



CITTÀ DI CODOGNO

Provincia di Lodi

Assessorato all'Urbanistica e Territorio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)

DOCUMENTO DI PIANO [DdP]

(Art.8 Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DEI PARERI E DELLE OSSERVAZIONI

Luglio 2026

Entrata in vigore	il..... /..... /.....
Pubblicazione	BURL n. del /..... /.....
Approvazione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....
Adozione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....

Gli Estensori

Giuseppe Tamagnini

Urbanista, Architetto e Paesaggista
dall'adozione all'approvazione

Andrea Alloni Ingegnere
Antonio Ceruti Architetto
sino all'adozione

Il Sindaco

Francesco Passerini

L'Assessore

Giovanni Bolduri

Il Segretario Comunale

Dr.ssa Elena Noviello

Estensore	Arch.	Urb.	Pian.	Giuseppe	Collaboratori	
Unità di Progetto	Tamagnini				esterni	Dott.ssa Giovanna Fontana
	Geom. Cristina Soldati				V.A.S.	H.S. Engineering S.r.l.
	Ing. Daniele Coppi				Mobilità e S.I.T.	Geolambda Engineering S.r.l.
	Geom. Massimo Maris				Studio Geologico	Studio Legale Associato Fossati,
	Geom. Cesare Mazzola				Consulenza Legale	Andena, Romanenghi

Sommario

1. PREMESSA	4
2. LA VISION.....	6
2.1 Monitoraggio del documento di piano.....	11
2.2 Politiche per le attività economiche	16
2.3 Politiche per la residenza	19
2.4 Politiche per l'Ambiente ed i servizi.....	21
2.5 Politiche per Mobilità e viabilità	25
3. DETERMINAZIONI DI SVILUPPO DEL DDP.....	28
3.1 Determinazioni di sviluppo.....	28
3.1.1 Settore residenziale	28
3.1.1 A Valutazione dell'incremento demografico.....	28
3.1.1 B Valutazione del fabbisogno di nuovi alloggi	31
3.1.1 C Verifica della capacità insediativa residua P.G.T. vigente	31
3.1.1 D Prospetto di sintesi	31
3.1.2 Capacità insediativa degli insediamenti produttivi e artigianali da P.G.T. vigente	34
3.1.3 Capacità insediativa degli insediamenti produttivi commerciali da P.G.T. vigente.....	35
4. PREVISIONI DELLO SVILUPPO URBANO DA DOCUMENTO DI PIANO.....	38
4.1. Capacità insediativa da nuovi ambiti di trasformazione.....	38
4.2. Ambiti di Riconversione e di Recupero per la residenza e per le attività produttive.....	40
5. VERIFICHE	41
5.1. Verifica del Dimensionamento dell'assetto insediativo	41
5.2. Verifica del dimensionamento della capacità insediativa residenziale in rapporto alle previsioni di crescita della popolazione	42
5.3. Verifica del dimensionamento della capacità insediativa residenziale in rapporto alle previsioni di crescita delle famiglie	43
5.4. Verifica del consumo di suolo	44

1. PREMESSA

Questo nuovo Documento di Piano ha 4 obiettivi principali:

- supportare quei processi che consentono di creare nuove opportunità in ambito lavorativo;
- introdurre strategie e potenziare le “best practice” per affrontare i cambiamenti climatici;
- trasformare Codogno in una città green, vivibile e resiliente;
- pensare Codogno come città che applica la “rigenerazione urbana” come strumento di pianificazione che incide sulla crescita e sulla valorizzazione del territorio a tutto tondo, andando a interessare vari settori, come ad esempio quello ambientale, sociale, edilizio ed economico.

Creare nuove opportunità per il lavoro sia per quelli che il lavoro lo hanno perso sia per i giovani alla ricerca del primo impegno.

La nuova economia 5.0 è un’occasione da non perdere favorendo la nascita di nuove attività e nuove professionalità necessarie per affrontare il cambiamento.

Codogno deve ritrovare appieno il ruolo di “polo di riferimento” che l’ha contraddistinta negli anni e, quindi, continuare a rappresentare un’attrattiva per la Provincia.

La nuova Codogno dovrà essere in grado di affrontare i cambiamenti climatici che stanno producendo effetti oramai visibili a tutti. Questi cambiamenti devono essere affrontati con una strategia precisa: diminuendo le emissioni in atmosfera, incentivando le ristrutturazioni di quella parte di patrimonio edilizio obsoleto ed energivoro, trasformando la città in una “città verde” collegata con il territorio circostante anche attraverso la “rete ecologica” provinciale e regionale.

Codogno ha dimostrato durante la pandemia di saper essere una città resiliente. Un’altra sfida che la città di Codogno deve saper cogliere è quella di diventare una città sempre più attrattiva e vivibile, per i giovani e per la popolazione non più giovane o che ha superato l’età della pensione, quest’ultima categoria in costantemente in crescita. Oggi trasformare Codogno in una città green, vivibile e resiliente vuol dire soprattutto, valorizzare i servizi esistenti, tutelare e valorizzare il paesaggio inteso sia come ambiente, sia come patrimonio storico culturale.

Codogno, una città che guarda al suo territorio applicando la “filosofia” della rigenerazione urbana e ambientale. Mettendo in campo le strategie atte a fermare il degrado rilevato in certe aree, attraverso una logica di premialità per favorirne la trasformazione. Quindi, non

solo trasformazione di aree individuate dal Documento di Piano, ma rigenerazione diffusa favorendo i cambi di destinazione d'uso.

2. LA VISION

La città di Codogno ha storicamente esercitato un significativo ruolo nel basso Lodigiano, un ambito geografico i cui confini sono individuabili tra il Po, l'Adda, la via Emilia.

Si tratta di un ruolo di centralità intermedia che ha riguardato, nel corso del tempo, differenti aspetti della vita economica, sociale, produttiva, in grado di sedimentarsi nella sua struttura fisico - insediativa, di esprimersi nella dotazione di importanti servizi sovracomunali (Ospedale, Centri scolastici superiori, Fiera espositiva delle merci, mercato, uffici statali amministrativi, "Museo", ecc.) di manifestarsi in un non irrilevante ruolo economico produttivo, soprattutto, nella filiera lattiero casearia, ma anche in settori diversificati della produzione.

Il ruolo di centralità intermedia è poi da sempre confermato dal sistema dell'istruzione e dei servizi scolastici che fa riferimento ad un esteso ambito circostante. In questo settore sono presenti, in particolare, alcune strutture che segnalano un profondo legame con il sistema produttivo locale (I.T.A.S.).

Inoltre, il ruolo di snodo ferroviario tra le linee Milano-Bologna e Mantova-Cremona- Pavia e la vicina "autostrada del Sole" la pongono al centro di un importante rete di relazioni regionali dalle notevoli valenze e potenzialità.

Tuttavia, questa centralità ha mostrato, negli ultimi anni, alcuni preoccupanti sintomi di crisi, evidenziati da fenomeni di diversa natura quali, la progressiva dismissione industriale, le stagnanti dinamiche sociali, il difficile orizzonte per la struttura produttiva agricola, l'incertezza del ruolo esercitato da alcuni importanti elementi di "servizio".

Pare evidente, quindi, la difficoltà della città nel determinare il proprio ruolo di centralità locale nei diversi settori dovuto principalmente alla difficoltà nell'individuare nuove opzioni strategiche, nel promuovere innovative modalità di sviluppo e nel proporre nuove strategie d'azione e ipotesi di rilancio.

Le passate esperienze, nel campo del governo del territorio, hanno mostrato che azioni ordinarie di tipo normativo-vincolistico, risultano, spesso, incapaci di andare oltre le normali procedure di controllo e risultano essere inefficaci rispetto alla possibilità di promuovere iniziative in grado di dare risultati sotto il profilo dell'innalzamento della qualità urbana, della tutela attiva ed economicamente sostenibile del proprio patrimonio ambientale.

L'obiettivo prioritario che questo Documento di Piano intende perseguire risulta essere, da prima, l'individuazione di ambiti, settori, attori e caratteristiche in grado di rappresentare occasioni specifiche d'azione, e quindi in coerenza con esse, individuare modalità di promozione e azioni innovative di rilancio che la città nel suo complesso pare necessitare.

Intende promuovere una strategia generale per la città in grado di rafforzare, rilanciare e rideterminare il proprio ruolo sul territorio, indirizzando lo sguardo alle potenzialità inesprese e alle opportunità latenti, per esprimere al meglio le nuove possibilità di rilancio della città sotto il punto di vista della valorizzazione delle risorse ambientali, storiche e dello sviluppo di opportunità economico sociali.

Viene proposto un modello urbano che prevede uno sviluppo equilibrato e sostenibile della città, limiti il consumo del territorio agricolo, valorizzi le politiche innovative per l'ambiente e determini una maggiore qualità nella organizzazione insediativa, arrestando lo sviluppo a nord, operando un riequilibrio nella zona sud della città, recuperando le zone industriali dismesse e ripensando alle zone poste oltre la ferrovia, potenziando contemporaneamente la connessione tra i due versanti, oggi divisi dalla stessa.

L'Amministrazione Comunale, quindi, ha inteso di addivenire alla creazione di uno strumento semplice e flessibile per la gestione del tessuto urbano esistente, puntando a obiettivi precisi e qualificati legati alla qualità della vita dei cittadini di Codogno definendo strumenti attuativi atti a perseguire obiettivi di:

- efficacia e partecipazione nella formazione progettuale, con scelte condivise;
- recupero delle aree urbane dismesse, in particolare laddove vi erano preesistenti poli produttivi;
- valorizzazione del patrimonio storico culturale, delle valenze di carattere ambientale e paesaggistico;
- riduzione del consumo di suolo;
- incentivazione al ricorso di fonti energetiche rinnovabili ed alla riduzione dei consumi energetici;
- promozione di un modello di sviluppo che non contrasti con la vocazione agricola del Lodigiano.
- valorizzazione sistema infrastrutturale e dei servizi.



Foto 1 - Centro storico

La variante alla ex S.S. n. 234 ha condizionato lo sviluppo della Città di Codogno, sia in senso positivo risolvendo parte delle problematiche di viabilità sulla circonvallazione cittadina, sia con accezione negativa creando nuove relazioni tra agricolo ed edificato e tra agricolo e la infrastruttura stessa.

Eseguite le opportune valutazioni l'Amministrazione Comunale ha ritenuto che gli obiettivi da raggiungere non potessero interessare esclusivamente il centro storico e gli Ambiti di espansione, ma anche gli aspetti ambientali e le frazioni.

Tali obiettivi, aggiornati da ultimo con l'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 132 del 23 maggio 2023, si possono così sintetizzare:

- salvaguardare ed incentivare gli interventi di recupero del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) attraverso la messa in campo di una normativa e di regole più snelle ed una definizione di Piano Attuativo meno penalizzante per l'utente, oggi in difficoltà economica, favorendo così il recupero e il risanamento edilizio, il tutto nella conservazione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli edifici;

- integrare le attività commerciali con le altre attività lavorative al fine di garantire la presenza continuativa delle attività umane, attraverso la creazione di zone miste con funzioni produttive, funzioni di servizio, funzioni commerciali, funzioni direzionali, funzioni ricettive e di spettacolo, utilizzando le eventuali aree industriali dismesse;
- integrare ed armonizzare gli spazi da destinare alle funzioni direzionali/commerciali con quelli residenziali, privilegiando ovviamente per il N.A.F. la destinazione residenziale;
- ridefinire le aree a Servizi, in modo da adeguarle alla realtà ed alle esigenze attuali, aumentando le aree a parcheggio incentivando quelle destinate alla sostenibilità ambientale;
- sviluppare tutta l'area nell'intorno alla stazione ferroviaria e del Quartiere Fieristico, comprendendo la riqualificazione delle aree degradate inserite all'interno e nell'intorno dell'ambito della Fiera (ATS05-zona posta sul retro della stazione). Si ritiene di primaria importanza prevedere un progetto unitario di riqualificazione e rilancio delle aree poste in fregio alla stazione ferroviaria e al Quartiere Fieristico;
- attivare politiche edilizie di risanamento delle frazioni (Maiocca e Triulza), dotandole di adeguati servizi per uno sviluppo legato al turismo;
- promuovere la "mobilità dolce" per disincentivare l'utilizzo dell'auto e dei ciclomotori realizzando percorsi protetti per recarsi al lavoro anche nel comparto industriale della Mirandolina;
- prevedere una pianificazione del territorio extraurbano agricolo adottando come linea guida il documento "Codogno 2050 per un nuovo modello di sviluppo sostenibile" del Dipartimento ABC del Politecnico di Milano.

L'attuazione è avvenuta attraverso la rivisitazione del:

- DdP, permettendo l'utilizzo e la previsione nel P.G.T. di tutti gli strumenti di programmazione disponibili, quali Piani Attuativi, di Recupero, di Trasformazione Urbanistica, ecc., dotati di una nuova normativa più semplice e snella, e soprattutto più accessibile e comprensibile all'utenza;
- Piano dei Servizi, aggiornando la dotazione delle aree a verde attuali, la viabilità e le piste ciclabili di collegamento tra i poli della stessa che permetta di realizzare una città a "misura d'uomo".

Da quanto sopra emerge chiaramente come l'obiettivo primario dell'Amministrazione Comunale sia la promozione della "qualità urbana", intesa come previsione di interventi significativi per l'integrazione delle funzioni carenti (ad esempio i servizi pubblici e commerciali) o in termini di miglioramento del contesto urbano ed ambientale.

Tale "miglioramento" indispensabile per il raggiungimento di una nuova qualità di città passa

attraverso scelte finalizzate, ad esempio, alla riconversione di parti della città che risultano obsolete e degradate rispetto allo sviluppo urbano emergente, al centro come in periferia. L'assetto strategico delineato tiene, inoltre, conto dei contenuti della programmazione sovracomunale, dei programmi triennali di opere pubbliche, delle risorse economiche pubbliche e private già attivate o comunque destinate alla realizzazione di interventi infrastrutturali e, in genere, di ogni elemento che concorre a definire il quadro delle trasformazioni in atto o programmate nel sistema territoriale.

2.1 MONITORAGGIO DEL DOCUMENTO DI PIANO

La normativa regionale prevede che l'Amministrazione Comunale provveda ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo fissati dal P.G.T. e, se del caso, ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive.

Inoltre la L.R. n. 31 del 28 novembre 2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, come modificata dalla L.R. n. 16 del 26 maggio 2017, all'articolo 5 comma 3, dispone che i Comuni, in occasione della prima scadenza del DdP, adeguino i P.G.T. alle disposizioni della stessa con particolare riferimento alle nuove definizioni di “consumo di suolo” e di “rigenerazione urbana”, di seguito riportate:

- superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;
- superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;
- consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali. Il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi Ambiti di Trasformazione (A.T.) che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;
- bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;
- rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della L.R.n.12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il

risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all' incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

Con l'entrata in vigore della suddetta legge la Regione ha voluto concretizzare sul territorio della Lombardia il traguardo previsto dalla Commissione Europea di giungere, entro il 2050, a una occupazione netta di suolo pari a zero (cfr. articolo 1 comma 4).

La Normativa Regionale prevede, altresì, che l'Amministrazione Comunale provveda ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo fissati dal P.G.T. e se del caso, ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive.

Il monitoraggio della programmazione del P.G.T. è stato eseguito dal Servizio Gestione del Territorio e Sviluppo Economico, dal quale è emerso che:

- gli obiettivi quantitativi e di sviluppo previsti dal Piano, sono risultati di limitata operatività, in particolare per quanto attiene gli Ambiti di Trasformazione (A.T.) del DdP, sicuramente condizionati dal particolare contesto nazionale di criticità del mercato immobiliare.
- l'attività edilizia soggetta a titolo esecutivo diretto, riferibile alle nuove costruzioni, ha trovato un rallentamento con un mercato immobiliare che stenta a riprendersi e a decollare, rilevando in particolare:
 - o residenza: discreto incremento del numero di pratiche presentate per interventi minori afferenti alle manutenzioni straordinarie degli edifici, esclusivamente riferite all'accesso alle forme di finanziamento statale per la riqualificazione energetica degli stessi.
 - o agricoltura: scarsa attività edilizia relativa sia agli interventi di nuova costruzione che alla ristrutturazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente.
 - o commercio e direzionale: attività edilizia pressoché nulla relativa sia agli interventi di nuova costruzione che alla ristrutturazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente.
 - o produttivo: attività edilizia stabile negli anni sia per gli interventi di nuova costruzione che per la ristrutturazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente, tuttavia tali dati risultano avere una scarsa incidenza rispetto alle potenzialità del comparto industriale ed artigianale della città, anche in riferimento ai dati storici delle annualità precedenti.
 - o servizi: attività edilizia nulla relativa agli interventi di nuova costruzione e di scarso valore qualitativo nell'ambito della ristrutturazione e manutenzione del patrimonio

edilizio esistente. Fatta eccezione degli interventi eseguiti e in fase di esecuzione dalle pubbliche amministrazioni trainati anche dai fondi PNRR.

In linea generale, le criticità riscontrate che ne hanno condizionato ad oggi l'attuazione del Piano, sono riconducibili principalmente ai sottoelencati fattori:

- il frazionamento fondiario delle aree rende complicata la conformazione dei diversi interessi sottesi dalle schede operative;
- il perdurare della attuale situazione del mercato immobiliare, direttamente correlata alle criticità economiche del mercato nazionale;
- la difficoltà nel reperimento delle risorse finanziarie e nella programmazione degli investimenti nel settore immobiliare che, unite ad un oggettivo crollo dei prezzi del mercato, non è ancora stata affiancata da una significativa riduzione dei costi di costruzione;
- lo squilibrio economico di alcuni ambiti attuativi, correlato agli aspetti tecnico-operativi, acuito anche dal perdurare dai precedenti fattori;
- la generalizzata complessità procedurale nell'iter procedimentale, per l'attuazione degli ambiti necessari all'ottenimento dei titoli abilitativi e, conseguentemente, per il reperimento delle necessarie risorse.

Si può quindi affermare che lo stato di attuazione delle previsioni del DdP, in particolar modo per quanto attiene gli Ambiti assoggettati a Piano Attuativo, non ha prodotto gli effetti auspicati. In ragione della suddetta scarsa presentazione di "proposte" e del perdurare della crisi del mercato si può ritenere che il nuovo P.G.T. non possa e non debba prevedere ulteriori nuove espansioni, ma semplicemente una revisione dei parametri possibilmente non in aumento degli obiettivi quantitativi e dei "meccanismi" incentivanti.

Peraltro, con il procedimento di revisione della L.R. n.31 del 28 novembre 2014, attraverso l'approvazione della nuova Legge n.157 maggio 2017 la Regione Lombardia ha avviato un processo di adeguamento degli strumenti urbanistici sovracomunali e comunali, avente come obiettivo una consistente riduzione del consumo di suolo, che inevitabilmente conduce ad un doveroso ridimensionamento del DdP e del PdS.

La Provincia di Lodi con Deliberazione del Consiglio Provinciale 6 del 13 marzo 2025 ha approvato il PTCP che recepisce tali obiettivi. Dall'analisi della documentazione ivi compresa emerge che la Provincia si è prefissata un obiettivo di riduzione maggiore rispetto a quanto previsto dalla norma regionale e che per il Comune di Codogno fissa al 50% la percentuale di taglio da applicare sulla superficie urbanizzabile al 2014.

Il P.G.T. vigente ha tuttavia avuto il grande merito di frenare l'espansione della città e di favorire un lento ma graduale recupero del centro storico. Questi due importanti risultati si

sono potuti conseguire grazie ai vincoli imposti in sede di redazione dello stesso, riguardanti principalmente:

- il contenimento degli abitanti teorici previsti;
- la limitazione degli ambiti di trasformazione, soprattutto a destinazione residenziale.

In sintesi, l'aggiornamento/revisione del vigente Piano di Governo del Territorio, ha obiettivi e finalità ponderate, mirate a non stravolgere l'impianto originario dello stesso che per alcune parti risulta essere ancora attuale. Il nuovo strumento urbanistico deve garantire una rinnovata capacità operativa in grado di rispondere alle attuali condizioni sociali, ambientali ed economiche, attraverso una politica incentivante sia per il recupero di aree private di qualità urbana, sia per la sostituzione di un'edilizia obsoleta ed energivora.

Gli obiettivi da raggiungere non riguardano solo il centro storico e gli ambiti di espansione (da limitare), ma anche le frazioni e gli aspetti ambientali, che si possono così sintetizzare:

- salvaguardare ed incentivare gli interventi di recupero del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) attraverso la messa in campo di una normativa e di regole più snelle ed una definizione di Piano Attuativo meno penalizzante per l'utente, oggi in grande difficoltà economica, favorendo così il recupero ed il risanamento edilizio, il tutto nella conservazione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli edifici;
- integrare ed armonizzare gli spazi da destinare alle funzioni direzionali/commerciali con quelli residenziali privilegiando ovviamente per il Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) la destinazione residenziale;
- ridefinire le aree a servizi, in modo da adeguarle alla realtà e alle esigenze attuali, aumentando le aree a parcheggio, razionalizzando quelle scolastiche, rivalutando quelle sportive e incentivando quelle destinate alla sostenibilità ambientale;
- integrare le aree produttive esistenti con altre destinazioni d'uso compatibili;
- attivare politiche edilizie di risanamento delle frazioni, potenziando ove possibile i servizi;
- prevedere una pianificazione del territorio extraurbano agricolo in sinergia con il PTCP, attraverso la tutela delle zone apprezzabili dal punto di vista naturalistico e ambientale.

Per realizzare quanto sopra è stato necessario aggiornare e ricostruire il quadro conoscitivo del territorio attraverso un censimento dello stato di fatto del patrimonio edilizio sia pubblico che privato.

L'attuazione dovrà avvenire attraverso l'utilizzo e la previsione nel P.G.T. di tutti gli strumenti di programmazione disponibili, quali piani attuativi, piani di recupero, piani trasformazione urbanistica, ecc., dotati di una nuova normativa più semplice e snella, e soprattutto più accessibile e comprensibile all'utenza.

Il risanamento del centro storico dovrà essere agevolato attraverso la messa in campo di varie forme di incentivazione da parte dell'Amministrazione Comunale, da definirsi anche in collaborazione con le istituzioni e altre realtà locali.

Un'azione particolare e mirata è stata concentrata non solo sulla parte "privata" della città ma anche e soprattutto sulla parte "pubblica". Per realizzare una città a "misura d'uomo" è necessario disporre di uno strumento, nel caso specifico il PdS del P.G.T., che preveda la rivisitazione della dotazione delle aree a verde attuali, la razionalizzazione della viabilità e l'attuazione di piste ciclabili di collegamento tra i poli della stessa.

Le misure correttive consistono essenzialmente nella:

- modifica degli obiettivi quantitativi di sviluppo, ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti non valutati e non previsti in sede di valutazione ambientale strategica; tale modificazione riguarderà le previsioni relative, anzitutto, agli Ambiti di Trasformazione (A.T.) e, in secondo luogo, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato disciplinato dal PdR;
- riduzione degli obiettivi medesimi, ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di cui al precedente comma in relazione alla domanda e alla capacità effettive di sviluppo;
- modifica degli obiettivi in caso di insufficiente previsione o di mancata attuazione degli interventi disciplinati dal Piano dei Servizi.

2.2 POLITICHE PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Creare le condizioni per:

- favorire nuovi investimenti produttivi confermando l'attuazione delle aree ubicate in zona nord della città già dal P.G.T. vigente rimodulando le stesse secondo i principi e gli indirizzi di cui al precedente paragrafo;
- mantenere la propria presenza e il collegamento costante con le varie realtà economiche e le associazioni sindacali e di categoria che operano sul territorio comunale e provinciale, con particolare attenzione al tema del lavoro;
- promuovere un processo di rigenerazione del Polo Industriale denominato "zona Mirandolina" in cui, per la maggior parte, sono localizzate le attività produttive della città.

Il Piano, come sopra citato, conferma l'individuazione di una area in zona nord della città sottoposta a Piano Attuativo contenente progetti di forte valenza pubblica.

L'obiettivo è quello di incentivare il ricollocamento/riposizionamento di quelle attività attualmente situate in città verso aree esterne, così da ridurre o eliminare i disturbi indotti alle residenze e conseguente inquinamento prodotto dal traffico pesante da e per tali insediamenti.

Per sostenere le attività commerciali presenti nel centro storico si ritiene necessario prevedere la costruzione di un tessuto urbano fruibile, accessibile e riconoscibile dai cittadini, capace di integrare facilità di utilizzo e sicurezza attraverso:

- la perimetrazione della zona centro come area individuata a centro commerciale naturale storico;
- il miglioramento dell'accessibilità con nuove connessioni protette da e verso le zone al di fuori della circonvallazione;
- la riqualificazione degli spazi pubblici agevolando la mobilità e la sosta;
- l'incentivazione del recupero del patrimonio edilizio con funzioni commerciali, privilegiando i patrimoni edilizi esistenti in prossimità del centro commerciale naturale storico più degradati dal punto di vista architettonico-ambientale

La D.G.R. 21 novembre 2007 - n. 8/5913 che ha approvato i "Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale" (art. 3, comma 3, L.R. n. 14/99) stabilisce che in ogni caso la programmazione degli interventi in ambito commerciale dovrà orientarsi secondo gli indirizzi stabiliti nella citata D.C.R. VIII/352 del 13 marzo 2007 prestando particolare attenzione a:

- la minimizzazione del consumo di suolo;
- l'elevata compatibilità ambientale;

- l'adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione di servizi;
- la riqualificazione e il recupero di aree compromesse, e/o degradate collocate in contesti già urbanizzati;
- l'utilizzo dell'attività commerciale come elemento di riqualificazione del tessuto urbano, attraverso l'integrazione col sistema dei servizi;
- la congruenza delle previsioni urbanistiche con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue il Comune;
- la salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive;
- la conservazione e la valorizzazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche;
- la qualificazione delle diverse forme di concentrazioni commerciali o distretti commerciali urbani presenti in tutto l'ambito comunale.

Considerato il fatto che sul territorio è presente un'offerta che in linea di massima soddisfa i bisogni della città, in conformità a quanto previsto dalla sopracitata DGR, si intende premiare la riqualificazione e valorizzare l'offerta prevalentemente in un'ottica di rigenerazione del tessuto urbano.

La destinazione produttiva "logistica", a causa delle ricadute e dell'impatto che possono provocare sul territorio, non rientra nei programmi di sviluppo interessanti di questa Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne il settore agricolo è previsto il contenimento delle espansioni urbane, promuovendo progetti finalizzati allo sviluppo dell'attività agrituristica, al consumo di prodotti locali, alla valorizzazione delle eccellenze agricole del territorio e del patrimonio rurale.

Attenzione particolare è stata rivolta all'edilizia "rurale" ai fini della conservazione, della riqualificazione e del mantenimento della stessa attraverso nuove norme più "snelle" così da mantenere la tipologia edilizia e architettonica, incentivando il recupero e la riqualificazione con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali.



Foto 2 - Zona industriale "Mirandolina"

2.3 POLITICHE PER LA RESIDENZA

Obiettivo principale, in linea con quanto richiesto dall'Unione Europea e dalla Legislazione Regionale e in ragione della scarsa crescita abitativa della Città, è il mantenimento del consumo di suolo previsto dal Documento di Piano precedente limitando quindi le nuove espansioni e promuovendo un modello di sviluppo locale sostenibile sia per i profili sociali che per quelli ambientali.

Il Documento intende incoraggiare una politica di tutela per il Centro storico, che non sia esclusivamente conservativa, ma che promuova la qualificazione e la tutela del patrimonio edilizio consolidato come mezzo di valorizzazione in rapporto con l'intera città, anche attraverso la conferma di interventi di recupero e di riqualificazione di aree dismesse la cui destinazione d'uso non è più compatibile con le funzioni abitative e residenziali previste negli spazi e nelle aree circostanti.

Si tratta di coniugare scelte di tutela con opportunità che disincentivino l'esodo verso l'esterno della popolazione o l'invecchiamento dei residenti, opzioni che rafforzino l'integrazione fra le differenti destinazioni d'uso presenti, al fine del mantenimento o del potenziamento della compresenza tra diverse funzioni (residenziali, commerciali, servizi, spazi pubblici, ecc.) in quanto condizione propria e qualitativa del Centro Storico.

Il Documento pone particolare attenzione per quegli spazi pubblici direttamente connessi con i sistemi precedentemente descritti al fine di connettere anche le porzioni più densamente edificate alla nuova trama del sistema di relazioni così da evitare ogni possibile dualismo nello sviluppo urbano.

Sulla base delle dinamiche demografiche attuali ed anche per favorire la riqualificazione dell'abitato, il nuovo P.G.T. prevede, a fronte del periodo temporale di validità del DdP, non prevede un aumento delle espansioni endogene della città.

Il dimensionamento della capacità insediativa residenziale tiene conto della crescita della popolazione, delle espansioni già concesse, della capacità residua del vigente P.G.T. e del patrimonio degradato da recuperare del centro storico.

Viene mantenuta la forma compatta dell'edificato evitando così i fenomeni di conurbamento, salvaguardando i suoli di maggior pregio agricolo evitando, ove possibile, la frammentazione degli spazi agricoli.

Si prevede il ricorso ad incentivi e agevolazioni al fine di promuovere interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, valutando modalità d'intervento che consentano l'edificazione in contesti dotati di infrastrutture adeguate.

Non viene confermata l'individuazione di un Ambito di Trasformazione destinato ad Edilizia

convenzionata nel quartiere S. Giorgio (ex AT.R02-via Brini) in precedenza previsto per poter disporre di alloggi da destinare prioritariamente ad anziani, giovani coppie e fasce sociali deboli.

Nelle aree esterne, il sistema dei nuclei rurali costituirà l'elemento di presidio della rete di connettivo minore che interagisce con i vasti ambiti destinati alla riqualificazione ambientale indicati ai punti precedenti.

Sarà necessario a livello porre particolare cautela operando con regole e modalità di intervento ben precise, quali la semplificazione sul piano amministrativo e un attento controllo sulle tipologie di intervento.

2.4 POLITICHE PER L'AMBIENTE E I SERVIZI

Il nuovo modello urbano proposto supera il principio basato sui meri valori quantitativi presenti nel P.G.T. vigente proponendo una strategia che valorizza la qualità dell'ambiente e delle risorse ambientali disponibili, migliorando la qualità urbana in diretto rapporto con la vita quotidiana e le esigenze dei cittadini.

Il Documento prevede un ambizioso progetto nel quale la componente ambientale assume un ruolo determinate ed essenziale, ma soprattutto attuabile rispetto al passato in quanto in possesso di una strategia integrata al resto delle politiche urbane.

Vengono previsti più ambiti fortemente integrati tra loro, tematizzati secondo usi e ruoli specifici, connessi dal "Vallo" costituito dalle rogge Abbadessa, Priora e Fiorana.

Questi non sono semplicemente due parchi posti in ambiti in cui già il P.G.T. vigente collocava ampi spazi verdi di diversa natura (zone di rispetto cimiteriale, aree a servizi, verde urbano, ecc) bensì un sistema integrato di spazi, percorsi, rogge, filari, boschi, ecc, in grado di mettere in rapporto la città e il suo territorio, di costituire simultaneamente un ambito ricreativo e di promozione della sostenibilità ambientale, nonché la creazione di un innovativo sistema di fitodepurazione come potenziamento altamente economico delle capacità di funzionamento del depuratore e per una sua riqualificazione urbana).

L'obiettivo della proposta è quello di attivare un meccanismo economico sostenibile per tutti gli attori territoriali che si rivolgono all'agricoltura e alle strutture insediative, al fine di giungere ad un miglioramento della qualità urbana e ad una maggiore sostenibilità ambientale.

L'Amministrazione si propone di cercare, attraverso azioni di promozione dell'immagine della città (marketing urbano), il coinvolgimento di Enti superiori (Provincia, Regione e/o i Consorzi di Gestione, nonché con gli istituti didattici esistenti - I.T.A.S.-) concentrando le potenziali risorse economiche messe a disposizione dagli stessi.

L'ipotesi progettuale è tesa a mettere in relazione il reticolo ambientale e il verde urbano, con funzione agricola fortemente presente sul territorio. Tale reticolo permette sia di valorizzare il patrimonio a verde esistente, sia di potenziarlo.

A tal fine sono state individuate le seguenti zone: un corridoio verde posto ad est del centro abitato, delle aree a "Sistema verde" rispettivamente a "nord", "sud/ovest" e "sud/est".

In particolare, il "sistema verde sud/est" è pensato come sistema ambientale integrato di ripristino dell'equilibrio naturale, con funzione di preservare gli ecosistemi verdi, di proteggere il paesaggio, nonché di bacino naturale di contenimento delle acque meteoriche del tessuto urbano in caso di precipitazioni eccezionali.

È stata inoltre individuata la Fascia Verde "Mirandolina" posta a nord dell'area produttiva

stessa che crea un filtro tra una zona fortemente urbanizzata e quella agricola.

Le aree verdi, in sintesi, svolgono molteplici funzioni quali:

- *protettive e idrogeologiche;*
- *bionaturalistiche;*
- *biodiversità;*
- *paesaggistiche e sociali;*
- *turistico/ricreative.*

Ulteriori campi di intervento, oltre a quanto sopra descritto, vanno dal risparmio energetico all'utilizzo delle fonti rinnovabili, dalla riduzione dell'inquinamento atmosferico all'incremento delle aree verdi.

Un'attenzione particolare è rivolta al sistema del verde. Si propone l'attuazione di politiche atte al:

- miglioramento della qualità del verde urbano esistente e alla sua fruibilità;
- la riqualificazione ambientale e paesistica del sistema delle rogge;
- raccordo tra città e campagna.

Obiettivo trasversale a tutti i sistemi ed ambiti è il criterio di associare gli interventi mitigativi e/o compensativi alle trasformazioni urbanistiche (ad es. funzioni paesaggistiche di barriere visive, barriere fonoassorbenti, ecc.).

Per le trasformazioni urbanistiche individuate nel presente DdP è prevista la negoziazione tra le parti di forme di compensazione e/o monetizzazione e/o perequazione delle aree indirizzate alla risoluzione degli aspetti ambientali, paesaggistici e di riqualificazione delle aree verdi esistenti con particolare attenzione allo sviluppo delle reti, dei percorsi e delle isole ecologiche.

Sulla base di quanto già sperimentato l'Amministrazione Comunale stabilisce per la fase attuativa conseguente alla approvazione del Documento di Piano delle regole specifiche per l'attivazione dei Piani Attuativi e per la redistribuzione degli oneri realizzativi tramite specifici protocolli perequativi scaturiti dalla negoziazione tra le parti.

Le procedure attivate prendono in considerazione l'incremento di valore dei terreni che dalla attuale condizione di vincolo per attrezzature pubbliche, o altra destinazione urbanistica, vengono convertite in aree con nuovi diritti edificatori.

Una volta determinato tale incremento l'Amministrazione potrà stabilire che una quota di tale plusvalore, determinata dalla negoziazione, debba essere investita in opere infrastrutturali, ad esempio strade e parcheggi di interesse dell'intera collettività di Codogno.



Foto 3 - Strada Mulini della Mulazzana



Foto 4 - Zona San Giorgio e parco Zinghetto



Foto 5 - Zona sud Cimitero

Come sopra anticipato si precisa che il Piano disciplina l'eventuale cessione delle aree a servizi in dotazione ai Piani Attuativi stabilendo di considerare non solo l'aspetto quantitativo ma anche quello qualitativo. La possibilità di monetizzare le suddette aree in alcuni Ambiti di Trasformazione, o l'obbligo di cessione in altri, è stata in alcuni casi programmata ed in altri lasciata alla valutazione da parte dell'Amministrazione, da assumersi di volta in volta in funzione delle esigenze e dei fabbisogni reali della città.

Relativamente alle aree per servizi non sembrano emergere, ad oggi, particolari carenze. È presente un Ambito Attuativo di natura pubblica interessante l'area del quartiere fieristico in un'ottica di sviluppo e valorizzazione della stessa.

Tale ambito è oggetto di un rilevante intervento di riqualificazione generale in parte completato e in parte in fase di esecuzione, finalizzato a valorizzare le strutture esistenti e a crearne di nuove, in estrema sintesi, è stato realizzato un ampio parcheggio di servizio, è stata creata una sala conferenze idonea anche per manifestazioni teatrali, sono stati destinati spazi per attività didattiche in campo agroalimentare, è in fase di realizzazione un nuovo padiglione espositivo, sono stati adattati spazi per la nuova sede della protezione civile, verrà riqualificato il padiglione espositivo principale ed è stata realizzata una nuova palazzina di servizio con locali tecnici e altri da destinare ad uffici.



Foto 6 - Area Fiera

Nell'ambito della promozione ambientale e paesaggistica rientra il Parco del Brembiolo collegato con la Riserva Naturale Monticchie di Somaglia che, se inserito in un adeguato "circuito cittadino", potrebbe innescare processi di sviluppo con l'intento di conservare e valorizzare la flora, la fauna ed il paesaggio tradizionale.



Foto 7 - Aree Parco del Brembiolo

2.5 POLITICHE PER MOBILITÀ E VIABILITÀ

Le infrastrutture per la mobilità costituiscono sempre più le componenti strutturali privilegiate della città contemporanea, sia per la loro consistenza fisica, sia per la possibilità di compresenza funzionale e per il potenziale ruolo generativo sull'ambiente fisico.

La programmazione in questo ambito risulta pertanto particolarmente incisiva per la definizione di interventi di rilievo sugli assetti insediativi ed, in un'ottica di complessivo riequilibrio del sistema delle funzioni urbane territoriali generatrici di traffico pendolare, oltre alla stazione, il Documento prende in considerazione l'ambito dell'Ospedale che presenta elementi di criticità per alcuni versi assimilabili a quelli della ferrovia quale l'accessibilità, seppure in un quadro ambientale e di contesto del tutto diverso. Anche nel settore nord-est, caratterizzato dalla presenza di importanti complessi sportivi, si prevedono azioni di riqualificazione rivolte alla riorganizzazione dei servizi e delle strutture esistenti.

L'ultimazione in tempi relativamente recenti della variante della S.S.234, configurata come una vera e propria tangenziale nord della Città, ha modificato i percorsi da radiali lungo le direttrici storiche a tangenti le aree urbanizzate.

Questa viabilità sovracomunale ha portato ad una chiara separazione tra i flussi gravanti sul centro cittadino rispetto a quelli, di carattere "parassitario", che oggi sfruttano la rete urbana esclusivamente per attraversare l'abitato.

Ne risulta la netta evidenza che buona parte dei flussi con origine o destinazione esterna all'abitato di Codogno trova nel nuovo tracciato della S.S.234 una risposta idonea e più efficiente rispetto alla vecchia viabilità.

Lo schema di rete previsto dal Documento di Piano in sintesi propone relativamente:

- al traffico di attraversamento:
 - o l'integrazione con il nuovo tracciato della S.S.234 attraverso la previsione di nuova rete urbana che raccordi, lungo il versante ovest della città, l'innesto attuale della S.S.234, l'innesto della S.P.126, l'inserimento della S.P.20 fino a raggiungere a sud la S.P.116, assorbendo gli attraversamenti con recapito nord-sud e ovest-nord-est.
- al traffico diretto al centro cittadino:
 - o il completamento del tracciato della viabilità urbana ad ovest della ferrovia, così da garantire una alternativa all'attuale circonvallazione aumentando le possibilità di ingresso al centro urbano, mettendo a sistema le diverse penetrazioni urbane delle radiali storiche della città;
- all'offerta di spazi per la sosta a servizio della stazione ferroviaria:

o la previsione di nuove aree a parcheggio a completamento della nuova area posta nei pressi della Fiera mediante la creazione di un collegamento tra lo stesso, quello di viale Trivulzio (centro civico) e il nuovo sottopasso ferroviario, con la realizzazione di un nuovo parcheggio degli autobus in corrispondenza di via Mochi.

In questo modo si intende liberare gran parte delle aree ora occupate dalle autovetture in prossimità della stazione e del centro cittadino con il duplice risultato di riportare a disposizione delle attività e dei residenti le aree per la sosta oggi saturate da veicoli parcheggiate per tutta la giornata “dai pendolari”, restituendo i sedimi ora occupati ai movimenti pedonali con una evidente ricaduta di qualità sullo spazio urbano.

3. DETERMINAZIONI DI SVILUPPO DEL DdP

3.1 DETERMINAZIONI DI SVILUPPO

Si precisa che, nella redazione del presente studio, sono stati considerati i dati socioeconomici disponibili al 31 dicembre 2023. A seguito del prolungarsi del periodo di chiusura del documento, si è provveduto ad aggiornare i dati relativi alla popolazione residente al 31 dicembre 2024, senza rielaborare la restante parte conoscitiva, poiché le variazioni rilevate sono minime e non alterano la valutazione complessiva e la lettura del lavoro svolto.

3.1.1 Settore residenziale

A) Valutazione dell'incremento demografico

Viene confermata l'adozione del sistema di verifica utilizzato per il P.G.T. vigente relativamente alla stima della popolazione residente in città assumendo come dato di riferimento il numero delle famiglie residenti, ritenendo il medesimo essere il più significativo essendo in grado di registrare anche i più sensibili mutamenti nella composizione demografica della città.

Per stimare l'incremento di popolazione che necessita di alloggi, pertanto, al di là del numero assoluto degli abitanti, si è fatto riferimento al numero delle famiglie mirando ad avere sul territorio un alloggio per ogni famiglia residente.

Per giungere al dato di partenza dato dalla stima della popolazione attesa al 31 dicembre 2029 nel Comune di Codogno è necessario premettere alcune situazioni particolari che hanno fortemente influenzato i dati degli ultimi anni, che rappresentano la base di calcolo per le proiezioni future. In primo luogo a seguito del censimento del 2018 è stata registrata una forte contrazione del numero dei residenti (stimata in circa 500 persone). A distanza di soli due anni si è verificato l'evento pandemico che ha inciso notevolmente sul numero di abitanti.

Per giungere ad una previsione che tenesse in considerazione di questi due grandi elementi distorsivi si è deciso di valutare i risultati ottenuti da diverse analisi.

In primo luogo è stato utilizzato il portale demo.istat.it (Statistiche Sperimentali: Previsioni comunali della popolazione)¹ dove sono state ricavate le previsioni della popolazione residente per sesso e classi di età ponendo come base di calcolo i dati al 1/1/2023. La

¹ Per approfondimenti di carattere generale consultare il sito: <https://www.istat.it/it/statistiche-sperimentali>

previsione effettuata in questo modo e i cui risultati sono riportati nel grafico 1, stima la popolazione 1° gennaio 2031 in 16.071 unità. Va sottolineato che i dati effettivi registrati nei due anni successivi al 1/1/2023, indicano che la stima calcolata dall'istituto di ricerca ha leggermente sovrastimato il numero dei residenti. Questo ci può far ritenere di arrotondare a 16.050 il valore atteso per il 31.12.2030.

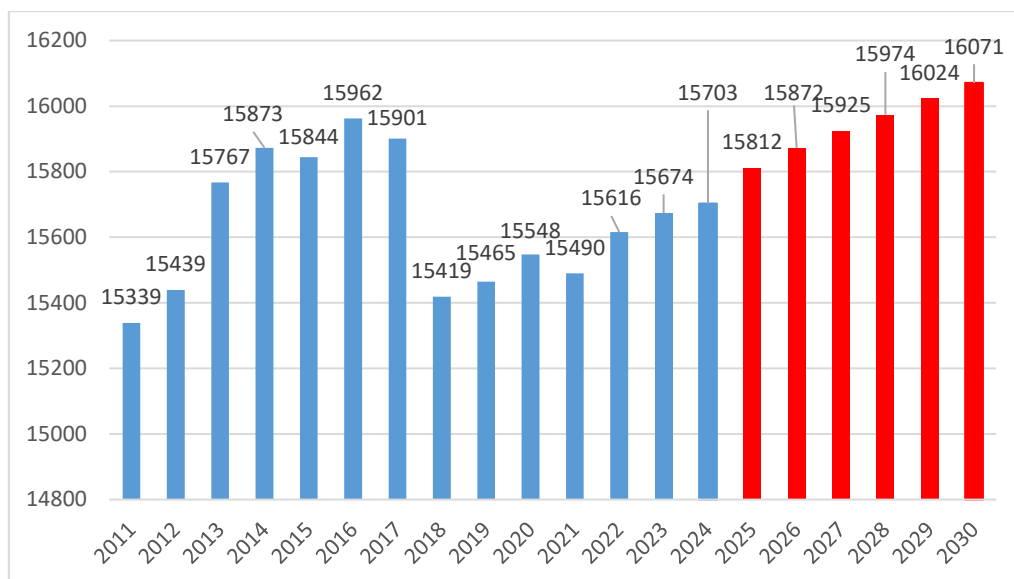


Grafico 1 - Proiezioni dell'andamento della popolazione residente nel periodo 2011-2030

Considerando una serie storica che prende in considerazione tutti i valori rilevati nei censimenti a partire dal 1860 emerge l'andamento riportato nel grafico 2 A. Appare evidente che non sia opportuno considerare un lasso temporale così ampio per la stima di nostro interesse. Nel grafico 2 B è così stato preso in considerazione solo il periodo a partire dal 1991. La stima che ne deriva al 2030 indica una popolazione residente di circa 15.950 abitanti.

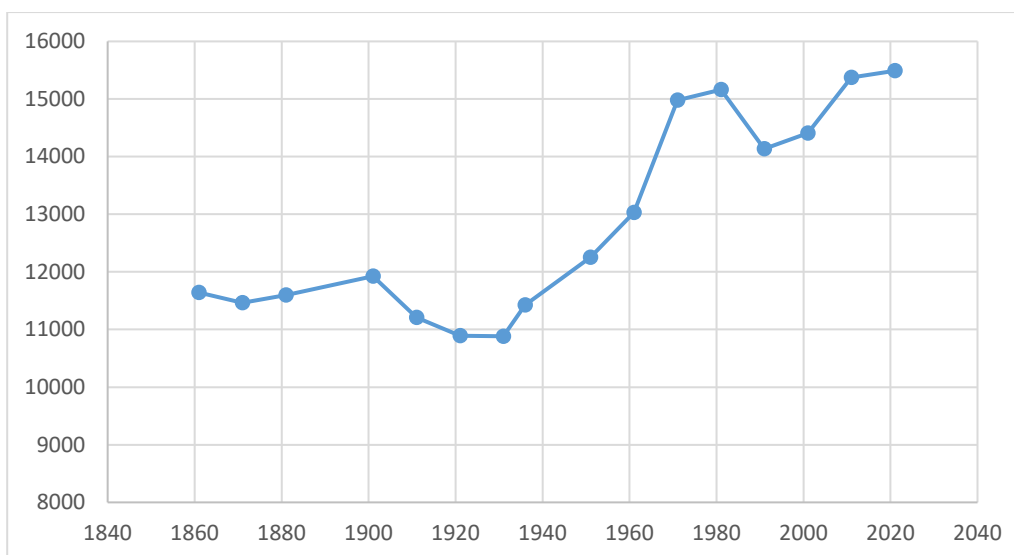


Grafico 2 A – Rilevazioni censuarie per il comune di Codogno riferite al numero di abitanti

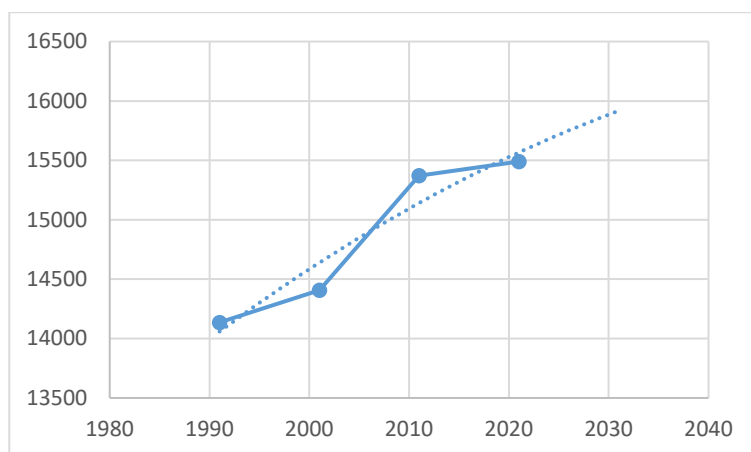


Grafico 2 B – Proiezioni dell'andamento della popolazione residente al 2030

Considerando che le due stime, partendo da approcci completamente diversi portano a un risultato simile possiamo assumere che la popolazione stimata al 2030 possa quindi essere assunta in 16.000 abitanti.

Per la stima della crescita del numero delle famiglie al 2030 si farà riferimento al valore dei componenti medi dei nuclei familiari e partendo dal numero dei residenti calcolati viene ricavato il numero delle famiglie. Il valor medio dell'incremento di crescita delle famiglie nel periodo considerato è di circa 80 unità.

La proiezione di tale crescita tra il 2023 ed il 2030, stimando un valore pari a circa 7180 famiglie come riportato nel grafico 3.

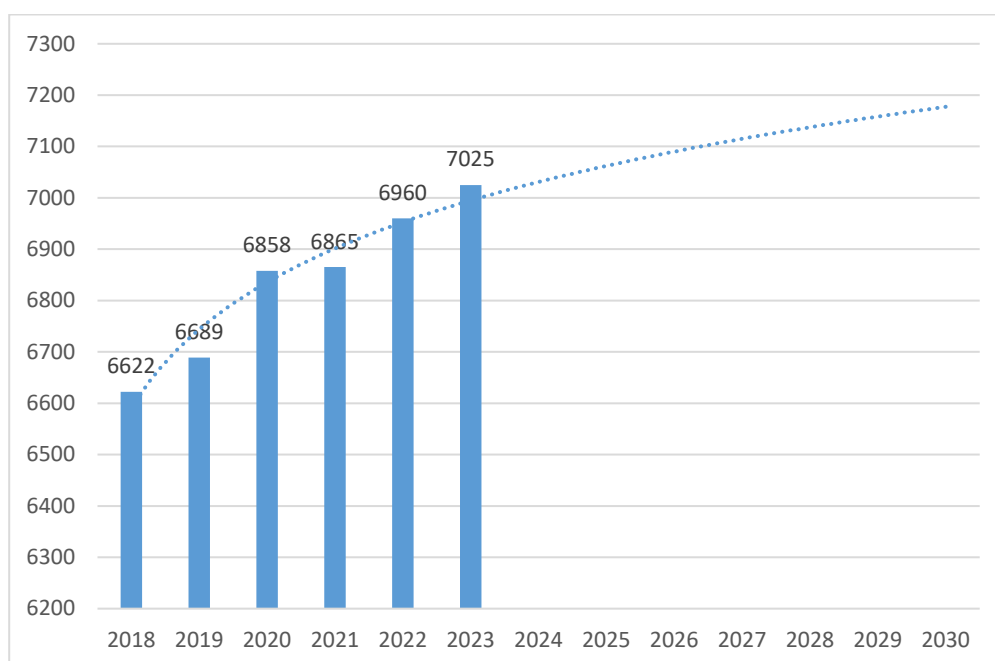


Grafico 3 - Proiezioni dell'andamento del numero delle famiglie residenti al 2030

B) Valutazione del fabbisogno di nuovi alloggi

Rimanendo nell'ipotesi di sviluppo demografico sopra ricavato per il periodo 2024-2030 è possibile calcolare il fabbisogno complessivo di nuovi alloggi, in termini di volume, al fine di soddisfare l'incremento previsto del numero di famiglie.

Per il calcolo del volume si assume:

- Volume per abitante insediato = 150 mc
- Numero componenti per famiglia = 2,22 (calcolato ripartendo la media della previsione della popolazione e del numero di famiglie nel periodo)

Il volume di un alloggio medio di una famiglia è perciò di $150 \times 2,22 = 333$ mc.

Nella Tabella 1 seguente si riporta per il periodo 2025-2030 la volumetria complessiva di alloggi necessaria per soddisfare la domanda delle unità familiari aggiuntive.

	Metodo incrementi costanti	
	famiglie (n)	volume (mc)
2025 – 2030	120	39.960

Tabella 1 -Volume di alloggi necessaria per soddisfare la domanda delle unità familiari aggiuntive

C) Verifica della capacità insediativa residua P.G.T. vigente

In questo paragrafo sarà messa in evidenza la capacità insediativa teorica ancora presente nell'ambito consolidato. Per semplificare la lettura e la ricostruzione dei dati verranno riprese le diciture del P.G.T.

Per tutte le aree contenute nel N.A.F. non si ritiene significativo calcolarne la capacità insediativa residua considerando che gli interventi edilizi nel medesimo in gran parte si riferiscono a interventi di manutenzione straordinaria e/o di ristrutturazione edilizia che generalmente si traducono in un mantenimento della capacità insediativa esistente e che nel Piano delle Regole vengono diminuiti gli indici volumetrici.

Per i restanti Ambiti sia di consolidamento che di trasformazione si ritiene significativo calcolarne la capacità insediativa residua distinguendo le seguenti categorie a cui riferire il calcolo della capacità insediativa residenziale in:

- Ambiti consolidati - interventi in "edilizia libera". Il calcolo è riferito al numero di abitanti residenti rilevati al 31 dicembre 2024, assumendo il parametro di 150 mc/abitante, così come fatto nel P.G.T. vigente;
- Ambiti di Trasformazione - interventi di "ristrutturazione urbanistica". Detti interventi comportano un incremento della volumetria o della superficie lorda di pavimento rispetto a quella esistente modificando, nella maggior parte dei casi, il carico insediativo esistente.

Nel caso di Ambiti di Trasformazione convenzionati e vigenti verrà assunto il parametro di 100 mc/abitante così come da convenzione stipulata (*).

Di seguito si riportano i prospetti di sintesi dei dati caratteristici dei singoli Ambiti con l'indicazione del grado di attuazione e della relativa capacità residua.

Ambiti consolidati - Lotti liberi

Ambito R1 - Alta densità

Identificazione planimetrica Tav. 5 DdP	Sf (Residua) mq	Uf mq/mq	V (Residuo) mc	Abitanti n°
1			940	
Totale Ambito R1	560	1,33	940	6

Tabella 2 – Ambito R1

Ambito R2 - Media densità

Identificazione planimetrica Tav. 5 DdP	Sf (Residua) mq	Uf mq/mq	V (Residuo) mc	Abitanti n°
2			1.953	
3			1.071	
4			1.449	
Totale lotti liberi			4.473	30
Recupero esistente			2.000	13
Totale Ambito R2		0,70	6.473	43

Tabella 3 – Ambito R2

Ambito R3 - Bassa densità

Identificazione planimetrica Tav. 5 DdP	Sf (Residua) mq.	Uf mq./mq.	V (Residuo) mc.	Abitanti n°
5			1.800	
6			1.050	
7			516	
8			2.952	
9			640	
10			1.982	
10 bis			600	
11			732	
12			640	
13			1.655	
14			639	
15			700	
16			3.696	
17			1.890	
18			800	
19			2.367	
20			2.160	
21			14.544	
22			888	
23			520	
24			300	
25			30.000	
26 – 27 -28			10.000	
Totale lotti liberi		0,40	81.071	540

Totale Ambito R3			81.071	540
-------------------------	--	--	---------------	------------

Tabella 4 – Ambito R3

▪ **Ambito R4 - Piani Attuativi**

a. Piani Integrati di Intervento convenzionati e vigenti - P.I.I.

Identificazione planimetrica Tav. 5 DdP	Denominazione Ambito	It mc./ha.	V (Residuo) mc.	Abitanti n°
25	P.I.I. 6B(*)		20.000	
Totale Ambito R4.b		---	20.000	133

Tabella 5 – Ambito R4.b

b. Piani Attuativi convenzionati e vigenti – P.A.

Identificazione planimetrica Tav. 5 DdP	Denominazione Ambito	It mc./ha	V (Residuo) mc.	Abitanti n°
1	P.A. 9 (ex C5) (*)	10.000	35.000	
2	P.A. 2 B/b	10.000	5.000	
Totale Ambito R4.c			40.000	333

Tabella 6 – Ambito R4.c

▪ **Ambiti di Riconversione e di Recupero per la residenza e per le attività produttive**

Il paragrafo evidenzia la capacità insediativa residenziale teorica e le superfici destinate alle attività produttive proposte per tutti gli Ambiti di Riconversione e di Recupero inseriti nel DdP vigente che incidono ai fini della verifica della capacità residua del redigendo piano. La tabella riporta, per i vari codici d'ambito, la destinazione prevista, gli abitanti equivalenti previsti per i vari ambiti residenziali e la volumetria edificabile.

Identificazione planimetrica Tav. 5 DdP	Codice d'Ambito	St mq.	Sf mq.	Slp. mq.	Ut mq./mq.	V (Residuo) mc.	Abanti n°
	ARi.02	11.500	9.400	3.833	0.33	11.500	77
	ARi.04 (parte)	3.250	3.250	1.412	---	4.235	28
	ARe.10	1.200	1.200	1.200	1,00	3.600	24
	ARe.12	1.800	1.800	1.800	1,00	5.400	36
	Totale Ambiti di Riconversione e di Recupero A.R.i	17.750	15.650	8.245		24.735	165

Tabella 9 – Ambiti di Riconversione e di Recupero A.R.

D) PROSPETTO DI SINTESI

capacità insediativa residenziale residua P.G.T. vigente

AMBITI	ABITANTI n.
Lotti liberi in zone di completamento - capacità insediativa residua	
NAF	0
Ambito R1	6
Ambito R2	43
Ambito R3	540
Ambito R4:	
- Piani Attuativi convenzionati e vigenti - P.L.	133
- Piani Integrati di Intervento convenzionati e vigenti - P.I.I.	333
- Ambiti di Riconversione e di Recupero per la residenza	165
TOTALE GENERALE	1.220

Tabella 8 – Prospetto di sintesi capacità insediativa residua residenziale

3.1.2 Capacità insediativa degli insediamenti produttivi e artigianali da P.G.T. vigente

Gli insediamenti produttivi esistenti a carattere industriale e artigianale sono distribuiti in modo diffuso sul territorio comunale con un maggiore grado di concentrazione nella zona denominata Mirandolina. Nelle successive tabelle si riportano le superfici destinate ad insediamenti produttivi e artigianali esistenti, quelle ubicate in lotti liberi, inserite in Piani Attuativi convenzionati e negli Ambiti di Riconversione e di Recupero.

Ambiti consolidati - Lotti liberi

▪ Ambito P1 - esistente

Identificazione	S.f. Residua mq.	Uf mq./mq.	Slp Residua mq.
Esistenti - lotti liberi e capacità residua	95.000	0,60	57.000
Totale Ambito P1	95.000	0,60	57.000

Tabella 9 - Ambito P1- artigianale

▪ Ambito P3 - Piani Attuativi

a. Piani Integrati di Intervento convenzionati e vigenti - P.I.I.

Identificazione planimetrica Tav. 5 DdP	Codice d'Ambito	S.f. Residua mq.	Uf mq./mq.	Slp Residua mq.
1	P.A. ex Felisi	8.833	0,60	5.300
Totale Ambito P3		8.833	0,60	5.300

Tabella 10 - Ambito P3

b. Piani di lottizzazione convenzionati e vigenti - PA

Identificazione planimetrica Tav. 5 DdP	Codice d'Ambito	S.f. Residua mq.	Uf mq./mq.	Slp Residua mq.
3	P.A. Viale dell'Industria	3.600	0,60	2.160
Totale A.T.		3.600		2.160

Tabella 11 - Ambiti di Trasformazione A.T. fabbisogno endogeno

A) PROSPETTO DI SINTESI

capacità insediativa produttiva e artigianale residua P.G.T. vigente

AMBITI	Sf residua	Slp residua
Lotti liberi in ambito consolidato P1	95.000	57.000
Ambito P3 – Piani Attuativi		
a. Piani Integrati di Intervento convenzionati e vigenti - P.I.I.	8.833	5.300
b. Piani Attuativi convenzionati e vigenti – P.A	3.600	2.160
c. Ambiti di Riconversione e di Recupero per la residenza e per le attività produttive	0	0
TOTALE GENERALE	107.433	64.460

Tabella 12 - Prospetto di sintesi capacità insediativa residua produttiva e artigianale

3.1.3 Capacità insediativa degli insediamenti produttivi commerciali da P.G.T. vigente

Gli insediamenti produttivi esistenti a carattere direzionale – commerciale sono distribuiti in modo diffuso sul territorio comunale.

Le zone commerciali esistenti sono ubicate in fregio alla ex SS 234 Casalpusterlengo – Codogno e in fregio a viale Marconi. Gli insediamenti esistenti a carattere commerciale di modeste dimensioni, soprattutto negozi di vicinato, ubicati nell'ambito del tessuto residenziale preesistente non sono conteggiati nel presente paragrafo in quanto compatibili con la residenza. Nelle successive tabelle si riportano le superfici destinate ad insediamenti produttivi e artigianali esistenti, quelle ubicate in lotti liberi, inserite in Piani Attuativi convenzionati e negli Ambiti di Trasformazione, di Riconversione e di Recupero.

Ambiti consolidati - Lotti liberi

▪ Ambito P2 - esistente

Identificazione	S.f. Residua mq.	Uf mq./mq.	Slp Residua mq.
esistenti	5.000	0.60	3.000
Totale Ambito P2	5.000	0.60	3.000

Tabella 13 - Ambito P2 - Commerciale

• **Ambito P3 - Piani Attuativi**

a. Piani Integrati di Intervento convenzionati e vigenti - P.I.I.

Identificazione planimetrica Tav. 5 DdP	Codice d'Ambito	S.f. Residua mq.	Uf mq./mq.	Slp Residua mq.
P.A. ex Felisi	P.A. ex Felisi	5.833	0,60	3.500
Totale Ambito P2		5.833	0,60	3.500

Tabella 14 - Ambito P3

b. Piani Attuativi convenzionati e vigenti

Identificazione planimetrica Tav. 5 DdP	Codice d'Ambito	S.f. Residua mq.	Uf mq./mq.	Slp Residua mq.
P.A. 2B/a	P.A. 2B/a	3.500		2.100
Totale Ambito P2		3.500		2.100

Tabella 15 - Ambito P3

c. Ambiti di Trasformazione vigenti – non convenzionati – A.T.

L'Ambito di Trasformazione vigente e non attuato a vocazione produttiva commerciale inserito nel DdP vigente (PTC/P03) è stato riparametrato e reinserito nel redigendo piano urbanistico, pertanto non viene computato ai fini del dimensionamento (verifica sf e slp) della capacità residua del vigente Piano di Governo del Territorio.

d. Ambiti di Riconversione e di Recupero per la residenza e per le attività produttive commerciali.

Considerato che gli Ambiti di Riconversione e di Recupero a vocazione produttiva commerciale inseriti nel DdP vigente sono stati reinseriti nel redigendo piano urbanistico gli stessi non vengono computati ai fini del dimensionamento (verifica sf e slp) della capacità residua del vigente Piano di Governo del Territorio.

A) PROSPETTO DI SINTESI

capacità insediativa commerciale residua P.G.T. vigente

AMBITI	Sf residua	Slp residua
Aree commerciali inserite nel tessuto residenziale (1)	#	#
Lotti liberi in ambito consolidato P2	5.000	3.000
Ambito P2 – Piani Integrati di Intervento convenzionati e vigenti	5.833	3.500
Ambito P2 – Piani Attuativi convenzionati e vigenti	3.500	2.100
TOTALE GENERALE	14.333	8.600

(1) Le superfici degli insediamenti contraddistinte con # non sono riportate in tabella in quanto compatibili con il tessuto urbano e quindi già conteggiate nei capitoli precedenti.

Tabella 16 – Prospetto di sintesi insediamenti produttivi e artigianali

4. PREVISIONI DELLO SVILUPPO URBANO DA DOCUMENTO DI PIANO

4.1 CAPACITÀ INSEDIATIVA DA NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

In questo paragrafo viene messa in evidenza la capacità insediativa teorica proposta per tutti gli Ambiti di Trasformazione inseriti nel nuovo Documento di Piano.

Al fine di conseguire l'obiettivo dell'Amministrazione di contenere il consumo di suolo, senza penalizzare la nuova domanda di abitazioni connessa alla crescita della popolazione e lo sviluppo produttivo del territorio, il DdP propone uno scenario progettuale supportato da scelte collaterali nell'ambito della città pubblica, quali:

- l'eliminazione degli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale non attuati;
- un nuovo sistema articolato del verde a valenza ambientale diffuso sul territorio della città;
- la creazione di nuove aree a verde di collegamento con le realtà rurali;
- l'ampliamento e l'espansione del complesso fieristico con un progetto che si pone come volano per una reale riqualificazione anche dell'intero quartiere S. Biagio;
- la creazione di un circuito di piste ciclabili che si inserisce armonicamente nel sistema della mobilità dolce prevista nel PTCP e costituisce la dorsale per un collegamento tra il Po e l'Adda, tra la Tenuta del Boscone e il P.L.I.S. del Brembiolo/Riserva Naturale Monticchie.

4.1.1. Fabbisogno per la residenza

Partendo dalle disposizioni normative regionali sul consumo di suolo e delle direttive del nuovo PTCP della Provincia di Lodi è stata verificata la capacità edificatoria a vocazione residenziale derivante dalla disponibilità residua dei piani attuativi convenzionati vigenti e dei lotti non saturi del tessuto consolidato, nonché dal recupero del patrimonio edilizio dismesso (Ambiti di riconversione). L'analisi ha evidenziato che la domanda residenziale può essere assorbita dalla volumetria ancora disponibile nel TUC. Conseguentemente non sono state confermate le aree a vocazione edilizia già presenti nel DdP del P.G.T. non attivate.

4.1.2. Fabbisogno per le attività produttive e commerciali

Nella Tabella 17 si riassumono i nuovi interventi previsti per soddisfare il fabbisogno per le attività produttive.

L'attuale Documento di Piano ricalca sostanzialmente l'impronta progettuale contenuta nel

DdP vigente, nel rispetto dei disposti della normativa regione sul consumo di suolo e delle previsioni del vigente PTCP per il territorio di Codogno.

Il nuovo Documento di Piano prevede:

- l'eliminazione dell'Ambito di Trasformazione ex AT04 in quanto attuato;
- l'inserimento un insediamento produttivo commerciale in fregio a Viale Leonardo Da Vinci (ex SP 234);

CODICE D'AMBITO	SUP. TERRITORIALE	SUP. FONDARIA	SUP. LORDA DI PAVIMENTO	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE
	(St) (mq)	(Sf) (mq)	(Slp) (mq)	(Ut) (mq/mq)
AT.02 Ambito produttivo - commerciale	64.700	---	32.350	0,50
TOTALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE				
TOTALE	64.700	---	32.350	---

Tabella 17 – Ambiti di trasformazione produttiva – commerciale

4.1.2. Ambiti di trasformazione

Nella Tabella 18 si riassumono i nuovi ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano suddivisi per destinazione.

Il nuovo Documento di Piano prevede:

- l'inserimento nell'Ambito ATS01 di due sub-ambiti, da computare ai fini del consumo di suolo, a prevalente destinazione a servizi, e sui quali insiste il tronco stradale di nuova previsione, di collegamento fra V.le Papa Giovanni XXIII e via Mochi (AT.02);
- l'inserimento di un insediamento produttivo commerciale in fregio a Viale Leonardo Da Vinci (AT.02);
- l'inserimento di una nuova area verde (AT.03);

CODICE D'AMBITO	SUP. TERRITORIALE	SUP. FONDARIA	SUP. LORDA DI PAVIMENTO	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE
	(St) (mq)	(Sf) (mq)	(Slp) (mq)	(Ut) (mq/mq)
AT.01 Ambito a prevalente destinazione espositiva e a servizi	25.900	---	16.100	0,70/0,33
AT.02 Ambito produttivo - commerciale	64.700	---	32.350	0,50
AT 03 Ambito a verde	4.900	---	---	---
TOTALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE				
TOTALE	95.500	---	48.450	---

Tabella 18 – Riepilogo Ambiti di trasformazione

4.2 AMBITI DI RICONVERSIONE E DI RECUPERO PER LA RESIDENZA, LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Il paragrafo evidenzia la capacità insediativa residenziale teorica e le superfici destinate alle attività produttive e commerciali proposte per tutti gli Ambiti di Riconversione e di Recupero inseriti nel nuovo DdP. La Tabella 20 riporta, per i vari codici d'ambito, la destinazione prevista, gli abitanti equivalenti previsti per i vari ambiti residenziali e la volumetria edificabile. Non vengono riportati gli ambiti di rigenerazione che interessano aree pubbliche.

CODICE D'AMBITO	SUP. TERRITORIALE	SUP. FONDARIA	SUP. LORDA DI PAVIMENTO	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	VOLUME	AB.
	(St) (mq)	(Sf) (mq)	(Slp) (mq)	(Ut) (mq/mq)	(V) (mc)	(N)
ARi.01	9.500	6.300	5.700	0,6	---	---
ARi.02	1.500	1.500	1.050	0,7	3.150	21
ARi.04a	8.300	3.500	5.000	0,6	---	---
ARi.04b	7.300	3.000	4.380	0,6	---	---
ARi.05	2.850	2.600	1.995	0,7	5.985	40
ARi.06	1.000	950	700	0,7	2.100	14
ARi.07	980	800	980	1,0	2.940	20
ARi.08	3.300	2.100	3.30	1	9.900	66
ARi.10	16.750	11.227	4.000	0,24	---	---
ARi.11	1.550	1.550	1.550	1	4.650	31
ARi.12	5.600	5.600	1.850	0,33	5.600	38
ARi.14	14.500	14.500	8.700	0,60	26.100	174
ARi.15	4.000	4.000	2.800	0,70	8.400	56
TOTALE	58.630	57.627	38.705	---	68.825	460

Tabella 20 – Ambiti di riconversione e di recupero

5. VERIFICHE

5.1 VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELL'ASSETTO INSEDIATIVO

5.1.1. Consumo di Suolo

Nel Documento di indirizzo e programmazione [Allegato 1 – Foglio per il calcolo della riduzione del consumo di suolo comunale] del Nuovo PTCP approvato dal Consiglio provinciale il 3 marzo 2025 a Codogno è stata assegnata una superficie per le espansioni pari a **95.570 mq.**

ATO N=Lodigiano e Colline di San Colombano S=Lodigiano Sud e Casalese	COMUNE	SUPERFICIE TERRITORIALE		SUPERFICIE URBANIZZATA 2014		SUPERFICIE URBANIZZABILE 2014	SUPERFICIE URBANIZZABILE 2014 RESIDENZIALE	SUPERFICIE URBANIZZABILE 2014 ALTRE FUNZIONI URBANE	INDICE DI URBANIZZAZI ONE 2014
		ha	mq	ha	mq	mq	mq	mq	%
S	CODOGNO	2.088,20	20.882.056,20	628,93	6.289.270	191.140,00	47.084,00	144.056	30,12%
SUPERFICIE DI RIGENRAZIONE PER FUNZIONE RESIDENZIALE PRESENTE NEI PGT 2014 E NON TRASFORMATA AL 2023	SUPERFICIE DI RIGENRAZIONE PER ALTRE FUNZIONI URBANE PRESENTE NEI PGT 2014 E NON TRASFORMATA AL 2023	SUPERFICIE URBANIZZATA 2023	SUPERFICIE URBANIZZABILE 2023	INDICE DI URBANIZZAZIONE 2023 <i>(in rosso i Comuni con valori superiori alla media del rispettivo ATO)</i>		VARIAZIONE SUPERFICIE URBANIZZATA 2014-2023	VARIAZIONE SUPERFICIE URBANIZZABILE 2014-2023 <i>(in verde i Comuni che hanno retrocesso delle aree rispetto al 2014)</i>		VARIAZIONE INDICE URBANIZZAZIONE PERIODO 2014-2023 <i>(in rosso i Comuni con variazione superiore 1%)</i>
mq	mq	mq	mq	%		mq	mq		%
4263	37019	6.289.270,00	191.140,00	30,12%		0	0		0,00%
COMUNI COINVOLTI IN PROGETTI DI SCALA PROVINCIALE (PVSp)	FASCIA DI TAGLIO INDICATA DAL PTCP	PERCENTUALE DI TAGLIO DA APPLICARE SULLA SUPERFICIE URBANIZZABILE AL 2023	OBIETTIVO DI TAGLIO SOMMA SUPERFICIE TERRITORIALE DA RETROCEDERE + SUPERFICIE EVENTUALMENTE RETROCESSA PER VARIANTE DI PGT NEL PERIODO 2014- 2023			Note			
		%	mq						
	b	50%	95.570						

Tabella 21 – Stralcio Allegato 1 del PTCP - Foglio per il calcolo della riduzione del consumo di suolo comunale

Nel Documento di Piano non si prevedono aree “esogene” né per la residenza né per il sistema produttivo/commerciale. È invece stato recepito il “Progetto del Polo Fieristico di Codogno” infatti il P.T.C.P. riconosce a Codogno la valenza di Polo Attrattore a livello provinciale.

Il “Progetto del Polo Fieristico di Codogno” AT01 (cfr. Allegato schede di dettaglio Ambiti) viene recepito dal PTCP ed allo stesso è dedicata un’apposita scheda di Progetto (PVSS2 - Potenziamento del Polo Fieristico).

Per questo si stabilisce di proporre, a tutti gli enti coinvolti, l’avvio di una fase di concertazione e approfondimento, finalizzata alla organizzazione di un polo fieristico di alto livello coerente con il grado delle infrastrutture esistenti.

5.2 VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE IN RAPPORTO ALLE PREVISIONI DI CRESCITA DELLA POPOLAZIONE

Coerentemente con i contenuti della L.R. 12/2005 e i relativi criteri, il DdP definisce la popolazione teorica insediabile in Codogno per effetto delle azioni previste complessivamente dal P.G.T.. Il valore della popolazione teorica insediabile viene calcolato come somma delle seguenti componenti:

1. **popolazione residente** al 31 dicembre dell'anno antecedente quello dell'adozione del P.G.T.
2. **capacità insediativa residua** suddivisa in:
 - abitanti teorici insediabili negli interventi edificatori attualmente in corso;
 - abitanti teorici insediabili nelle aree libere poste all'interno del tessuto edificato.
3. **capacità insediativa da DdP** suddivisa in:
 - abitanti teorici insediabili a seguito di Interventi di Recupero e Trasformazione funzionale di aree già edificate;
 - abitanti teorici insediabili a seguito dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale.

Avendo proceduto ad una verifica della capacità insediativa residua di Piano calcolata con il sistema analitico dei lotti liberi ed avendo determinato nel DdP le aree residenziali di trasformazione e quelle di recupero, è ora possibile determinare la capacità insediativa residenziale complessiva al fine di rapportarla con la crescita demografica prevista. Tali raffronti sono indicati nella Tabella 22.

Abitanti al 31.12.2024	15.703
Capacità insediativa residua da P.G.T. vigente	1.220
Nuova capacità insediativa - AT	0
Capacità insediativa da recupero	287
Totale capacità insediativa da DdP	17.011 17.383
Popolazione prevista al 2030	16.000

Tabella 22 - Capacità insediativa da DdP e popolazione prevista

~~Come si può rilevare dalla precedente Tabella 22 il DdP propone un dimensionamento per la residenza che copre abbondantemente le previsioni di crescita della popolazione prevista al 2030, dovuto principalmente ad una capacità insediativa residua importante tale da rendere inopportuno prevedere la previsione nel presente DdP di nuova capacità insediativa residenziale, se non per un Ambito di Trasformazione destinato ad Edilizia Popolare e a una~~

~~piccola quota reperita all'interno di Ambito di ricorversione produttivo dismesso. Tale sovradimensionamento consente all'Amministrazione attuale ed a quelle future di poter disporre di sufficienti margini per coprire una eventuale non prevista crescita della popolazione.~~

Come si evince dalla precedente Tabella 22, il Documento di Piano (DdP) delinea un dimensionamento della funzione residenziale ampiamente capiente rispetto ai trend di crescita demografica stimati al 2030. Tale configurazione deriva principalmente da una rilevante capacità insediativa residua, la quale rende ultroneo prevedere, nel presente strumento urbanistico, nuovi Ambiti di Trasformazione (AT) a vocazione residenziale. Detta funzione trova peraltro soddisfacimento negli ambiti di rigenerazione localizzati all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), destinati in via prioritaria alla residenza. Il suddetto sovradimensionamento garantisce all'Amministrazione attuale e a quelle future adeguati margini di flessibilità pianificatoria per far fronte a eventuali incrementi demografici imprevedibili.

5.3 VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE IN RAPPORTO ALLE PREVISIONI DI CRESCITA DELLE FAMIGLIE

La Tabella 23 seguente riporta i volumi previsti dal DdP per la residenza e quelli connessi alle previsioni di crescita delle famiglie per il periodo 2024-2029. Per il confronto si sono richiamati i volumi massimi calcolati con due metodi di determinazione del numero delle famiglie.

Volumi da PGT vigente (mc)	158.484
Volumi da espansione (mc)	0
Volumi da recupero urbano (mc)	33.785
Totale volumi da DdP (mc)	197.813
Volume max di previsione al 2025 - 2030 (mc)	39.960

Tabella 23 - Volumi per la residenza da DdP comparati con previsioni di domanda per il periodo 2025-30

L'offerta da DdP copre abbondantemente le massime previsioni di domanda per i due periodi considerati e, perciò, la crescita del numero previsto delle famiglie.

Il sovradimensionamento consente di far fronte ad eventuali scostamenti nella composizione futura dei nuclei famigliari che possono comportare una maggiore richiesta di alloggi.

5.4 VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

Nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo la Regione Lombardia con la Legge 28 novembre 2014 n. 31 ha inteso inviare un segnale forte a tutti i Comuni affinché i propri strumenti di Governo del Territorio orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse ai sensi dell'articolo 1 della L.R. 12/2005, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di non compromettere l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola.

Essendo il suolo un bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute ecc., e non essendo una risorsa rinnovabile l'obiettivo dichiarato è quello di concretizzare sul territorio Lombardo il traguardo previsto dalla Commissione Europea di arrivare entro il 2050 a una occupazione netta di territorio pari a zero.

Il Piano Territoriale Regionale - PTR – precisa le modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo, validi per tutto il territorio regionale, disaggrega il territorio in ambiti omogenei ed esprime conseguenti criteri, indirizzi e linee tecniche da applicarsi negli strumenti dei PGT per contenere il consumo di suolo.

Il PTCP approvato definitivamente nel mese di marzo 2025 recepisce criteri, indirizzi e linee tecniche introdotti dal PTR per contenere il consumo di suolo.

L' applicazione dei suddetti criteri e indirizzi porta prioritariamente nelle previsioni dei PGT all'attivazione di politiche di recupero, di riqualificazione e di rigenerazione di aree dismesse o comunque presenti nel tessuto consolidato. In ogni caso gli strumenti di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo di suolo sino a che non siano state attuate le previsioni di espansione e trasformazione presenti in quelli vigenti.

Per la verifica puntuale del consumo di suolo si rimanda allo specifico allegato del Piano delle Regole.

~~Di seguito viene riportata la tabella riepilogativa del raffronto tra il PGT approvato nell'anno 2012 (capacità residua al 2014) e il presente PGT, dalla quale si evince la riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di Trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica pari al 50,00 %.~~

~~Per una analisi di dettaglio di tale raffronto si rimanda alla Tabella 24 sotto riportata e alla Tavola grafica n. 7 del DdP.~~

PGT-2025			
A	superficie territoriale comunale (fonte Geoportale Regione Lombardia)	20.882.056	mq

B	superficie urbanizzato	6.066.799	mq
C	superficie urbanizzazione su suolo libero	10.500	mq
D	superficie urbanizzabile residua dal PGT precedente	85.000	mq
E	superficie urbanizzabile [C+D] = sup. di urbanizzazione prevista + sup. urbanizzabile residua del PGT precedente	95.500	mq
G	superficie urbanizzata + superficie urbanizzabile [B+E]	6.162.299	mq
H	consumo di suolo [G/A x 100]	29,51	%

Tabelle 24 — analisi consumo di suolo

Superficie	PGT Vigente 2012	PGT Variante 2024	Variazione	Note
urbanizzata	ha 601,5	ha 606,7	+ 5,2	Tra il PGT vigente approvato nel 2012 e il procedimento di variante attuale si registra un aumento di 5 ettari, in massima parte dovuto alla realizzazione del nuovo svincolo di raccordo tra la nuova SS 234 e la tangenziale di Casalpusterlenge
urbanizzabile	ha 19,1	ha 9,55	— 9,55	La variazione della superficie urbanizzabile che risulta dalla differenza tra le previsioni del PGT 2012 (ambiti vigenti al 2014) e gli ambiti di trasformazione della variante attuale, ha valore negativo e corrisponde a una riduzione del 50%
Agricola/naturale	ha 1.463,2	ha 1.472,1	+ 8,86	

La tabella seguente riporta il calcolo della riduzione del consumo di suolo effettuato ai sensi dell'art. 55 della Normativa Tecnica del PTCP e l'Allegato 1 Foglio per il calcolo della riduzione del consumo di suolo comunale.

PGT 2012		CAPACITÀ RESIDUA 2014	SUPERFICIE MASSIMA SECONDO I PARAMETRI DEL PTCP DI CONSUMO DI SUOLO COMUNALE mq	PGT 2025	
id	st	AT VIGENTI AL 2014 mq		id	st
AT.R-01	32.000	32.000		AT.01	25.900
AT.R-02	15.000	15.000		AT.02	64.700
AT.P/C-03	144.000	144.000		AT.03	4.900
AT.P-04	14.300	0		-	-
TOTALE	205.300	191.000	95.500	TOTALE	95.500

Tabella 25 — verifica consumo di suolo secondo i parametri indicati dal PTCP