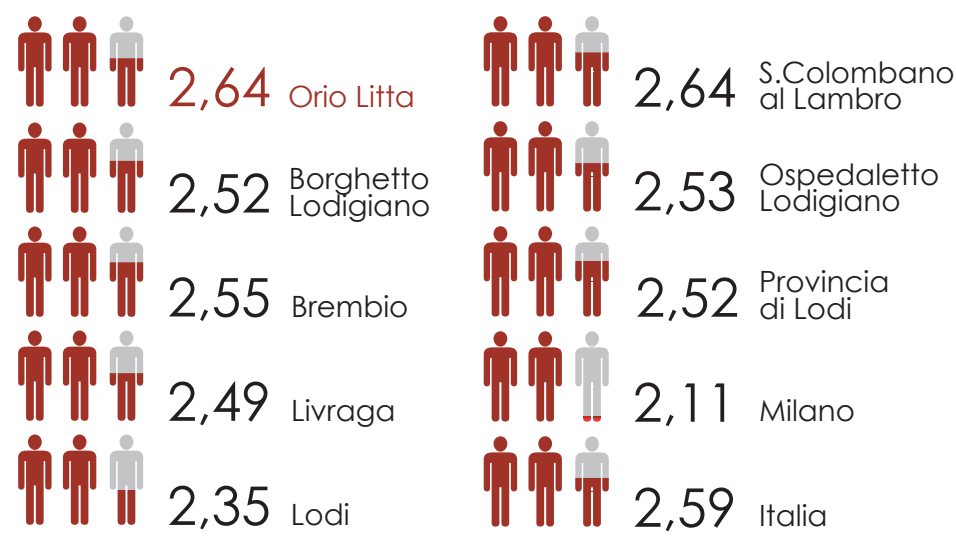
allegati
elaborati che accompagnano il
documento di piano



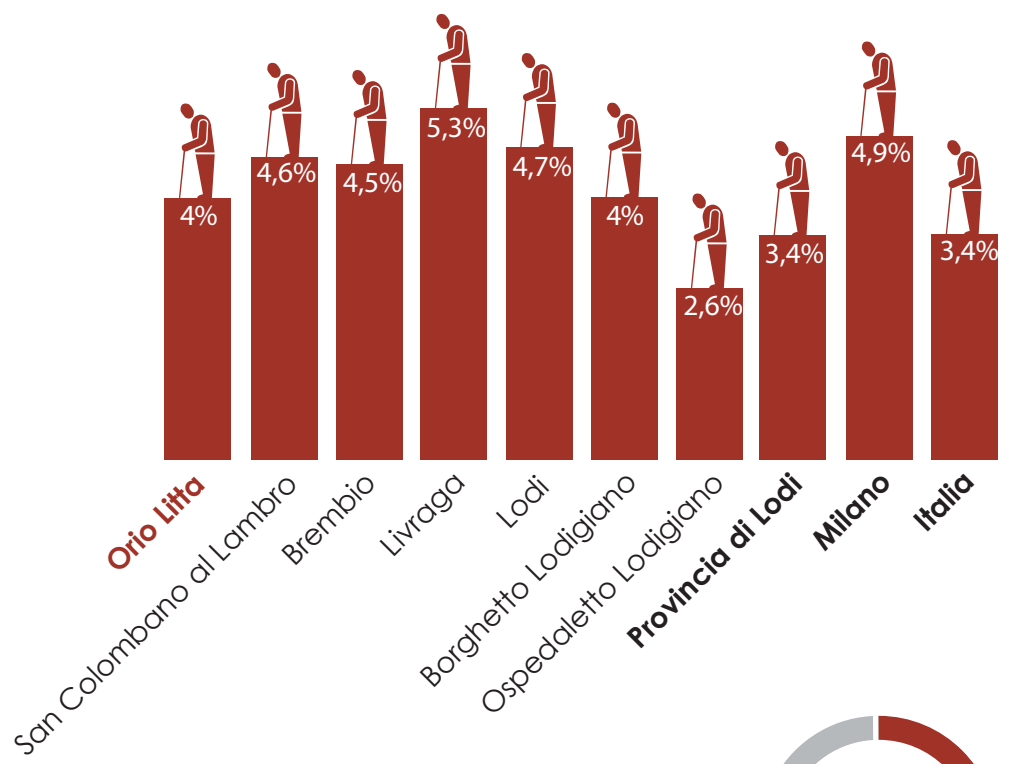
Composizione famiglie
totale famiglie 723



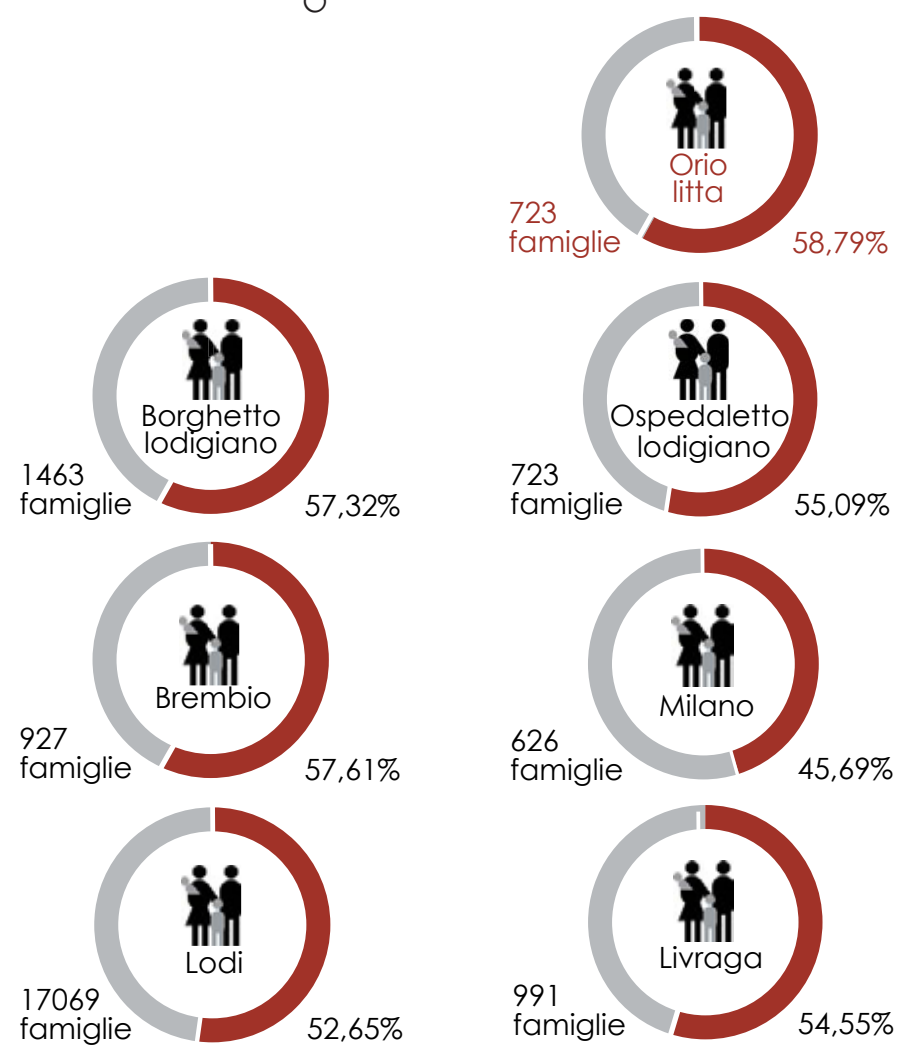
componenti medi
per famiglia



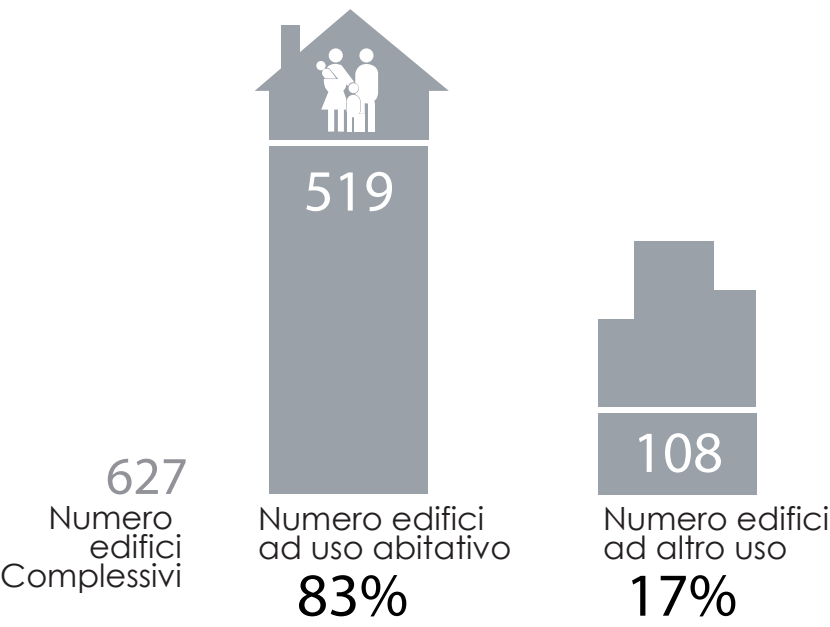
Incidenza numero di
anziani per bambino



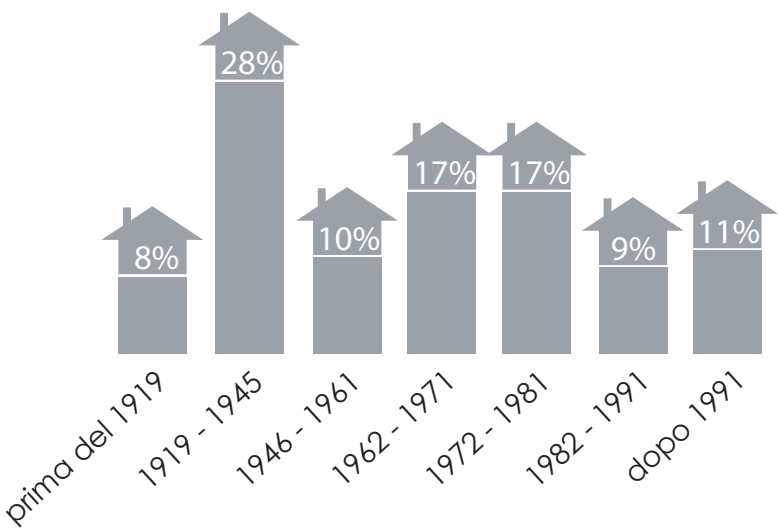
percentuale di coppie
con figli



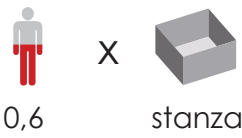
n°edifici per località abitata



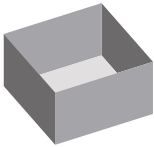
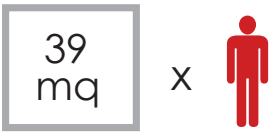
abitazioni per
periodi di costruzione



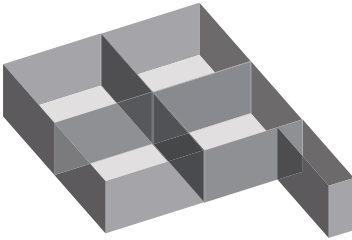
abitante per stanza



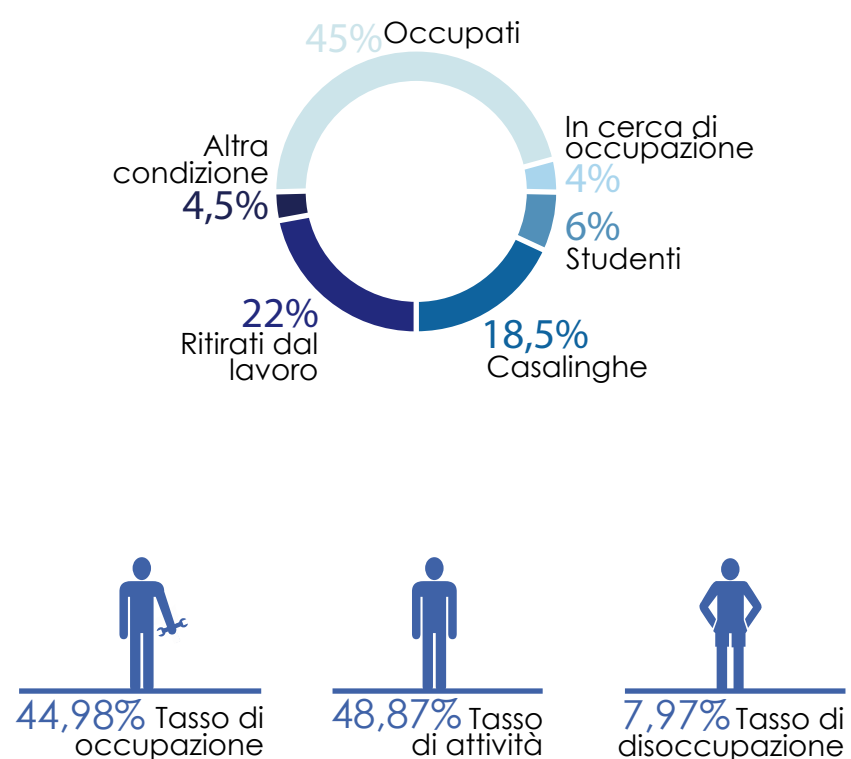
superficie media per abitante



100 mq
Superficie media
abitazioni



4,21
Numero medio
di stanze per
abitazione



Forze lavoro per settore di impiego

739
Complessivi

