



**Comune di Valle Lomellina**

**Provincia di Pavia**

**Sindaco:** Pier Roberto **Carabelli**

**Responsabile del Procedimento:** Geometra Simona **Piovan**



**Responsabile Scientifico:** Dott. Architetto Marco **Miconi**

**Gruppo di Ricerca:** Luca **Miconi**, Giovanni **Lima**

**Collaboratore:** Geometra Stefano **Bellomo**

Consegna

15 maggio 2010

Aggiornamento

2 agosto 2011

Modificata a seguito delle osservazioni  
10 ottobre 2011

timbro



AREA VASTA

AMBITI VICINI

AMBITI  
STRATEGICI

GLOSSARIO

PGT DOCUMENTO DI PIANO

## **I – AREA VASTA**

## 1. CONTENUTI E GENERALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO

### **Il significato del Documento di Piano**

Il Documento di Piano (DP) è lo strumento programmatico che raccoglie le strategie e le scelte urbanistiche atte a indirizzare i contenuti degli altri due strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio (PGT): il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle regole (PdR).

Ai sensi della Legge Regionale della Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio" e successive modifiche, il DP si compone di una parte descrittiva analitica, i cui contenuti sono previsti al comma 1 dell'art. 8, e di una parte strategica propositiva i cui contenuti sono previsti al comma 2 dell'art. 8 della suddetta Legge Regionale.

Il Documento di Piano "essendo uno strumento sempre modificabile e di durata quinquennale, art. 8 comma 4 della LR 12/2005, non è prescrittivo", infatti non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, art. 8 comma 3 della LR 12/2005. Mentre attestano la vocazione strutturale strategica prescrittivi e di indirizzo gli strumenti operativi (PdS e PdR) oltre che i Piani Attuativi Comunali (PAC).

Il DP è uno strumento di indirizzo generale sia per gli strumenti prescrittivi che compongono il PGT sia per gli strumenti di attuazione.

Secondo la LR 12/2005 il DP contiene le scelte politiche che il PGT è in grado di porre in atto nonché, per quanto la sua non prescrittività lo possa far apparire come un semplice atto di intenti delle scelte urbanistiche in esso contenute.

Infatti nel DP, sono presenti i contenuti strutturali strategici individuati dal Piano, affinati e giustificati, attraverso la loro coerenza con gli obiettivi di scala sovracomunale nonché da un'accurata analisi dello stato di fatto della pianificazione comunale e dell'andamento socioeconomico in atto.

L'art. 8 della LR 12/2005 dà la possibilità di definire accuratamente l'impostazione e i contenuti che il DP deve possedere. Nel caso specifico di Valle Lomellina si è cercato di aderire a tale impostazione per facilitare la comprensione dell'applicazione legislativa all'interno del programma.

## II Documento di Piano secondo l'articolo 8 della Legge Regionale 12/2005

Il comma 1 dell'art. 8 definisce il quadro di riferimento delle scelte programmatiche di Piano. Esso deve contenere:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune tenuto conto delle proposte dei cittadini e della programmazione di livello regionale e provinciale;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale individuando i grandi sistemi territoriali, la mobilità, le aree a rischio, le aree di interesse archeologico e i beni d'interesse paesaggistico o storico monumentale, le aree di rispetto, gli habitat naturali e i Siti di Importanza Comunitaria (SIC), la struttura socioeconomica, il paesaggio agrario, i tessuti urbani ed i vincoli di suolo e sottosuolo;
- infine l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Nel comma 2 viene presentata una lista di "azioni" che il DP deve eseguire sulla base degli elementi trattati nei quadri ricognitivo, programmatico e conoscitivo. Tali "azioni" si strutturano nei seguenti termini: il "DP individua", il "DP determina", il "DP dimostra" e il "DP definisce".

I contenuti di tali azioni possono essere così sintetizzati:

- individuazione degli obiettivi di sviluppo strategico per la politica territoriale che siano sostenibili e coerenti con la pianificazione sovra locale;
- determinazione degli obiettivi di sviluppo quantitativo del PGT tenuto conto dei parametri di riqualificazione territoriale, consumo di suolo, ottimizzazione delle risorse ambientali, definizione dell'assetto viabilistico e miglioramento dei servizi pubblici;
- determinazione delle politiche per la residenza pubblica, le politiche economiche e commerciali tenuto conto della scala sovra locale;
- dimostrazione di compatibilità tra scelte di Piano e risorse economiche attivabili;
- individuazione degli ambiti di trasformazione con definizione di indici, funzioni e criteri di intervento;
- individuazione delle aree degradate o dismesse;
- individuazione degli elementi caratterizzanti paesaggio e territorio;
- determinazione delle modalità di recepimento delle previsioni sovra locali;
- definizione degli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica.

## 2. STRUTTURA DEL “DOCUMENTO DI PIANO” DI VALLE LOMELLINA

### L'architettura del Documento di Piano di Valle Lomellina

L'interpretazione che è stata data alla LR 12/2005 per la redazione del DP riprende la ripartizione funzionale che la Legge intende attribuire al nuovo strumento urbanistico: una prima parte di inquadramento territoriale, una seconda parte di ricognizione dettagliata dello stato di fatto del territorio comunale, ed una terza parte progettuale propositiva.

Si tratta di un'interpretazione semplice che permette di accompagnare progressivamente, dalle tavole prescrittive sovra locali i cui contenuti e grafia sono noti, alle tavole analitiche locali, anch'esse riconoscibili per contenuto e forma, fino alla tavola programmatica il cui contenuto è strategico e la cui grafia deve adempiere a questo tipo di obiettivo. È un passaggio graduale che permette di aderire al significato voluto dalla LR 12/2005, secondo cui gli obiettivi e le scelte illustrati dalla tavola programmatica devono essere il frutto di un quadro di riferimento urbanistico completo.

Pertanto il DP si struttura nelle seguenti parti: la prima, l' **Area Vasta**, contiene il **Quadro Ricognitivo (QR)** che interpreta e definisce il comma 1 lettera a dell'art. 8 della LR 12/2005 ovvero il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune. In esso si offre uno sguardo generale di Area Vasta del territorio nel quale si sviluppa Valle Lomellina, si compone di 4 tavole dei sistemi territoriali in cui si riportano i vincoli ricognitivi gli ambiti territoriali e opere in programmazione.

Si ha poi una seconda parte, gli **Ambiti Vicini**, in cui viene definito il **Quadro Conoscitivo (QC)** del territorio comunale ovvero ciò che nel comma 1 lettera b dell'art. 8 della LR 12/2005 viene definito con il medesimo nome e che deve contenere la documentazione urbanistica necessaria a supporto delle scelte programmatiche del PGT.

In esso vengono presentate 12 tavole che offrono uno sguardo puntuale su ciò che accade nel territorio comunale attraverso l'analisi dello stato di fatto del territorio. A queste tavole è affiancata una relazione descrittiva dello stato di fatto e delle previsioni socioeconomiche del Comune di Valle Lomellina.

Infine si ha la terza parte degli **Ambiti Strategici**, che contiene il **Quadro Programmatico (QP)**. Esso intende fornire le indicazioni definite nel comma 2 dell'art. 8 della LR 12/2005 ovvero le azioni programmatiche per lo sviluppo comunale. In esso viene presentato il quadro di sviluppo complessivo del Comune attraverso una tavola strategica che riassume le tematiche prioritarie già esposte negli elaborati “Orientamenti Iniziali e Linee Guida ” tavole LG\_01, OP\_01 e OP\_02, presentate durante le prime conferenze del processo di partecipazione (6 – 12 novembre 2009), e una tavola con l'assetto delle trasformazioni urbane e la rispettiva relazione esplicativa.

**L'elenco delle tavole grafiche del Documento di Piano**

Il DP è composto dalle seguenti tavole:

le tavole di Area Vasta e componenti il Quadro Ricognitivo (QR)

- **QR\_01 MOBILITÀ TERRITORIALE** (scala 1:100.000)
- **QR\_02 USO DEL SUOLO** (scala 1:100.000)
- **QR\_03 RISORSE AMBIENTALI TERRITORIALI** (scala 1:100.000)
- **QR\_04 SISTEMA INSEDIATIVO TERRITORIALE** (scala 1:100.000)

le tavole degli Ambiti Vicini e componenti il Quadro Conoscitivo (QC)

- **QC\_01 INFRASTRUTTURE ESISTENTI E PROGRAMMATE** (scala 1:10.000)
- **QC\_02 RISORSE AMBIENTALI** (scala 1:10.000)
- **QC\_03 STRUTTURA DEL PAESAGGIO AGRARIO** (scala 1:10.000)
- **QC\_04 LIVELLI DI IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI** (scala 1:10.000)
- **QC\_05 VINCOLI** (scala 1:10.000)
- **QC\_06 TRACCE STORICHE** (scala 1:10.000)
- **QC\_07 USO DEL SUOLO** (scala 1:10.000)
- **QC\_08 STRUTTURA COMMERCIALE** (scala 1:10.000)
- **QC\_09 ATTUAZIONE DEL PRG** (scala 1:10.000)
- **QC\_10 RETE DEI SERVIZI** (scala 1:10.000)
- **QC\_11 RETE FOGNARIA E IMPIANTI TECNOLOGICI** (scala 1:10.000)
- **QC\_12 CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA** (scala 1:5.000)

infine, le tavole degli Ambiti Strategici componenti il Quadro Programmatico (QP)

- **QP\_01 INQUADRAMENTO DI SVILUPPO STRATEGICO SOVRA LOCALE** (scala 1:100.000)
- **QP\_02 INQUADRAMENTO DI SVILUPPO STRATEGICO LOCALE** (scala 1:10.000)

### 3. FORMA E SIGNIFICATO DI AREA VASTA

L'Area Vasta è la sezione del DP che si occupa dell'inquadramento (Area) di Valle Lomellina in un ambito territoriale di scala (Vasta).

Per inquadrare Valle Lomellina nelle dinamiche di scala provinciale e regionale è stato compiuto un lavoro di sovrapposizione tra differenti strumenti territoriali di scala sovra locale. Va considerato che Valle è un luogo di confine (della Regione Lombardia e della Provincia di Pavia) e quindi, se la rappresentazione non vuole essere un mero riporto dei vincoli ricognitivi, deve essere rapportata con l'intera trama degli strumenti territoriali.

L'Area Vasta di Valle Lomellina è formata prevalentemente dall'unione di vari strumenti differenti e, conseguentemente, di varie scelte territoriali differenti: i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) delle Province di Pavia, Milano, Novara, Vercelli e Alessandria. A questi strumenti sono stati affiancati inoltre i Piani Territoriali di Coordinamento Regionale (PTCR) della Lombardia e del Piemonte, il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del delta del fiume Po' (PAI), e il Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali (MISURC) della Provincia di Pavia.

Le tavole del Quadro Ricognitivo (QR) inquadrano e tematizzano secondo i quattro sistemi territoriali prevalenti (infrastrutturale, agricolo, ambientale e insediativo), le politiche territoriali, le scelte localizzative e i vincoli ricognitivi contenuti dagli strumenti di pianificazione di Area Vasta. Ai fini di una rappresentazione adeguata, la scala utilizzata (1:100.000) permette di visualizzare sia le tematiche prioritarie complessive del territorio sia la corretta individuazione di elementi puntuali, ambiti e vincoli.

L'inquadramento delle tavole offre una selezione di quelli che possono essere considerati gli Ambienti Lontani, ovvero le zone del territorio che influenzano le politiche territoriali vallesi e che si prestano a subire, direttamente o indirettamente, le scelte territoriali di Valle. Da Alessandria a Milano e dall'autostrada A26 al Fiume Po' con al centro, disposto diagonalmente, il corso dei fiumi Po e Ticino. In questo quadro si sviluppano le tematiche territoriali principali che investiranno le dinamiche di Valle Lomellina nei prossimi 10 anni: anzitutto l'Expo 2015, l'Autostrada regionale Broni Mortara (BRO.MO), il raddoppio della linea ferroviaria Milano Mortara, l'allacciamento alla tangenziale ovest ad Abbiategrasso con il nuovo Ponte sul Ticino per la connessione alla bretella dell'aeroporto di Malpensa e all'interporto di Mortara, infine, l'incrocio tra i due nuovi corridoi trans europei (il Corridoio V "Lisbona Kiev" e il Corridoio XXIV "Genova Rotterdam").

Le tavole sintetizzano ambiti, previsioni e vincoli ricadenti all'interno del territorio e presentano inoltre alcuni accorgimenti in grado di rendere più comprensibile la loro lettura: una legenda "parlata", ovvero in grado non solo di citare la fonte di riferimento ma anche di "spiegare" il contenuto della simbologia, e due "finestre" di sintesi che raccolgono e semplificano le informazioni più importanti contenute nelle tavole.

#### 4. LA PROGRAMMAZIONE E LA PIANIFICAZIONE SOVRA COMUNALE

##### II Documento di Piano del Piano Territoriale Regionale (PTR Lombardia)

Il PTR della Regione Lombardia è stato approvato l'11 dicembre 2007. Il piano indica gli obiettivi e le strategie future della Regione. Come per il PGT, la struttura e i contenuti del PTR sono definiti dalla LR 12/2005, pertanto anche il PTR è un documento composto da più strumenti, analogamente al PGT, che attraverso il DP, fornisce gli obiettivi e le linee guida del Piano Territoriale e attraverso gli strumenti operativi, le linee d'azione e la loro implementazione.

In particolare, proprio in riferimento a quanto previsto dalla LR 12/2005, il Documento di Piano del PTR Lombardia deve: indicare i principali obiettivi di sviluppo socioeconomico del territorio nazionale, individuare gli elementi essenziali e le linee orientative dell'assetto territoriale, definire gli indirizzi per il riassetto del territorio, costituire il quadro di riferimento per la compatibilità di strumenti di scala locale, individuare gli obiettivi prioritari di interesse regionale e i Piani Territoriali d'Area Regionali.

Il PTR struttura i propri obiettivi in due categorie: gli obiettivi tematici, che individuano temi valevoli per gli ambiti del territorio, e gli obiettivi dei sistemi territoriali, che sono invece calibrati per gli specifici ambiti del sistema territoriale lombardo.

I tre macro obiettivi per la sostenibilità, individuati dal PTR Lombardia sono:

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

Per ottenere tali obiettivi il PTR Lombardia individua “sei sistemi territoriali a geometria variabile”. Tali sistemi non sono propriamente degli ambiti, ne, tantomeno, porzioni di Lombardia “perimstrate” rigidamente; bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno. Tale geografia regionale rappresenta il modo con cui la Lombardia si propone al contesto sovra regionale ed europeo.

**Valle Lomellina**, all'interno del PTR Lombardia, appartiene al **Sistema Territoriale della Pianura Irrigua**. Per tale sistema il PTR descrive ed individua il tessuto di relazioni socioeconomiche in grado di contraddistinguere l'area storicamente definita della **Lomellina**. Tale descrizione costituisce il quadro di riferimento descrittivo analitico a cui fare riferimento nella programmazione dello sviluppo provinciale e comunale.

Per quel che concerne la componente operativa del PTR la regione ha redatto un documento intitolato “Strumenti Operativi” che raccoglie le azioni specifiche finalizzate al perseguimento degli obiettivi di Piano. L'efficacia operativa di molte azioni dipende da specifici atti di approvazione che devono avvenire rispetto a strumenti operativi di scala minore, ovvero i PTCP e i PGT.



## **II Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP Pavia)**

Il PTCP di Pavia è lo strumento di riferimento territoriale che costituisce il sistema delle conoscenze relativo al territorio provinciale. In esso sono definite le azioni e le politiche di trasformazione territoriale nei loro aspetti ambientali, funzionali ed economico sociali.

Il PTCP rappresenta, sotto il profilo paesistico ambientale, lo strumento di articolazione e di maggiore definizione delle indicazioni contenute nel PTR Lombardia.

Va ricordato, a questo proposito, che il PTR Lombardia (2007) attualmente in vigore, costituisce uno strumento più recente del PTCP di Pavia (2003) e questo implica una necessaria futura revisione dello strumento territoriale provinciale.

Ciò premesso, essendo il PTCP lo strumento che raccoglie sia le indicazioni del PTR, sia dei Piani d'Area o settoriali, l'attuale PGT fa riferimento al PTCP della Provincia di Pavia approvato nel novembre del 2003 che, pur non essendo uno strumento aggiornato nella forma, è ancora abbastanza valido nei contenuti.

Il PTCP di Pavia individua:

- i sistemi territoriali definiti in base ai criteri paesistico ambientali;
- le zone di particolare interesse paesistico ambientale ivi incluse le aree soggette a vincolo;
- i criteri per la trasformazione e l'uso del territorio, volti alla salvaguardia dei valori ambientali protetti;
- gli ambiti territoriali in cui risulti opportuna l'istituzione di parchi locali di interesse sovra comunale.

Le risorse che il PTCP elenca ed individua sono quelle che per complessità, entità o rappresentatività, rivestono importanza sovra comunale, demandando alla pianificazione comunale l'identificazione degli altri elementi di interesse locale.

I contenuti normativi del PTCP si strutturano secondo il modello degli indirizzi, delle direttive e delle prescrizioni dove per indirizzi si hanno le norme d'orientamento per l'attività di pianificazione, per direttive si hanno le norme operative di carattere sostanzialmente procedurale e per prescrizioni si hanno norme vincolanti e perentorie.

La componente prescrittiva del PTCP è interamente contenuta nella tavola di Area Vasta QR\_03 Risorse ambientali territoriali, tavola che inquadra il territorio di Valle Lomellina ad ampia scala recependo proprio i vincoli contenuti nella pianificazione provinciale.

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP sono presenti gli indirizzi per il sistema insediativo riguardanti specifici ambiti territoriali.

Il Comune di Valle Lomellina ricade in 4 ambiti tematici differenti i quali vengono proposti dal PTCP come "luoghi d'interesse progettuale per la definizione di indirizzi e azioni di Piano". Per tali ambiti vengono riportati gli indirizzi previsti dal PTCP.

**Ambito territoriale n. 17 Sistema Urbano Insediativo dei Comuni attestati sulla direttrice della Vigevanese:** ricadono in tale ambito tutti i Comuni che definiscono il sistema urbano e territoriale attestato sulla direttrice Vigevanese (SS 494) e si prevedono i seguenti indirizzi:

- progettazione d'interventi per il ridisegno e la riqualificazione urbanistica ed ambientale degli ambiti urbanizzati ed edificati d'interfaccia con gli spazi aperti a vocazione agricola;
- realizzazione di circuiti per la mobilità di tipo turistico e ciclopedonale;
- contenimento del consumo di suolo e riduzione della pressione insediativa sugli spazi legati alle attività agricole;
- interventi di recupero e ripristino di fabbricati e insediamenti di origine rurale per attività di carattere agriturismo;
- attivazione di progetti e interventi finalizzati al trattamento e al miglioramento della qualità delle acque per usi irrigui;
- progettazione d'interventi per la valorizzazione ambientale dello spazio agricolo e per la diversificazione delle colture;
- attivazione di procedure di coordinamento delle politiche urbanistiche e di sviluppo degli insediamenti in relazione alla definizione degli interventi di viabilità, con particolare riferimento alla realizzazione dei collegamenti con Novara e con la regione aeroportuale di Malpensa 2000;
- inserimento urbanistico, viabilistico e paesistico ambientale e conseguente realizzazione delle relative opere accessorie di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte, in funzione della realizzazione dell'interporto di Mortara;
- promozione di progetti di recupero dei centri storici con particolare riferimento agli assi di penetrazione e attraversamento urbano lungo la direttrice Vigevanese e lungo la direttrice ferroviaria del Naviglio Grande in direzione Milano;
- promozione di progetti per il recupero funzionale, architettonico e urbanistico delle aree interessate dalla presenza di stazioni ed edifici collegati alla rete ferroviaria;
- promozione di progetti per la riqualificazione dell'offerta di medie e grandi strutture di vendita, anche mediante il coinvolgimento della Provincia di Milano e l'attivazione di procedure di concertazione per quanto riguarda l'asse commerciale che si distribuisce sulla direttrice del Naviglio Grande.

## **II Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006/2008**

Il Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) è uno strumento previsto dalla Legge Regionale n. 14 del 23 luglio 1999. In particolare, l'art. 3 stabilisce che il PTSSC, nel rispetto dei principi di libera concorrenza e di equilibrato servizio alle comunità locali, prevede lo scenario di sviluppo del sistema commerciale lombardo, ad orientamento dell'attività di programmazione degli Enti locali; gli indirizzi per lo sviluppo delle diverse tipologie di vendita, indicando in particolare gli obiettivi di presenza e di sviluppo delle grandi strutture di vendita, anche con riferimento a differenti ambiti territoriali o urbani; i criteri generali per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita, in relazione alla diverse tipologie commerciali; le priorità per l'utilizzo delle risorse finanziarie a disposizione del bilancio regionale; le indicazioni per la qualificazione e lo sviluppo del commercio all'ingrosso.

Pertanto il PTSSC fornisce il quadro delle dinamiche evolutive delle imprese, delle reti e dei sistemi commerciali in Lombardia prefigurando quelli che saranno gli scenari di sviluppo commerciale nel triennio 2006/2008.

Il PTSSC definisce gli obiettivi generali che riguardano:

- la responsabilità ed utilità sociale del Commercio, il rispetto e la tutela dei diritti delle lavoratrici e dei lavoratori e della qualità dell'ambiente di lavoro in modo da assicurare al consumatore la prossimità e l'accessibilità al servizio commerciale, favorire la presenza capillare ed equilibrata del servizio commerciale sul territorio, promuovere gli interventi di riqualificazione urbana per il mantenimento del tessuto commerciale e favorire le ricadute occupazionali degli investimenti in attività commerciali;
- la competitività dell'impresa commerciale e del sistema economico locale e la qualità del servizio commerciale tramite la modernizzazione della rete distributiva, la semplificazione del rapporto con la Pubblica Amministrazione (PA) ed il contrasto del commercio abusivo e la vendita di prodotti contraffatti;
- la sussidiarietà verso il mercato e verso gli enti locali realizzando condizioni economiche e qualitative vantaggiose per i consumatori, sostenendo la competitività e la libertà d'impresa, rispettando la concorrenzialità del mercato distributivo, promuovendo la trasparenza e la fluidità dei meccanismi di mercato, valorizzando il partenariato pubblico- privato, responsabilizzando gli Enti Locali e potenziando le capacità di monitoraggio;
- la compatibilità e sostenibilità del commercio rispetto al territorio e alle sue risorse adeguando la programmazione commerciale a quella territoriale, abbattendo l'impatto negativo delle grandi strutture di vendita sul territorio, riducendo il consumo di suolo, promuovendo il riutilizzo delle aree dismesse o degradate e favorendo l'integrazione tra insediamento commerciale e esercizi di vicinato e aziende produttrici della zona.

Il PTSSC 2006/2008 propone uno slogan "impatto zero" che sostiene interventi mirati alla riqualificazione, ristrutturazione ed ammodernamento delle attività già

esistenti. Per tali attività è previsto un sostegno ed una integrazione nel contesto in cui sono inserite attraverso una qualificazione dell'offerta commerciale e una riqualificazione della trama di commercio al dettaglio di importanza fondamentale per i tessuti urbani centrali.

Tutti gli obiettivi preposti dal PTSSC tendono ad una futura attivazione attraverso azioni mirate al miglioramento dell'aspetto qualitativo piuttosto che quantitativo, tale indirizzo di qualità è determinato in virtù di un'ampia analisi dell'offerta commerciale in grado di dimostrare l'attuale piena soddisfazione dello standard quantitativo.

Il PTSSC individua inoltre ambiti territoriali con caratteristiche di omogeneità allo scopo di migliorare il servizio commerciale e permettere il controllo e il contenimento dell'impatto territoriale, ambientale, sociale e commerciale. Le variabili utilizzate per la definizione di tali ambiti territoriali sono:

- la densità della popolazione residente e la distribuzione territoriale per fasce d'età;
- l'attrattività dell'offerta commerciale esistente;
- la densità e le dinamiche evolutive della distribuzione commerciale al dettaglio con particolare riferimento all'ultimo triennio;
- la situazione geografica ed ambientale del territorio.

Tali variabili hanno condotto alla classificazione di 6 ambiti territoriali commerciali:

L'Ambito commerciale metropolitano; l'Ambito di addensamento commerciale metropolitano; l'Ambito urbano dei capoluoghi; l'Ambito montano; l'Ambito lacustre e l'Ambito della pianura lombarda.

Il Comune di **Valle Lomellina** è sito nell'**Ambito della pianura lombarda** che si costituisce della fascia meridionale del territorio regionale (bassa pianura lombarda). Tale ambito si connota per una minore densità demografica, la prevalenza di piccoli centri, un tessuto commerciale prevalentemente impostato secondo la rete tradizionale ma interessato da localizzazioni recenti della grande distribuzione e da aree di criticità nella disponibilità locale di servizi di vicinato. Inoltre, si riscontra in tale ambito, la presenza di centri urbani di media attrattività commerciale e una significativa dipendenza dai capoluoghi provinciali in rapporto all'offerta più evoluta.

Per l'Ambito della pianura lombarda il PTSSC prevede i seguenti indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete:

- la riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;
- la valorizzazione della articolazione strutturale della rete di vendita, con un limitato sviluppo della media e grande distribuzione nei centri di storica aggregazione commerciale;
- la qualificazione e specializzazione della rete di vicinato;
- la promozione dell'integrazione con il commercio ambulante e dell'individuazione di aree dedicate agli operatori ambulanti;
- il disincentivo alla localizzazione delle attività commerciali in aree extraurbane;
- l'integrazione della rete commerciale con i sistemi produttivi locali;

- la possibilità di autorizzazione, in un solo esercizio, dell'attività commerciale e di altre attività di interesse collettivo;
- la valorizzazione e promozione delle attività commerciali di prossimità nei piccoli comuni.

Complessivamente per gli ambiti territoriali definiti dal PTSSC si cerca di migliorare l'equilibrio tra commercio, territorio, ambiente e sviluppo socioeconomico. Viene dedicata molta attenzione alle problematiche ambientali e territoriali in un'ottica che tiene in considerazione gli effetti del commercio sia sugli ecosistemi naturali sia sugli ambienti quotidiani che influiscono sulla qualità della vita.

Si tenta infatti di presentare il commercio non più come un "settore" del governo del territorio, ma come parte integrante dello stesso, le cui ricadute hanno effetti diretti sulla composizione sociale dei luoghi e sulle trasformazioni fisiche delle aree. Pertanto il nuovo strumento urbanistico locale (PGT) dovrà considerare il commercio quale parte integrante della pianificazione locale cui si legano i temi tradizionali del governo del territorio: il consumo di suolo, l'introduzione di corridoi ecologici, la congestione, l'inquinamento atmosferico e acustico, il paesaggio, il consumo e risparmio energetico e idrico e il ciclo dei rifiuti.

### **La via Francigena pavese in bici**

La provincia di Pavia è stata la prima ad investire sul percorso ciclabile della Via Francigena, circa 120 km tracciati dall'Azienda itinerAria che seguono lo storico tracciato di pellegrinaggio verso Roma. E' stato inoltre rilevato e descritto un percorso automobilistico, distinto rispetto a quello ciclistico.

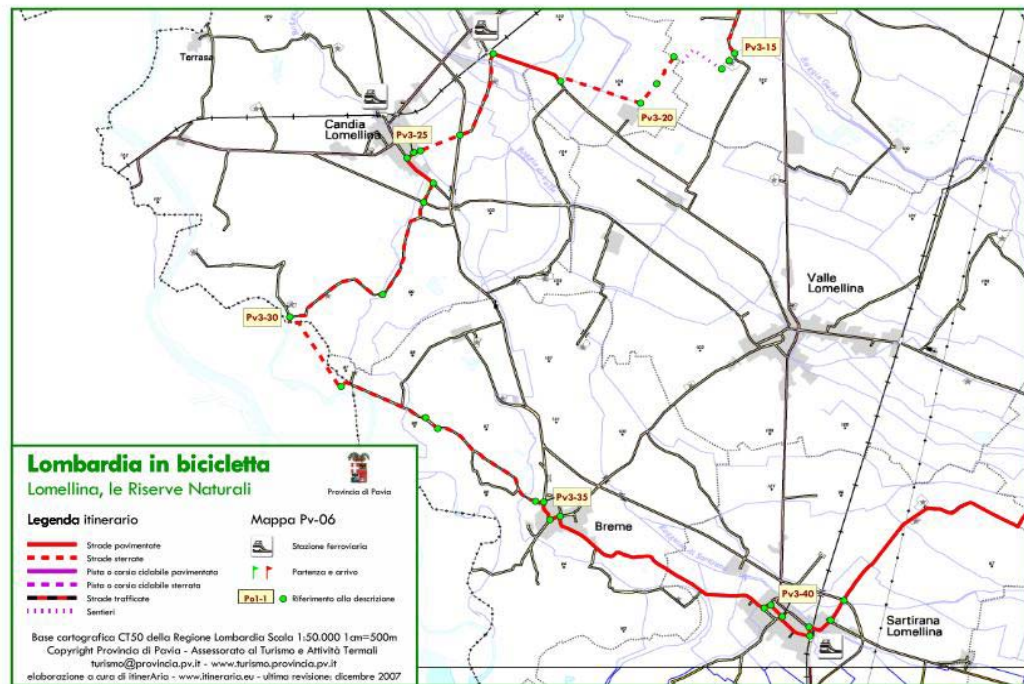
Il percorso a tappe dedicato ai ciclisti è finalizzato a chi desidera scoprire la Lomellina e i suoi luoghi più caratteristici: Vigevano, Mortara e le garzaie. L'itinerario proposto dalla Provincia, dunque, non include il passaggio su piste ciclabili attrezzate ma punta a connettere i territori peculiari della Lomellina (segnalando le tappe all'interno dei Comuni nei pressi di monumenti e luoghi tipici), lasciando ai singoli Comuni la possibilità di adeguare e deviare il percorso in aree attrezzate con piste ciclabili.

Tale percorso viene recepito all'interno del presente DP e costituisce uno spunto progettuale per individuare, all'interno della rete ciclabile di progetto, indicata a scala adeguata nel PdS, un ipotetico tracciato la cui adesione può essere utile ai fini di aumentare l'accessibilità e l'attrattività di Valle all'interno dell'area della Lomellina.

Le immagini seguenti illustrano il percorso ciclabile che attraversa Valle Lomellina e che la collega a nord con il Comune di Zeme e a sud con il Comune di Sartirana.

[Per maggiori dettagli si rinvia al sito di itinerAria: [www.itineraria.eu](http://www.itineraria.eu).]







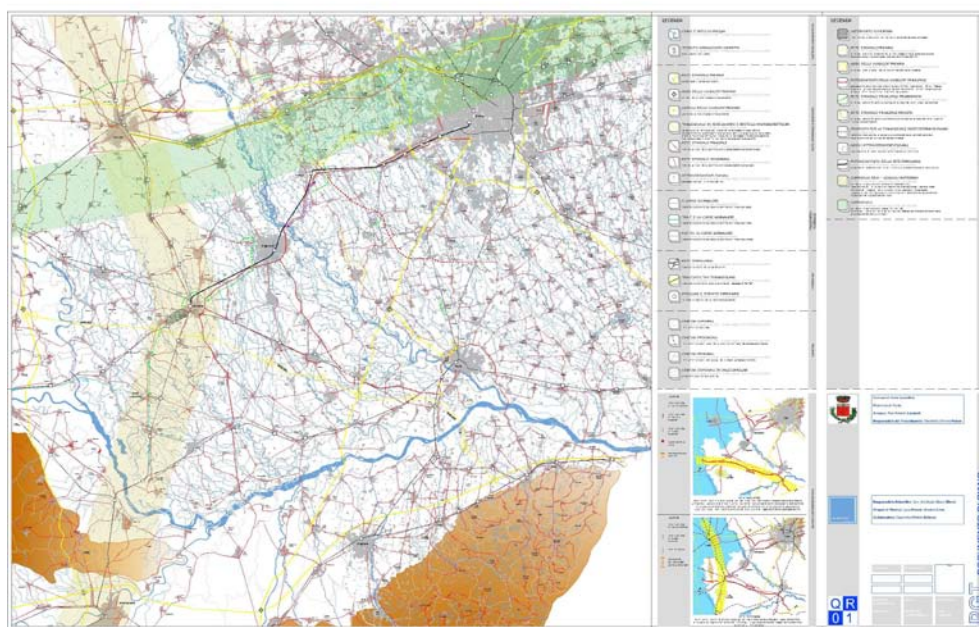
## 5. IL QUADRO RICOGNITIVO (QR)

### La mobilità territoriale

La tavola QR\_01 Mobilità territoriale sintetizza il quadro di riferimento sovracomunale riguardante le opere infrastrutturali esistenti, previste e da adeguare secondo gli strumenti di pianificazione territoriale quali i vari PTCP delle province di Milano, Pavia, Alessandria Vercelli e Novara, nonché il PTR della Regione Lombardia.

La tavola distingue, attraverso una legenda disposta su una doppia colonna, le opere viabilistiche già presenti sul territorio, a sinistra, e le opere di futura realizzazione o programmazione, a destra.

La base su cui la tavola è stata disegnata è la Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 (volo del 1991) di cinque differenti territori provinciali e adotta, per essere più leggibile, una legenda “parlata” e due schemi riassuntivi in grado di sintetizzare le indicazioni prevalenti della mobilità su area vasta.



### Sezione

### Base

La sezione base costituisce lo “sfondo” su cui la tavola è stata costruita, ovvero la selezione dei territori interessati da fenomeni di urbanizzazione e i corsi d'acqua presenti. Tale base costituisce la rappresentazione entro cui è possibile facilmente localizzare il sistema infrastrutturale rendendolo al contempo chiaro e leggibile.



sezione		Rete stradale esistente
La sezione rete stradale esistente costituisce la selezione delle infrastrutture viabilistiche su gomma presenti attualmente sul territorio selezionato.		
Rete stradale primaria		si costituisce della trama portante dell'assetto viabilistico lombardo ovvero le autostrade e le tangenziali. Nella tavola sono presenti l'autostrada A4 Torino Trieste, la A50 Tangenziale Ovest di Milano e l'autostrada A7 Milano Genova.
Nodi della viabilità primaria Caselli della viabilità primaria		costituiscono, rispettivamente, gli svincoli tra la rete primaria esistente ed i caselli, di entrata e uscita, presenti nella rete stradale primaria.
Raccordo autostradale di Bereguardo e Bretella Malpensa Boffalora		costituiscono le due tangenziali presenti nel territorio selezionato. La prima rappresenta un raccordo tra la A7 e la A54, la seconda rappresenta il raccordo tra l'aeroporto internazionale di Malpensa 2000 e l'autostrada A4.
Rete stradale principale		è costituita dalle opere infrastrutturali esistenti di viabilità su gomma la cui importanza viabilistica per il territorio selezionato è primaria. Si tratta prevalentemente di strade statali di notevole importanza storica e viabilistica ma sono presenti anche strade provinciali il cui valore viabilistico è ormai riconosciuto e consolidato.
Rete stradale secondaria		si compone delle opere infrastrutturali esistenti di viabilità su gomma la cui importanza viabilistica per il territorio selezionato può essere definita secondaria. Si tratta prevalentemente di strade provinciali o comunali il cui valore di connessione è legato ad un servizio di tipo locale.
Attraversamenti fluviali		riguardano i ponti ed i passaggi principali, sia per la viabilità su gomma, sia per la viabilità su ferro che attraversano i fiumi.

sezione	Trasporto pubblico
La sezione Trasporto pubblico sintetizza la condizione del trasporto pubblico extraurbano su gomma di Valle Lomellina verso i principali poli di attrazione della regione: Mortara, Vigevano, Pavia, Milano.	

sezione	Rete ferroviaria
Rete ferroviaria Stazioni e fermate ferroviarie	le voci si costituiscono, rispettivamente, delle linee ferroviarie esistenti costituenti la trama del trasporto pubblico su ferro nel territorio selezionato, delle fermate esistenti per tali linee.
Tracciato TAV Torino/Milano	Indica il tratto ferroviario esistente per il passaggio dei convogli ad alta velocità/alta capacità che utilizzeranno la nuova linea Torino- Milano e che assieme ad altre opere infrastrutturali nazionali consentiranno l'implementazione dei grandi corridoi trans europei.

sezione	Confini
La sezione confini riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.	

sezione	Sistema infrastrutturale previsto
La sezione sistema infrastrutturale previsto è l'unica sezione inerente le previsioni di potenziamento, modernizzazione e previsione di nuove infrastrutture sul territorio selezionato sia su gomma che su ferro. In questa sezione sono presenti sia le opere di prossima costruzione, che le opere di prossima programmazione, che i corridoi infrastrutturali di programmazione internazionale.	
Interporto di Mortara	area localizzata nel Comune di Mortara in cui è previsto l'inserimento del polo intermodale previsto dalla Provincia di Pavia che faciliti lo scambio tra il trasporto su ferro e quello su gomma. L'area ha un' ampiezza tale che permetterà di mitigare, a livello ambientale e urbanistico, gli effetti del polo di interscambio.
Rete stradale primaria	costituiscono, rispettivamente, gli svincoli tra la rete primaria esistente ed i caselli, di entrata e uscita, presenti nella rete stradale primaria.
Raccordo autostradale di Bereguardo Bretella Malpensa- Boffalora	riguarda le due bretelle autostradali presenti nel territorio selezionato. La prima rappresenta un raccordo tra la A7 e la A54, la seconda rappresenta il raccordo tra l'aeroporto internazionale di Malpensa 2000 e l'autostrada A4.
Nodi della viabilità primaria	principali nuove realizzazioni viarie le cui ricadute hanno effetti di scala territoriale: la realizzazione dell'autostrada regionale Broni- Mortara (BRO.MO) e le rispettive uscite e svincoli, la realizzazione della superstrada che dal casello di Marcallo Mesero sull'A4, scende in direzione di Magenta, si innesta nella futura Tangenziale di Abbiategrasso per continuare in direzione Milano potenziando l'attuale tracciato della SP 114.
Potenziamento della viabilità principale	elenca i potenziamenti della maglia stradale principale esistente. In particolare è utile notare come, a completare il quadro delle nuove opere infrastrutturali, i potenziamenti si innestino trasversalmente a tali opere prevedendo una nuova maglia viabilistica in grado di migliorare l'accessibilità dell'intera area della Lomellina.
Rete stradale principale programmata	include le opere infrastrutturali viarie su gomma programmate dai PTCP il cui stato di progettazione è avanzato e, pertanto, sono di prossima realizzazione. Tra queste opere è inclusa la realizzazione della Tangenziale di Abbiategrasso in grado di connettere le principali opere viabilistiche esistenti e programmate.
Rete stradale principale prevista	include le opere previste dai PTCP il cui tracciato è ancora ipotetico e, pertanto, la realizzazione non è imminente.
Proposta per la Tangenziale ovest esterna di Milano	rappresenta l'ipotetico tracciato, di valenza regionale, di potenziamento dell'anello ovest esterno di Milano in grado di allacciarsi ai nuovi tracciati della tangenziale est esterna di Milano, all'autostrada regionale Brescia Bergamo Milano (BRE.BE.MI) e alla bretella Malpensa Boffalora.
Nuovo attraversamento fluviale	costituisce la localizzazione a scala vasta del nuovo ponte su fiume Ticino in grado di aumentare l'accessibilità lungo la direttrice della ex SS 494 vigevanese.

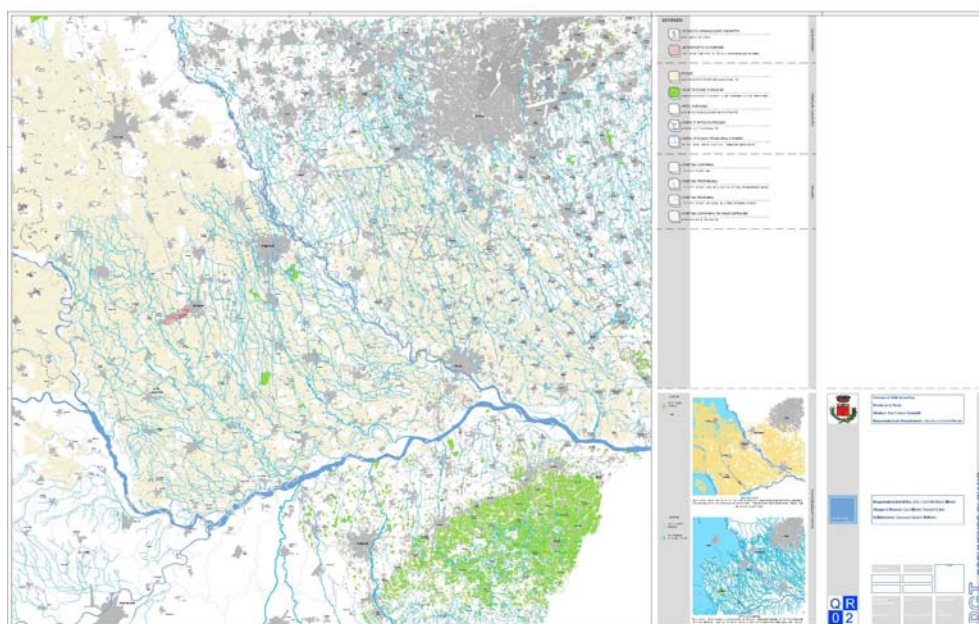
Potenziamento della rete ferroviaria	è costituito dal progetto di affiancamento al binario esistente di un secondo binario in grado di raddoppiare l'attuale capacità della linea nella tratta Milano Mortara e l'introduzione di nuovi apparati tecnologici, nuove fermate e stazioni con l'eliminazione dei passaggi a livello a raso.
Corridoio XXIV	È costituito dal progetto di trasformazione per strategie di connessione infrastrutturale di rilevanza europea. Il corridoio interessa l'area territoriale di Valle Lomellina facendo di conseguenza entrare, di fatto il territorio, in una strategia di sviluppo complessivo la cui valenza è internazionale.
Corridoio V	È costituito dal progetto di trasformazione per strategie di connessione infrastrutturale di rilevanza europea. Il corridoio interessa l'area territoriale di riferimento dei Quadri Lontani facendo di conseguenza entrare, tali territori, in una strategia di sviluppo complessivo la cui valenza è internazionale.

### L'uso del suolo

L'elaborato grafico tende a semplificare visivamente il tematismo analizzato.

La tavola QR\_02 Uso del suolo, esplicita attraverso una legenda, le differenti coltivazioni rilevate nell'area vasta.

La legenda presenta una sola colonna e due schemi interpretativi, i quali intendono distinguere graficamente quelle che sono le coltivazioni in atto.



#### sezione

#### Base

La sezione insediamenti presenta una selezione dei temi insediativi che, in ogni caso, risultano essere parametri fondamentali anche in una carta prevalentemente focalizzata sull'ambiente.

Tessuto urbanizzato compatto	è costituito dalla perimetrazione delle aree urbanizzate, di ogni natura, presenti sulla Carta Tecnica Regionale (CTR).
Interporto di Mortara	l'area per il futuro interporto di Mortara è stata segnalata in quanto per il PTCP di Pavia il nuovo polo dovrà essere opportunamente studiato e inserito attraverso preventivi studi di inserimento territoriale e ambientale.

#### sezione

#### Elementi naturali

La sezione elementi naturali rappresenta la selezione di 6 tematismi presenti nelle basi cartografiche CTR e che costituiscono un elemento dello stato di fatto del territorio.

Risaie Vegetazione a macchia Aree agricole Vegetazione lineare	Includono la maggioranza dei temi presenti nelle CTR e che rivestono un ruolo rilevante per il territorio della Lomellina e di Valle.
---	---

Corsi e specchi d'acqua Corsi d'acqua principali e minori	sono gli elementi caratterizzanti il reticolo idrografico.
---	---

**sezione****Confini**

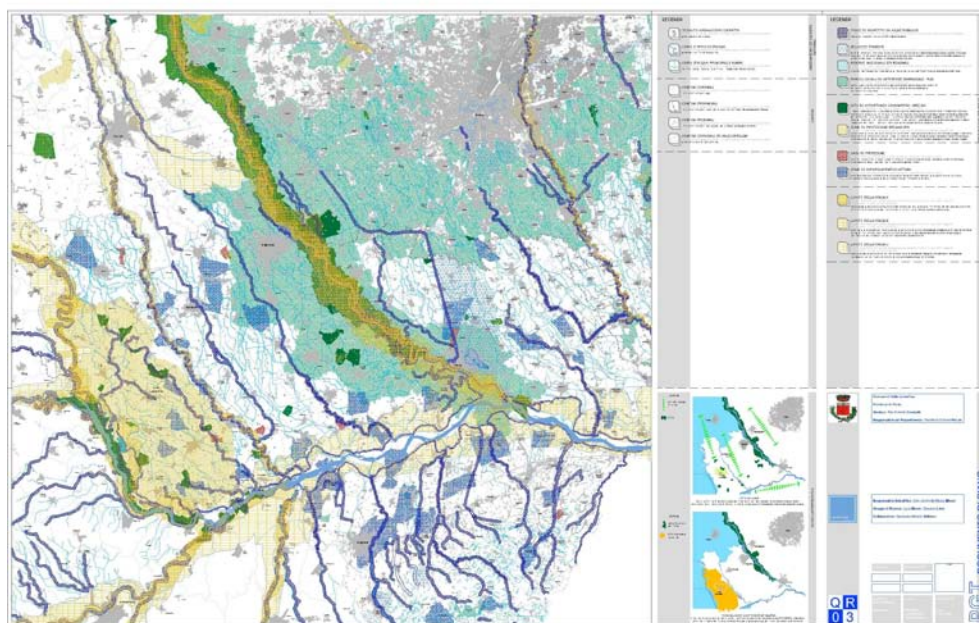
La sezione confini riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.

### Le risorse ambientali territoriali

Per semplificare e coordinare l'incidenza di vari strumenti di pianificazione provinciale differenti la tavola QR\_03 Risorse ambientali territoriali sintetizza, attraverso una legenda "parlata", le differenti indicazioni degli strumenti d'area vasta.

La legenda presenta una doppia colonna che intende distinguere graficamente quelle che sono le indicazioni di indirizzo rispetto a quelle che sono le indicazioni di carattere prescrittivo: a sinistra le prime a destra le seconde.

In particolare, nella colonna di sinistra, della legenda (insediamenti e confini) rappresentano gli elementi basilari della carta, ovvero gli elementi che costituiscono i riferimenti minimi su cui sono stati applicati successivamente i tematismi.



### Sezione

### Insedimenti ed elementi naturali

La sezione insediamenti ed elementi naturali presenta una selezione dei temi insediativi che, in ogni caso, risultano essere parametri fondamentali anche in una carta prevalentemente focalizzata sull'ambiente.

Tessuto urbanizzato compatto	è costituito dalla perimetrazione delle aree urbanizzate, di ogni natura, presenti sulla Carta Tecnica Regionale (CTR).
Corsi e specchi d'acqua Corsi d'acqua principali e minori	sono gli elementi caratterizzanti il reticolo idrografico.

<b>sezione</b>		<b>Confini</b>
La sezione confini riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.		
<b>sezione</b>		<b>Norme generali</b>
La sezione norme generali costituisce il primo raggruppamento di vincoli raccolti dalla tavola QR_03 Risorse ambientali territoriali. In questa sezione sono evidenziati i principali vincoli ricognitivi imposti dalla pianificazione sovra locale che, come tali, devono essere recepiti dalla pianificazione locale.		
Fasce di rispetto da acque pubbliche		sono le zone di tutela dei corsi d'acqua definite dal Dlgs 42/2004 ed iscritte negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 1775/1933,. Tali fasce di rispetto vengono applicate per ragioni di interesse paesaggistico e si estendono per 150 metri dalle sponde o piedi degli argini dei corsi d'acqua.
Bellezze d'insieme		rappresentano dei beni soggetti a tutela secondo il Dlgs 49/99 per ragioni di interesse pubblico. Fanno parte di tale selezione i beni paesaggistici e ambientali: le cose immobili, le ville i giardini, i parchi, i complessi di cose immobili e le bellezze panoramiche che rappresentano importanti valori di bellezza.
Riserve nazionali e/o regionali		rappresentano le zone, individuate dai PTCP che assumono i contenuti e gli indirizzi dei PTC dei Parchi e delle riserve naturali, per tutti gli aspetti vincolanti.
Parchi Locali di Interesse Sovra locale PLIS		sono parchi locali istituiti dalle Regioni secondo quanto previsto dalla LR 86/83. Essi contribuiscono sensibilmente al potenziamento e lo sviluppo degli ecosistemi naturali completando la maglia della rete ecologica di scala sovra locale.
<b>sezione</b>		<b>Prescrizioni per aree di elevata naturalità</b>
La sezione prescrizioni per aree di elevata naturalità raggruppa le norme di tutela ambientale e paesaggistica introdotte dagli strumenti di pianificazione provinciale.		
Siti di Importanza Comunitaria (SIC)		sono zone istituite dalla Direttiva 92/43 della Comunità Europea che mirano a salvaguardare le regioni naturali in grado di aumentare i connotati di biodiversità di un ambiente naturale. In tali aree si mira alla conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e fauna selvatiche.
Zone di Protezione speciale ZPS		sono aree classificate ai sensi della direttiva 79/409/CEE, regolate ai sensi dell'art.1, comma 5 della Legge n°157/1992 sono zone di protezione scelte lungo le rotte di migrazione dell'avifauna, finalizzate al mantenimento e alla sistemazione di idonei habitat per la conservazione e gestione delle popolazioni di uccelli selvatici migratori.

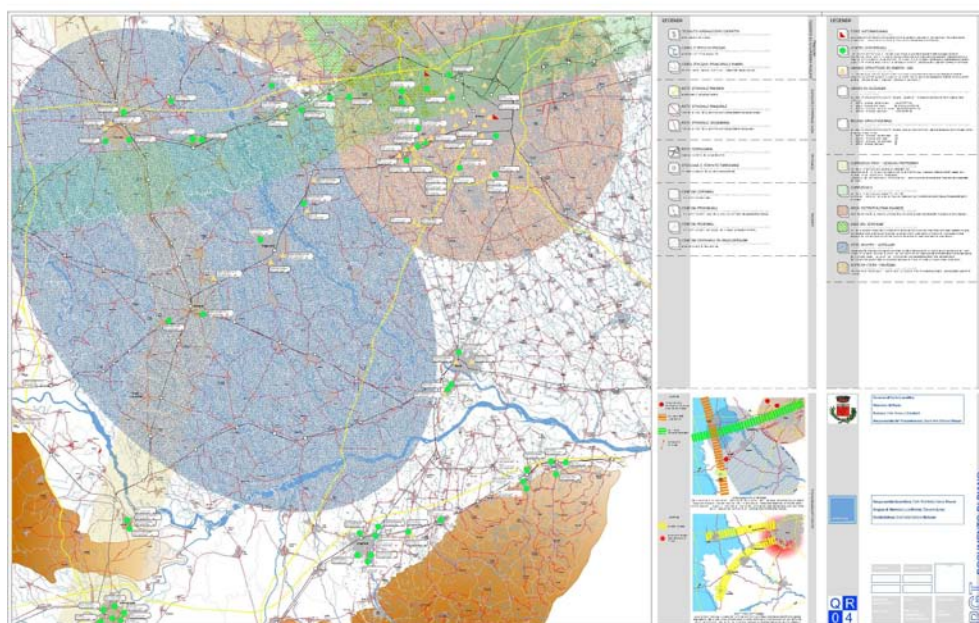


sezione		Vincoli venatori
La sezione vincoli venatori raggruppa le aree che regolano l'attività venatoria nei territori della Regione. Tali aree sono individuate in attuazione delle Direttive della Comunità Europea 79/409,85/411 e 91/244.		
Oasi di protezione		sono aree in cui è vietata la caccia per il ripristino di biotipi naturali.
Zone di ripopolamento e cattura		sono aree destinate alla riproduzione della fauna selvatica locale.
sezione		Vincoli del PAI
La sezione vincoli del PAI costituisce, infine, una raccolta delle indicazioni contenute nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del delta del fiume Po' costituito per definire, in base al tempo di ritorno, il rischio di esondazione degli alvei fluviali.		
Limite della fascia A		è l'area che definisce l'alveo di piena. In tale area va garantito, in condizioni di sicurezza, il deflusso, l'invaso e la laminazione, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo favorendo l'evoluzione naturale del fiume.
Limite della fascia B		è costituito da fasce di rispetto idraulico e inondazione per tracimazione. Su queste aree vanno ridotte le condizioni di vulnerabilità, garantiti i sistemi di controllo e manutenzione delle opere idrauliche esistenti e forniti criteri e indirizzi alla pianificazione territoriale.
Limite della fascia C		è costituito da fasce di rispetto idraulico per l'eventuale inondazione per fatti gravosi di massima piena. Su queste aree sono ridotte le condizioni di vulnerabilità, vanno comunque garantiti i sistemi di controllo e manutenzione delle opere idrauliche esistenti e forniti i criteri e gli indirizzi alla pianificazione territoriale.



## Il sistema insediativo territoriale

Come per le precedenti, anche nella tavola QR\_04 del sistema insediativo territoriale sono stati adottati criteri in grado di semplificarne la lettura: la legenda “parlata” richiama direttamente fonte e contenuto dei tematismi rappresentati e, anche in questo caso, vengono disposte su due colonne indicazioni di diversa natura. La colonna di sinistra della legenda contiene gli elementi classici della base cartografica insediativa, mentre, la colonna di destra, contiene la localizzazione puntuale delle grandi strutture di vendita e le previsioni di scala sovra locale.



### sezione

### Sistema insediativi ed elementi naturali

La sezione insediamenti raccoglie una selezione di informazioni contenute nelle basi cartografiche CTR e alcune previsioni contenute nel MISURC. Questa raccolta di informazioni costituisce la base su cui è costruita la tavola QR\_04 Sistema insediativo territoriale, ovvero si compone della presentazione dello stato di fatto della composizione dei tessuti urbani e la segnalazione dei possibili ambiti di trasformazione a livello sovra locale.

Tessuto urbanizzato compatto	rappresentano le aree urbane e periurbane presenti nel territorio di inquadramento.
Corsi e specchi d'acqua Corsi d'acqua principali e minori	rappresentano prevalentemente le basi della cartografia ambientale che localizza i sistemi lineari e le superfici d'acqua nel territorio.

sezione	Rete stradale esistente e ferroviaria
La sezione viabilità riunisce le principali indicazioni di carattere infrastrutturale riguardanti la trama delle connessioni esistenti nel territorio d'inquadramento indispensabili per la lettura del sistema insediativo.	
Rete stradale primaria Rete stradale principale Rete stradale secondaria Rete ferroviaria e stazioni	rappresentano la base tematica, costituita dalla classificazione degli assi della viabilità sui quali il sistema insediativo si è storicamente attestato ed evoluto.

sezione	Confini
La sezione confini riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.	

sezione	Settore commerciale
La sezione settore commerciale rappresenta un tema importante, la cui rilevanza strategica ha richiesto un inquadramento specifico nei Quadri Lontani per poter garantire la necessaria lettura dell'offerta commerciale presente nel territorio. Le voci presenti in tale sezione derivano dalle informazioni contenute nei PTR e verificate attraverso le informazioni reperibili in rete presso i siti degli Osservatori sul commercio delle province di Milano, Pavia, Alessandria e Novara.	
Fiere internazionali	sono le grandi aree attrezzate per ospitare manifestazioni di rilevanza territoriale che meritano di essere localizzate e prese in considerazione all'interno del sistema insediativo territoriale in quanto possiedono un bacino gravitazionale d'utenza molto ampio. In particolar modo sono state evidenziati il nuovo polo fieristico di Rho Pero e l'area storica della fiera Milano City.
Centri commerciali	rappresentano una localizzazione puntuale delle superfici definite appunto "centri commerciali" dal Dlgs 114/1998 all'art. 4 comma e/f ("Decreto Bersani").
Grandi Strutture di Vendita GSV	sempre secondo il Dlgs 114/1998, sono le strutture di vendita superiori a 2.500 mq per i comuni con più di 10.000 abitanti o le strutture di vendita superiori a 1.500 mq per i comuni con meno di 10.000 abitanti. Sia la localizzazione dei centri commerciali che quella delle GSV trovano una specificazione rispetto al loro grado di rilevanza ed al loro bacino gravitazionale secondo quanto previsto dalle Modalità Applicative del Programma Triennale per lo sviluppo commerciale 2006/2008.

sezione	Corridoi trans europei e polarità regionali
La sezione corridoi trans europei e polarità regionali riassume le principali informazioni contenute nel recente PTR della Regione Lombardia che presentano particolare valore territoriale.	
Corridoio V	È un ambito lineare interessato da fenomeni di trasformazione per strategie di connessione infrastrutturale di rilevanza extraeuropea. Il Corridoio V interessa l'area territoriale di riferimento dei Quadri Lontani facendo di conseguenza appartenere, tali territori, a una strategia di sviluppo complessivo la cui valenza è internazionale.
Corridoio XXIV	È un ambito lineare interessato da fenomeni di trasformazione per strategie di connessione infrastrutturale di rilevanza extraeuropea. Il corridoio XXIV interessa l'area territoriale di Valle lomellina facendo di conseguenza appartenere, tale territorio, a una strategia di sviluppo complessivo la cui valenza è internazionale.
Area metropolitana milanese Asse del Sempione Asse Novara Lomellina Sistema fier - Malpensa	costituiscono 4 voci riguardanti differenti ambiti territoriali considerati dal PTCP di Milano e che costituiscono differenti modelli insediativi, tempi e modalità di utilizzo del territorio da considerare in una tavola di inquadramento territoriale.

## **6. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBITI LONTANI**

La sintesi degli Ambiti Lontani intende fornire i connotati generali entro cui la pianificazione territoriale di Valle Lomellina si sviluppa.

In questo capitolo pertanto si descrivono le caratteristiche territoriali del quadro di riferimento entro cui si colloca Valle Lomellina, tenendo conto degli aspetti ambientali, socioculturali ed economici. Tali aspetti, presentati in maniera dettagliata dal PTC della Regione Lombardia (Relazione del Documento di Piano punto 2.2.5), vengono ripresi e rielaborati in questo capitolo.

Valle Lomellina si localizza all'interno del Sistema Territoriale della Pianura Irrigua.

La Pianura Irrigua si identifica come la parte di pianura a sud dell'area metropolitana, dalla Lomellina al Mantovano.

È compresa nel sistema più ampio interregionale del nord Italia che si caratterizza per la morfologia piatta, per la presenza di suoli fertili e per l'abbondanza di acque sia superficiali che di falda.

Tali caratteristiche fisiche hanno determinato una buona economia, basata sull'agricoltura e sull'allevamento intensivo, che presenta una produttività elevata, tra le maggiori in Europa. La caratteristica di tale territorio è di avere una bassa densità abitativa ed una forte vocazione agricola.

La campagna che è possibile scorgere in queste zone presenta ancora, sebbene in parte compromessa dall'uso di moderne tecniche agricole, le caratteristiche originali del paesaggio agrario (si veda ad esempio la presenza di alcune marcite).

I centri urbani sono immersi nella campagna e la campagna è cosparsa da cascine, alcune di elevato valore architettonico altre abbandonate e cadenti, le quali rappresentano l'antica organizzazione agricola dei territori irrigui.

Le città e i paesi che sorgono all'interno di tale Sistema Territoriale sono di piccole o medie dimensioni e hanno un valore storico e artistico tale da richiamare un discreto flusso turistico al loro interno.

Valle Lomellina è immersa pertanto in un sistema che ha nella sua posizione geografica un suo punto di forza.

Il territorio della Pianura Irrigua è sempre stato influenzato da stretti rapporti funzionali con i territori limitrofi appartenenti ad altre regioni che esercitano la loro forma di gravitazione.

Gran parte della produzione agricola lombarda deriva dalla Pianura Irrigua, dove l'agricoltura è ancora praticata con elevati livelli di intensività. Seminativi, orticoltura e vitivinicoltura sono le attività maggiormente praticate cui si aggiungono le attività zootecniche di allevamento di bovini e suini.

Il tessuto sociale ed economico mantiene tutt'oggi forti caratteristiche di ruralità:

l'agricoltura partecipa alla formazione del reddito disponibile per circa il 6% rispetto ad una media regionale di poco superiore all'1%. Nonostante questo dato sia effettivamente "povero" in termini assoluti non lo è se paragonato al trend regionale.

L'effetto di tale economia è il progressivo invecchiamento delle classi impiegate nel settore primario che non trovano un adeguato "ricambio generazionale" da parte delle classi giovani a favore di manodopera extracomunitaria.

Questa situazione introduce alcune dinamiche urbane: il cambiamento dei centri abitati per accogliere la domanda della popolazione giovane, il ridimensionamento e la ristrutturazione delle grandi famiglie proprietarie di terreni e il processo di integrazione della popolazione extracomunitaria.

L'industria, pur non essendo la principale fonte di reddito dell'area, è un settore importante che sta vivendo un periodo di ristrutturazione e che attualmente non è in grado di offrire un livello di occupazione tale da trattenere completamente la popolazione giovane.

Anche il settore commerciale sta attraversando una fase di ristrutturazione in vista della diffusa presenza di grandi insediamenti commerciali in grado di mettere in crisi l'economia di vicinato presente nei piccoli e medi centri urbani.

A questo quadro di riferimento socioeconomico va affiancato l'elevato livello di qualità della vita delle città presenti in questo Sistema Territoriale e di cui Valle Lomellina è testimone. Tale fenomeno introduce aspetti di pendolarismo metropolitano legati all'elevata vivibilità offerta dalla Pianura Irrigua che meritano quantomeno di essere considerati.

Per quanto riguarda le trasformazioni territoriali sono importanti le recenti dinamiche di diminuzione delle aziende agricole attive e l'aumento della superficie media delle aziende, accanto ad un corrispondente aumento della superficie agricola utile.

L'aumento di dimensione delle aziende agricole introduce aspetti di competitività di livello sovra locale che, da un lato, introduce aspetti di salvaguardia del settore agricolo, dall'altro pone le aziende della Pianura Irrigua non ancora all'altezza dei livelli di competitività richiesti dai mercati internazionali.

La forte presenza di attività agricole e zootecniche presenta anche problemi di sostenibilità delle attività: da un lato esiste un inquinamento dovuto alle sostanze chimiche rilasciate per lo sfruttamento dei suoli, dall'altro esiste un approvvigionamento delle risorse idriche massiccio per irrigazione. L'utilizzo delle acque per l'irrigazione è infatti nettamente più consistente degli altri usi.

Un'ulteriore, grande, risorsa del Sistema Territoriale della Pianura Irrigua è la forte presenza di Parchi riconosciuti e di Siti di Importanza Comunitaria.

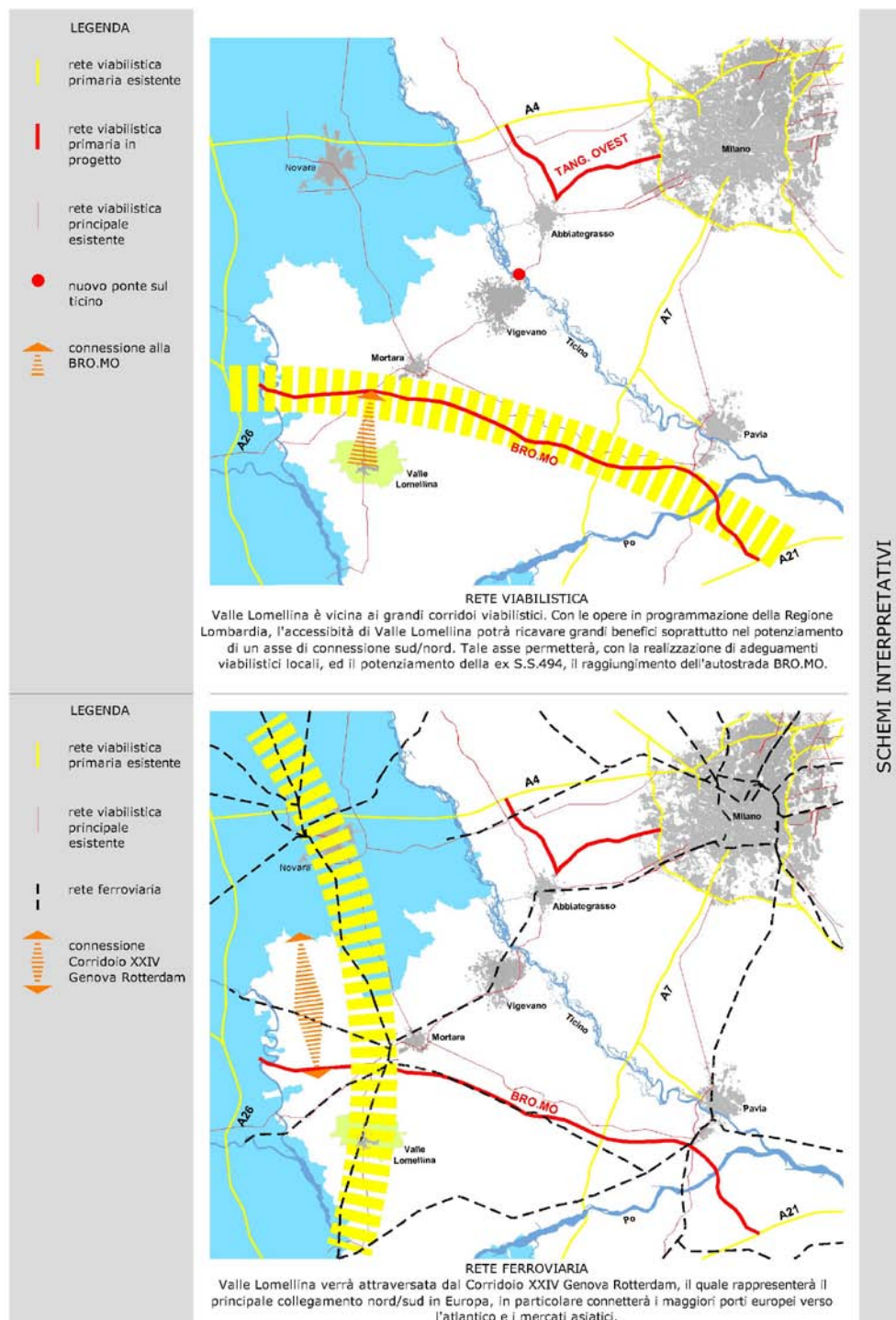
Tali istituzioni garantiscono una risorsa ambientale e naturalistica di grande rilievo, nonché una garanzia di elevata qualità ambientale soprattutto di fronte alla crescita continua di aree destinate all'uso antropico con la conseguente riduzione delle coperture vegetali e naturali.

La competitività del territorio non deve mettere in discussione la disponibilità della risorsa idrica su cui si fonda l'economia e la struttura del territorio, anche per tale motivo i vincoli e le aree protette costituiscono un fattore equilibrante tra produttività agricola, qualità dell'ambiente e fruizione antropica.

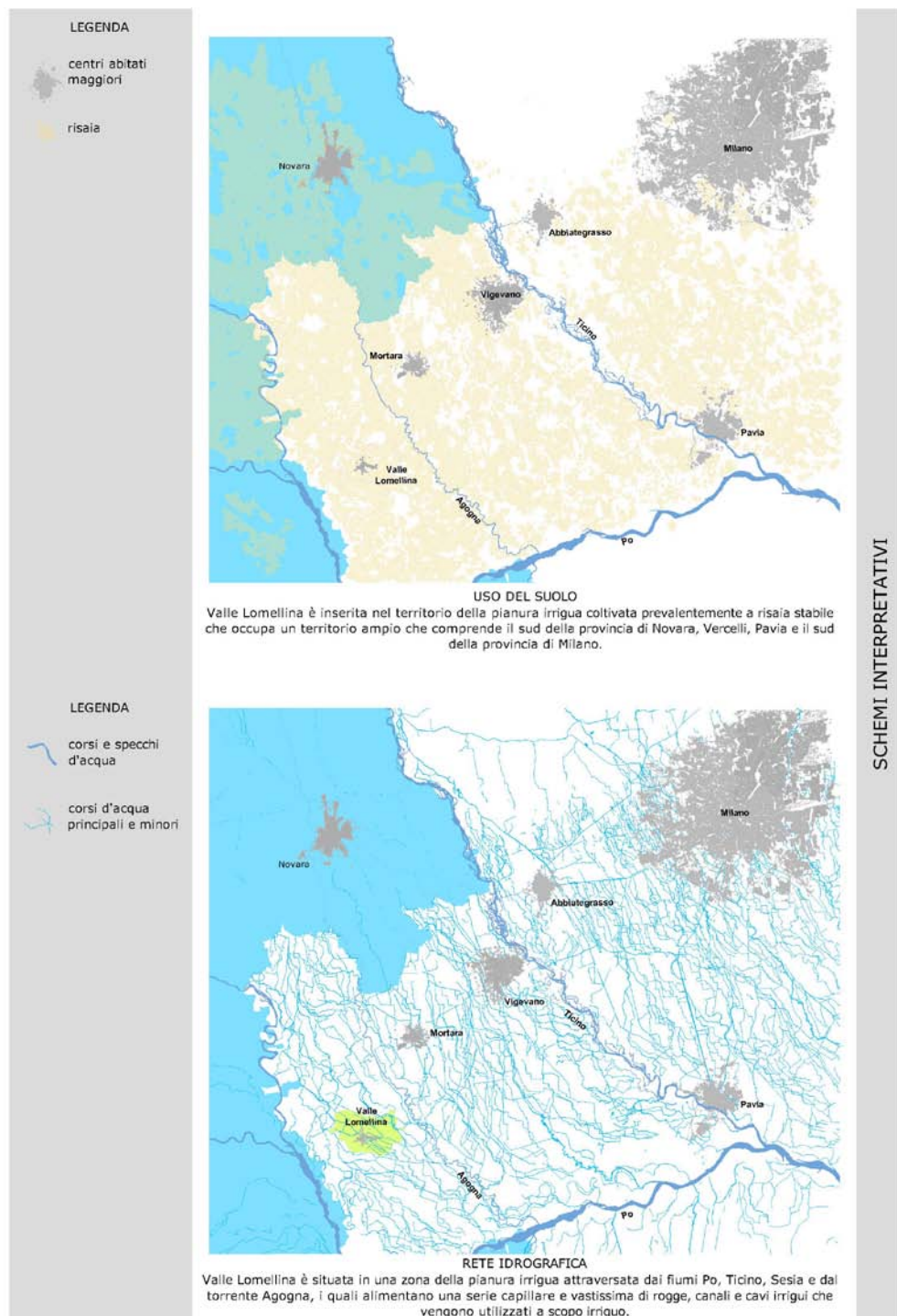
Dal punto di vista dei collegamenti questo Sistema Territoriale presenta ancora alcune carenze.

Esistono delle opere di potenziamento dell'assetto infrastrutturale che dovrebbero garantire un aumento del livello di competitività territoriale.

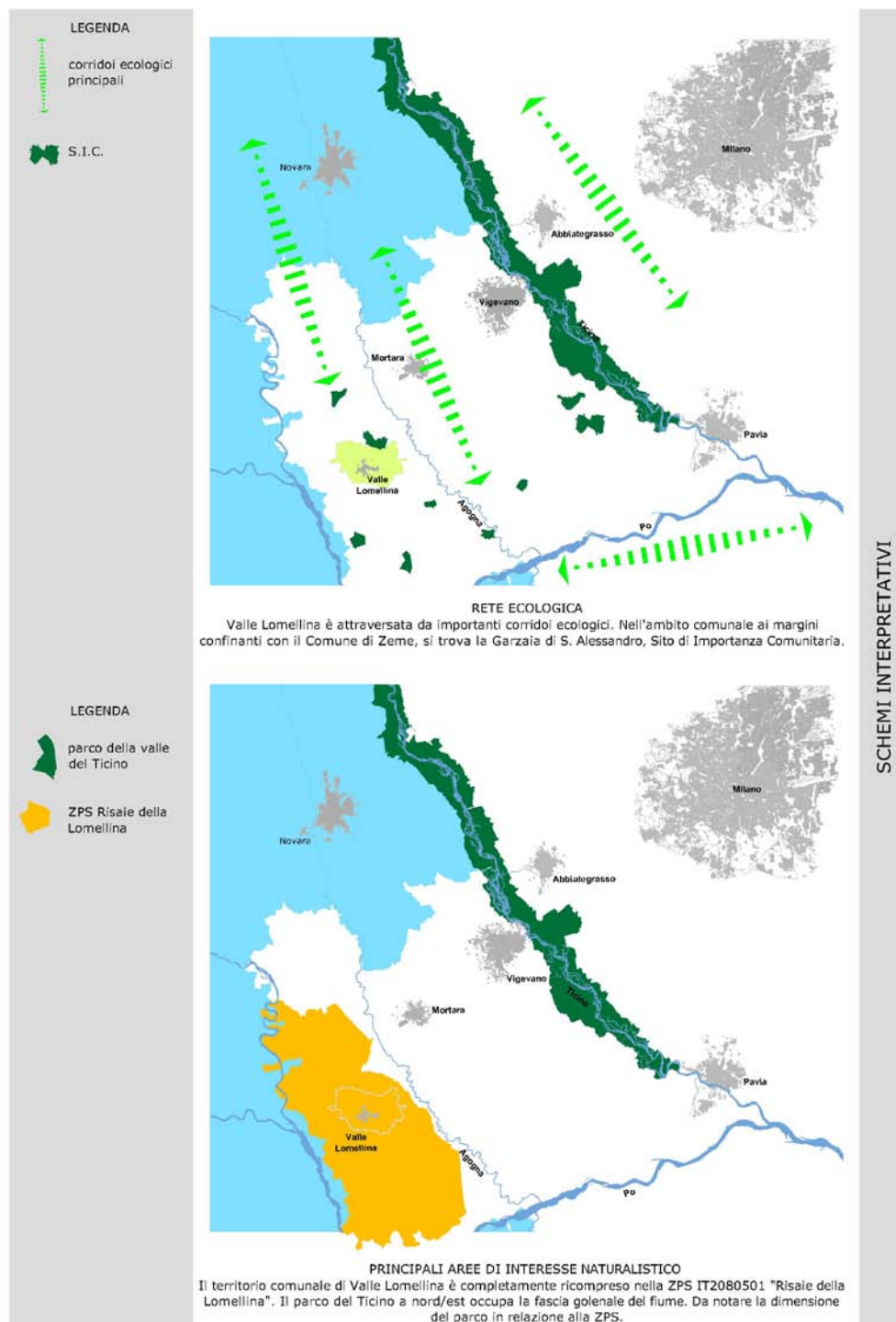
Il raddoppio della linea ferroviaria Milano Mortara, la nuova autostrada regionale Broni Mortara, il potenziamento della ex SS 494 Vigevanese e il raccordo alla bretella Boffalora Malpensa tramite la Tangenziale ovest ad Abbiategrasso rappresentano opere di interesse sovra locale che, affiancate alle opere di previsione viabilistica inserite nel DP dovrebbero garantire a Valle Lomellina di sopperire ad una attuale inadeguatezza dell'offerta di infrastrutture.

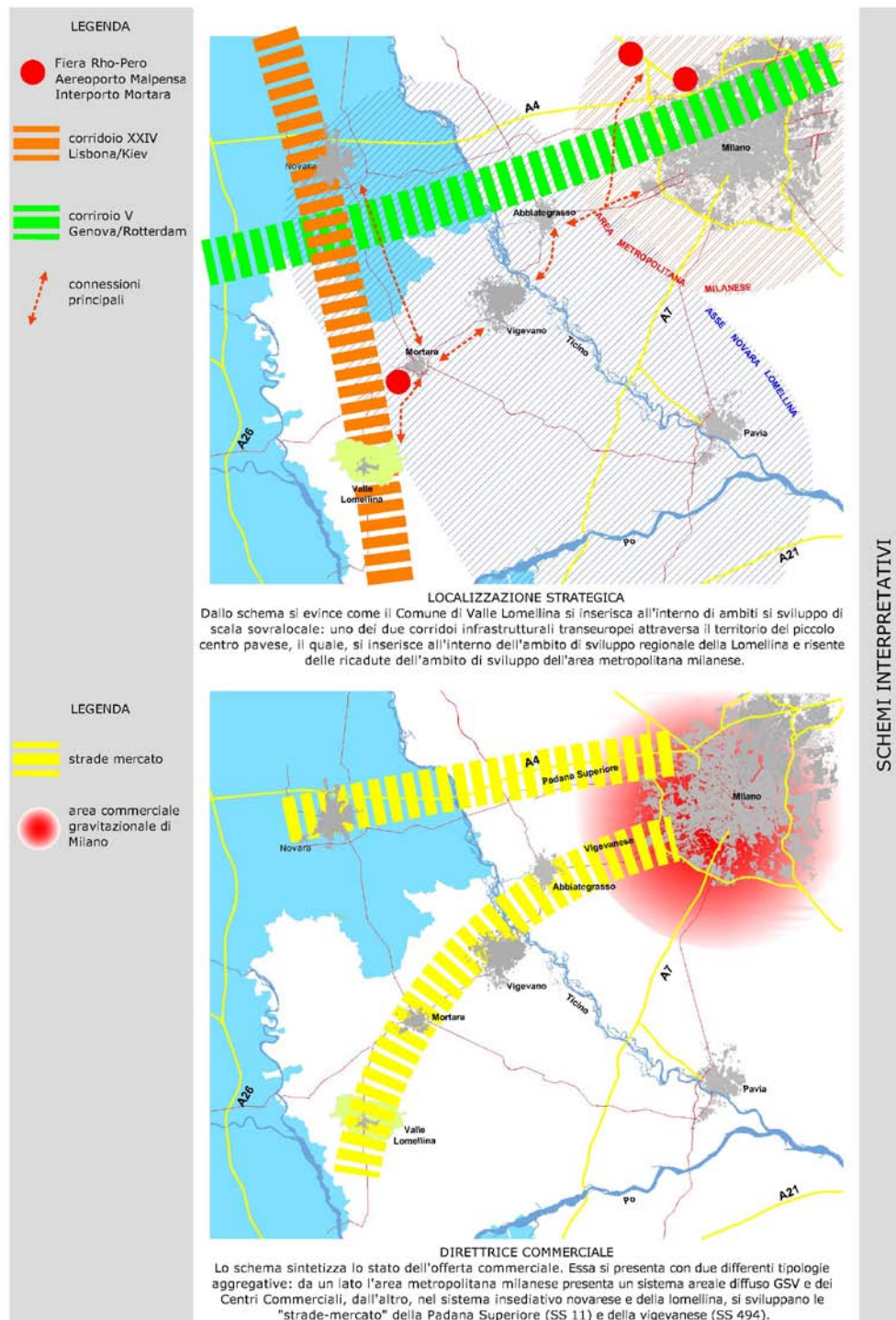












## **II – AMBITI VICINI**

## 7. FORMA E SIGNIFICATO DEGLI AMBITI VICINI

Ambiti Vicini è il termine con cui si intende contraddistinguere la parte analitica del DP che si occupa della definizione del Quadro Conoscitivo (QC) di livello comunale.

Ambiti è un termine che tenta di richiamare le caratteristiche del paesaggio locale (vicino) che un luogo è in grado di offrire e di cui gli strumenti di governo del territorio devono tenere conto. Attraverso le tavole componenti il QC, la descrizione del trend socioeconomico e del patrimonio edilizio, si vuole definire e conoscere Valle Lomellina nelle sue diverse componenti.

Negli Ambiti Vicini viene presentato, attraverso un approccio sistemico, il materiale di riferimento valido ai fini della costituzione del Quadro Programmatorio (QP) del DP, ovvero, la descrizione degli Ambiti Vicini risulta necessaria per l'impostazione dei futuri scenari strategici di sviluppo locale.

La costruzione del QC è strettamente connessa al lavoro svolto per la presentazione dell'elaborato "Orientamenti Iniziali e Linee Guida del PGT" Documento Preliminare al Documento di Piano" consegnato al Comune di Valle Lomellina in data 25 settembre 2009.

In tale Documento venivano spiegati i nuovi contenuti tecnici, gli elaborati del PGT e presentate le tematiche prioritarie dello sviluppo del luogo.

Il QC che viene disposto nel DP risulta da un'integrazione e un'adeguamento rispetto a quanto già esposto dal Documento Preliminare. L'integrazione consiste nell'aggiungere informazioni al QC che costituiscono riferimenti fondamentali ai sensi dell'art. 8 comma 1 lettera b della LR 12/2005; l'adeguamento consiste nel riorganizzare, confezionare e presentare le informazioni nella maniera più adatta ai fini della formazione del DP.

Mantenendo lo stesso approccio formale con cui sono stati trattati gli argomenti di Area Vasta, gli Ambiti Vicini sono composti da una prima parte in cui sono descritte le condizioni socioeconomiche di Valle Lomellina, delle caratteristiche del suo patrimonio edilizio in rapporto al quadro regionale e provinciale di riferimento; la seconda parte entra nel merito dello stato della pianificazione locale presentando le tavole ed i contenuti del QC.

## **8. LE DINAMICHE SOCIALI, ECONOMICHE E AMBIENTALI DI VALLE LOMELLINA**

La dinamica della popolazione rappresenta la fotografia dell'evoluzione territoriale in quanto, partendo dall'analisi delle dinamiche sociali, è possibile calibrare ed adattare gli strumenti di governo del territorio. L'analisi demografica esemplifica le tendenze in atto che possono essere valutate in un quadro nazionale, regionale o provinciale.

Il Comune di Valle si caratterizza per essere un importante luogo nell'ambito territoriale della Lomellina all'interno della Provincia di Pavia.

Valle è un Comune di 2.257 abitanti al 31 dicembre 2009 che ricade all'interno di una Provincia che ne conta complessivamente circa 531.000.

Il capoluogo provinciale, Pavia, conta una popolazione di circa 70.000 abitanti ai quali si deve aggiungere la quota di popolazione fluttuante che viene attirata dal capoluogo provinciale principalmente per motivi di studio: Pavia è dal Medioevo sede di una delle più antiche università italiane.

Come già ampiamente trattato nei capitoli precedenti il sistema territoriale della Lomellina, lambito dalle ferventi dinamiche del sistema metropolitano milanese, è assoggettato a rilevanti fenomeni di stravolgimento delle dinamiche socioeconomiche. Tale considerazione è dovuta sostanzialmente ad una carenza del sistema infrastrutturale che di fatto limita l'accessibilità territoriale da e verso le grandi città.

È infatti il parametro dell'accessibilità ad escludere la Lomellina dall'ottica metropolitana milanese dato che il livello di servizio garantito dalle attuali infrastrutture non può competere con territori di analoga distanza dal capoluogo ma ben più serviti dalle infrastrutture esistenti.

Tale carenza ha l'effetto di rendere Valle Lomellina un luogo scomodo rispetto al sistema territoriale milanese ma allo stesso tempo abbastanza difeso dalle dinamiche di trasformazione tipiche di un luogo dell'orbita metropolitana, con l'elevata speculazione del mercato immobiliare, prezzi più alti della media territoriale, terzianizzazione dei centri storici e abbandono degli stessi da parte dei residenti.

Valle soffre pertanto di un isolamento infrastrutturale dovuto all'assenza di reti viarie di interconnessione, ovvero, sono carenti le connessioni tra la maglia della rete primaria autostradale e mancano gli adeguati collegamenti tra le città di Pavia e Milano, lacuna che in futuro sarà compensata dalla nuova autostrada regionale BRO.MO.

Per quel che riguarda l'attuale situazione delle infrastrutture ferroviarie, Valle è servita dalla linea Milano - Alessandria, attualmente a doppio binario fino a Mortara e da un unico binario che da Mortara lambisce Parona, attraversa i centri urbani di Vigevano, Abbiategrasso, Trezzano sul Naviglio, Corsico, per poi entrare nel Comune di Milano, lambendo i centri di Vermezzo e Gaggiano.

Attualmente la linea ferroviaria risulta essere impegnata giornalmente da circa 40 treni viaggiatori (30 con tipologia di treno navetta con fermata e 10 di solo transito, ripartiti per il 75% in treni diurni ed il 25% in notturni, lunghezza media 220 m e velocità massima di 130 km/h) e da circa 7 treni merci (ripartiti per il 70% in treni diurni e 30% in treni notturni, lunghezza media di 450 m e velocità massima di 100 km/h).

### **Analisi demografica**

L'individuazione dei caratteri anagrafici nonché delle tendenze di sviluppo e distribuzione sul territorio della popolazione residente nel Comune di Valle costituiscono una parte significativa nella più ampia definizione dell'assetto territoriale futuro del luogo.

L'andamento demografico della popolazione e' stato analizzato in ogni sua componente per individuare le interrelazioni tra dati sulle nascite, morti, immigrazione ed emigrazione.

I dati statistici delle tabelle allegate, evidenziano un decremento costante della popolazione negli ultimi decenni.

Confidando nel fenomeno ormai noto del ritorno in piccoli centri come Valle Lomellina, di alcuni ceti da aree metropolitane periferiche densamente popolate, si pensa che con una adeguata politica, tesa a favorire la costruzione di nuove abitazioni a costi ridotti per il contenuto valore delle aree e auspicando in un miglioramento della rete di trasporto ferroviario e stradale, sicuramente si potrà vivere in campagna una qualità della vita certamente superiore a quella che alcune persone possono trovare in grandi agglomerati urbani.

La composizione della popolazione, ripartita per classi di età indica l'estrema omogeneità dei comparti.

La leggera flessione all'estremo inferiore, indica il calo delle nascite ed il conseguente invecchiamento della popolazione.

La suddivisione per classi di età in funzione della età produttiva, evidenzia che la classe dai 25 ai 64 anni rappresenta il 55,27% della popolazione.

<b>Tabella 1</b>		
Classi di età	Soggetti	Percentuale
- di 5 anni	65	2,92%
da 5 a 9 anni	71	3,19%
da 10 a 14 anni	84	3,77%
da 15 a 19 anni	87	3,90%
da 20 a 24 anni	130	5,83%
da 25 a 29 anni	157	7,04%
da 30 a 34 anni	164	7,36%
da 35 a 39 anni	150	6,73%
da 40 a 44 anni	157	7,04%

da 45 a 49 anni	157	7,04%
da 50 a 54 anni	164	7,36%
da 55 a 59 anni	131	5,88%
da 60 a 64 anni	152	6,82%
da 65 a 69 anni	166	7,45%
da 70 a 74 anni	125	5,61%
da 75 a 79 anni	121	5,43%
da 80 a 84 anni	72	3,23%
da 85 anni e oltre	76	3,41%

**Tabella 2**

Censimenti	Popolazione residente	Perdita popolazione
1951	3362	
1961	3065	- 297
1971	2568	- 497
1981	2472	- 96
1991	2284	- 188
2001	2229	- 55

**Tabella 3**

ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO MIGRATORIO	SALDO TOTALE	INCREMENTO %	POPOLAZIONE RESIDENTE
1951	32	48	- 16	1 41	1 34	7	- 9	- 0,27	3357
1961	34	47	- 13	2 33	2 83	- 50	- 63	- 2,06	3051
1971	13	41	- 28	6 7	6 5	2	- 26	- 1,01	2572
1981	29	63	- 34	5 0	4 9	1	- 33	- 1,33	2472
1991	12	42	- 30	8 1	5 6	2 5	- 5	- 0,22	2288
2001	7	10	- 3	3 6	2 4	1 2	9	0,40	2229

**Analisi economica**

La popolazione attiva occupata al censimento Istat 2001 risulta essere in linea con i dati dei decenni precedenti. Al 2001, il dato medio è del 38,22%. Al

1991, il dato medio è del 39,62%. Al 1981, il dato medio è pari al 38,67%, ed appare in linea con il dato medio provinciale.

I settori occupazionali sono l'industriale - manifatturiero, ed il meccanico. Si sta assistendo in questi anni ad una diminuzione di addetti nel settore industriale a seguito della crisi economica globale, mentre aumentano gli addetti in rami di specializzazione molto vari ma comunque orientati, verso il terziario ed i servizi in genere. Per quanto riguarda il tipo di occupazione, nelle tabelle sono riassunti sotto forma di dato percentuale il riparto dei principali settori occupazionali. Dai dati, emerge nella sua consistenza il quadro della produttività economica locale.

Sono stati tralasciati i confronti con i dati statistici provinciali e Regionali perchè ritenuti non significativi, in quanto, ogni zona territoriale ha le proprie vocazioni e le proprie valenze produttive specifiche, infatti la realtà economica locale è l'interrelazione di infinite variabili.

Appare considerevole il numero di addetti nel settore edile, impostato nella realtà locale, su molteplici piccole imprese con una media di 2-4 addetti, molto competitive, ma di fatto impreparate di fronte alla crescente richiesta di specializzazione del settore e volte a soddisfare esclusivamente la piccola committenza privata.

Inadeguata la rete commerciale, sviluppatasi in modo frammentario e casuale: pur risultando nel territorio comunale un numero di addetti 122, gli esercizi hanno mediamente una esigua superficie e sono basati su modelli economici ormai inadeguati, con scarsa qualificazione del prodotto e dell'immagine. E questo discorso porta da un lato a rendere ormai indifferibile la redazione di un dettagliato piano della rete di vendita, ma soprattutto ci riconferma la necessità evidenziata più volte in relazione di riqualificare in generale l'immagine dei servizi e dell'ambiente urbano in genere. Risultano ormai esigue le attività di allevamento bovini, un tempo fiorenti data la disponibilità di aree per la produzione di foraggio.

Risultano essere stabili le industrie, mentre nell'ultimo decennio si sono notevolmente ridotti i piccoli artigiani legati al settore edile (falegnameria, fabbro, idraulico, lattoniere, stuccatore ecc. ) nonostante la pressante richiesta del settore.

### **Il settore produttivo**

Il territorio soffre ancora oggi di insediamenti produttivi di limitate dimensioni frammentati a residenza o disposti con casualità in zone poco adatte.

Questa situazione, deprecabile dal punto di vista urbanistico, è conseguenza di scelte inadeguate del vecchio P.D.F. e dal primo P.R.G., ma soprattutto di una tendenza a cercare di unire il luogo di lavoro con la residenza, secondo un concetto legato ancora ad un tipo di artigianato di servizio che, chiaramente, si sviluppava anticamente con altre premesse ed altre esigenze.



La pianificazione non può chiaramente che prendere atto di uno stato di fatto indiscutibile, e per il quale è ancora ben lontana un'ipotesi di riconversione residenziale o commerciale per la scarsa remunerazione degli interventi di questo tipo.

Unico elemento favorevole è il fatto che la produttività richiede spazi sempre più ampi e ben organizzati, come sinonimo di concorrenzialità.

Dalle indicazioni emerse in una approfondita indagine conoscitiva, nonché dalla base delle richieste formulate dalla popolazione, appare indifferibile la necessità di riorganizzare e creare delle unità produttive per sfruttare le possibilità offerte dalla presenza della rete ferroviaria, e della strada provinciale, ma soprattutto per equilibrare il rapporto lavoro/residenza per evitare i fenomeni che portano a trasformare i piccoli centri in città dormitorio.

### **Il commercio**

Il settore commerciale e della piccola distribuzione in genere rappresenta un ambito che deve essere completamente riorganizzato. Gli esercizi commerciali esistenti sul territorio comunale sono inadeguati come numero, come consistenza e localizzazione: la maggior parte dei punti vendita al dettaglio non supera i 40 mq di superficie, e raramente si arriva ai 100 mq. I punti esistenti non godono inoltre di immagine anche per la mancanza di una chiara definizione delle tabelle commerciali assegnate secondo i criteri di un piano commerciale ormai obsoleto ed inadeguato.

La localizzazione degli esercizi è attualmente in massima parte nel vecchio nucleo del capoluogo. L'assenza di un vero e proprio "Tessuto urbano periferico", Spazi pubblici attrezzati, piazze, sosta, di fatto ha contribuito ad assecondare questa tendenza.

In questo contesto si ritiene quindi comunque ancora una volta l'assoluta necessità del coordinamento di uno specifico piano della rete di vendita.

### **Il Settore agricolo**

Nel settore agricolo, che mezzo secolo fa poteva essere considerato un cardine della economia locale, si è assistito ad un calo impressionante dell'occupazione. Dal 40,77% di addetti nell'ambito della forza lavoro nel 1951, si è passati ad un 20,03% nel 1961 ad un 8,64% nel 1971 ad un 5,78% nel 1981 ad un 4,55% nel 1991, per finire al 3,67% nel 2001. Secondo le stime dell'ultimo censimento dell'agricoltura, si riscontra un dato significativo di come l'occupazione nel settore agricolo sia pressoché quasi stabile dal 1981: evidentemente è stata raggiunta una sorta di ottimizzazione tra produttività e forza lavoro necessaria con le moderne meccanizzazioni, dotazioni e tecniche agricole. Nell'ambito della ricerca del P.G.T., si vuole evidenziare che la stabilità

dei residenti, lo stabilizzarsi degli standards occupazionali, siano indice di una economia sostanzialmente che non dimostra particolari carenze o scompensi, seppure pur sempre soggetta a miglioramenti derivanti da una corretta pianificazione.

### L'istruzione

La popolazione scolastica è numericamente rappresentata nel prospetto di riportato di seguito:

Per quanto concerne il settore dell'istruzione dispongono già di sede propria sia la Scuola Primaria che la Scuola Secondaria di Primo Grado, anche se priva di una dotazione di area esterna attrezzata; la Scuola dell'Infanzia é invece attualmente localizzata in una sede abbastanza idonea ad ospitare tale funzione. La popolazione al 21 ottobre 2001 ( 2.229 abitanti ) è stata suddivisa per classi d'età comprese nel periodo scolastico dell'obbligo, mentre il dato riferito all'anno scolastico 2008 é reale e comprende, nel numero totale degli alunni della Scuola Secondaria di Primo Grado, anche gli alunni provenienti da Zeme.

<b>Tabella 4</b>		
Scuole	21 ottobre 2001	Anno 2008
Scuola dell'Infanzia	65	46
Scuola Primaria	71	84
Scuola Secondaria di Primo Grado	84	81

### Il pendolarismo

Un fenomeno degno di interesse e causa di notevoli scompensi è quello del pendolarismo. Infatti la massima parte dei pendolari sono operai dipendenti nel settore produttivo, considerando che il pendolarismo rilevato e' sostanzialmente verso l'esterno.

E' infatti normale che la crescente specializzazione e differenziazione dei cicli produttivi implichi un minimo di mobilità di personale: nel caso di Valle Lomellina va anche considerato che l'80% di pendolari raggiunge la propria sede di lavoro nel raggio di 25 chilometri, con tempi di percorrenza abbastanza limitati.

Tabella 5															
POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA E NON ATTIVA PER RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA															
ANNO	RESIDENTE	NON ATTIVA	ATTIVA										INCERCA DI PRIMA OCCUPAZIONE		
			TOTALE		AGRICOLTURA		INDUSTRIA		COMMERCIO		ALTRE ATTIVITA'	%	TOTALE	%	
			%		%		%		%		%		%		
			TOTALE	%	TOTALE	%	TOTALE	%	TOTALE	%	TOTALE	%	TOTALE	%	

1951	3362	1270	2092	62,22	1371	40,77	364	10,82	144	4,28	137	4,07	76	2,28
1961	3065	1622	1443	47,07	614	20,03	579	18,89	106	3,45	134	4,37	10	0,33
1971	2568	1552	1016	39,56	222	8,64	525	20,44	111	4,32	128	4,98	30	1,18
1981	2472	1516	956	38,67	143	5,78	478	19,33	136	5,50	166	6,71	33	1,35
1991	2284	1379	905	39,62	104	4,55	421	18,43	117	5,12	211	9,23	48	2,12
2001	2229	1377	852	38,22	82	3,67	402	18,03	122	5,47	246	11,03	60	2,69

**Tabella 6**  
**ADDETTI PER ATTIVITA' ECONOMICA IN DETTAGLIO**

CENSIMENTI		INDUSTRIA						COMMERCIO	ALTRE ATTIVITA'				TOTALE
		ESTRATTIVA	MANIFATTURIERA	COSTRUZIONE IMPIANTI	ATTIVITA' CONNESSE CON L'AGRICOLTURA	ENERGIA ELETTRICA GAS E ACQUA	TOTALE		TRASPORTI E COMUNICAZIONI	CREDITO E ASSICURAZIONI	SERVIZI ECC. PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	TOTALE	
1951	ADD.	-	195	44	-	-	239	127	17	2	13	32	398
1961	ADD.	-	262	60	10	1	333	135	16	4	15	35	503
1971	ADD.	-	290	75	16	-	381	99	20	5	19	44	524
1981	ADD.	6	379	81	-	12	478	136	59	16	91	166	780
1991	ADD.	1	309	105	-	6	421	117	32	13	166	211	749
2001	ADD.	-	292	101	-	9	402	122	34	72	140	246	770

## Il fenomeno migratorio

In appendice all'analisi del settore occupazionale, può essere interessante tracciare un parallelo tra il fenomeno migratorio e quello occupazionale.

Si rileva un saldo positivo medio del 0.5% nella immigrazione nell'ultimo decennio.

Si sottolinea inoltre che la disponibilità di aree residenziali previste dal P.R.G. vigente e' assolutamente indispensabile a riequilibrare il mercato immobiliare con la riconferma e l'introduzione di nuove disponibilità di aree, onde evitare il fenomeno inverso di ricerca in altri comuni e quindi aggravare il fenomeno migratorio.

E' comunque da considerare che nell'insieme, le valenze in gioco possono servire da strumento indicatore, ma quantitativamente non sono significative; il saldo complessivo medio degli ultimi cinquanta anni tra immigrazione ed emigrazione è praticamente uguale a zero.

### **Il mercato edilizio ed il patrimonio abitativo**

L'attività edilizia nel Comune di Valle Lomellina e l'andamento del mercato risentono della situazione globale, e si può affermare che sono solo parzialmente legati alle fasi di attuazione dello strumento urbanistico, data la limitata realtà economica locale.

La tendenza ad una indipendenza del mercato da fattori congiunturali, emerge dalla constatazione della crescita lineare della produzione edilizia dal 1945 al 1970, in modo quasi indipendente dagli effetti della legge 51/75 e 10/77, nonostante il nuovo regime dell'uso dei suoli.

Anche la produzione edilizia del periodo si è sempre attestata su valori relativamente modesti (25 vani annui). Solo a seguito della approvazione del P.R.G., si è creata ampia disponibilità di aree edificabili, fino alla attestazione della produzione edilizia sui 35 vani annui. Il dato Istat conferma al 2001 un rallentamento della produzione di nuovi vani. La crisi del settore edilizio è puntualmente riconfermata dai dati statistici con conseguente calo di addetti e di occupazione.

### **Le condizioni abitative**

Appare abbastanza arduo definire le condizioni generali di fabbricati ed abitazioni, in quanto sono vari e non quantificabili i parametri di giudizio.

Usando parametri generici, possiamo dire che il 70% delle abitazioni è in condizioni soddisfacenti, mentre il restante 30% è ugualmente ripartito tra abitazioni in condizioni mediocri oppure assolutamente insoddisfacenti.

Al di là comunque dei valori statistici, è da rilevare come non si sia ancora creata, se non a livello iniziale, una vera e propria cultura dell'abitare.

Il bene casa è ancora inteso come fatto strumentale, un microcosmo indipendente dal contesto urbano, ove possono proliferare fabbricati di natura utilitaristica o superfetazioni, soprattutto nell'ambito del ceto medio.

Nella normativa di piano va pertanto ricercata la riqualificazione dell'immagine urbana e dello spazio abitativo, della ricerca del verde. Pertanto a mezzo della normativa è impedita nelle zone di espansione la realizzazione di fabbricati (box e simili) se non accorpati al fabbricato principale, ai fini di raggiungere il massimo ordine negli spazi pertinenziali, ed è previsto l'obbligo di tinteggiature, impianto del verde in percentuale con la superficie pavimentata per la riqualificazione dell'immagine urbana generale.

### **L'assetto geologico, idrogeologico e sismico**

Secondo quanto indicato dal D.G.R del 22 Dicembre 2005 – n.8/1566 : " L.R. dell'11 Marzo 2005 "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio", in

attuazione dell'art. 57, comma 1 della l.r. 11 Marzo 2005 e modificata dalla D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008, si è provveduto in questo studio geologico ad adeguare il piano territoriale dal punto di vista sismico seguendo le procedure d'analisi indicate nell'Allegato 5 : "Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito in Lombardia finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei piani di governo del territorio". La metodologia prevede tre livelli di approfondimento con grado di dettaglio in ordine crescente: i primi due livelli sono obbligatori in fase di pianificazione, nel caso il Comune considerato fosse ricadesse in Classe di sismicità 2 o 3, mentre il terzo livello è obbligatorio in fase di progettazione in due casi:

- quando il secondo livello dimostra l'inadeguatezza della normativa sismica nazionale per gli scenari di pericolosità sismica locale caratterizzati da effetti di amplificazione ( $F_a$  calcolata  $>$  della  $F_a$  di riferimento)
- in scenari di pericolosità sismica locale caratterizzati da effetti di instabilità, cedimenti e/o liquefazione, contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi a caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse.

Ricordiamo che in questo lavoro è previsto solo la realizzazione del primo livello, essendo Valle Lomellina un comune classificato come in classe 4 di sismicità. La procedura messa a punto nell'Allegato 5 della suddetta legge regionale, fa riferimento ad una sismicità di base caratterizzata da un periodo di ritorno di 475 anni (probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni) e può essere implementata considerando altri periodi di ritorno. La procedura di valutazione prevede tre livelli di approfondimento organizzati, mediante un diagramma di flusso, i dati necessari e i percorsi da seguire.

### **Determinazione del livello**

Consiste in un approccio di tipo qualitativo e costituisce lo studio propedeutico ai successivi livelli di approfondimento; è un metodo empirico che trova le sue basi nella continua e sistematica osservazione diretta degli effetti prodotti dai terremoti.

Corrisponde ad una fase pianificatoria, obbligatoria per tutti i comuni della Lombardia, anche quelli che ricadono in zona sismica 4 e non solo per comuni ricadenti in classe sismica 2 e 3.

Il metodo permette l'individuazione di zone ove i diversi effetti prodotti dall'azione sismica sono prevedibili sulla base di osservazioni geologiche, sulla raccolta dei dati disponibili per una determinata area, sui risultati di indagini geognostiche, geofisiche e geotecniche già svolte e che saranno oggetto di un'analisi mirata alla definizione di condizioni locali.

Nel nostro caso sono state prese in considerazione le stratigrafie di pozzi conosciute e misure piezometriche ottenute mediante una campagna sul terreno.

Salvo nel caso in cui non siano a disposizione informazioni geotecniche di nessun tipo, nell'ambito degli studi del I° livello non sono necessarie nuove indagini geotecniche.

Lo studio è pertanto consistito in un'analisi dei dati già esistenti e già inseriti nella cartografia di analisi ed inquadramento e nella realizzazione di una apposita cartografia, alla scala 1:10.000, rappresentante la "Carta di pericolosità sismica locale" derivata dalle precedenti carte di base, in cui vengono riportate le perimetrazioni areali e lineari in grado di determinare gli effetti sismici locali.

Nelle tabelle allegate alla relazione viene elencato lo "Scenario di pericolosità sismica locale", con i rispettivi effetti che esso può determinare sul territorio.

### **Scenari di pericolosità sismica locale**

Il comune di Valle Lomellina è articolato in un unico scenario paesaggistico-territoriale in esso possiamo riscontrare solo delle caratteristiche tipiche di un ambiente pianeggiante.

Rifacendosi al quarto effetto (Amplificazioni litologiche e geometriche Z4a), possiamo includere in questa classe tutto il territorio comunale di Valle Lomellina, in quanto modellato da depositi alluvionali.

Graficamente le aree ricadenti in questo ultimo scenario vengono rappresentate nella, carta della "Pericolosità sismica locale" con un poligono. Pertanto nella carta avremo che tutto il comune è retinato allo stesso modo.

La codifica mediante poligoni di uno di questi 7 scenari ha portato così alla realizzazione della carta degli "scenari di pericolosità sismica locale" di I° livello.

### **Carta di sintesi e dei vincoli**

Nella carta di sintesi (TAV. 8) sono raggruppati gli elementi più significativi e limitativi presenti sul territorio che ne limitano eventuali interventi di modifica di destinazione d'uso sia da un punto di vista legislativo che geologico. In più si è provveduto a suddividere il territorio in base alla vulnerabilità idrogeologica dei terreni.

### **Aree di salvaguardia delle risorse idriche**

Comprende la zona di tutela assoluta (10 metri) e la zona di rispetto (raggio di 200 m – secondo il criterio geometrico) delle captazioni (pozzi) ad uso idropotabile. Si tratta di zone normate ai sensi del D. Lgs 152/2006. Le attività consentite e vietate sono quelle indicate nell'Art. 94 della suddetta legge e disciplinate dal D.G.R. n° 7/12693 del 10 aprile 2003:

Zona di Tutela Assoluta: "di raggio non inferiore ai 10 m adibita esclusivamente alle opere di presa ed a quelle di servizio; essa deve essere recintata e provvista di canalizzazione per l'allontanamento delle acque meteoriche" così come indicato dall'Art. 94 del D. Lgs. 152/06.

Zona di Rispetto: di raggio 200 metri (definito in questa fase secondo il criterio geometrico) al cui interno sono vietati gli insediamenti di centri di pericolo e lo svolgimento di alcune attività (Art. 94 del D. Lgs. 152/06 e D.G.R. del 10 Aprile 2003 n° 7/12693) qui di seguito riportate:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali o strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali/quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione dei rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Il comma 6 del suddetto articolo indica che:

“gli insediamenti o le attività di cui al comma 5, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza”.

#### **Vincolo paesaggistico (D. Lgs. 490/1999)**

Per la Roggia di Valle e la Roggia Reina (considerati corsi d'acqua principali lungo tutto il loro corso all'interno del territorio comunale), sono state disegnate delle fasce di rispetto di 150 metri, poiché essi sono sottoposti al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 490/99 (ex L. n° 431 del 08/08/85) ed inclusi negli elenchi provinciali di cui al D.G.R. n°4/12028 , per i quali è anche prevista una zona di tutela assoluta di 10 metri dalla base delle sponde ai sensi del R.D. n° 523 del 27/05/1904.

#### **Fasce P.A.I.**

All'interno del comune non è stato evidenziata nessuna fascia PAI.

### **Vincoli dal PTCP della provincia di Pavia**

**Area di consolidamento dei caratteri naturalistici**- rappresentato dal tratto di paleoalveo del Torrente Agogna presente sul territorio comunale:

**Aree di elevato contenuto naturalistico** – trattasi di due aree posizionate a ridosso della linea ferroviaria Mortara-Alessandria

Entrambe le aree sono incluse all'interno di un'area soggetta a bonifica ambientale.

### **Vulnerabilità**

La vulnerabilità dell'acquifero all'inquinamento rappresenta la possibilità di penetrazione e di propagazione, in condizioni naturali, di inquinanti provenienti dalla superficie nei serbatoi naturali ospitanti la falda, generalmente libera e da questa, quando possibile, nel sistema acquifero più profondo. La capacità protettiva dei suoli è un elemento fondamentale nella valutazione della vulnerabilità del territorio per la proprietà che possono avere gli stessi di esercitare un effetto-filtro tra le sostanze tossiche, quali possono essere concimi chimici, fitofarmaci, fanghi, acque reflue, sversamenti accidentali, perdite da impianti agricoli e industriali, distribuite sulla superficie, e le falde acquifere sottostanti (profonde). La vulnerabilità è in funzione della capacità di trattenimento di un eventuale inquinante immesso in superficie, sulla base della permeabilità dei diversi litotipi sottostanti. Ai diversi intervalli di permeabilità corrispondono tempi diversi di possibile infiltrazione dell'eventuale apporto inquinante, per cui il grado di protezione è determinato in ragione inversa delle relative permeabilità. Le caratteristiche della permeabilità superficiale e della vulnerabilità sono direttamente legate alle caratteristiche litologiche del sottosuolo del territorio comunale. Come si evince dalla analisi comparativa della Sezione Idrogeologica e della Carta Litologica sussiste una stratigrafia relativamente omogenea. Nel corso dello studio non sono state effettuate prove dirette per la determinazione della permeabilità dei diversi materiali; la loro relativa omogeneità consente, tuttavia, di formulare attendibili valutazioni facendo riferimento ai dati bibliografici.

Per una valutazione numerica dell'indice di vulnerabilità della freatica si è ritenuto opportuno effettuare - seppure a titolo orientativo - una verifica impiegando la procedura G.O.D. di Foster.



Il calcolo, come noto, si basa sulla identificazione dei seguenti fattori:

- Tipologia dell'acquifero: Groundwater occurrence.
- Litologia dell'acquifero: Overall aquifer class.
- Soggiacenza del tetto dell'acquifero: Depth groundwater table.

Il metodo assegna ad ognuno dei suddetti fattori specifici coefficienti che, moltiplicati tra loro, individuano una categoria rappresentativa dell'acquifero in funzione del suo grado di vulnerabilità; quest'ultimo prevede sei classi distinte, comprese tra un valore nullo ed uno elevato.

In base ai valori di soggiacenza della falda, ricavati mediante la campagna piezometrica ed ai valori ricavati dall'abaco sopra riportato, è stato possibile suddividere il territorio comunale in due classi:

Per ciò che concerne, nello specifico, la vulnerabilità dei suoli, sulla base del diverso grado di permeabilità (stimato in funzione delle caratteristiche litostratigrafiche ed idrogeologiche), possono essere individuate 2 distinte tipologie:

- Suoli a moderata vulnerabilità
- Suoli a alta vulnerabilità

#### **Suoli a moderata vulnerabilità**

Si tratta di suoli limoso-sabbiosi (tipo B) presenti in due distinte zone morfologicamente diverse del territorio comunale:

- la prima zona è localizzata al di sotto della scarpata morfologica, a nord del comune, nella porzione del territorio topograficamente più bassa.
- la seconda zona corrisponde a due porzioni di territorio, variamente estese e localizzate in prossimità della zona centrale del Comune, ubicate nella zona topograficamente più elevata del territorio comunale.

All'interno di queste due zone, procedendo da Ovest verso Est, si ha un lieve aumento della vulnerabilità legata alla minor soggiacenza riscontrata nella parte orientale del Comune rispetto a quella occidentale. Per tali suoli si ipotizzano valori di permeabilità compresi fra  $10^{-4}$  e  $10^{-5}$  cm/s.

La falda in questa zona è soprattutto legata alle oscillazioni stagionali che la portano ad un livello che si avvicina alla superficie, specialmente durante i mesi della coltivazione del riso (da Aprile ad Agosto).

La vulnerabilità stimata con il metodo G.O.D. risulta pari a 0,5 e comporta, pertanto, l'assegnazione dell'acquifero freatico ad una classe di vulnerabilità da moderata ad alta.

#### **Suoli a alta vulnerabilità**

Sono suoli costituiti da materiali a granulometria medio-fine a composizione prevalentemente sabbiosa (tipo A) presenti in tutto il resto del territorio. In queste zone inoltre si è riscontrata la presenza della falda da circa 5,2 metri dal piano campagna fino a 2 m. (spostandoci da ovest verso est). Per tali suoli si ipotizzano valori di permeabilità compresi fra  $10^{-2}$  e  $10^{-3}$  cm/s.

La vulnerabilità stimata con il metodo G.O.D. risulta pari a 0,6 e comporta, pertanto, l'assegnazione dell'acquifero freatico ad una classe di alta vulnerabilità.

Nonostante quanto sopra, il fattore, tuttavia, che determina la reale vulnerabilità idrogeologica di tutto il territorio, è l'estrema superficialità della falda idrica che la pone uniformemente a rischio nei confronti dei fenomeni di inquinamento.

### **Carta di Fattibilità**

Il confronto, e le relazioni reciproche tra le carte di base sin qui descritte porta all'elaborazione di uno strumento cartografico riassuntivo chiamato Carta di Fattibilità o di Idoneità Geologica all'Utilizzazione Urbanistica, nel quale il territorio viene distinto in aree omogenee in funzione del grado e del tipo di rischio ambientale cui esso è sottoposto. La direttiva regionale, D.G.R. n. 5/36147 del 18 maggio 1993, L.R. n. 41 del 24 / novembre / 1997 "criteri ed indirizzi relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale", i D.G.R. n 5/36147/93, n. 6/37918/98 e n. 7/6645/01 "Approvazione direttive per la realizzazione dello studio geologico ai sensi dell'Art. 3 della L.R. 41/97" e l'art.57 della L.R. 11 marzo 2005, N.12 "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio", modificata dalla D.G.R. 8/7373 del 28 maggio 2008, propongono quattro classi (I, II, III, IV) per meglio definire l'idoneità all'utilizzo urbanistico del territorio.

### **Classi di idoneità**

Nel territorio comunale di Valle Lomellina sono state riconosciute le classi II, III, e IV che sono descritte e rappresentate graficamente nelle tavole allegate allo studio geologico.

### **Classe II : Fattibilità con modeste limitazioni**

In questa classe, indicata in colore giallo, ricadono le aree in cui sono state rilevate alcune condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni.

L'attribuzione delle aree a questa classe non risulta particolarmente restrittiva nei confronti della possibilità di espansione edilizia; si tratta, piuttosto, di una proposta cautelativa consigliata dalla soggiacenza della falda che durante la stagione irrigua può oscillare di qualche metro, nonché dalla presenza localmente di materiali fini (limi) con scadenti caratteristiche meccaniche.

### **Parere geologico sulla edificabilità**

Sono ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie; l'edificabilità in queste aree dovranno essere, supportate da indagini puntuali di carattere geologico-tecnico ed idrogeologico atte a verificare la compatibilità degli interventi di progetto con l'assetto locale. In particolare, le indagini, dovranno essere mirate al controllo delle condizioni di stabilità degli scavi, dell'efficacia delle opere di sostegno, dell'interazione struttura-terreno ed all'interferenza con la sottostante falda. Gli studi dovranno porre particolare attenzione alle soluzioni idrogeologiche più idonee al fine di salvaguardare gli acquiferi. Pertanto il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle varie problematiche geologiche ed idrogeologiche che dovranno essere illustrate in una apposita "Relazione geologica e geologico-tecnica", che farà parte integrante degli atti progettuali.

### **Indagini preventive necessarie**

Sono necessarie puntuali valutazioni ed indagini geotecniche, attraverso apertura di trincee, sondaggi geognostici e/o altre misure di tipo diretto da valutare di volta in volta a secondo della struttura che si andrà a realizzare. Queste indagini inoltre avranno lo scopo di valutare la reale profondità della falda. Esse dovranno essere effettuate nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle normative vigenti, con particolare riferimento al D.M. 14.01.08 durante la fase attuativa di ogni singolo progetto.

### **Interventi da prevedere in fase progettuale**

In tutti i casi, e soprattutto in occasione di insediamenti di tipo produttivo, nel caso in cui questi non possano essere altrove ubicati, dovranno essere previste opere di salvaguardia alla falda tramite la realizzazione di idonee fognature atte allo smaltimento delle acque superficiali e non; ciò, in considerazione del grado di permeabilità dei depositi alluvionali al fine di evitare possibili inquinamenti.

Alla prescrizioni sopra riportate vanno aggiunte le limitazioni poste dai vincoli vigenti: fascia di rispetto dei corsi d'acqua pari a 10 metri (R.D. n° 523 del 1904 e R.D. 368 del 1904), la fascia di rispetto delle opere di captazione idropotabili (D.P.R. 236/88, D. Lgs. 152/06, D. Lgs. 258/00, D.G.R. n° 7/12693 del 10 aprile 2003) ed il vincolo paesaggistico avente fascia di rispetto di 150 m (D. Lgs. 490/99).

### **Classe III : Fattibilità con consistenti limitazioni**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica alla destinazione d'uso a causa delle condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento

delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. In base alle problematiche emerse tale classe è stata suddivisa in tre sottoclassi A, B e C.

#### **Sottoclasse III A**

Questa sottoclasse, indicata con tratteggio obliquo di colore arancione, comprende la porzione di territorio posto sotto la piccola scarpata a nord del comune che delimita un antico paleoalveo in cui si è riscontrata la presenza di suoli limoso-sabbiosi (con scarse caratteristiche geotecniche) e bassa soggiacenza.

#### **Sottoclasse III B**

Questa sottoclasse, indicata con tratteggio intrecciato di colore arancione, comprende due porzioni di territorio poste al di sopra della scarpata in cui è stata anche qui riscontrata la presenza di terreni sabbioso limosi e la falda ha una soggiacenza variabile tra 1 e 3 metri. Una di queste due aree interessa anche parte del centro abitato di Valle Lomellina.

#### **Parere geologico sulla edificabilità**

Sono ammissibili opere di modesta entità. E' esclusa l'edificabilità di industrie insalubri data l'elevata vulnerabilità dell'acquifero. Qualsiasi intervento dovrà essere supportato da indagini puntuali di carattere idrogeologico e geologico-tecnico, atte a verificare la compatibilità degli interventi di progetto con l'assetto geologico locale.

In particolare, le indagini dovranno essere mirate al controllo dell'interferenza fra la nuova struttura con la falda, ponendo particolare attenzione alle soluzioni idrogeologiche più idonee al fine di salvaguardare gli acquiferi. Inoltre in conseguenza del fatto che la presenza di acqua superficiale riduce le caratteristiche meccaniche del terreno, l'edificabilità è subordinata allo studio dell'interazione struttura-terreno e delle condizioni di stabilità degli scavi. Pertanto il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle varie problematiche dei siti che dovranno essere illustrate in una apposita "Relazione idrogeologica e geologico-tecnica", che farà parte integrante degli atti progettuali.

#### **Indagini preventive necessarie**

Sono necessarie la realizzazione di puntuali valutazioni ed indagini geotecniche, attraverso apertura di trincee, sondaggi geognostici e/o altre misure di tipo diretto.

In ogni modo esse dovranno essere effettuate nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle normative vigenti, con particolare riferimento al D.M. 14 Gennaio 2008.

### **Interventi da prevedere in fase progettuale**

In tutti i casi per i nuovi insediamenti dovranno essere previste opere di smaltimento delle acque al fine di evitare qualsiasi tipo di comunicazione fra le acque reflue e l'acquifero freatico. Alla prescrizioni sopra riportate vanno aggiunte le limitazioni poste dai vincoli vigenti: fascia di rispetto dei corsi d'acqua pari a 10 metri (R.D. n° 523 del 1904 e R.D. 368 del 1904).

### **Sottoclasse III C**

Questa sottoclasse, indicata con tratteggio "righe orizzontali" di colore arancione, comprende quelle porzioni di territorio in cui la limitazione alla modifica è legata alla presenza di ambienti degradati. In particolare ci si riferisce alla zona della "ex discarica di R.S.U.". La fascia di rispetto alla zona insalubre ha un'ampiezza pari 20 metri a partire dalla discarica stessa.

### **Parere geologico sulla edificabilità**

Gli interventi in queste aree possono essere esclusivamente di carattere ambientalistico al fine di mitigare l'attuale stato di degrado. Potranno essere inserite infrastrutture di vario tipo purché siano connesse al recupero ambientale. Qualsiasi modifica di destinazione d'uso dovrà essere supportata da indagini di carattere ambientalistico ed idrogeologico al fine di verificare la compatibilità degli interventi di progetto. In particolare, le indagini dovranno essere mirate al controllo dell'interferenza fra gli interventi e la falda, ponendo particolare attenzione alle soluzioni idrogeologiche più idonee al fine di salvaguardare gli acquiferi. Pertanto il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle problematiche ambientali che dovranno essere illustrate in una apposita "Relazione idrogeologica", che farà parte integrante degli atti progettuali.

### **Indagini preventive necessarie**

Sono necessarie la realizzazione di puntuali valutazioni e studi idrogeologici, che permetteranno la ricostruzione dell'andamento della falda a carattere locale e la definizione delle caratteristiche idrauliche dell'acquifero. Tali conoscenze potranno essere ottenute attraverso indagini dirette.

### **Interventi da prevedere in fase progettuale**

Si dovranno realizzare almeno dei piezometri disposti a uno a monte ed uno a valle della discarica, rispetto al flusso della falda, al fine di poter controllare la reale soggiacenza della falda e le caratteristiche chimiche delle acque.

#### **IV : Fattibilità con gravi limitazioni**

La classe comprende aree a grado di pericolosità tale da porre gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso; in tali aree deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, è consentita esclusivamente la realizzazione di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti valgono specifiche misure. All'interno di questa classe sono state definite le seguenti due sottoclassi:

##### **Sottoclasse IV A**

Questa sottoclasse, rappresentata graficamente con linea rossa, comprende la fascia di rispetto dei corsi d'acqua classificati come pubblici, ha ampiezza pari a 10 metri che si estende su entrambe le sponde.

##### **Parere geologico sulla edificabilità**

Per quanto riguarda le attività consentite o vietate sono soggette ad autorizzazione per quanto concerne le disposizioni di cui al R.D. n° 523 del 1904 e R.D. 368 del 1904.

##### **Sottoclasse IV B**

Questa sottoclasse, indicata con riquadri di colore rosso mattone, comprende quella porzione di territorio occupata dalla "ex discarica abusiva di R.S.U.", attualmente ricoperta da materiale terroso e da vegetazione spontanea.

##### **Parere geologico sulla edificabilità**

Non è ammissibile nessun tipo di intervento se non destinato ad un adeguato recupero ambientale di carattere esclusivamente naturalistico.

##### **Indagini preventive necessarie**

Sono necessarie la realizzazione di indagini puntuali di tipo ambientale.

##### **Interventi da prevedere in fase progettuale**

Realizzazione di piezometri a monte e a valle, da realizzarsi esternamente a questa area, per il controllo delle caratteristiche chimiche delle acque.

## 9. IL QUADRO CONOSCITIVO (QC)

### Il sistema infrastrutturale e della mobilità

Le infrastrutture esistenti e programmate

La tavola denominata QC\_01 Infrastrutture esistenti e programmate è la tavola che presenta il sistema infrastrutturale e della mobilità. In essa sono contenute, oltre alle indicazioni riguardanti le infrastrutture realizzate ed in fase di realizzazione nel territorio comunale, le informazioni riguardanti lo stato di diritto delle strade, le indicazioni per l'assetto della viabilità attuale e le indicazioni delle distanze relative alle nuove costruzioni, demolizioni, ricostruzioni o ampliamenti in prossimità di strade rientranti nelle categorie previste dal Codice della Strada.

Per quel che concerne la viabilità programmata esiste ancora un'opera di fondamentale importanza segnalata già nel PRG vigente. Essa riguarda il tracciato che bypassa il centro di Valle e la via Stazione riallacciandolo da sud a nord alla ex SS 494 in grado di rappresentare il collegamento più efficace e veloce alla futura autostrada regionale BRO.MO, ed alla auspicata circonvallazione dell'abitato di Zeme che garantirà un accesso rapido all'area milanese.

Tali opere sono necessarie ma purtroppo non possono essere realizzate dalle Amministrazioni locali per i loro costi elevati.

Lo stato di diritto delle strade, invece, pone in evidenza alcune questioni di carattere strutturale. Nonostante il Comune stia cercando di acquisire alcune delle strade private all'interno del paese, queste sono ancora una quantità elevata.

Vengono considerate, inoltre, le Zone a Traffico Limitato (ZTL) da istituirsi nel Comune, ovvero le vie in cui l'accesso ad alcuni veicoli viene precluso in determinati giorni e fasce orarie. Lo scopo di tali zone è di mantenere elevati livelli di sicurezza nel centro durante i momenti più affollati da pedoni e ciclisti e, contemporaneamente, mantenere bassi i livelli di inquinamento nelle zone centrali.

Sono presenti nella tavola le fasce di rispetto stradali previste dal Regolamento del Codice della Strada. L'individuazione di tali fasce di rispetto è

avvenuta attraverso il riconoscimento di alcune categorie di strade previste da tale strumento. In particolare, all'interno del perimetro del centro abitato, segnalato nella tavola, sono presenti le fasce di rispetto della ferrovia di 30 metri ambo lati e la fascia di rispetto prevista per le strade di tipo D. All'esterno del centro abitato, invece, valgono fasce di rispetto che variano dai 10 ai 30 metri a seconda della tipologia della strada (tipo F, tipo C e vicinali).

## **Il sistema rurale e ambientale**

### **Le risorse ambientali**

La tavola QC\_02 Risorse ambientali è la prima tavola che compone il sistema rurale e ambientale degli Ambiti Vicini. In essa si trovano le più importanti indicazioni analitiche in rapporto alla pianificazione delle aree verdi.

All'esterno del perimetro d'Interesse Comunale (IC) viene riportata la normativa vigente della ZPS (Zona di Protezione Speciale), la cui zonizzazione ha valore di strumento urbanistico e pertanto va riportata nella sua interezza, mentre all'interno del perimetro IC viene riportata la classificazione funzionale delle aree verdi, i viali alberati e i cunei verdi.

La legenda della tavola sottolinea la duplice natura delle informazioni in essa contenute: a sinistra si trovano le informazioni riguardanti il verde presente all'interno dell'IC, viceversa a destra viene riportata, attraverso una legenda parlata, la normativa di riferimento dell'azzonamento della ZPS.

La maggior parte delle informazioni contenute in questa tavola rappresentano un aggiornamento dello stato di fatto presentato attraverso l'elaborato "Orientamenti Iniziali e Linee Guida del PGT" Documento Preliminare al Documento di Piano" pertanto viene ripresentata ed aggiornata la Rete ecologica che interessa Valle Lomellina nel suo complesso.

Costituisce un'innovazione la realizzazione di due "finestre", affiancate alla legenda, che sintetizzano alcune tra le informazioni più importanti componenti la tavola: la prima sintetizza gli ambiti paesaggistici della ZPS che determinano specifiche previsioni; la seconda finestra è finalizzata a individuare le relazioni tra il patrimonio territoriale sia all'esterno che all'interno del perimetro IC.

Nella tavola viene inoltre evidenziata la proposta di ampliamento del perimetro IC.

## **La struttura del paesaggio agrario**

La tavola QC\_03 Struttura del paesaggio agrario è una tavola contenente informazioni sulla composizione degli ambiti rurali all'interno del Comune di Valle Lomellina.



Oltre alle informazioni raccolte attraverso la classificazione delle cascine dismesse, la tavola intende raccogliere, alcune informazioni di carattere “visivo” in grado di cogliere i caratteri di godibilità del paesaggio agrario.

Nella parte di legenda che descrive gli elementi naturali vengono classificate le aree a prato, le aree a bosco, i filari alberati e le aree agricole.

Il rilievo degli edifici rurali dismessi.

La classificazione degli edifici rurali dismessi si inserisce nell’obiettivo di formazione del nuovo PGT di Valle Lomellina la quale, trovandosi completamente all’interno della ZPS, deve sottostare, nelle parti di territorio al di fuori dall’IC, al regolamento di tale Zona.

Nell’attuale fase costitutiva del DP è necessario individuare e rilevare le cascine o gli edifici produttivi dismessi (a Valle sono state individuate alcune cascine ed alcuni edifici produttivi dismessi) ricadenti all’interno del perimetro di interesse comunale.

### **I livelli di impermeabilizzazione dei suoli**

La tavola QC\_04 Livelli di impermeabilizzazione dei suoli è la terza tavola componente il sistema rurale e ambientale degli Ambiti Vicini. Nella tavola vengono evidenziati i 5 livelli di permeabilità naturale dei suoli compresi nell’area urbana. Il contenuto dell’elaborato di tale tavola consiste nel calcolo delle superfici ad altissima, alta, media, bassa e bassissima permeabilità.

Sono aree ad altissima impermeabilizzazione quelle costituite da suoli ad indice di impermeabilizzazione (rapporto tra Superficie territoriale –ST- e Superficie impermeabile –SI-) maggiore o uguale dell’80%. Sono aree ad alta impermeabilizzazione quelle con indice maggiore del 40% e inferiore a 80%; sono aree a media impermeabilizzazione quelle con indice maggiore del 20% e minore o uguale del 40%; sono aree a bassa impermeabilizzazione quelle con indice minore o uguale del 20% e, infine, sono aree permeabili quelle non edificate o agricole.

L’insieme delle aree urbane impermeabili coincidenti con le prime tre classificazioni sono rappresentate nella tabella allegata alla tavola.

Se si considera che una situazione mediamente inferiore al 50% della permeabilità naturale riduce drasticamente la rigenerazione naturale delle risorse naturali e le capacità di funzionamento della rete fognaria e dell’impianto di depurazione, si capisce che il mantenimento delle aree permeabili su livelli accettabili costituisce un obiettivo significativo del DP.

Il PGT mantiene un’impostazione che garantisce l’adozione di soluzioni progettuali atte a perseguire elevati livelli di permeabilità per tutte le trasformazioni urbanistiche.

Accanto a queste misure il PGT stimolerà, attraverso il PdR, il processo di ripermabilizzazione delle situazioni oggi impermeabili. Queste ultime riguardano in particolare il centro, dove è evidente l'impossibilità di attuare interventi significativi in grado di favorire la ripermabilizzazione, e le zone industriali e commerciali, dove invece si può agire sulle grandi superfici a parcheggi e ad aree di movimentazione, che possono essere ripermabilizzate mediante misure e politiche graduali. Più in generale, la normativa del nuovo Piano può imporre soluzioni di convogliamento diretto dell'acqua piovana in aree permeabili anziché nel sistema fognario, oltre che una utilizzazione delle acque meteoriche per alcuni usi non idropotabili, oggi assolti dall'acqua potabile e quindi causa di evidenti sprechi per la collettività.

### **I vincoli**

La tavola QC\_05 Vincoli riporta la totalità dei vincoli ricognitivi che sono: il vincolo monumentale di cui al Dlgs 42/04, l'area di rispetto cimiteriale, le distanze di rispetto degli elettrodotti, la fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al Dlgs 42/04 e al DGR 4/12028/86, l'area di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile di cui al DPR 236/88 e DGR 6/15137/96. Sono inoltre individuati: i SIC ai sensi del DGR 7/14106, l'area ZPS ai sensi del DGR 7/190118 del 15.10.2004, i siti sottoposti agli interventi di bonifica.

### **Le tracce storiche**

La tavola QC\_06 Tracce storiche sintetizza l'analisi storica di Valle Lomellina.

La definizione di Centro Storico, pur avendo prevalenti ricadute dirette sul PdR, perché prevede l'attribuzione di modalità di intervento raggruppate in classi definite in base allo studio dei tessuti storici, è anche un meccanismo di trasformazione culturale che intende fornire un nuovo approccio verso la sua lettura. Infatti, il Centro Storico è una struttura urbana immutabile che risponde alla necessità di adottare una visione dinamica della storia includendo elementi che, pur non essendo stati creati in epoche antiche, sono portatori di memoria.

Essendo il DP uno strumento programmatico/strategico viene qui ripreso il contenuto del PRG vigente riguardo il Piano Particolareggiato del Centro Storico sintetizzato dalla tavola QC\_06 Tracce storiche. Tale studio è solo una parte del lavoro che ha portato alla definizione dei tessuti del Centro Storico che verranno presentati attraverso il PdR.

Il nucleo storico di Valle Lomellina è interamente costruito all'interno di un impianto medioevale. La caratteristica predominante di questo impianto è la composizione prevalente di case a schiera affacciate sul fronte strada con le corti sul retro.

L'analisi del Centro Storico ha prestato particolare attenzione all'evoluzione del tessuto antico e, specificatamente, alla composizione delle ex corti che hanno

subito nel tempo profonde trasformazioni e stratificazioni stilistiche e tipologiche.

Ponendo l'attenzione sulle caratteristiche dei singoli edifici, la loro tipologia, l'altezza, la funzione, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, e contemporaneamente la loro relazione con lo spazio aperto e di relazione, è stato rilevato come il grado di restauro, di manutenzione e la stessa composizione tipologica dello spazio costruito non presenti aspetti unitari.

### **Notizie storiche sul nucleo antico**

Numerosi ritrovamenti di epoca Romana (II° sec. D.C.), hanno indotto molti studiosi a credere nell'origine romana del luogo. Gli studi effettuati, sembrano dimostrare un'origine molto più remota e legata ad una cultura di tipo celtico. Di fatto, lo studio della toponomastica e della parcellazione escludono in modo certo la colonizzazione romana. Dalla documentazione esistente presso l'archivio storico comunale, nonché dalla bibliografia in nostro possesso, non è possibile costruire ipotesi circa la situazione urbana in data anteriore all'anno mille. Sinteticamente, nell'economia di questo testo, possiamo affermare che l'agglomerato urbano, come luogo di promozione e di sviluppo, inizia con la ripresa economica comune a molti centri minori della Lombardia, verso il secolo XI - XII°. L'agglomerato urbano, come luogo di promozione di sviluppo, si concretizza solo con l'età dei comuni. Le testimonianze ancora presenti in Valle si limitano a poche strutture ed un fabbricato di civile abitazione, databili tra il 1200 ed il 1300.

Nella "storia della Lomellina e del principato di Pavia dai suoi primi abitatori sino all'anno 1746" di Luigi Portalupi, pubblicato a Lugano dieci anni più tardi, venne avanzata quella che ancora oggi è considerata l'ipotesi più probabile sull'origine storica di formazione dell'abitato di Valle Lomellina.

Il nome Valle viene logicamente accostato e quindi fatto risalire al latino "validum" cioè fortezza, arroccamento ad esso si sposa assai bene con la stessa nomenclatura geografica della Lomellina quale era in origine, cioè molto ricca di dossi inframmezzate ad ampie zone paludose.

Del resto tutti i primi insediamenti lomellini di cui si ha notizia ( Lomello, Dorno, Cozzo, Robbio ) risalenti all'epoca romana, non sfuggono a questa logica e in essi il nucleo costitutivo era sempre rappresentato da strutture edificate in posizione elevate ed atte alla difesa.

Benché proprio in prossimità dell'odierna Valle, o più precisamente delle cascine denominate Garetta e Di Strada passasse una strada romana di primaria importanza, infatti chiamata "Strada Regina ", che collegava Pavia, attraverso Lomello e Cozzo, con il Piemonte, Torino e poi Aosta, la formazione del primo

nucleo di Valle risale ad un'epoca sicuramente più tarda probabilmente Longobarda.

Ciò trova fra l'altro conferma della lettura e analisi delle "Visite Apostoliche", risalenti al 1450, in cui è citata un'antica chiesa, poi andata completamente distrutta, che insieme al recetto e al castello costituiva il nucleo originario del paese: tale chiesa era per l'appunto intitolata a San Michele, santo cui erano tradizionalmente devoti i Longobardi.

Le prime fonti, cioè i primi documenti comunque certi riguardanti Valle e i suoi abitanti risalgono tuttavia al 1200, benché un Siro da Valle risulti Console a Pavia già nel 1112: si tratta di documenti del Cartario di Breme (opera dei monaci di quella Abbazia e già in funzione sin dall'800 d.C.) in cui vengono citati "quelli di Valle" con espresso riferimento, peraltro, ai Consoli Strada, potente famiglia pavese.

In più ci viene così riferito come in quel periodo, siamo ormai quasi all'epoca delle Signorie, Valle, a differenza di quasi tutte le zone circostanti, fosse soggetta a Pavia o meglio agli Strada, Signori che manterranno il predominio sul paese fin verso la metà del XV secolo.

È in questo arco di oltre due secoli che a corona attorno al nucleo originario prende forma a corpo l'abitato e, superando la propria origine di avamposto militare, Valle acquista una sua precisa autonomia.

Nel 1250 in un elenco di chiese della Lomellina compare per la prima volta quella che ancora oggi è chiamata la chiesa di S. Maria del Castello. In essa una recente scoperta, avvenuta ad opera del noto scultore vallese Alberto Ghinzani, ha posto in luce affreschi di ottima fattura risalenti alla quattrocentesca scuola del Belbo, e fa presupporre che l'intervento complesso del Castello comprendente fra l'altro la chiesa stessa, fosse all'epoca ormai più che consolidato come luogo di residenza per i Signori.

A proposito del Castello, occorre rilevare come la sua pianta semicircolare presenta una spiccata somiglianza con il Castello di Parasacco, all'epoca anch'esso feudo degli Strada.

Nella seconda metà del XV secolo improvvisamente e rapidamente il potere degli Strada declina fino a scomparire del tutto: si apre per Valle un periodo di circa cento anni in cui al potere dei Signori minori che si succedono quali titolari del possedimento, si affianca anche una sorta di autonomia Comunale istituita, che aveva nei Consoli l'espressione più alta e che è confermata da diversi documenti dell'epoca.

A questo punto passando per il paese sotto il dominio della famiglia milanese dei Litta, che lo acquistarono nel 1570, si verificò una svolta che può considerarsi l'origine della formazione della moderna e odierna Valle Lomellina.

L'orbita milanese è quella delle grandi proprietà terriere e lo sviluppo a carattere agricolo del paese è d'ora innanzi sempre più accentuato.

Continuerà per tutto il seicento e il settecento, pure in mezzo alle guerre e al passaggio della Lomellina dagli Spagnoli, agli Austriaci infine al Piemonte.

Questa ultima dominazione pone in pratica le basi della moderna storia del paese e della Lomellina : viene ovviamente a cadere la Signoria dei Litta al suo posto si va formando una proprietà assai frazionata tipicamente borghese e non nobile la quale darà ancora maggior impulso alle risorse agricole naturali.

Le corti, edificazioni tipiche di allora con il palazzo signorile prospiciente la strada e le case per i salariati affacciate sul cortile ne sono un esempio caratteristico: tale struttura é ancora oggi chiaramente leggibile nel tessuto edificato del nucleo antico e delle zone contigue.



Archivio del Geometra Carlo Vaccarone

La copia della mappa del Catasto Sabauda qui raffigurata del 1761, è tratta da una copia riprodotta da Baldassarre Bay nel 1879, da una precedente mappa del 1814, redatta da Bonardi Andrea.

## II nuovo PGT

Questo piano, nonostante sia redatto in breve tempo, contiene nel PdS uno degli elementi di anticipazione dei contenuti introdotti solo successivamente con la LR 12/2005.

I temi generali sono prevalentemente due: il nuovo dimensionamento del Piano, costituito dalla quantità di nuovi insediamenti proposti e dall'obiettivo generale delle dotazioni pubbliche; il nuovo modello attuativo, rappresentato

dall'organizzazione della città in "tessuti" sottoposti ad intervento diretto e in "Aree di Trasformazione" sottoposte a Piano attuativo e perequazione urbanistica.

### **L'uso del suolo**

La tavola QC\_07 Uso del suolo sintetizza le destinazioni urbanistiche rilevanti oggi in atto nelle parti edificate di Valle; la tabella allegata alla tavola quantifica le dimensioni di tali destinazioni tenuto conto degli Ambiti di Trasformazione attuate dall'entrata in vigore del PRG vigente che, a oggi, possono essere già considerate città consolidata.

Le destinazioni urbanistiche sono quantificate in una tabella allegata in cui viene espressa, sia in valore assoluto in metri quadrati che in valore percentuale rispetto all'area urbana, la quantificazione dell'azonamento.

Le destinazioni d'uso prevalenti dei suoli sono state raggruppate in quattro settori di legenda che si riferiscono a specifiche categorie:

- insediamenti: le aree prevalentemente residenziali e produttive;
- servizi: le aree per standard urbanistici locali, le aree non computabili come standard e le aree a servizi privati di uso pubblico. Va detto che tale legenda, e complessivamente tutto il QC, presentando contenuti di transizione tra i due strumenti PRG e PGT, fa ancora riferimento all'accezione di standard definito dalla LR 1/2001;
- infrastrutture: la viabilità, le ferrovie e le aree ferroviarie, i corsi e gli specchi d'acqua;
- ambiente: le aree libere e le aree agricole.

Le indicazioni quantitative espresse dalla tavola contengono in realtà informazioni qualitative rispetto alla distribuzione degli spazi a Valle Lomellina.

Rispetto alla situazione da cui il PRG vigente partiva, la situazione è ancora insoddisfacente.

### **La struttura commerciale**

La tavola QC\_08 Struttura commerciale è stata costruita ex novo per contenere informazioni riguardanti la dislocazione dei principali addensamenti commerciali.

Come previsto dalla LR 12/2005 "gli strumenti urbanistici comunali devono prevedere una ricognizione della struttura distributiva presente sul territorio comunale integrata da un'analisi di contesto sovra comunale" (DGR n. VII/5913 del 21 novembre 2007). Per adempiere a tale previsione la ricognizione e l'analisi della struttura commerciale presente nel DP viene effettuata sia a scala sovra locale, nei Quadri Lontani (tavola QR\_04 Sistema insediativo territoriale), dove viene riportata la localizzazione puntuale dei centri commerciali e delle grandi strutture di vendita con riferimento alla viabilità sovra locale; sia nel presente QC degli Ambienti Vicini dove, attraverso la tavola QC\_08 Struttura commerciale, è

evidenziato lo stato di fatto delle attività commerciali locali attraverso una sintesi derivata dal rilievo puntuale presente nel PdS.

La lista delle attività riportate è stata fornita dallo Studio Anzini, tale lista comprende:

- i negozi al dettaglio, non differenziati per categorie merceologiche, raggruppati in sotto/categorie: alimentari, non alimentari, misti;
- i parrucchieri e gli estetisti;
- le attività non sottoposte al DLG 114/98 (farmacie, erboristerie, tabaccherie e distributori di carburante);
- i bar e i ristoranti;
- sale pubbliche;

Da tali liste sono stati creati dei raggruppamenti di attività commerciali utili al riporto cartografico del rilievo puntuale di ogni attività. Per la vendita al dettaglio sono state identificate cinque macro famiglie: negozi di beni alimentari, negozi di beni extraalimentari e di servizio alla persona, attività non sottoposte al DLG 114/98 (farmacie, erboristerie, tabaccherie e distributori di carburante), attività per lo svago e l'intrattenimento, bar e ristoranti.

Oltre agli addensamenti sono state individuate attività puntuali, quali:

- i negozi storici: tali esercizi, come previsto dal DGR VII/5913, devono essere puntualmente segnalati nei singoli PGT “[...] quali esercizi che presentano importanti caratteristiche sia dal punto di vista storico architettonico che del significato dell’attività commerciale per la memoria e la tradizione locali [...]”.
  - i mercati ambulanti: il DGR VII/5913 sottolinea l’importanza della localizzazione dei mercati ambulanti, adeguando e modernizzando le sedi già deputate a tale attività. Secondo il Decreto “[...] risulta opportuno garantire la disponibilità di spazi adeguati in termini localizzativi, dimensionali, di condizioni di accessibilità (...), di servizi di supporto [...]” in quanto per la Regione Lombardia tali esercizi sono considerati fondamentali per la rivitalizzazione dei centri urbani perché svolgono tutt’oggi servizio di vicinato. Il mercato ambulante si svolge in Piazza Granda alla Domenica mattina;
  - la diffusione di singole attività commerciali, molto spesso legate alla ristorazione, all’interno di edifici rurali come le cascine nei tessuti extraurbani.
  - la distribuzione territoriale dei punti di vendita al dettaglio in sede fissa, è pari a 23 esercizi, per complessivi 1.991 mq. di superficie di vendita.
  - dal punto di vista commerciale, considereremo due nuclei: le aree in fregio alla S.S. 494 (via Zeme, viale della Lomellina, via Sartirana), e l’abitato. Le aree in fregio alla S.S. 494 prevalgono per superfici di vendita, a fronte di un numero di esercizi inferiore: tale dato indica la presenza di esercizi mediamente più ampi.
- Considerando separatamente i due settori merceologici alimentare (nel quale includeremo gli esercizi “misti” a prevalenza alimentare) e non

alimentare, emerge l'assenza di negozi alimentari nelle aree in fregio alla ex S.S. 494.

Nell'abitato prevale nettamente, per concentrazione di punti vendita, via Milano, dove si trova il 36,8% degli esercizi presenti nel nucleo, per il 42,8% delle superficie di vendita: si tratta, evidentemente, di un asse a forte vocazione commerciale, ancorché di portata locale. La rete di vendita, come accennato al paragrafo precedente, è composta quasi esclusivamente da esercizi di vicinato cui si aggiunge una sola media struttura di vendita, appartenente al settore non alimentare: a tale punto vendita è dovuta la netta prevalenza delle aree in fregio alla S.S. 494 per le superfici di vendita non alimentari.

Precisiamo che l'unica media struttura presente sul territorio comunale è specializzata nella vendita di mobili: si tratta di una merceologia che da sempre, per le sue specifiche caratteristiche, necessita di una superficie più ampia; pertanto, non si può parlare di un vero e proprio punto di vendita "moderno".

Queste tipologie insediative portano a considerare il commercio come un'attività molto articolata che deve essere appositamente inserita all'interno del PGT.

L'approfondimento in tema di attività commerciali viene quindi specificatamente inserito all'interno del Piano dei Servizi perché a tali funzioni deve essere affiancata una lettura della rete ciclabile, pedonale e dei servizi pubblici. I temi affrontati, infatti, sono la chiave di lettura per una pianificazione strettamente rivolta al mantenimento della città pubblica e alla rivitalizzazione dei centri urbani attraverso il potenziamento dei negozi di vicinato.

### **L'attuazione del PRG**

La tavola QC\_09 Attuazione del PRG sintetizza lo stato attuale delle trasformazioni urbanistiche presenti nel Comune di Valle.

Essa verifica lo stato di attuazione del PRG vigente e al contempo indica il valore della futura potenzialità della trasformazione.

Lo stato di attuazione del PRG vigente è stato calcolato verificando il livello della trasformazione avvenuta complessivamente all'interno del territorio comunale.

Il livello di trasformazione analizzato tiene conto sia delle trasformazioni indirette, cioè di quelle subordinate a strumento urbanistico attuativo (PR-PL), sia delle trasformazioni dirette indicate nella tavola, ovvero gli interventi di completamento.

Ai fini del calcolo del "residuo" della trasformazione del PRG vigente nella tavola vengono divise in tre categorie le Aree di Trasformazione (AT) previste dal PRG vigente:

- aree di trasformazione attuate ed in corso di trasformazione ;
- aree di completamento;



- aree di trasformazione non attuate.

Di queste tre categorie le prime due rappresentano, ai fini del computo dei “residui”, le trasformazioni avvenute e che possono essere considerate a tutti gli effetti “città consolidata”.

L'ultima categoria rappresenta il residuo delle AT del PRG vigente, ovvero le aree che vengono confermate dal nuovo DP.

### **La rete dei servizi**

Nella tavola QC\_10 Rete dei servizi viene individuata la rete dei servizi pubblici e privati di uso pubblico presenti nel territorio comunale. Vengono inoltre segnalate le aree pubbliche che costituiscono, a tutti gli effetti, la rete pubblica dei servizi pur non rientrando nella “classica” definizione di standard urbanistici definita dalla Legge Regionale 1/2001.

La tavola QC\_10 Rete dei servizi intende fornire il quadro di riferimento per la costituzione del PdS che, secondo quanto previsto dalla LR 12/2005 recita: “sono servizi pubblici o di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell’ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d’uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell’organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.”

### **La rete fognaria e gli impianti tecnologici**

La tavola QC\_11 Rete fognaria e impianti tecnologici riporta le infrastrutture tecnologiche che comportano, direttamente o indirettamente, un vincolo sul territorio e che possono per questo condizionare lo sviluppo urbanistico del luogo: la rete fognaria e la relativa stazione di pompaggio all’impianto di depurazione, gli elettrodotti e le relative distanze di rispetto, gli oleodotti e gasdotti. Per quanto riguarda gli elettrodotti non vengono evidenziate nella tavola le fasce di rispetto di inedificabilità assoluta determinate dalla presenza dell’elettrodotto. Queste rappresentano anche delle zone di rispetto dove va prestata attenzione alla mitigazione dei fenomeni di inquinamento da onde elettromagnetiche.

La tavola QC\_12 Carta della sensibilità paesaggistica riporta le indicazioni già cartografate nelle tavole QC\_01, QC\_02, QC\_03, QC\_05, QC\_06, QC\_08 e divide in cinque classi di sensibilità paesaggistica, il territorio urbanizzato, lasciando alla normativa della ZPS il territorio agricolo.

## **10. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBITI VICINI**

Questo capitolo intende costituire un filtro tra la parte conoscitivo/analitica del DP e la parte propositivo/progettuale costituita dagli Ambiti Strategici.

Generalmente è possibile confermare un lento processo di riqualificazione qualitativa dell'esistente e un progressivo miglioramento, anche grazie al reperimento di nuove aree, dei servizi presenti sul territorio.

L'attuazione di una discreta parte del PRG vigente ha permesso di reperire alcune aree comunali importanti per la gestione futura dei fabbisogni urbanistici. La destinazione di queste aree attraverso una destinazione specifica genererà una processo ancora più evidente e tangibile della riqualificazione urbana in atto.

Dal canto suo il DP è uno strumento completamente "in linea" con gli obiettivi e le aspettative del PRG vigente e si struttura su tre importanti punti riconducibili all'analisi fin qui sviluppata dei tre sistemi fondamentali su cui il PGT si struttura: il sistema ambientale, il sistema infrastrutturale ed il sistema insediativo.

Il sistema ambientale è sicuramente influenzato dalla forte presenza della ZPS. Tale presenza, come più volte ribadito, è una risorsa non trascurabile in grado di trasmettere un importante punto di forza al luogo. La nuova rete delle piste ciclabili, la classificazione delle cascine, lo studio del paesaggio agrario e la conferma di tutti i vincoli ricognitivi presenti, sono un segnale di continuità rispetto alle aspettative atte a rafforzare, anche attraverso le nuove aree verdi, la rete ecologica urbana alla trama dell'intorno.

Il sistema delle infrastrutture non presenta la conferma del tracciato viabilistico del PRG vigente per sgravare il traffico dalla via Stazione.

Detta opera di grande importanza non può essere inserita nel DP e nel PdS in quanto non supportabile come costo dall'Amministrazione Comunale.

Le opere di valenza locale, associate al raddoppio della tratta ferroviaria Milano/Mortara, al nuovo ponte sul Ticino e alla nuova autostrada BRO-MO, sono previsioni completamente in linea con l'obiettivo di migliorare complessivamente l'accessibilità di Valle Lomellina alle aree metropolitane.

Infine, per quel che concerne il sistema insediativo, si approvano sostanzialmente le previsioni del PRG vigente attraverso la parziale conferma del potenziale trasformativo inespresso da tale Piano.

## **III – AMBITI STRATEGICI**

### 11. FORMA E SIGNIFICATO DEGLI AMBITI STRATEGICI

Ambiti Strategici è la terza parte che compone il DP. Essa si propone di proiettare l'immagine di Valle Lomellina attraverso la rappresentazione di scelte e strategie condivise in grado di migliorare il luogo.

In quest'ultima parte vengono ripresi e presentati gli obiettivi di sviluppo futuro che costituiscono la trama del PGT e che sono stati tema portante degli incontri di discussione del Documento Preliminare "Orientamenti Iniziali e Linee Guida del PGT" e degli incontri per la fase di partecipazione del nuovo Piano.

Tali obiettivi di sviluppo rappresentano la strategia di implementazione dei due grandi assunti su cui il presente PGT si struttura: il nuovo PGT corregge alcuni aspetti del PRG vigente, conferma e integra le indicazioni progettuali; il PGT rafforza la propria vocazione strategica attraverso la presentazione di nuove tematiche prioritarie.

Proprio queste tematiche prioritarie costituiscono il significato degli Ambiti Strategici, ovvero l'integrazione tra il bagaglio trasformativo assunto dal PRG vigente e la prefigurazione di nuovi obiettivi di sviluppo strategico e di miglioramento per Valle Lomellina.

Nella sezione Ambiti Strategici vengono classificati gli obiettivi di sviluppo e miglioramento per Valle che costituiscono una rielaborazione sistemica delle tematiche presentate durante la prima Conferenza per la Valutazione Ambientale Strategica.

Successivamente viene presentato il Quadro Programmatico (QP) che sviluppa le informazioni contenute nelle due tavole strategiche di contenuto sovra locale e locale QP\_01 Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale e QP\_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale, il cui contenuto promuove ed imprime lo scenario trasformativo strategico per il luogo; il metodo della perequazione urbana e degli incentivi; infine, si ha una descrizione sintetica delle previsioni attuative del DP.

Un'innovazione apportata con il PGT è di integrare la definizione dei Programmi Integrati di Intervento (PII) all'interno delle strategie generali del Piano. La scelta effettuata è di integrare il Documento di Inquadramento all'interno del DP con lo scopo di omogeneizzare i criteri e i parametri di gestione dei PII, strumento che dal 1999 ha la vocazione di "variante al Piano", con quelli generali di attuazione al Piano. La sostituzione del Documento di Inquadramento con il DP punta a migliorare la realizzazione dei PII in quanto indici e parametri urbanistici a essi attribuiti sono simili a quelli della Città Consolidata.

Prima di entrare nel merito delle singole strategie di sviluppo e miglioramento è importante creare il quadro di riferimento entro cui tali strategie si inseriscono.

Le previsioni contenute nel DP, che successivamente vengono tematizzate ed esposte, rappresentano, in maniera preponderante, un adeguamento alle "necessità" amministrative comunali più che un nuovo "disegno" di sviluppo per

Valle Lomellina. Tale “disegno”, se così si può chiamare l'impostazione e la direzione di sviluppo che il Piano intende imprimere al luogo. Ciò significa che, Valle continuerà a seguire uno sviluppo incentrato:

- sulla **trasformazione delle aree intercluse**,
- sul **recupero del deficit di standard urbanistici** tramite la cessione al Comune di una parte degli Ambiti di Trasformazione,
- sulla **riqualificazione della città esistente**,
- sul potenziamento dell'**accessibilità**,
- sulla **qualità** delle trasformazioni urbane.

Il DP si inserisce in questo scenario come un “Piano delle Opportunità” finalizzato a sollecitare un nuovo processo di sviluppo incentrato sulla riqualificazione dell'esistente, sulla conferma della trasformazione, sul miglioramento dei servizi e, più in generale, sul miglioramento della vivibilità del luogo.

## **12. OBIETTIVI DI SVILUPPO E MIGLIORAMENTO PER VALLE LOMELLINA**

### **Valle Lomellina: strategie per l'accessibilità e la mobilità**

L'accessibilità è un tema, spesso richiamato dal presente documento, che rappresenta una variabile condizionante dell'intero sviluppo di Valle Lomellina.

L'attuale assetto viabilistico, sia esso su ferro o su gomma, non garantisce al luogo di ottenere dei flussi di spostamento efficienti rispetto ai sistemi metropolitani contigui.

Valle pertanto soffre di un isolamento infrastrutturale, dovuto alla presenza di sistemi di connessione viabilistica datati, ovvero in grado di fornire dei livelli prestazionali di mobilità ormai obsoleti.

Escludendo dalle dinamiche di sviluppo infrastrutturale quei progetti la cui realizzazione dipende da variabili ingestibili a livello comunale (autostrada regionale BRO.MO, Corridoio V e Corridoio XXIII), esistono progetti di potenziamento infrastrutturale e opere di nuova viabilità che rientrano nel raggio di possibilità trasformativa cui Valle Lomellina deve tenere conto. Taluni di questi progetti rappresentano per il PGT conferme di progetti esistenti i quali però trovano ora la possibilità di essere realizzati.

### **Tangenziale di Valle per la BRO-MO**

Il progetto contenuto nel PRG vigente, rappresenta il possibile tracciato di opere viabilistiche, per sgravare il traffico di attraversamento dell'abitato dalle zone centrali e dalla via Stazione che, con l'entrata in vigore della nuova Legge Regionale 12/2005 non può trovare conferma. Pertanto, il DP non può prevedere tale opera, in quanto, la nuova legge regionale obbliga l'ente pubblico alla

realizzazione delle opere programmate dal PdS, entro tre anni dall'approvazione dello strumento urbanistico.

Il raddoppio della tratta ferroviaria Milano/Mortara, associato al nuovo ponte sul Ticino e alla nuova autostrada BRO-MO, sono previsioni completamente in linea con l'obiettivo di migliorare complessivamente l'accessibilità di Valle Lomellina alle aree metropolitane.

### **Il completamento della Corte Granda**

Il progetto riguarda il completamento della riqualificazione dell'ambito di proprietà comunale della Corte Granda che comprende una parte dell'area dell'attuale piazza.

Il progetto prevede la localizzazione di funzioni commerciali e residenziali, in quanto appare opportuno favorire uno sviluppo del sistema distributivo comunale in chiave "moderna", attraverso la realizzazione di una nuova media strutture di vendita per il settore alimentare.

Il progetto prevede anche la funzione residenziale per migliorare la qualità dei centri storici unendo la residenza con le attività commerciali. Il peso insediativo sarà talmente esiguo, al fine di non creare problemi di carattere viabilistico.

### **La riqualificazione dell'ex area SIF**

Anche in questo caso si tratta di un progetto che viene inserito nel presente DP. Il progetto riguarda la riqualificazione dell'ambito della SIF che comprende l'area dell'attuale impianto dimesso e soggetto a bonifica ambientale.

Il progetto prevede la localizzazione di funzioni produttive, manifatturiere e legate alla trasformazione dei prodotti agricoli, nonché allo stoccaggio di merci.

Alla trasformazione è legata la realizzazione di verde ed il potenziamento dei servizi esistenti quali la stazione ferroviaria ed il parcheggio esistente da potenziare per ospitare almeno 100 posti auto.

Il progetto è ulteriormente supportato in vista del potenziamento della linea ferroviaria la quale diventerà il Corridoio XXIV Genova – Rotterdam che garantirà a Valle Lomellina migliore accessibilità con il trasporto di merci e persone. La riqualificazione della stazione e il miglioramento della tratta ferroviaria risultano quindi una priorità per il DP e per una Valle moderna.

### **Valle da vivere: strategie per le nuove trasformazioni urbane**

Come più volte ribadito esiste una strategia innovativa impostata dal PGT per quel che concerne la trasformazione del sistema insediativo di Valle Lomellina.

Si può parlare di un PGT che coordina gli indirizzi e le indicazioni contenute nel documento di area vasta, tentando di attribuire notevole significato allo sviluppo qualitativo del luogo piuttosto che allo sviluppo quantitativo.

La strategia, per quel che concerne la parte trasformativa del Piano, intende quasi complessivamente confermare la trasformazione residua derivata dal PRG vigente, aggiungendo due nuovi ambiti di potenziamento e valorizzazione.

A questi nuovi ambiti di potenziamento si accostano nuove tematiche proposte per la promozione di riqualificazione della città esistente attraverso misure atte a potenziare l'offerta dei servizi esistenti e a valorizzare il patrimonio storico architettonico.

La strategia di trasformazione, accompagnata dalla valorizzazione di nuove aree in cui verranno potenziati i servizi negli immobili esistenti, conferma la volontà del Piano di guidare Valle Lomellina verso uno sviluppo qualitativo.

#### **La conferma delle Aree di Trasformazione previste dal PRG vigente**

Come già annunciato, uno degli obiettivi più importanti del PGT è la totale conferma delle Aree di Trasformazione previste dal PRG vigente ancora inattuata che, d'ora in avanti, come indicato dalla LR 12/2005, vengono chiamati "Ambiti di Trasformazione".

Il Documento di Piano del PGT, nell'ambito del Quadro Conoscitivo, propone una tavola chiamata QC\_09 Attuazione del PRG che presenta lo stato di attuazione delle Aree di Trasformazione previste dal PRG vigente verificando il livello di trasformazione avvenuta complessivamente all'interno del territorio comunale.

Vengono inoltre divise due differenti stati di attuazione del PRG vigente: le Aree di Trasformazione attuate o in fase di attuazione da quelle non attuate.

Il PGT assume come Ambiti di Trasformazione (AT), la differenza tra il totale delle Aree di Trasformazione previste dal PRG vigente e il totale delle trasformazioni effettivamente attuate.

Si ha, pertanto, un residuo non attuato che il PGT conferma di circa il 35% delle Aree di Trasformazione predisposte dal PRG vigente, in particolare, su un totale di 119'570 m<sup>2</sup> di Superficie Territoriale prevista dal PRG vigente solo 46'059 m<sup>2</sup> sono stati attuati, trasmettendo al PGT una residua Superficie territoriale trasformativa di 73'511 m<sup>2</sup> e 90'845 m<sup>2</sup> di nuovi AT.

Come più volte ribadito, per tali aree confermate, si seguiranno i criteri trasformativi impostati dal nuovo PGT che con l'aggiunta di nuove forme di valutazione preventiva dei progetti di trasformazione, garantiranno una migliore qualità urbana.

Il PGT riconosce, all'interno degli Ambiti di Trasformazione, due nuove vocazioni funzionali che completano e adeguano "l'offerta trasformativa" alle nuove esigenze della città.

Gli "Ambiti di riqualificazione e valorizzazione ambientale" sono stati individuati in tutto il territorio comunale ed in particolare in prossimità del futuro

nodo viabilistico che permetterà di migliorare i flussi di entrata e uscita da Valle verso Zeme.

L'“Ambito di Rilevanza per lo Sviluppo di Attività Produttive” perfeziona l'insieme delle trasformazioni urbane di Valle proponendo la vocazione della trasformazione dei prodotti cerealicoli come spunto di rigenerazione e riqualificazione di aree compromesse ad elevata accessibilità.

### **Il superamento del concetto di Centro Storico**

Anche questa tematica fa parte di una strategia per la trasformazione della città. Il superamento del concetto di Centro Storico a favore di quello di Città Storica rappresenta una seconda, importante, innovazione del PGT che trova ora un proprio importante spazio all'interno del presente DP.

L'individuazione e l'analisi della Città Storica sono nate dall'idea di modificare l'atteggiamento che fino ad ora l'urbanistica ha mantenuto nella ricognizione e gestione delle parti di città antiche. Da qui è partita l'ipotesi di valorizzare sia le parti di città che tradizionalmente sono state ritenute storiche (ma che principalmente si riferiscono a epoche non successive all'Ottocento), sia quelle successive all'Ottocento e in particolare modo le opere architettoniche e urbanistiche del XX secolo.

Il cambiamento di parametri per il riconoscimento delle parti storiche della città ha quindi stimolato al riconoscimento di due parti di città: la prima chiamata **Nucleo Storico**, che sostanzialmente si riferisce al vecchio centro storico, e la seconda denominata **Città storica**. Tale distinzione introduce un riconoscimento della Città Storica di valenza progettuale i cui effetti più importanti si hanno sull'attribuzione delle categorie d'intervento definite nei tessuti della città presenti nel PdR.

I tessuti “storici” del PdR costituiscono un tentativo di conciliare una visione meno rigida di attuazione del Piano, che eviti di dare indicazioni prescrittive a priori, ma che indichi, prima della fase operativa, una gamma di possibili interventi applicabili agli edifici.

Lo studio della Città Storica e la sua applicazione attraverso il PGT è il frutto di un lavoro che coniuga l'analisi morfologica dei tessuti, lo studio dello sviluppo urbano e la raccolta di indicazioni da parte dei cittadini.

L'obiettivo prefissato da tale innovazione culturale intende favorire il riconoscimento della Città Storica come una struttura urbana mutevole che rifiuta una lettura statica delle sue componenti a favore di un rapporto evolutivo in grado di includere elementi che, pur non essendo stati creati in epoche antiche, sono portatori di valori e di memoria e contribuiscono costantemente a ridefinire il rapporto tra “la città vecchia” e “la città nuova”.

È proprio il rapporto dialettico tra le due entità urbane che intende favorire il processo di riqualificazione della città esistente. La volontà di abbattere la



“barriera invalicabile” tra ciò che comunemente viene definito di qualità, ovvero il riconoscibile centro storico, rispetto tutto il resto, ovvero la periferia, rappresenta un tentativo legato alla cultura disciplinare di tutela e valorizzazione dell’esistente che non è storico in quanto “del passato” ma storico in quanto rappresentante di una specifica intenzionalità urbanistica.

#### **Valle luogo utile: strategie per lo sviluppo del sistema dei servizi**

Parallelamente alla continua evoluzione insediativa, sia essa frutto di attuazioni dirette o indirette del Piano, è fondamentale garantire un analogo sviluppo del sistema dei servizi e del commercio.

I servizi ed il commercio sono ambiti che trovano una loro specifica collocazione all’interno del QC del DP ma soprattutto nel PdS. Per tali ambiti il PGT si pone l’obiettivo di guidare gli indirizzi di trasformazione e valorizzazione, prevedendo, attraverso gli strumenti complementari al PGT, ovvero il PdS e il PdR, uno specifico disegno localizzativo.

Le strategie per il miglioramento del sistema dei servizi sono direttamente legate alla trasformazione delle aree cedute e, pertanto, al sistema delle cessioni previste e confermate dal PGT.

La possibilità di partire da uno stato di fatto che vede il livello dei servizi del PRG vigente, rispetto allo standard urbanistico definito dalla LR 12/2005, pone come scenario utile non tanto la ricerca e la definizione quantitativa di ulteriori standard, quanto la ricerca e definizione qualitativa dei servizi rispetto al fabbisogno specifico della città.

#### **La definizione delle destinazioni per le aree cedute al Comune: verde, servizi ed ERS**

Alle aree già cedute al Comune e a quelle da cedere in futura attuazione degli Ambiti di Trasformazione viene assegnata una destinazione per servizi. Ciò che il PGT intende fare è confermare un disegno delle cessioni che indichi la destinazione ed il possibile utilizzo delle aree secondo una triplice destinazione: aree a verde, aree per l’edilizia sociale e aree a servizi generici.

A seconda della prospettiva di utilizzo, definita dall’analisi dal DP e confermata nel PdS, vengono infatti indicate le destinazioni delle aree cedute. In ogni caso, a seconda della prospettiva di utilizzo e della priorità, tutte le aree dovranno essere piantumate (dopo l’attuazione dell’AT) con essenze e densità differenti in vista appunto dell’utilizzo futuro.

Tale misura intende perseguire l’importante obiettivo di legare, ad una continua trasformazione della città, un’altrettanto continua evoluzione dei servizi urbani. In modo particolare, l’attuale dotazione di standard in grado di soddisfare le richieste della LR 12/2005, può essere integrata da una dotazione qualitativa

di nuove aree verdi e nuovi poli a servizi, dotazioni in grado di trasformare Valle Lomellina in un insediamento urbano di elevata qualità.

Le aree cedute all'Amministrazione Comunale (AC) potranno quindi essere organizzate secondo una triplice valenza funzionale in base alla loro localizzazione sul territorio. La decisione localizzativa delle tre funzioni proposte (verde, parcheggi o edilizia sociale) viene effettuata all'interno del PdS per fare in modo che l'Amministrazione Comunale (AC) possa prefigurare uno scenario di sviluppo che però si può adattare nel tempo alle necessità della comunità. Ciò significa che le indicazioni date all'interno del PdS, per l'attribuzione della funzione alle cessioni negli Ambiti di Trasformazione, sono legate alle necessità attuali. Come previsto dall'art.94 bis della L.R. 12/2005, introdotto dall'art.1 della L.R. 5/2009, come stabilito dall'art.46 comma 1 lettera a) della L.R. 12/2005 *“ la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica”*

**Verde** – le aree cedute all'Amministrazione Comunale (AC) potranno avvalersi della possibilità di diventare aree verdi pubbliche piantumate e progettate per la fruizione della cittadinanza. Questa scelta permetterà alla città di godere di nuovi spazi aperti urbani adatti sia per lo svago e le attività ricreative della popolazione sia per aumentare i livelli di connessione ambientale attraverso la Rete ecologica locale. Il verde pubblico così ipotizzato potrà essere tematizzato e “messo in rete” per aumentare la sua fruibilità da parte dei cittadini secondo quanto è emerso durante il processo di partecipazione.

**Parcheggi** – le aree cedute all'Amministrazione Comunale con vocazione a parcheggi sono delle aree che potranno ospitare questa funzione di uso pubblico.

**ERS** – le aree cedute all'Amministrazione Comunale, infine, potranno ospitare dell'edilizia residenziale sociale (ERS) in quanto l'art. 11 della Legge n. 133 del 6 agosto 2008 “Piano casa” definisce che: l'edilizia residenziale sociale è a tutti gli effetti un servizio pubblico che può essere realizzata sulle aree cedute all'AC durante la fase di attuazione degli Ambiti di Trasformazione. Inoltre, la volumetria concessa per la realizzazione di ERS è considerata una quota

aggiuntiva rispetto a quella concessa per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione e quindi non dovrà essere reperita all'interno della volumetria realizzabile.

Grazie a questo dispositivo nazionale si può orientare il sostegno indiretto ai cittadini disagiati (soprattutto anziani, giovani e giovani coppie) per risolvere il problema abitativo mediante l'affitto e l'acquisto della prima casa a prezzi agevolati.

Tali agevolazioni devono essere prese attraverso convenzioni specifiche tra i proprietari dei nuovi immobili e l'AC. Come noto, infatti, le politiche abitative sociali raramente costituiscono l'elemento trainante per le operazioni di trasformazione urbana ma al contempo risultano un servizio necessario per le Amministrazioni che intendono supportare le fasce di popolazione meno abbienti.

#### **Gli indirizzi per la gestione delle strade private**

Il tema delle strade di proprietà privata è emerso durante l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PGT in cui, per riuscire a completare le tavole inerenti il sistema della rete fognaria esistente, è stata fatta una ricostruzione, grazie anche alle informazioni ricevute dall'AC, e dello stato di proprietà delle vie di Valle.

La diffusione delle vie private in parti periferiche di Valle, pur sembrando un problema di poco conto all'interno del Piano, pone una serie di problemi gestionali legati agli all'adeguamento della rete dei servizi pubblici (fognature, acqua, gas).

Si conferma pertanto la volontà di porre attenzione, all'interno del PdS, a tale problema determinando sostanzialmente un adeguamento agli standard qualitativi simili a quelli previsti per la rete stradale pubblica, nonché l'indirizzo generale di cessione gratuita di tali strade private ad uso pubblico all'AC.

Nello stesso PdS tutte le strade, indipendentemente dalla loro natura pubblica o privata posta in luce dal Quadro Conoscitivo, sono classificate come pubbliche e l'Amministrazione Comunale dovrà quindi programmare la propria acquisizione ai sensi dell'art. 9 comma 12 della LR 12/2005.

#### **Criteri generali per lo sviluppo del commercio**

Le attuali attività commerciali insediate nel Comune sembrano soddisfare le odierne esigenze dei cittadini, nonché di attrarre, soprattutto per quel che concerne il mercato domenicale sito nel nucleo storico e nella città storica, una quota di popolazione proveniente dall'esterno per fare acquisti a Valle. A tale proposito l'analisi del commercio al dettaglio sviluppata nel Quadro Conoscitivo del DP e nell'Allegato al PdS, definisce e indica le principali forme di aggregazione e di sviluppo commerciale presenti nel Comune.

Il DP pertanto indica solamente alcuni specifici interventi quali possibili esempi di incremento quantitativo dell'offerta mirando complessivamente ad una riqualificazione qualitativa del commercio esistente.

La strategia delineata dal DP pertanto è quella di favorire processi di trasformazione della città che sviluppino proposte di incremento del commercio al dettaglio e servizi di vicinato.

Con il PGT si concede una sola nuove medie superfici di vendita commerciali alimentari in Corte Granda.

### **Valle nel verde: strategie per le risorse naturali**

Valle è già stata definita, nel corso del presente documento, un "paese di campagna". Questa sua vocazione è supportata da un forte sistema ecologico garantito dal completo inserimento del luogo all'interno della ZPS.

Tale caratteristica, da sola, non basta però a garantire adeguati livelli di vivibilità della città, nonché a garantire l'integrità o, dove possibile, il futuro sviluppo dei sistemi ecologici secondari.

La scelta più rilevante che il DP adotta è quella di realizzare una Rete ecologica che attraversi l'intera città, connettendo, mediante la realizzazione di elementi lineari quali sponde di canali, viali alberati, parterre verdi e percorsi pedonali o ciclabili, le aree verdi esistenti e previste tra loro e, successivamente, con le aree naturalistiche esterne alla città in grado di alimentare le reti ecosistemiche interne. Tale connessione intende massimizzare gli effetti delle aree verdi sulle condizioni ambientali della città come il microclima, la qualità dell'aria e il ciclo naturale dell'acqua, e di elevare, al contempo, il livello di biodiversità, considerato un indicatore decisivo per il grado di qualità dell'ambiente urbano.

Per realizzare la Rete ecologica il Piano intende orientare progettualmente le trasformazioni urbane favorendo quote di verde privato la cui valenza però contribuisca a rafforzare il verde pubblico esistente e previsto rafforzando la Rete ecologica esistente.

Si indicano inoltre tre temi che il nuovo PGT sviluppa per adeguare il luogo a migliori condizioni ambientali: l'aumento della permeabilità naturale dei suoli urbani, anche allo scopo di garantire il migliore funzionamento del sistema fognario e di depurazione; l'ambientazione delle infrastrutture viabilistiche, al fine di ridurre gli inevitabili impatti negativi che esse comportano sulla città; la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico prodotto dalle grandi condutture energetiche, dai ripetitori radio e dalle antenne della telefonia mobile.

## **II completamento della Rete ecologica**

Anche questo tema è considerato una strategia di miglioramento legato alla mobilità di Valle ma anche per migliorare la connessione tra le maglie della rete ecologica primaria e quelle della rete ecologica secondaria attraverso la creazione di piste ciclabili.

La difficoltà di creare piste ciclabili andrà risolta anche con l'adeguamento delle sezioni stradali che, attualmente, non consentono di reperire spazi per il sedime di ulteriori piste ciclopedonali. Non esistono programmi organici di creazione della rete ciclopedonale.

A fronte di tali problematiche legate alla scarsità, alla discontinuità e alla difficoltà di reperimento di ulteriore spazio all'interno delle attuali sedi stradali per la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali, il DP propone di rispondere al fabbisogno di incrementare l'attuale dotazione di percorsi ciclopedonali, prevedendo due azioni atte per attivare nuovi percorsi ciclopedonali in grado di offrire differenti tipologie di utilizzo: per svago o per connessione tra differenti poli a servizio presenti nel Comune.

La seconda azione è maggiormente legata alla difficoltà di trovare nuovi spazi su cui far passare le reti ciclopedonali e prevede le possibilità di sfruttare gli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT quali primi ambiti progettuali della città che tengano conto della necessità di lasciare un margine libero maggiore tra i lotti edificabili ed il fronte strada.

Queste due azioni, se lette nella complessiva strategia del DP, tendono a garantire un aumento del livello complessivo dei servizi nel Comune partecipando alla conversione qualitativa della città.

## **13. IL QUADRO PROGRAMMATARIO (QP)**

### **Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale**

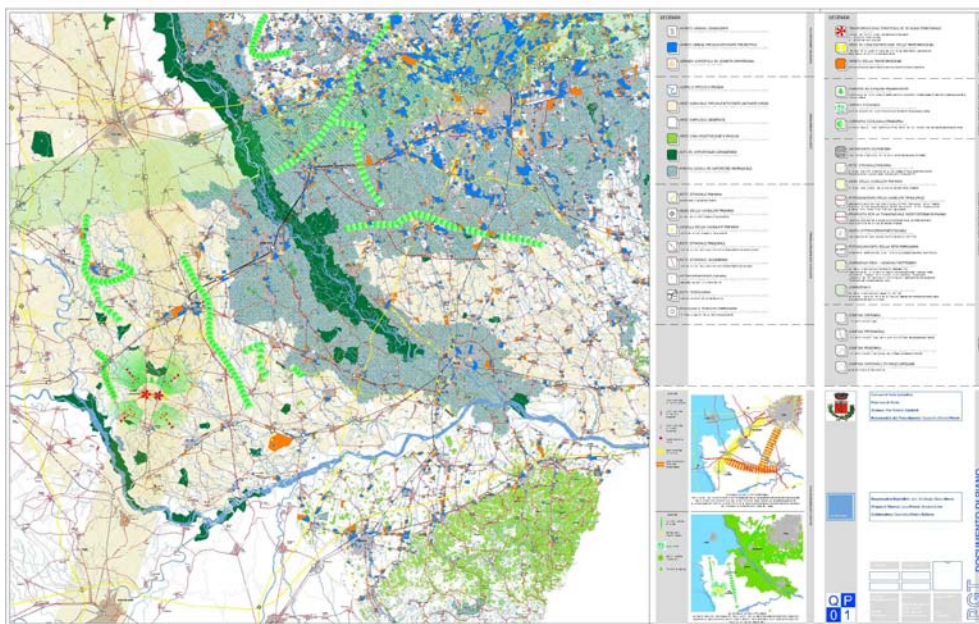
Le due tavole componenti gli Ambiti Strategici costituiscono la componente programmatica del DP. Si è scelto di rappresentare tale componente a due scale, riprendendo la struttura generale con cui il presente DP è stato immaginato: la prima tavola denominata QP\_01 Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale presenta gli scenari strategici alla scala territoriale inquadrando l'area vasta con rapporto 1:100.000.

La seconda tavola, denominata QP\_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale, presenta gli scenari strategici alla scala locale attraverso un inquadramento con rapporto di scala 1:10.000 con cui sono state disegnate le tavole componenti gli Ambienti Vicini. Entrambe le tavole strategiche adottano un layout consolidato: la legenda "parlata" e le schematizzazioni dei principali contenuti strategici sintetizzate in due piccole finestre. La tavola QP\_01 Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale rappresenta la tavola programmatica del DP di contenuto di area vasta il cui contenuto ha ricadute

sulle scelte strategiche di sviluppo locale. L'inquadratura territoriale rispecchia quella presentata nelle tavole del Quadro Ricognitivo, creando una continuità, riscontrabile nella parte progettuale del DP, tra tavole analitiche e tavole progettuali. Il contenuto della tavola fornisce le indicazioni riguardanti la selezione delle opere di valenza territoriale in grado di incidere direttamente sugli assetti urbani di Valle Lomellina.

Prevalentemente la fonte delle indicazioni contenute sono riportate dalle tavole progettuali dei PTCP delle provincie di Milano, Pavia, Novara Vercelli e Alessandria; a questi strumenti sono state affiancate le singole previsioni insediative rintracciate nel MISURC e le previsioni di carattere generale contenute nel PTR della Regione Lombardia e del Piemonte.

Nella tavola sono inoltre visibili le indicazioni progettuali riguardanti il Comune di Valle Lomellina le cui ricadute possono essere considerate di scala territoriale.



Di seguito, analogamente a quanto fatto per la descrizione delle tavole fatte per il Quadro Ricognitivo, vengono elencati i contenuti della tavola dividendoli per sezioni di legenda.

sezione	Sistema insediativo
La sezione <i>sistema insediativo</i> raccoglie le informazioni inerenti le strategie localizzative degli ambiti funzionali.	
<i>Ambiti urbani consolidati</i> <i>Ambiti urbani produttivi</i>	rappresentano le informazioni conoscitive già presenti nella tavola <i>QR_04 Sistema insediativo</i> e che si rivelano necessarie anche per la lettura della tavola programmatica sovra locale in quanto localizzano le destinazioni prevalenti del sistema insediato costruito.
<i>Grandi superfici di vendita</i>	senza distinzioni tra centri commerciali e grandi superfici semplici, è un'ulteriore informazione utile a collocare Valle all'interno del panorama di offerta commerciale con bacino d'utenza intercomunale, provinciale o regionale.

sezione	Sistema ambientale
La sezione <i>sistema ambientale</i> si costituisce sostanzialmente delle principali informazioni di carattere ambientale presenti nelle tavole <i>QC_02 e QC_03 Uso del Suolo e Risorse ambientali Territoriali</i> che possono essere sintetizzate quali principali indicazioni il cui contenuto ha carattere di vincolo ricognitivo per il territori interessati.	
<i>Corsi e specchi d'acqua</i> <i>Aree agricole coltivate a riso</i> <i>Aree agricole generiche</i> <i>Aree con vegetazione a macchia</i>	rappresentano indicazioni di carattere descrittivo del sistema ambientale territoriale.
<i>Siti di Importanza Comunitaria</i> <i>Parchi locali di Interesse Sovra locale</i>	rappresentano le aree sottoposte a vincoli specifici a cui lo strumento urbanistico comunale deve adeguarsi.

sezione	Sistema infrastrutturale
La sezione <i>sistema infrastrutturale</i> , analogamente alla prime due sezioni, raccoglie le informazioni di maggiore importanza contenute nella <i>QC_01 Mobilità territoriale</i> la cui valenza è riportata anche nella tavola programmatica.	
<i>Rete stradale primaria</i> <i>Uscite e svincoli della rete stradale primaria</i> <i>Rete stradale principale</i> <i>Rete stradale secondaria</i>	rappresentano le indicazioni principali per la mobilità su gomma.
<i>Attraversamenti carrabili e/o ferroviari</i> <i>Rete ferroviaria</i> <i>Stazioni ferroviarie</i>	rappresentano le indicazioni principali per la mobilità su ferro.

sezione	Confini
La sezione <i>confini</i> riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.	

sezione	Sistema insediativo previsto
La sezione <i>sistema insediativo previsto</i> raccoglie le trasformazioni previste sia per l'ambito territoriale della Lomellina, sia per il territorio comunale di Valle.	
<i>Trasformazioni strategiche di scale territoriale</i>	riguardano il potenziamento e l'ammodernamento di servizi che interessano aree o immobili il cui richiamo ha valenza territoriale.
<i>Asse di concentrazione delle trasformazioni</i>	riguarda la definizione di un "corridoio" principale su cui Valle imposta la propria strategia di sviluppo territoriale.
<i>Ambiti della trasformazione</i>	sono invece la selezione delle aree interessate da processi di espansione insediativa previsti dai singoli strumenti urbanistici comunali.

sezione	Sistema ambientale previsto
La sezione <i>sistema ambientale previsto</i> riporta le principali strategie ambientali di valenza territoriale che vengono riassunte in tre principali indicazioni: le nuove <i>foreste di pianura programmate</i> , i <i>varchi ecologici</i> e i <i>corridoi ecologici primari</i> .	
<i>Foreste di pianura programmate</i> <i>Varchi ecologici</i> <i>Corridoi ecologici principali</i>	rappresenta un'indicazione riguardante il comune di Valle le cui ricadute hanno però effetti di valenza sovra locale e indica, seguendo le indicazioni derivate dall'individuazione dei cunei verdi, i possibili punti di relazione principale tra la maglia della rete ecologica di livello territoriale e la maglia della rete ecologica locale.

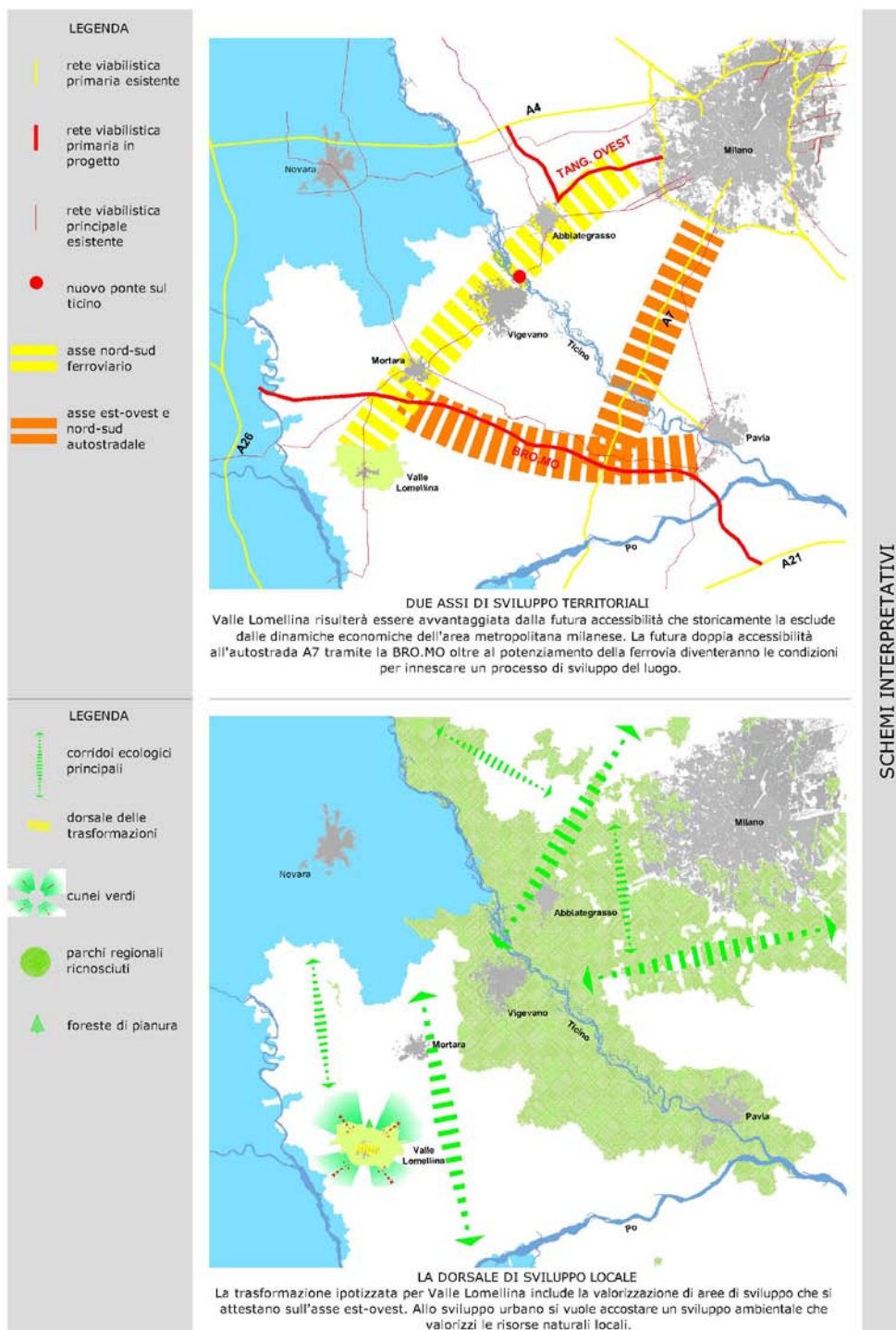
sezione	Sistema infrastrutturale
Il <i>sistema infrastrutturale previsto</i> definisce la localizzazione della rete infrastrutturale su gomma e su ferro, nonché le aree di interscambio, previste dagli strumenti di pianificazione territoriale.	
<i>Rete stradale primaria in progetto</i> <i>Uscite della rete stradale primaria in progetto</i>	localizzano le principali opere di previsione infrastrutturale di scala regionale in grado di modificare sostanzialmente l'accessibilità su gomma al territorio della Lomellina e, quindi, di Valle.
<i>Svincoli della rete primaria</i>	sono le opere di previsione infrastrutturale di valenza locale che completano il disegno programmatico di potenziamento dell'infrastrutturazione su gomma dell'intero territorio selezionato.
<i>Rete stradale principale in potenziamento</i>	identifica le arterie di collegamento su gomma esistenti inserite in un programma di potenziamento/adeguamento del proprio livello di servizio attuale. Tali previsioni di potenziamento completano, collegandolo, il riassetto della rete infrastrutturale previsto.



<i>Corridoi viabilistici preferenziali</i>	rappresentano una selezione delle vie d'accesso su gomma che costituiscono i vettori preferenziali di collegamento tra Valle e il territorio circostante.
<i>Rete ferroviaria in potenziamento</i> <i>Attraversamento carrabile di progetto</i>	costituiscono l'opera fondamentale di raddoppio del binario nella tratta Milano/Mortara con la costruzione del nuovo ponte sul Ticino.
<i>Interporto di Mortara</i>	rappresenta l'area di espansione comunale che prevede la localizzazione di un nuovo polo di interscambio modale tra la rete ferroviaria e la rete stradale.
<i>Proposta per la Tangenziale ovest esterna di Milano</i>	rappresenta l'ipotetico tracciato, di valenza regionale, di potenziamento dell'anello ovest esterno di Milano in grado di allacciarsi ai nuovi tracciati della Tangenziale est esterna di Milano, alla BRE.BE.MI e alla bretella Malpensa/Boffalora.
<i>Corridoio XXIV</i> <i>Corridoio V</i>	sono ambiti lineari interessati da fenomeni di trasformazione per strategie di connessione infrastrutturale di valenza extraeuropea. Ambedue i corridoi interessano l'area territoriale di riferimento di Area Vasta facendo di conseguenza entrare, tali territori, in una strategia di sviluppo complessivo la cui valenza è internazionale.

#### SCHEMI INTERPRETATIVI

Il primo schema tematizza le principali questioni progettuali inerenti il sistema infrastrutturale evidenziando le possibili alternative di allacciamento alla principali opere di viabilità su gomma regionali e gli assi di futuro sviluppo infrastrutturale. Il secondo schema tematizza invece i sistemi insediativo e ambientale delineando la vocazione territoriale di uno sviluppo su gli assi principali di Valle.



### **Inquadramento di sviluppo strategico locale**

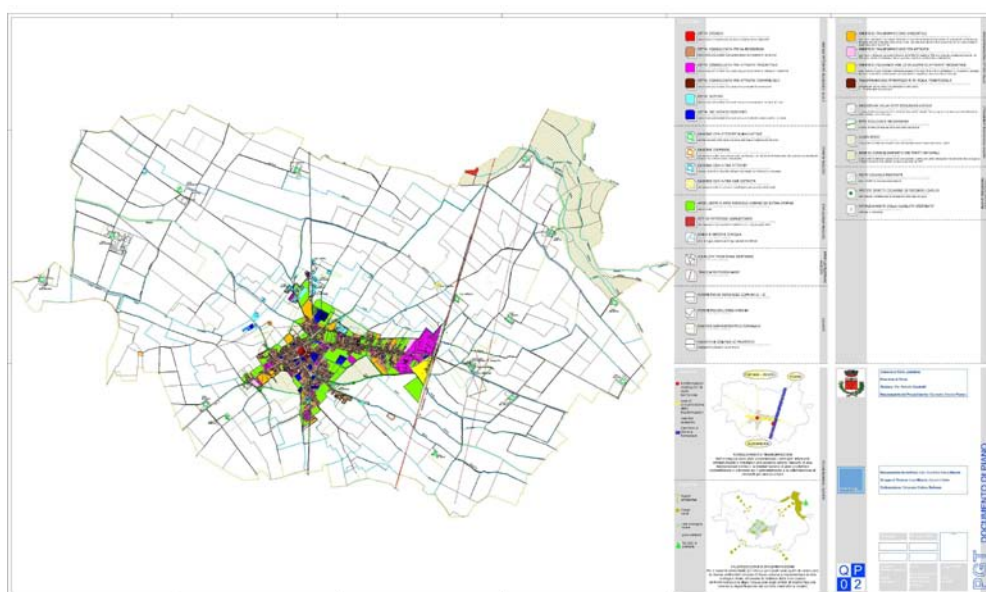
La tavola *QP\_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale* rappresenta la tavola programmatica principale del DP.

I contenuti, che successivamente verranno elencati, e la forma di tale tavola, rispondono alla necessità di inquadrare tutte le previsioni concernenti le strategie di sviluppo del luogo.

Tale tavola intende promuovere un disegno strategico dello sviluppo urbano sostanzialmente legato alle previsioni di trasformazione ed alla riqualificazione ed il potenziamento di alcune aree di fondamentale importanza.

Il DP intende incentivare la trasformazione qualitativa della città, aggiungendo e riqualificando nuove funzioni urbane in grado di aumentare il livello di servizi presenti nel territorio.

Similmente a quanto predisposto per le tavole componenti il QC, anche questa tavola adotta una scala in grado di inquadrare le dinamiche inerenti il territorio comunale di Valle, ha una legenda “con note” che ne semplifica la lettura ed ordinata su due colonne che definiscono le componenti esistenti dalle componenti di progetto e, infine, tematizza, attraverso due finestre, le principali questioni trattate dalla tavola. Di seguito, come per tutte le tavole che rappresentano un documento nuovo rispetto al PRG vigente, si trova la spiegazione dei contenuti della tavola suddividendola per sezioni di legenda.



sezione	Città esistente da riqualificare
La sezione <i>città esistente da riqualificare</i> contiene le indicazioni riguardanti la definizione del sistema insediativo consolidato suddiviso per funzioni prevalenti. Tali funzioni derivano direttamente dall'analisi svolta per gli <i>Ambienti vicini</i> ovvero reperite nella tavola <i>QC_07 Uso del suolo</i> .	
<i>Città storica</i> <i>Città consolidata per la residenza</i> <i>Città consolidata per le attività produttive</i> <i>Città consolidata per attività commerciali</i> <i>Città diffusa</i> <i>Città dei servizi esistenti</i>	rappresentano la selezione dei tessuti edificati consolidati che il DP riconosce e conferma secondo un criterio di definizione fisico/funzionale dell'esistente.
<i>Cascine con attività rurali attive</i> <i>Cascine dismesse</i> <i>Cascine con altra attività</i> <i>Cascine con attività non definita</i>	riportano la panoramica delle cascine presenti nel territorio comunale, riconoscendole e identificandole attraverso parametri di utilizzazione, rilevati durante il sopralluogo della cascine già predisposto e presentato nel presente documento.

sezione	Sistema ambientale
La sezione <i>sistema ambientale</i> riporta le principali indicazioni di carattere localizzativo della componente ambientale.	
<i>Aree libere</i> <i>Aree agricole urbane ed extraurbane</i> <i>Aste fluviali</i>	riportano i caratteri descrittivi delle presenze naturali all'interno dell'area comunale.
<i>Siti di Importanza Comunitaria</i>	rappresentano le principali indicazioni di carattere ricognitivo riguardanti i vincoli ricadenti in aree comunali.

sezione	Sistema infrastrutturale
La sezione <i>sistema infrastrutturale</i> riporta le infrastrutture principali contenute nel PRG vigente ed assunte quali elementi della viabilità parzialmente confermati dal DP.	

sezione	Confini
La sezione <i>confini</i> riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR. Viene inoltre evidenziata la proposta di ampliamento del perimetro IC.	

sezione	Città della trasformazione
La sezione <i>città della trasformazione</i> riunisce gli ambiti interessati da processi di trasformazione di Valle Lomellina. In particolare, le prime voci, rappresentano le Aree di Trasformazione precedentemente identificate dal PRG vigente e che il DP, come già anticipato, conferma parzialmente come Ambiti di Trasformazione.	
<i>Ambiti di trasformazione</i>	sono le aree, distinte secondo la tipologia di

<i>ambientale, per insediamenti integrati e per attività</i>	trasformazione che vengono proposte nel nuovo strumento urbanistico.
<i>Ambiti di rilevanza per lo sviluppo di attività produttive</i>	Riguarda esclusivamente la ex area Sif che potrà essere utilizzata per attività produttive.
<i>Trasformazioni strategiche di scala territoriale</i>	rappresentano i nuovi ambiti puntuali in grado di valorizzare il patrimonio di alcuni immobili esistenti e dei servizi già presenti sul territorio comunale.

**sezione****Nuove previsioni ambientali**

La sezione *nuove previsioni ambientali* costituisce la raccolta delle indicazioni strategiche locali di carattere ambientale e aventi ricadute sul territorio contermini.

<i>Ricucitura della rete ecologica locale</i>	indica lo sviluppo di un sistema connettivo tra le maggiori aree verdi urbane di tipo radiocentrico in grado di rafforzare lo sviluppo dei cunei verdi e di integrare maggiormente il sistema ecologico di area vasta con la rete ecologica di area urbana.
<i>Rete ecologica secondaria</i>	rappresenta anch'essa un sistema interconnettivo tra le aree verdi, di valenza minore rispetto alla <i>rete ecologica locale</i> ma comunque in grado, attraverso la realizzazione di nuove piste ciclabili, di mettere a sistema le esistenti e le nuove aree libere con la rete primaria di aree verdi.
<i>Cunei verdi</i>	rappresentano quattro ambiti radiocentrici in cui la possibilità di interconnessione tra la maglia ambientale della Zps e la maglia ambientale urbana è agevolata dalla presenza di maggiori quantità di spazi aperti.

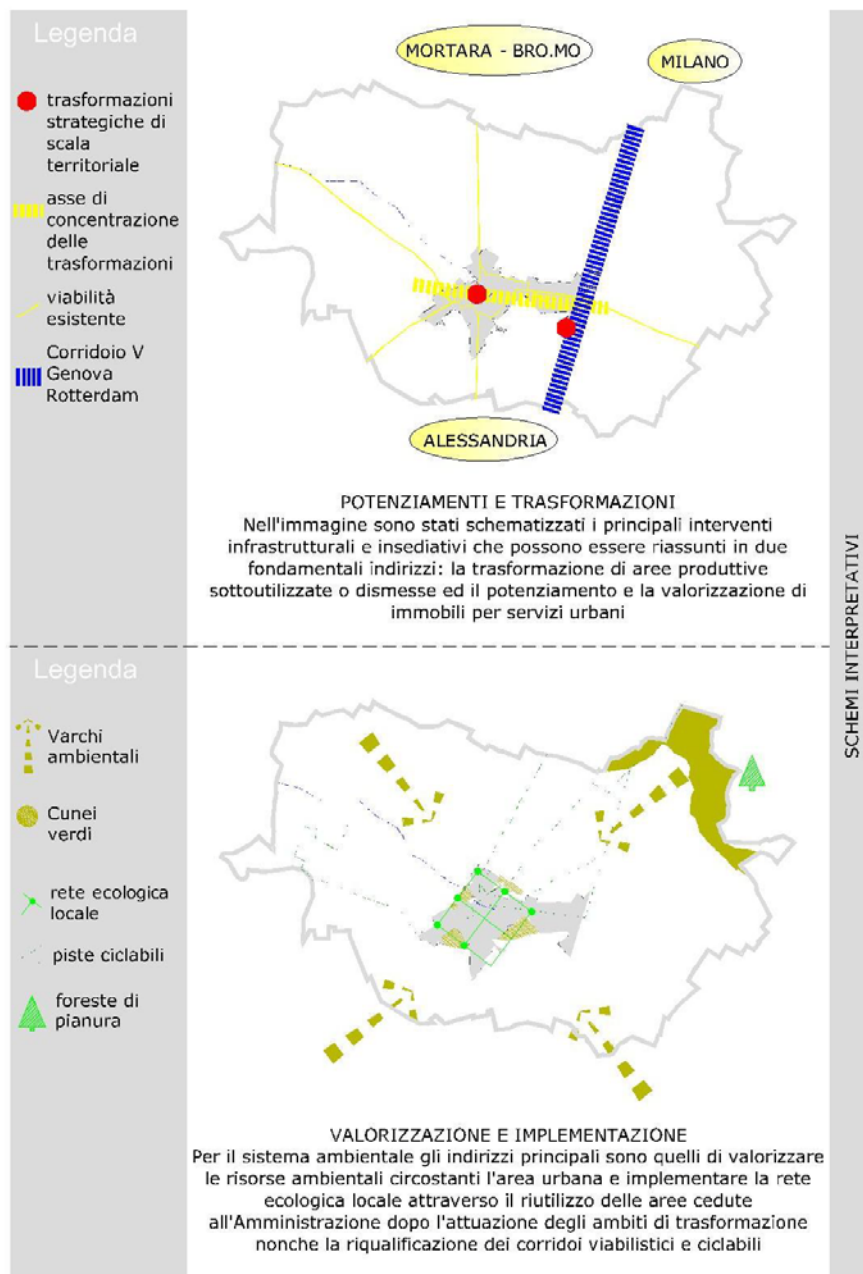
**sezione****Nuove previsioni infrastrutturali**

La sezione *nuove previsioni infrastrutturali* raccoglie le informazioni inerenti i programmi di sviluppo della maglia infrastrutturale su gomma e ferro alla scala comunale.

<i>Potenziamento della viabilità esistente</i>	indica la strategia di valorizzazione e potenziamento degli assi infrastrutturali esistenti selezionati.
<i>Piste ciclabili</i>	rappresenta la strategia della rete ciclabile attraverso nuovi tracciati.
<i>Ipotesi di piste ciclabili di secondo livello</i>	rappresenta la strategia di potenziamento della rete ciclabile ed ecologica attraverso ipotetici tracciati di futuro approfondimento.

**SCHEMI INTERPRETATIVI**

Infine, si hanno due schemi riassuntivi che semplificano la lettura del contenuto della tavola. In particolare modo il primo schema tende a sottolineare una lettura dell'impostazione delle nuove aree di valorizzazione dei poli a servizi di tipo diagonale, che interseca, all'incirca perpendicolarmente, l'asse della via Stazione con i nuovi poli di servizi di inestimabile valore per Valle. Il secondo schema focalizza la propria attenzione sulla lettura delle caratteristiche della strategia ambientale comunale che, attraverso la salvaguardia ed il potenziamento dei cunei verdi, intende rafforzare il rapporto tra la rete ecologica di livello territoriale e la rete ecologica di livello locale.



#### **14. CRITERI GENERALI PER LA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE, LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E IL SISTEMA DEGLI INCENTIVI**

Tale capitolo riprende quanto definito dalla LR 12/2005 in merito ai contenuti del DP inerenti gli Ambiti di Trasformazione.

Pur essendo uno strumento strategico e programmatico, il DP, nel definire gli obiettivi di sviluppo e miglioramento per la strategia di sviluppo comunale, deve determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.

Per stimare tali obiettivi il DP, per quel che riguarda gli Ambiti di Trasformazione, deve definire i criteri di trasformazione previsti, i criteri di compensazione, perequazione e incentivazione, individuare con rappresentazioni a scala adeguata gli ambiti di trasformazione e infine inquadrare quantitativamente il dimensionamento del Piano rispetto alle nuove trasformazioni previste.

##### **La Città della Trasformazione**

Per Città della Trasformazione si intendono le nuove parti di città previste dal DP destinate a soddisfare le esigenze di nuovi insediamenti, di servizi e attrezzature di livello locale e urbano che sono rappresentate sotto la sezione *“Città della Trasformazione”* nella tavola progettuale del DP *QP\_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale*.

Gli interventi previsti dal DP per la Città della Trasformazione sono anche finalizzati a garantire la sostenibilità delle trasformazioni, il riequilibrio del *deficit* degli standard urbanistico, attraverso acquisizioni compensative da parte del Comune, senza espropri e a titolo gratuito, oltre a formare una riserva di edificabilità pubblica, che il Comune utilizzerà per l'Edilizia Residenziale Sociale e per facilitare l'attuazione perequativa del Piano.

La città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

- gli Ambiti di Trasformazione ambientale;
- l'Ambito di Trasformazione per attività;
- l' Ambito di Rilevanza per lo sviluppo di attività produttive;
- l'Ambito di Trasformazioni strategiche di scala territoriale.

Gli Ambiti di Trasformazione comprendono aree libere nelle quali il DP prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche, relative a nuovi insediamenti e a nuovi servizi; tali aree sono individuate nell'elaborato degli *Ambiti Strategici QP\_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale* in scala 1:10.000.

L'articolazione della città della trasformazione è così definita:



trasformazioni di valenza locale	gli <b>Ambiti di Trasformazione ambientale</b> comprendono le aree libere marginali e periurbane che sono destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali caratterizzati da basse densità e rilevanti dotazioni di verde
	gli <b>Ambiti di Trasformazione per attività</b> comprendono le aree libere presenti all'interno dei tessuti produttivi della Città Consolidata
	l' <b>Ambito di Rilevanza per lo sviluppo di attività produttive</b> comprende, come preannunciato negli obiettivi di sviluppo e miglioramento per la città, un'area destinata ad un eventuale espansione del patrimonio di aree artigianali/industriali localizzato nelle vicinanze della Stazione.
trasformazioni di valenza territoriale	le <b>Trasformazioni strategiche di scala territoriale</b> comprendono trasformazioni di potenziamento e riqualificazione di aree pubbliche.

Di seguito vengono presentate le norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione, che di seguito, per non essere confusi con l'Ambito di Rilevanza per lo sviluppo di attività produttive, industriale e artigianale e le Trasformazioni strategiche di scala territoriale vengono chiamati semplicemente Ambiti di Trasformazione (AT).

Per tutti gli AT è sempre prevista la compresenza, definita mix funzionale, di destinazioni d'uso diverse (con la esclusione delle funzioni agricole), regolate da percentuali massime per ogni tipo di area.

La superficie degli AT, è definita dalla seguente tripartizione:

- un'area nella quale viene concentrata l'edificazione, definita **Superficie edificabile (Se)**; oltre alla Superficie fondiaria (SF) comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde e i parcheggi privati di pertinenza degli edifici, comprese le rampe d'accesso qualora gli stessi siano interrati;
- **un'area destinata a Verde privato con valenza ecologica (Ve)**, attrezzata a verde secondo la categoria d'intervento ecologico/ambientale (VLA, ovvero un insieme di interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglietti o sistemi di siepi), nella quale possono essere localizzate attrezzature per lo sport e il tempo libero; tale area

può inoltre comprendere la viabilità di accesso agli edifici e i parcheggi privati (P1), in misura non superiore al 15% della superficie complessiva;

- un'area destinata a **Verde e servizi pubblici (Vp)**, da sistemare a verde secondo la categoria d'intervento ecologico ambientale VLA e da cedere gratuitamente al Comune. La previsione di sistemazione a verde dovrà essere inserita nella prima variazione di previsione di realizzazione di opere pubbliche successiva alla effettiva cessione dell'area al Comune. L'Amministrazione Comunale potrà destinare successivamente tale area ad usi pubblici diversi come previsto dal Piano dei Servizi.

Negli Ambiti di Trasformazione ambientale le aree (Se, Ve e Vp) sono integrate in un'unica area. Spetta quindi ai progettisti incaricati, in fase di realizzazione degli strumenti urbanistici esecutivi, la definizione di tale tripartizione funzionale definitiva ordinata secondo il criterio di indirizzo del DP.

I perimetri degli AT possono essere modificati in base alla fattibilità degli interventi, anche mediante piccole modifiche tecniche per adeguare il perimetro della città esistente, in base a rilevazioni aggiornate dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi e delle risultanze catastali.

Negli AT devono essere evitati gli accessi diretti alle strade provinciali tramite il ricorso alla viabilità locale esistente o di nuova realizzazione ed alla previsione di nuove strade di arroccamento che abbiano il compito di dirigere il traffico nelle intersezioni esistenti, al fine di limitare le interferenze con la viabilità principale. In ogni caso la realizzazione di nuovi innesti sulle strade provinciali e la modifica di quelli esistenti devono essere preventivamente concordati e autorizzati dai competenti Uffici provinciali.

Inoltre, sempre in fase di attuazione degli Ambiti di Trasformazione, si rende necessario il reperimento di spazi idonei per la realizzazione di tratti ciclabili in vista di un possibile, ampliamento della rete ciclabile in progetto.

Si prevede, per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione e degli eventuali Programmi Integrati di Intervento (successivamente definiti al capitolo 16), una forma di valutazione preventiva dei progetti di trasformazione determinata dalla presentazione, in sede di proposizione del progetto al Comune, di plastici e *rendernig* o *video/rendering* in grado di rendere espliciti gli effetti della nuova trasformazione coinvolgendo eventualmente gli abitanti delle zone interessate dalla trasformazione.

### **Perequazione urbanistica e incentivi**

Per gli AT il DP definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso e gli altri indirizzi specifici da rispettare nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Il DP inoltre ripartisce le indicazioni riguardanti i diritti edificatori per gli AT secondo i principi di equità e di uniformità, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

In applicazione dei suddetti principi, il DP garantisce l'applicazione dei seguenti indirizzi della perequazione urbanistica:

- la preservazione dei diritti edificatori connessi all'edificazione esistente legittima, anche con l'eventuale trasferimento degli stessi mediante demolizione e ricostruzione (i diritti edificatori esistenti sono aggiuntivi per la quota eventualmente eccedente a quelli determinati dall'indice di edificabilità definito dal DP);
- l'attribuzione di diritti edificatori a ciascuna proprietà indipendentemente dalle ripartizioni previste nelle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà;
- l'attribuzione al Comune, che può cederla ad altri soggetti, di una quota dei diritti edificatori, da destinare ad eventuali compensazioni connesse a demolizioni per realizzazione di opere pubbliche e ad altre finalità d'interesse pubblico;
- la maggiorazione dei diritti edificatori nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, se funzionali al perseguimento di obiettivi di interesse generale, nonché nei casi di interventi che applicano i principi bio energetici (MBE);
- l'esclusione dai diritti edificatori delle proprietà interessate da costruzioni non legittime.

È possibile accorpare quote di aree di cessione, appartenenti ad AT differenti, mediante il trasferimento dei diritti edificatori da un AT all'altro, purché i due ambiti vengano attuati attraverso un unico strumento urbanistico attuativo.

I diritti edificatori attribuiti al Comune possono essere utilizzati in un AT indicato dal DP, ovvero trasferiti in altra area giudicata idonea, di cui il destinatario abbia la disponibilità, senza che questo comporti la modifica del DP.

Qualora i diritti edificatori attribuiti al Comune siano utilizzati negli AT indicati nel DP, i proprietari cedono al Comune, o ai soggetti terzi dallo stesso individuati, la superficie fondiaria corrispondente a tali diritti; tale superficie può essere scelta anche all'interno della quota di cessione per servizi pubblici, sempre che, dedotta tale superficie, risultino comunque rispettati gli standard urbanistici dell'intervento secondo quanto previsto dagli indirizzi di trasformazione per gli AT definiti nel presente documento.

Indipendentemente dai criteri e dalle modalità di attribuzione dei diritti edificatori, gli indirizzi previsti dal DP mirano a garantire la ripartizione degli oneri (cessione di aree, pagamento di oneri e contributi, realizzazione di opere) da assumere nei confronti del Comune in proporzione ai diritti edificatori assegnati.

Qualora l'attuazione degli AT venga proposta in forma coordinata per almeno due Ambiti, potrà essere utilizzata la procedura del "Progetto urbano" definita successivamente al capitolo 15; in tal caso l'edificabilità assegnata è incrementata del 10% e l'intervento può comprendere altre previsioni del DP relative ad aree limitrofe.

Qualora gli edifici previsti negli AT siano progettati utilizzando la categoria d'intervento ecologico/ambientale di Miglioramento Bio Energetico (MBE) è previsto un incremento di Superficie utile lorda (SUL) valevole solo per gli edifici di classe "A" così come successivamente descritto.

Ai sensi dell'art.11 comma 5 della LR 12/2005 il DP può prevedere una disciplina di incentivazione edificatoria in misura non superiore al 15 % della volumetria ammessa

per gli interventi compresi in:

- PAC finalizzati alla riqualificazione urbana;
- PAC finalizzati alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale;
- PAC finalizzati al recupero di aree degradate o dismesse;
- PAC finalizzati alla conservazione degli immobili d'interesse storico/artistico (ai sensi del DLgs 42/2004).

L'art. 11 della LR 12/2005 indica poi che il PGT può prevedere un'incentivazione edificatoria (in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa) e di tipo economico (ai sensi dell'art. 44 comma 18 della LR 12/2005 è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione) per interventi compresi in:

- PAC finalizzati alla promozione di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

Tale normativa regionale è stata adattata alle esigenze di Valle Lomellina, per cui il PGT prevede degli incentivi sia economici che edificatori (quest'ultimi comunque non superiori al 15% della volumetria ammessa).

In particolare modo, per gli interventi disciplinati dal DP e sottoposti a PAC, il Piano attribuisce incentivi edificatori aggiuntivi. Gli interventi premiati sono quelli che prevedono:

- riqualificazione urbana;
- Edilizia Residenziale Sociale;
- recupero di aree sottoutilizzate;
- conservazione degli immobili d'interesse storico -artistico;

- promozione di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico con edifici appartenenti alla classe di efficienza “A” (ai sensi del Dlgs n. 311 del 29 giugno 2006).

Tali incentivi si devono ritenere *una tantum* rispetto a ogni PAC attuato. Ciò significa che se un PAC prevede sia una riqualificazione urbana sia la realizzazione di ERS o di edilizia bioclimatica, gli incentivi ottenibili non supereranno la misura del 15% della volumetria concessa.

La suddivisione delle classi di efficienza degli edifici è stabilita in sette soglie, da A ad G derivate dall'utilizzo di un indicatore di fabbisogno espresso, almeno per gli edifici residenziali o assimilabili, in kWh/ m<sup>2</sup> anno, ossia il rapporto tra una quantità annua di energia e la superficie utile dell'unità immobiliare o dell'intero edificio. Nella classificazione per fabbisogno di energia dell'edificio si intende la differenza tra l'energia dispersa per trasmissione e per ventilazione e quella corrispondente agli apporti gratuiti (radiazione solare e guadagni interni) (Dlgs n. 311 del 29 giugno 2006).

Un edificio è considerato di classe A se il valore dell'indicatore è inferiore a 30 kWh/ m<sup>2</sup> anno, di classe B se è inferiore a 50 kWh/ m<sup>2</sup> anno, di classe C se è inferiore a 70 kWh/ m<sup>2</sup> e così via fino alla classe G che comprende gli edifici classificati con un indicatore maggiore a 160 kWh/ m<sup>2</sup> anno.

Gli indicatori di fabbisogno o di consumo energetico dipendono a loro volta dalle caratteristiche dell'edificio ed in particolare dal rapporto tra la superficie disperdente (S) ed il volume riscaldato (V). Per un edificio compatto, ad esempio un edificio a torre, a parità di volume la superficie disperdente è inferiore e quindi sarà più semplice raggiungere un livello di classe maggiore. Per una casa isolata, ad esempio una villetta singola, il rapporto S/V è maggiore e pertanto sarà più difficile raggiungere prestazioni energetiche elevate: aumentando le superfici disperdenti a parità di volume sarà necessario isolare di più le pareti.

Il DP non prevede che negli interventi sottoposti a PAC siano ammessi incentivi di tipo economico ammettendo pertanto solo incentivi edificatori. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione viene concesso solo in attuazione di interventi diretti nella città esistente e sono perciò disciplinati dal PdR.

## Ambiti di Trasformazione ambientale

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	AMBIENTALE
<i>Ripartizione funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Se + Ve = 70% ST</b></li> <li>• <b>Vp = 30% ST</b></li> </ul>
<i>Mix funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funzioni residenziali = max. 95% SUL</b></li> <li>• <b>Funzioni terziarie e funzioni commerciali con Carico urbanistico Basso (Cu B)</b>, ovvero gli esercizi di vicinato, i pubblici esercizi (con esclusione dei locali per il tempo libero), il terziario diffuso (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) e l'artigianato di servizio alla famiglia = <b>max. 10% SUL</b>. <b>L'Amministrazione Comunale si riserva di imporre una quota maggiore di SUL per funzioni terziarie e commerciali in rapporto alle necessità esistenti e future relative all'area di intervento.</b></li> </ul>
<i>Indice e parametri</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ET = 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b></li> <li>• <b>IP = 50%</b></li> <li>• <b>Altezza max H = 9,60 m</b>, compresi i piani attico o mansarda</li> <li>• <b>Da = 1 albero/100 m<sup>2</sup> ST</b></li> <li>• <b>Dar = 1 arbusto/100 m<sup>2</sup> ST</b></li> </ul>
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funzioni commerciali con Carico urbanistico Alto e Medio (Cu A e Cu M)</b>, ovvero medie e grandi strutture di vendita.</li> <li>• <b>Funzioni terziarie con Cu A</b>, ovvero discoteche, attrezzature per la musica di massa, multisala e i complessi direzionali.</li> <li>• <b>Funzioni produttivo manifatturiere.</b></li> </ul>
<i>Commercio</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>È sempre consentito l'insediamento di attività commerciali esistenti da ricollocarsi senza aumento della superficie di vendita, qualora si configuri un miglioramento delle condizioni urbanistiche in termini di accessibilità e dotazione di parcheggi.</b></li> <li>• <b>Dalla data del rilascio del titolo autorizzatorio conseguente il trasferimento dell'attività le destinazioni d'uso insediabili e gli indici di edificabilità relativi alle aree per attività commerciali (art. 36 NA del PdR) su cui sono originariamente insediate le attività commerciali oggetto di ricollocazione, non possono rimanere quelli previsti dall'art. 36 ma devono essere quelli previsti per i tessuti e per gli AT confinanti. Tale prescrizione dovrà avere specifico riferimento nella convenzione attuativa del PAC per l'AT.</b></li> <li>• <b>Qualora le attività commerciali oggetto di ricollocazione non fossero originariamente insediate</b></li> </ul>

	nel tessuto per attività commerciali (art. 36 NA del PdR), sull'area di origine dell'attività potrà essere insediata la funzione commerciale consentita dall'art. delle NA del PdR relativo all'area stessa.
--	--

## Ambiti di Trasformazione per attività

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	PER ATTIVITA'
<i>Ripartizione funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Se = 90% ST</b></li> <li>• <b>Vp = 10% ST</b> (o comunque nella misura prevista dalla LR 1/2001)</li> </ul>
<i>Mix funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funzioni produttive e manifatturiere = min. 50% SUL</b></li> <li>• <b>Funzioni terziarie e funzioni commerciali con Carico urbanistico Basso (Cu B)</b>, ovvero gli esercizi di vicinato, i pubblici esercizi (con esclusione dei locali per il tempo libero), il terziario diffuso (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) e l'artigianato di servizio alla famiglia = <b>min. 10% SUL</b></li> <li>• <b>Quota flessibile = 40% SUL</b></li> </ul>
<i>Indice e parametri</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IC = 50%</b></li> <li>• <b>IP = 30%</b></li> <li>• <b>H max = 10 m</b></li> <li>• <b>Da = 1 albero/200 m<sup>2</sup> ST</b></li> <li>• <b>Dar = 1 arbusto/300 m<sup>2</sup> ST SF</b> da collocarsi preferibilmente sui confini e in particolar modo verso le zone agricole</li> </ul>
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funzioni residenziali</b>, esclusa la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m<sup>2</sup> per ogni azienda.</li> <li>• <b>Funzioni terziarie</b> limitatamente alle categorie di attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature socio-sanitarie e complessi direzionali.</li> <li>• <b>Funzioni commerciali con Carico urbanistico Medio (Cu M)</b>, ovvero medie strutture di vendita.</li> </ul>



**Ambito di Rilevanza per lo sviluppo di attività produttive****AMBITO DI RILEVANZA PER LO SVILUPPO DI ATTIVITA' PRODUTTIVE**

<i>Ripartizione funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Se = 90% ST</b></li> <li>• <b>Vp = 10% ST</b></li> </ul>
<i>Mix funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funzioni produttive e manifatturiere</b>, ovvero l'artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso, depositi e magazzini.</li> </ul>
<i>Indice e parametri</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IC = 50%</b></li> <li>• <b>IP = 30%</b></li> <li>• <b>H max = 10 m</b></li> <li>• <b>Da = 1 albero/200 m<sup>2</sup> ST</b></li> <li>• <b>Dar = 1 arbusto/300 m<sup>2</sup> ST SF</b> da collocarsi preferibilmente sui confini e in particolar modo verso le zone agricole</li> </ul>
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funzioni residenziali</b>, esclusa la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m<sup>2</sup> per ogni azienda.</li> <li>• <b>Funzioni terziarie</b> limitatamente alle categorie di attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature socio sanitarie e complessi direzionali.</li> <li>• <b>Funzioni commerciali con Carico urbanistico Alto e Medio</b> (Cu A e Cu M), ovvero medie e grandi strutture di vendita.</li> </ul>
<i>Clausola di attuazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'attuazione dell'ambito è sottoposta a uno schema urbanistico unitario di iniziativa pubblica.</b></li> <li>• <b>L'ambito può essere attuato solamente da operatori che intendono sviluppare direttamente sia il progetto di trasformazione dell'area che la gestione dell'attività imprenditoriale. Il progetto urbanistico deve quindi essere finalizzato a uno specifico progetto di sviluppo industriale e non ad un progetto di valorizzazione immobiliare dell'area.</b></li> <li>• <b>L'attuazione dell'Ambito comporta modifiche integrative al DP.</b></li> </ul>

### **Trasformazioni strategiche di scala territoriale**

Tali trasformazioni riguardano la riqualificazione di aree o immobili in parte sottoutilizzate/i finalizzate al potenziamento della dotazione di servizi attualmente offerta alla cittadinanza.

Qualora per tali aree vengano previsti interventi pubblici o interventi di interesse pubblico o generale la loro attuazione non è soggetta alla predisposizione di Piani Attuativi. Altrimenti, facendo parte della Città della Trasformazione, si prevede l'utilizzo di strumenti urbanistici esecutivi relativi alla progettazione dell'intero ambito di trasformazione secondo quanto previsto dall'art. 12 della LR 12/2005.

Le aree sottoposte a tale indicazione dalla tavola *QP\_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale* sono una e risponde alla strategia di potenziamento dei servizi esistenti e di dotazioni pubbliche offerte dal Comune.

### **TRASFORMAZIONE STRATEGICA DI PIAZZA GRANDA**

#### *Mix funzionale*

- Funzioni commerciali con Cu B, ovvero esercizi di vicinato.
- Funzioni abitative.
- Parcheggio pubblico

#### *Indice e parametri*

- SUL Esistente + 600 mq. commerciale + 600 mq. abitativo
- Altezza max H = 7,50 m
- Da = 1 albero/100 m<sup>2</sup> ST

#### *Destinazioni d'uso escluse*

- Funzioni produttive e manifatturiere
- Funzioni agricole

L'area sottoposta a trasformazione che comprende gli spazi liberi di Piazza Granda dovrà essere sottoposta a Piano Attuativo Comunale.

La trasformazione dovrà puntare al potenziamento dell'area come nuovo polo a servizi per la collettività.

Inoltre saranno opportunamente valutate ipotesi di trasformazione che puntino alla valorizzazione del mercato ambulante, domenicale svolto in tale Piazza, e alla collocazione di esso anche nella Contrada della Valle.

## 15. ATTUAZIONE DEL DP

### Piani Attuativi Comunali (PAC)

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo (Ambiti di Trasformazione) indicati nel DP avviene prevalentemente attraverso i Piani Attuativi Comunali (PAC), costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale: Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati, etc. (ai sensi dell'art. 12, comma 1 della LR 12/2005). Le previsioni contenute nei Piani attuativi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

I PAC costituiscono la principale modalità attuativa indiretta del PGT. Il DP connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di PAC con eventuale eccezione degli interventi pubblici o di interesse pubblico o generale (art. 9, comma 10 della LR 12/2005).

Nei PAC vengono fissati in via definitiva, in coerenza con quanto predisposto dal DP, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione del DP. In linea generale per Valle Lomellina sono state individuate tre principali tipologie di attuazione una legata al mantenimento di ampi spazi verdi pubblici e privati (ATA ambientale) con indice di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; una seconda per lo sviluppo degli insediamenti per attività (ATP per attività produttive e commerciali) con indice di copertura (IC) pari al 50% della superficie territoriale (ST), ed una terza (ARS per le trasformazioni strategiche di scala territoriale) con indice di copertura (IC) pari al 50% della superficie territoriale (ST). Altri indici sono stati adeguatamente attribuiti per la trasformazione strategica di Piazza Granda (ATS), per la quale vale comunque l'attuazione attraverso PAC.

Gli AT predisposti dal DP possono essere attuati attraverso il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano costituiti in Consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5, della Legge n. 166 del 1 agosto 2002. Tale vincolo di attuazione è subordinato alla determinazione "definitiva" del perimetro dell'Ambito di Trasformazione. Le aree degli AT, infatti, sono solamente "indicate" dal DP e per questo possono essere adeguate in fase di predisposizione del PAC.

Qualora nell'attuazione dell'AT attraverso il PAC vengano stralciati edifici o aree, tali immobili potranno mantenere il diritto di trasformazione che potrà essere usufruito solo a seguito di un nuovo disegno del DP che confermi il nuovo AT.

Per tali immobili stralciati dal PAC, fino ad approvazione del nuovo DP, valgono esclusivamente le modalità di intervento dirette disciplinate dall'art. 27 della LR 12/2005 di seguito specificate:

- Manutenzione ordinaria,
- Manutenzione straordinaria,
- Restauro e risanamento conservativo,

Per gli edifici compresi all'interno degli AT indicati dal presente DP fino ad approvazione del PAC possono avvalersi esclusivamente delle modalità di intervento dirette disciplinate dall'art. 27 della LR 12/2005 di seguito specificate:

- Manutenzione ordinaria,
- Manutenzione straordinaria,
- Restauro e risanamento conservativo,
- Ristrutturazione edilizia.

Qualora gli edifici esistenti siano demoliti per agevolare l'attuazione del PAC, la superficie utile (SUL) degli stessi può essere incrementata del 20% ai fini della Determinazione dell'edificabilità complessiva dell'AT; (l'edificabilità dell'AT sarà quindi data dall'edificabilità consentita dall'indice di edificabilità territoriale (ET) sommata al 20% della SUL demolita.

Per tali edifici non è applicabile la normativa per il riuso dei sottotetti di cui alle Leggi regionali 15/96 e 22/99.

### **Progetti urbani**

Il Progetto urbano è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del DP, relative a parti di città interessate direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano, non specificatamente individuati dallo stesso DP, comprendendo aree e infrastrutture anche sottoposte a differenti strumenti o modalità d'intervento, in ragione dell'opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo.

Tale procedura consente, anche confrontando soluzioni alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle soluzioni proposte, che dovranno altresì assicurare elevati livelli di qualità urbana e ambientale.

La procedura del Progetto urbano, è avviata mediante la predisposizione di uno *Schema di assetto preliminare* di iniziativa pubblica o privata. In quest'ultimo caso i proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. Lo *Schema di assetto preliminare* dovrà essere costituito da elaborati che dovranno indicare:

- gli obiettivi specifici da perseguire nelle parti di città interessate e la loro relazione con gli obiettivi generali del DP;
- i caratteri del contesto insediativo, ambientale e socioeconomico;
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela;

- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico;
- le analisi in materia ambientale, paesistica e di beni di interesse culturale e archeologico;
- l'assetto urbanistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, comprensivo delle modalità di soddisfacimento degli standard urbanistici secondo quanto stabilito negli Ambiti di trasformazione;
- i criteri per la qualità della progettazione esecutiva, con l'indicazione delle eventuali parti da sottoporre a eventuali concorsi di progettazione;
- le modalità di attuazione del Progetto urbano e dei relativi interventi, individuando anche le fasi di progettazione e attuazione;
- la valutazione della fattibilità economica con l'individuazione delle risorse pubbliche e private disponibili;
- la valutazione degli impatti previsti sul contesto socioeconomico.

Lo *Schema di assetto preliminare* è approvato dalla Giunta Comunale e depositato e pubblicato per un periodo di quindici giorni; entro i successivi quindici giorni chiunque può presentare contributi partecipativi all'assetto urbanistico proposto. Con la pubblicazione il Comune invita gli eventuali proprietari diversi dai soggetti proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.

Sulla base dello *Schema di assetto preliminare*, dei contributi partecipativi, delle adesioni allo *Schema di assetto preliminare* e di eventuali osservazioni poste in sede di Conferenza interna dei servizi è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, la cui approvazione è di competenza del Consiglio Comunale, che, ove occorra, adotterà le necessarie modifiche al DP.

Il Progetto urbano individua, mediante elaborati grafici, normativi e descrittivi, gli interventi diretti e quelli indiretti finalizzati alla sua attuazione, utilizzando, in quest'ultimo caso, lo strumento del PII.

## 16. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Le seguenti disposizioni definiscono gli indirizzi dell'azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata di intervento il cui rapporto con il DP è definito dall'articolo 87 della LR 12/2005.

Gli interventi da realizzarsi, attraverso Programmi Integrati d'Intervento (PII), devono avere le priorità e i contenuti di seguito definiti che specificano le prescrizioni contenute nell'articolo 87 della LR 12/2005.

L'Amministrazione Comunale (AC) si riserva di valutare l'idoneità delle infrastrutture necessarie per la funzione prevista dal Programma, in particolare di quelle relative alla mobilità, ed eventualmente di negare la realizzazione del PII. L'entità dell'onere relativo alle nuove infrastrutture sarà definito in fase di convenzione.

Il PII è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- la previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- la compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Il DP non individua graficamente i possibili ambiti di applicazione dei PII, lasciando all'attuazione ordinaria degli AT, attraverso i PAC, l'indirizzo e la vocazione trasformativi della città. Pertanto l'integrazione del Documento di Inquadramento all'interno del DP, che disciplina la normativa inerente i PII, costituisce l'intenzione di cogliere e risolvere specifiche esigenze manifestate dagli operatori sul territorio. Tali esigenze devono, in ogni caso, oltre che soddisfare i requisiti di seguito elencati, esprimere interessi coerenti con gli indirizzi di sviluppo e trasformazione indicati dal DP.

Attraverso la realizzazione di PII si individua una nuova modalità di reperimento delle aree a standard, alternativa alla cessione gratuita al Comune, che consiste nella realizzazione ed eventuale gestione di opere di interesse generale da parte dei soggetti attuatori ("standard qualitativo").

#### Criteri generali

Il ricorso alla monetizzazione delle aree a standard, da cedere all'interno del perimetro del PII, può essere effettuato solo nel caso in cui tali aree non siano reperibili all'interno dell'area stessa (la quota di parcheggi da cedere non può comunque essere monetizzata).

Dove non diversamente specificato, il recupero è da intendersi come definito dall'articolo 3 comma 1 del DPR 380/01 lettere fino alla f) compresa.

Gli indici urbanistici di tutti i PII devono essere commisurati, e in ogni caso mai superiori, agli indici urbanistici dei tessuti adiacenti l'area d'intervento oggetto del PII.

Gli indici di edificabilità per i PII pertanto, salvo deroghe per interventi che l'Amministrazione Comunale ritenga di interesse pubblico particolarmente rilevante, sono i medesimi di quelli definiti per ogni tessuto o zona della città esistente o, in alternativa, se la SUL esistente superasse tali indici, il PII può prevedere il recupero totale della stessa SUL esistente.

Per i PII in aree produttive dismesse l'indice urbanistico da utilizzare per il progetto è quello che permette il recupero totale della SUL esistente.

Le dotazioni di parcheggi pubblici e di interesse pubblico debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del PII o comunque contigue o prossime a

quest'ultimo, specie laddove sono previste funzioni commerciali o di attività terziarie aperte al pubblico. Qualora non sia possibile in alcun modo reperire i parcheggi all'interno del perimetro del PII, questi devono essere collocati a distanza non superiore a 300 metri dall'area oggetto di intervento.

La quota di standard da reperire nei PII equivale a 30 m<sup>2</sup>/ab teorici insediabili per insediamenti residenziali e pari al 10% della ST di progetto per insediamenti produttivi e commerciali.

In particolare, i PII si applicano:

- nella Città Storica al fine di coordinare gli interventi diretti privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
- nella Città Consolidata al fine di ristrutturare impianti urbanistici disomogenei e incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici.

Ambiti di possibile attuazione dei PII

I PII possono essere realizzati:

- nei tessuti della Città Storica,
- nei tessuti della Città Consolidata,
- nei tessuti della Città Diffusa,
- nelle aree per Servizi pubblici,
- nelle aree per Servizi privati di uso pubblico
- nelle aree per Attrezzature sportive private
- nelle aree dismesse o sottoutilizzate indipendentemente dall'indicazione urbanistica.

Pertanto, i PII non sono ammessi:

- nei tessuti agricoli;
- nelle zone a "verde privato" della Città Consolidata,
- nelle aree interessate da Ambiti di Trasformazione del PGT.

Criteri di priorità nella selezione dei PII

Costituiscono criteri di priorità nella selezione dei PII:

- le proposte di interventi su aree interessate da fenomeni di degrado sociale;
- i programmi volti alla realizzazione di ERS secondo quanto specificato dal PdS;
- la ricollocazione di aree produttive irrazionalmente dislocate e interventi su aree industriali, artigianali e commercio all'ingrosso dismesse.

Interventi nella Città Storica

Gli interventi nella Città Storica, che abbiano come obiettivo il risanamento, il recupero e la riqualificazione degli immobili interessati sono, insieme a quelli in

aree periferiche e aree produttive da recuperare, privilegiati nell'attuazione del PII.

Non sono consentiti nella Città Storica interventi su aree libere. È consentito il recupero della SUL esistente comprensivo delle superfetazioni.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni:

- non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- le distanze fra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Come per tutti i tessuti costituenti la Città Storica non sono possibili interventi di nuova edificazione mentre sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione. Le eventuali trasformazioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

Interventi nelle aree industriali dismesse o irrazionalmente dislocate I PII possono porsi come obiettivo il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, sottoutilizzate o dislocate all'interno di tessuti prevalentemente residenziali e produttivi della Città Consolidata.

La ricollocazione delle attività, è consentita a condizione che l'operatore sia proprietario di un'area disponibile, ne abbia l'usufrutto o ne abbia assunto l'impegno all'acquisto. L'idoneità dell'area ai fini della ricollocazione dell'attività industriale, è valutata in sede di istruttoria del PII, in relazione al contesto urbanistico e alla dotazione delle urbanizzazioni e infrastrutture (si ricorda che all'esterno della zona IC non può essere ricollocata alcuna attività industriale).

Nel caso di ricollocazione di azienda in attività, deve essere presentato un unico PII, il quale contempli sia l'intervento sull'area dove è originariamente ubicata l'azienda, che quello sull'area su cui si prevede il trasferimento. La relativa convenzione deve garantire la realizzazione di interventi previsti dal Programma su entrambe le aree, secondo le modalità indicate dalla convenzione stessa.

Gli indici da rispettare nell'area su cui viene ricollocata l'azienda sono i medesimi assegnati agli "Ambiti di trasformazione per attività" individuati nel DP.

Interventi in aree destinate dal PGT ad attrezzature pubbliche mediante prescrizione vincolante sia efficace che inefficace per scadenza del termine quinquennale I PII interessanti ambiti già soggetti a disciplina del PdS, in aggiunta alla dotazione di aree per standard necessaria secondo quanto previsto dalla LR 12/2005, devono prevedere un'ulteriore dotazione corrispondente almeno al 100% della Superficie territoriale (ST) anche mediante cessione di aree al di fuori dell'ambito di intervento.



Nel caso in tali aree sia prevista la realizzazione di ERS, la quota di aree aggiuntive a standard deve corrispondere almeno al 60% della Superficie territoriale (ST) dell'ambito.

È previsto che, in luogo delle cessioni suddette, venga sottoscritto dagli operatori l'impegno a realizzare direttamente attrezzature di interesse pubblico o generale o, in alternativa, che tali aree di cessione vengano monetizzate.

Previsioni relative alle modalità di rispetto delle prescrizioni inerenti il reperimento degli standard.

La cessione di aree pubbliche ai fini della realizzazione di PII deve prevedere la piena utilizzazione di tali aree da parte dell'Amministrazione Comunale per una loro infrastrutturazione primaria e secondaria ovvero:

- in tali aree non devono essere necessari interventi di bonifica a carico dell'AC;
- in tali aree devono essere garantite adeguate condizioni di salubrità e di sicurezza.

Per garantire l'adeguato reperimento di aree a standard, la convenzione di attuazione dei PII deve contenere:

- la destinazione specifica del complesso da realizzare;
- l'individuazione specifica di attrezzature e servizi pubblici che, in sostituzione di quelli previsti, potranno essere insediati;
- la specificazione delle condizioni economiche di accesso ai servizi qualora questi siano privati ad uso pubblico;
- la redazione di un atto d'asservimento che garantisca il mantenimento del servizio erogato qualora tale servizio sia privato ad uso pubblico;
- la certificazione che, in rapporto alla nuova popolazione insediabile prevista dal PII, venga verificato il nuovo fabbisogno di servizi relativo al bacino d'utenza su cui il PII interviene (il calcolo del fabbisogno di standard per corrispettivo bacino d'utenza è esplicitato dal PdS) e che tale fabbisogno sia adeguatamente soddisfatto dal reperimento dello standard qualitativo previsto.

È escluso che i costi di realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale possano essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Solo nel caso in cui non sia possibile reperire e adeguate dotazioni di standard mediante cessioni in grado di soddisfare il nuovo fabbisogno aggiuntivo di servizi previsto dal PdS per i singoli bacini d'utenza, è possibile ricorrere alla monetizzazione degli standard.

Documentazione minima a corredo dei PII

- Tavola grafica a scala 1:10.000 su CTR e supporto informatico con individuazione del comparto d'intervento, i sistemi ambientali e infrastrutturali, i servizi e le previsioni di Piano significative;

- Tavola grafica a scala 1:500, 1:1.000 o 1:2.000 con lo stato di fatto della mobilità,
- la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali e ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici e i profili altimetrici;
- Localizzazione rispetto agli elaborati costituenti il PGT con individuazione dell'area di intervento;
- Planovolumetrico in scala 1:200, per interventi su aree di superficie < 5.000 m<sup>2</sup>, in scala 1 : 500 per interventi su aree di superficie > 5.000 m<sup>2</sup>;
- Simulazioni tridimensionali del progetto d'intervento attraverso *rendering*, *videorendering*, plastici o altre forme di visualizzazione tridimensionale dell'area in oggetto e del contesto;
- Piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 o 1:200;
- Planimetria in scala 1:200 o 1:500 con indicazione degli edifici circostanti e relative altezze;
- Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- Documentazione fotografica a colori con indicazione dei punti di rilievo fotografico (no tipo polaroid);
- Relazione con indicazioni circa la finalità dell'intervento, il calcolo degli standard, gli effetti dell'intervento su suolo, acqua e aria, la valutazione d'impatto acustico, la compatibilità geologica ed degli effetti sui servizi;
- Relazione di fattibilità economica;
- VIA (Valutazione di Impatto Ambientale) nei casi di interventi su aree con superficie superiore a 100.000 m<sup>2</sup>;
- Estratto di mappa catastale prodotto dall'UTE di Pavia aggiornato a non più di tre mesi prima della data di presentazione della richiesta di PII;
- Copia dell'atto di proprietà;
- Schema di convenzione;
- Dichiarazione irrevocabile di assenso da parte di tutti i proprietari.

La proposta iniziale si avvia con:

- Planivolumetrico indicante lo schema di massima del progetto;
- Relazione tecnica con finalità ed elementi quantitativi;
- Relazione economica;
- Estratto di mappa catastale prodotto dall'UTE di Pavia aggiornato a non più di tre mesi prima della data di presentazione della richiesta di PII;
- Copia dell'atto di proprietà;

Procedimento di approvazione e attuazione

Il procedimento di approvazione e attuazione dei PII è soggetto alle prescrizioni contenute negli artt. 92 e 93 della LR 12/2005.

Allegati

a) ALLEGATO A - Costi della monetizzazione:

Città Storica: € .../ m<sup>2</sup>

Città Consolidata: € .../ m<sup>2</sup>

Città Diffusa e Città Pubblica: € .../ m<sup>2</sup>

In caso di interventi che prevedano una destinazione produttiva le suddette monetizzazioni al m<sup>2</sup> saranno pari a:

Città Storica: € .../ m<sup>2</sup>

Città Consolidata: € .../ m<sup>2</sup>

Città Diffusa e Città Pubblica: € .../ m<sup>2</sup>

b) ALLEGATO B - Elenco della documentazione da allegare in caso di approvazione del PII con valore anche di permesso di costruire:

- MODULO DI ESAME (disponibile presso il Servizio Edilizia Privata Accettazione Progetti) debitamente compilato e corredato di una marca da bollo da € 14,62, firmato dal Committente, dal Progettista, dal Direttore dei Lavori e dalla Ditta Esecutrice, se già nominata;

- DUPLICE COPIA DEI GRAFICI ESPLICATIVI (PIANTE-SEZIONI E PROSPETTI) in opportuna scala e sufficientemente quotati, in merito allo stato di fatto finale e sovrapposto delle opere progettate, il tutto debitamente vistato dal tecnico progettista;

- STRALCIO DI ZONA INTERESSATA DAL RISPETTIVO DOCUMENTO DEL PGT vigente, in scala 1:2.000 con l'identificazione dell'area interessata;

- CALCOLI PLANIVOLUMETRICI per la verifica dell'indice edificatorio, ove prescritto, vistati dal tecnico progettista;

- SCHEDA COSTO DI COSTRUZIONE ED ONERI, ai sensi della Legge 10/77, come modificata dal DPR 380/2001, debitamente vistata dal tecnico progettista;

- COMPUTO METRICO DELLE OPERE, ove prescritto, debitamente vistato dal tecnico progettista;

- FOTOCOPIA ATTO DI PROPRIETÀ O TITOLO DI POSSESSO, completo dei dati di avvenuta registrazione, relativo all'immobile od al sedime;

- FOTOCOPIA CONCESSIONE IN SANATORIA, nel caso di intervento su beni soggetti a Condono Edilizio, Legge 47/85, Legge 724/94 e successive modificazioni ed integrazioni;

- DOCUMENTAZIONE PER PARERE ASL , ove prescritto;

Per gli interventi in Città Storica

- STRALCIO DI ZONA DEL PGT vigente in scala 1:500 con l'identificazione dell'area interessata;

- SCHEDA DI IDENTIFICAZIONE UNITA' MINIMA DI INTERVENTO, ove prescritto;

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- COPIA PARERE SOPRINTENDENZA, ove prescritto.

### **17. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBITI STRATEGICI**

Come anticipato, dopo l'individuazione degli AT, il compito del DP è determinare gli obiettivi di sviluppo quantitativo complessivo del PGT. L'indicazione strutturale strategica di sviluppo fornita dal DP definisce una quantificazione di quella che è la parte di dimensionamento inerente gli Ambiti di Trasformazione previsti e quantificati nel presente documento.

La tabella che segue riporta la quantificazione degli AT individuati dal DP e stima, seguendo gli indirizzi di trasformazione indicati dal presente documento, gli abitanti teorici insediabili e la relativa quantificazione di abitazioni e stanze contenute nelle previsioni di sviluppo indicate dal DP.

Il calcolo degli abitanti teorici è attribuito attraverso una quota stimata per ogni abitante da insediare di 50 m<sup>2</sup> di SUL. Tale stima deriva dal progressivo aumento della quota definita dal DM n. 1444 del 2 aprile 1968, ovvero il Decreto che ha introdotto gli standard urbanistici in attuazione della Legge n. 765 del 1967 detta "Legge Ponte". Tale Decreto dispone che, salvo dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di SUL (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Attualmente, viste le dinamiche di progressivo aumento dei livelli di *comfort* abitativo, si considera attendibile definire in 50 mq di SUL la superficie media con cui stimare la quota di abitanti teorici insediabili.

Come si evince dalla tabella gli abitanti teorici insediabili in massima attuazione degli AT previsti dal DP sono circa 899 abitanti. Sapendo che il numero medio di componenti per famiglia in Valle è di circa 2,4 abitanti/famiglia si stima che la previsione di insediamento di nuove famiglie sarà di circa 374 famiglie.

Si stima pertanto che, attraverso l'attuazione indiretta del Piano, sia possibile attribuire una capacità insediativa massima per il Comune di circa 3156 abitanti teorici.

La stima delle abitazioni realizzabili è determinata dalla previsione di una quota stimata di 450 m<sup>3</sup> medi per abitazione equivalenti a 150 m<sup>2</sup>. Tale previsione indica una componente media di 3 abitanti per abitazione. Dividendo la SUL residenziale totale prevista dagli AT per la stima dei componenti medi per abitazione si ipotizza un aumento massimo di 300 abitazioni.

Secondo quanto definito dall'analisi delle caratteristiche del patrimonio edilizio, presentante negli *Ambiti vicini* del presente documento, si definisce il patrimonio teorico di stanze edificabili. Ovvero, sapendo che il rapporto tra stanze e abitazioni è di 4,00 stanze/abitazioni, si ha una stima ipotetica di stanze costruibili secondo la previsione di attuazione massima degli AT di 1200 stanze.

ST m²		ST cessione Vp m²	SUL realizzabile m²	Pop.ne massima insediabile	Abitazioni massime realizzabili	Stanze massime realizzabili
AT Ambientale	177'432	53'230	44'358	887	296	1'184
AT per Attività	76'229	7'623	38'114			
AT per Trasformazioni Strategiche di scala territoriale	-	-	600	12	4	16
Totale dimensione degli AT	253'661	60'853	83'072	899	300	1'200

## **IV– GLOSSARIO**

## 18. GRANDEZZE URBANISTICHE

voce	definizione
<i>Superficie territoriale ST</i>	misura in m <sup>2</sup> la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento indiretto mediante uno strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
<i>Superficie fondiaria SF</i>	misura in m <sup>2</sup> la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativi; essa comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.
<i>Superficie coperta SC</i>	misura in m <sup>2</sup> la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi; sono esclusi dal computo della SC i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2,00 m dal filo del fabbricato.
<i>Superficie permeabile SP</i>	misura la quota di SF che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, consistente in prato o sterrato non sovrastante piani interrati anche realizzati ai sensi della Legge 122/89.
<i>Carico urbanistico Cu</i>	esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle varie destinazioni d'uso; esso è classificato in basso Cu B, medio Cu M, alto Cu A.
<i>Densità arborea Da</i> <i>Densità arbustiva Dar</i>	esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 o 200 m <sup>2</sup> di superficie di riferimento. Nel calcolo delle Da e Dar sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento. Devono essere preferibilmente utilizzate le seguenti essenze arboree ed arbustive: <i>strato arboreo</i> /quercus robur (farnia), carpinus betulus (carpino), ulmus minor (olmo), prunus avium (ciliegio), acer campestre (acero), populus nigra (pioppo nero), populus alba (pioppo bianco), alnus glutinosa (ontano), populus tremula (pioppo tremulo), malus sylvestris (melo selvatico), fraxinus ornus (orniello), tilia cordata (tiglio riccio), fraxinus excelsior (frassino), salix alba (salice bianco), bagolaro celtis australis (bagolaro) <i>strato arbustivo</i> /corylus avellana (nocciolo), euronymus europaeus (fusaggine), cornus mas (corniolo), corpus sanguinea (sanguinello), crataegus monogyna (biancospino), sambucus nigra (sambuco), ligustrum vulgare (ligustro), rosa canina, rovo, prunus spinosa (prugnolo), laurus nobili (alloro).



## 19. GRANDEZZE EDILIZIE

voce	definizione
<i>Superficie utile lorda SUL</i>	misura in $m^2$ la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici. Vanno inoltre computate nella Sul i locali ricavati nei sottotetti che presentano i requisiti necessari per il cambio di destinazione d'uso in locali abitabili in applicazione della LR 15/96 e successive modifiche.
<i>Elementi esclusi dal computo della SUL</i>	Dal computo della Sul sono escluse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri (compresi i corridoi comuni ad essi collegati) relativi a edifici con più unità immobiliari;</li> <li>• la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio;</li> <li>• spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, quando la superficie di tali spazi non superi il 35% della Sul complessiva;</li> <li>• i soppalchi, quando non superino il 25% della Sul del locale soppalcato;</li> <li>• i locali destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi, quando la porzione realizzata non superi il 35% della SUL.</li> </ul>
<i>Volume V</i>	misura in $m^3$ la somma dei prodotti della SUL di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura.
<i>Numero di piani P</i>	il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la SUL. La norma è valida solo per i nuovi edifici residenziali negli AT.
<i>Altezza dei fabbricati H</i>	l'altezza dei fabbricati è in metri e misurata fra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio, quando il sottotetto con copertura inclinata o curva non supera l'altezza media ponderale interna di m 1,50. In caso di altezza media ponderale interna superiore a m 1,50, l'altezza del fabbricato è misurata comprendendo l'ultimo solaio orizzontale più la media della copertura inclinata o curva. La quota di sistemazione del terreno corrisponde: <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla quota media del marciapiede o della strada in mancanza di marciapiede per gli edifici allineati sul</li> </ul>

	filo stradale; • alla quota media di sistemazione definitiva del terreno per gli altri edifici, alla minima quota del piano di campagna allo stato esistente prima dell'intervento, escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso. • in deroga al limite di altezza H, come sopra definita, è consentita la realizzazione di volumi tecnici relativi al fine corsa degli ascensori, vani scala e volumi tecnici connessi alla installazione di fonti energetiche rinnovabili.
--	--

## 20. DEFINIZIONI EDILIZIE

voce	definizione
<i>Abitazione</i>	ai fini del censimento per abitazione si intende un insieme di vani, o anche un vano solo, destinato funzionalmente ad uso di alloggio, che dispone di un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazza, ballatoio e simili e che alla data del censimento è occupato o è destinato ad essere occupato da una famiglia o da più famiglie coabitanti.
<i>Stanza</i>	per stanza si intende un ambiente o locale, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire l'installazione di almeno un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. La cucina, se possiede tali caratteristiche, è considerata stanza.

## 21. INDICI

voce	definizione
<i>Indice di edificabilità territoriale ET</i>	rappresenta la superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m <sup>2</sup> di superficie territoriale ST; il rapporto è espresso in m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .
<i>Indice di edificabilità fondiaria EF</i>	rappresenta la superficie utile lorda Sul massima realizzabile per ogni m <sup>2</sup> di Superficie fondiaria SF; il rapporto è espresso in m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .
<i>Indice di copertura IC</i>	esprime in percentuale il rapporto tra superficie coperta SC e superficie fondiaria SF di pertinenza dell'edificio.
<i>Indice di permeabilità IP</i>	esprime in percentuale il rapporto minimo ammissibile tra SP e SF. Per "area permeabile" si intende un'area che garantisca un adeguato apporto di acqua alle falde sottostanti attraverso il recapito

	alla fognatura pubblica delle acque di dilavamento dei piazzali e dei parcheggi mentre le acque di copertura devono essere raccolte in una rete separata e convogliate negli strati superficiali del sottosuolo così da garantire un costante rapporto di acqua piovana alla falda.
--	---

## 22. CATEGORIE D'INTERVENTO ECOLOGICO/AMBIENTALE

voce	definizione
<i>Valorizzazione ambientale</i> <i>VLA</i>	Comprende l'insieme di interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglietti o di sistemi di siepi.
<i>Miglioramento bio energetico</i> <i>MBE</i>	comprende l'insieme di interventi finalizzati a migliorare le prestazioni bioclimatiche ed energetiche degli edifici, mediante la regolazione climatica degli edifici secondo i principi della bioarchitettura, l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili, il recupero delle acque reflue e meteoriche per gli usi non idropotabili, l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili.

## 23. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO

voce	definizione
<i>Sei classi funzionali</i>	<b>1. Funzioni residenziali</b> <b>2. Funzioni commerciali</b> <b>3. Funzioni terziarie</b> <b>4. Funzioni produttive e manifatturiere</b> <b>5. Funzioni turistico/ricettive</b> <b>6. Funzioni agricole</b>
<i>Funzioni residenziali</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U1/1 Abitazioni residenziali (Cu B)</li> <li>• U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu B)</li> </ul>
<i>Funzioni commerciali</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U2/1 Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 m<sup>2</sup>) (Cu B)</li> <li>• U2/2 Medie strutture (superficie di vendita da 150 a 2.500 m<sup>2</sup>) (Cu M)</li> </ul>
<i>Funzioni terziarie</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U3/1 Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu B)</li> <li>• U3/2 Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) (Cu B)</li> <li>• U3/3a Artigianato di servizio alla famiglia (Cu B)</li> <li>• U3/3b Artigianato di servizio all'auto compresa la</li> </ul>

	vendita di autoveicoli (Cu M) • U3/4 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M) • U3/5 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M) • U3/6 Attrezzature socio sanitarie (Cu M) • U3/7 Attrezzature per il tempo libero, per lo spettacolo e per le fiere (Cu A) • U3/8 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisala (Cu A) • U3/9 Complessi direzionali (Cu A)
<i>Funzioni produttive e manifatturiere</i>	• U4/1 Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso (Cu M) • U4/2 Depositi e magazzini (Cu M)
<i>Funzioni turistico ricettive</i>	• U5/1 Strutture alberghiere (Cu A) • U5/2 Altre strutture ricettive (campeggi, ostelli, ecc.) (Cu B) • U5/3 Centri congressuali (Cu A)
<i>Funzioni agricole</i>	• U6/1 Abitazioni agricole (Cu nullo) • U6/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo) • U6/3 Impianti produttivi agro alimentari (Cu nullo) • U6/4 Strutture agrituristiche (Cu B)

#### 24. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)

<b>Cu B</b>	<b>Privati P1</b>	<b>Pubblici P2</b>
Residenziali	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
Commerciali	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	5 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
Terziarie	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	5 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
Turistico/ricettive	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
Agricole	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul

<b>Cu M</b>	<b>Privati P1</b>	<b>Pubblici P2</b>
Commerciali	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	8 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
Terziarie	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	6 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
Agricole	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul

<b>Cu A</b>	<b>Privati P1</b>	<b>Pubblici P2</b>
Commerciali	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	15 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
Terziarie	3 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	12 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul
Agricole	4 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul	15 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> Sul

I parcheggi privati possono essere ricavati nel seminterrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto.

Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni all'area pertinenziale dell'edificio di cui sono pertinenza, sono asserviti allo stesso edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

Nel caso di nuove costruzioni con destinazione non residenziale avente una SUL inferiore a 500 m<sup>2</sup> e con destinazione residenziale avente una SUL inferiore a 1.500 m<sup>2</sup>, è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici non possono essere ricavati nell'interrato.

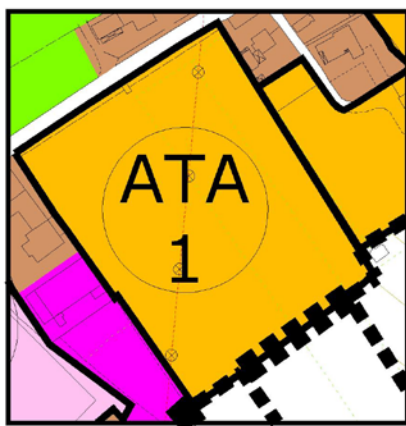
## **V – SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

## Ambiti di Trasformazione ambientale

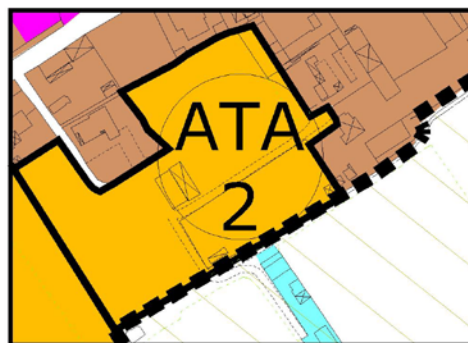
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	AMBIENTALE DA 1 A 21
<i>Ripartizione funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Se + Ve = 70% ST</b></li> <li>• <b>Vp = 30% ST</b></li> </ul>
<i>Mix funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funzioni residenziali = max. 95% SUL</b></li> <li>• <b>Funzioni terziarie e funzioni commerciali con Carico urbanistico Basso (Cu B)</b>, ovvero gli esercizi di vicinato, i pubblici esercizi (con esclusione dei locali per il tempo libero), il terziario diffuso (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) e l'artigianato di servizio alla famiglia = <b>max. 10% SUL</b>. <b>L'Amministrazione Comunale si riserva di imporre una quota maggiore di SUL per funzioni terziarie e commerciali in rapporto alle necessità esistenti e future relative all'area di intervento.</b></li> </ul>
<i>Indice e parametri</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ET = 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b></li> <li>• <b>IP = 50%</b></li> <li>• <b>Altezza max H = 9,60 m</b>, compresi i piani attico o mansarda</li> <li>• <b>Da = 1 albero/100 m<sup>2</sup> ST</b></li> <li>• <b>Dar = 1 arbusto/100 m<sup>2</sup> ST</b></li> </ul>
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funzioni commerciali con Carico urbanistico Alto e Medio (Cu A e Cu M)</b>, ovvero medie e grandi strutture di vendita.</li> <li>• <b>Funzioni terziarie con Cu A</b>, ovvero discoteche, attrezzature per la musica di massa, multisala e i complessi direzionali.</li> <li>• <b>Funzioni produttivo manifatturiere.</b></li> </ul>
<i>Commercio</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• È sempre consentito l'insediamento di attività commerciali esistenti da ricollocarsi senza aumento della superficie di vendita, qualora si configuri un miglioramento delle condizioni urbanistiche in termini di accessibilità e dotazione di parcheggi.</li> <li>• Dalla data del rilascio del titolo autorizzatorio conseguente il trasferimento dell'attività le destinazioni d'uso insediabili e gli indici di edificabilità relativi alle aree per attività commerciali (art. 36 NA del PdR) su cui sono originariamente insediate le attività commerciali oggetto di ricollocazione, non possono rimanere quelli previsti dall'art. 36 ma devono essere quelli previsti per i tessuti e per gli AT confinanti. Tale prescrizione dovrà avere specifico riferimento nella convenzione attuativa del PAC per l'AT.</li> <li>• Qualora le attività commerciali oggetto di ricollocazione non fossero originariamente insediate nel tessuto per attività commerciali (art. 36 NA del</li> </ul>

	PdR), sull'area di origine dell'attività potrà essere insediata la funzione commerciale consentita dall'art. delle NA del PdR relativo all'area stessa.
--	---





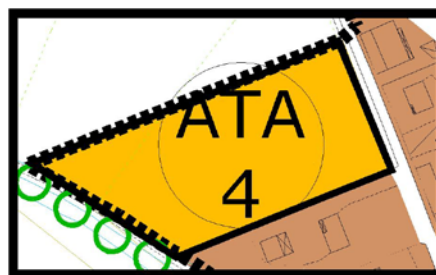
Superficie  
mq. 12'450



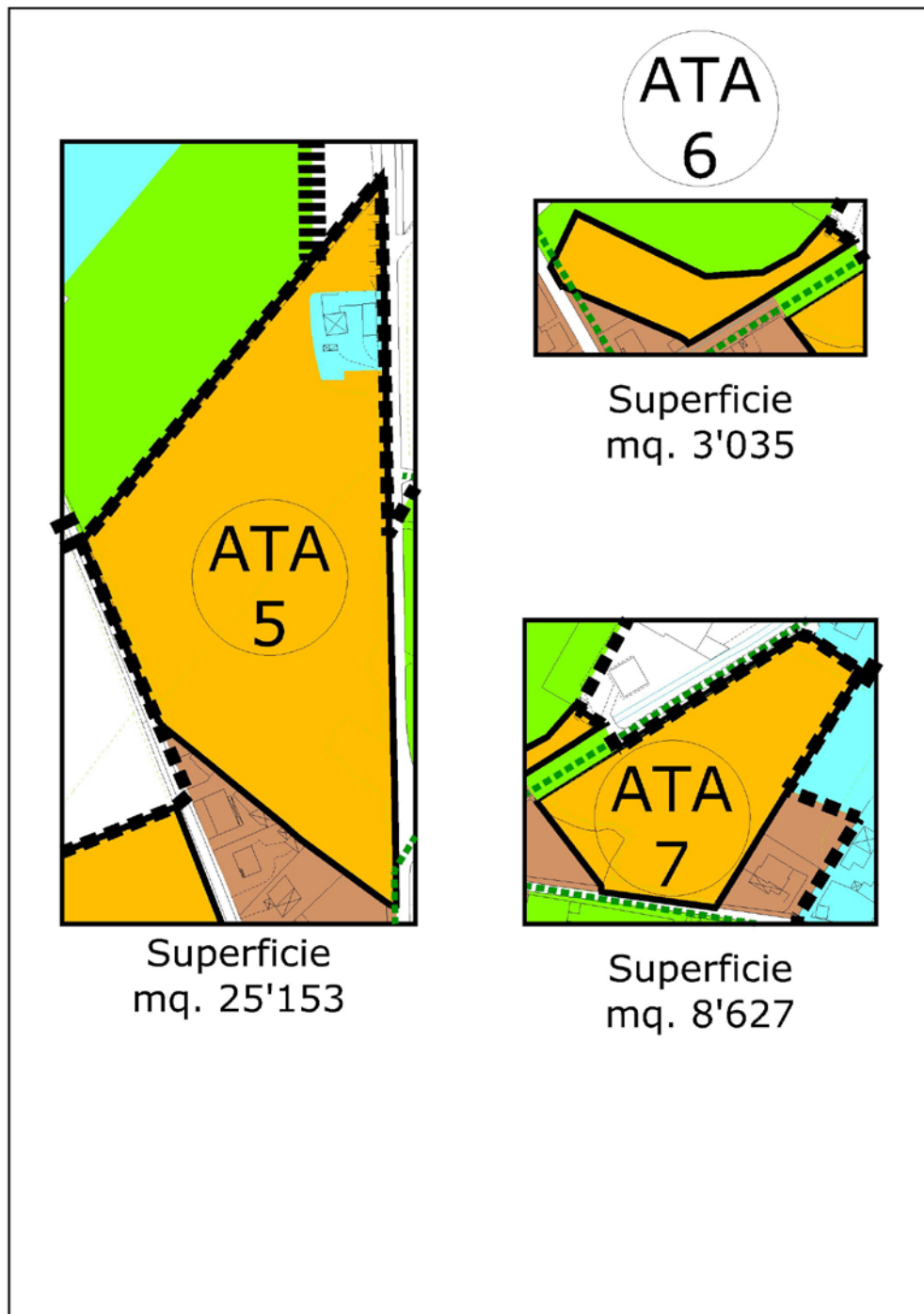
Superficie  
mq. 8'465



Superficie  
mq. 5'531



Superficie  
mq. 6'834

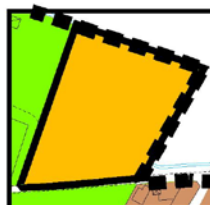


ATA  
8

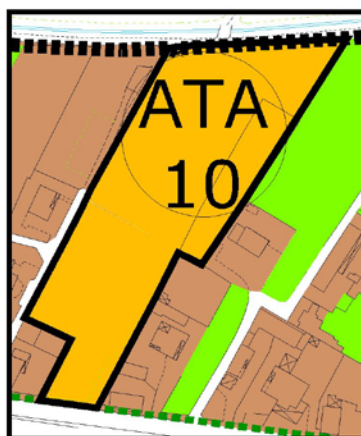


Superficie  
mq. 1'323

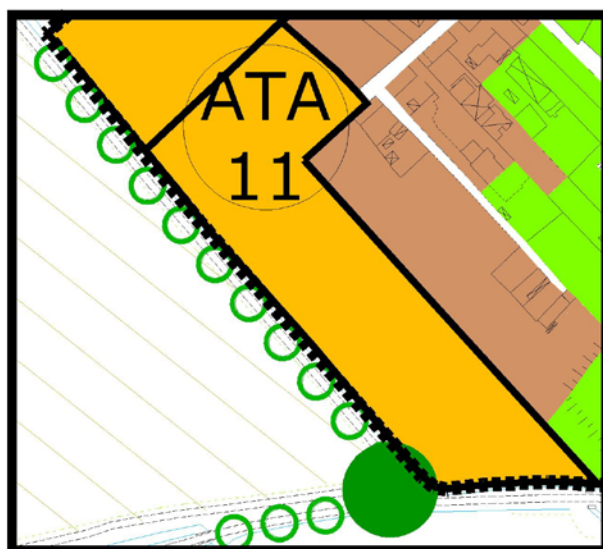
ATA  
9



Superficie  
mq. 3'174

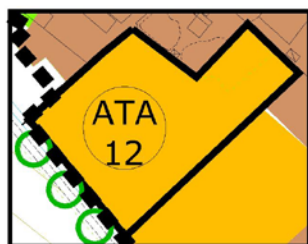


Superficie  
mq. 8'417



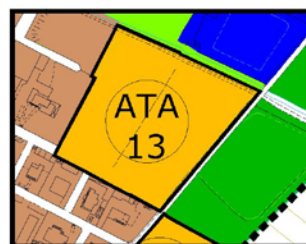
Superficie  
mq. 11'950

ATA  
12



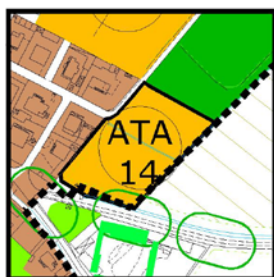
Superficie  
mq. 4'880

ATA  
13



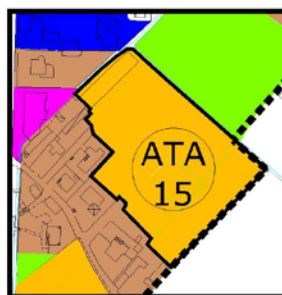
Superficie  
mq. 14'300

ATA  
14



Superficie  
mq. 6'963

ATA  
15



Superficie  
mq. 14'643

ATA  
16



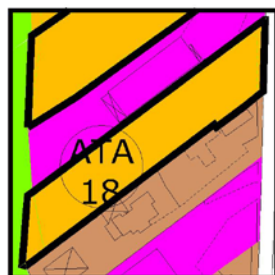
Superficie  
mq. 8'457

ATA  
17



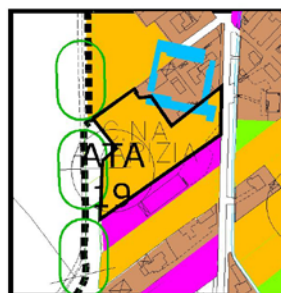
Superficie  
mq. 3'694

ATA  
18



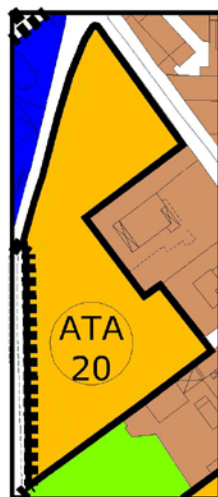
Superficie  
mq. 2'896

ATA  
19



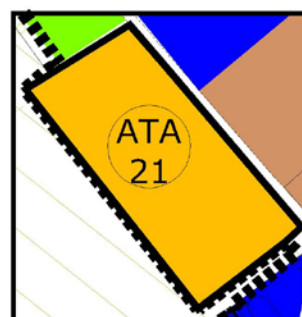
Superficie  
mq. 5'929

ATA  
20



Superficie  
mq. 7'700

ATA  
21

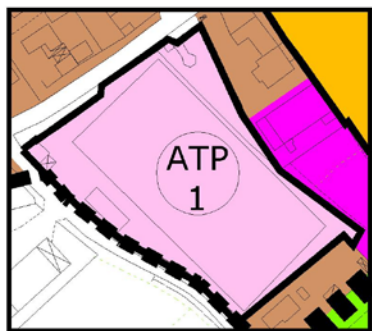


Superficie  
mq. 6'077

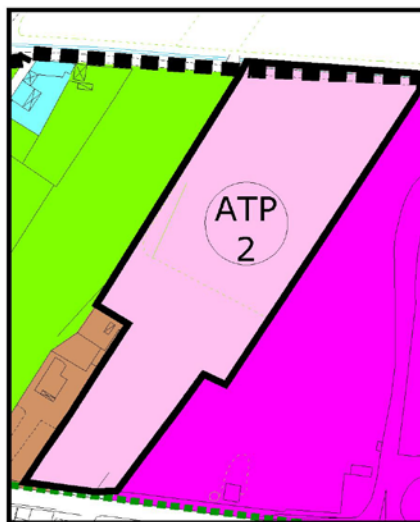
## Ambiti di Trasformazione per attività

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' DA 1 A 4

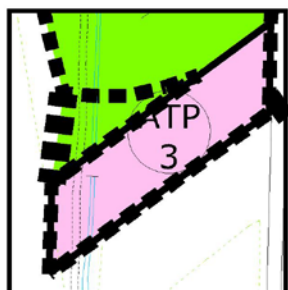
<i>Ripartizione funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Se = 90% ST</b></li> <li>• <b>Vp = 10% ST</b> (o comunque nella misura prevista dalla LR 1/2001)</li> </ul>
<i>Mix funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funzioni produttive e manifatturiere = min. 50% SUL</b></li> <li>• <b>Funzioni terziarie e funzioni commerciali con Carico urbanistico Basso (Cu B)</b>, ovvero gli esercizi di vicinato, i pubblici esercizi (con esclusione dei locali per il tempo libero), il terziario diffuso (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) e l'artigianato di servizio alla famiglia = <b>min. 10% SUL</b></li> <li>• <b>Quota flessibile = 40% SUL</b></li> </ul>
<i>Indice e parametri</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IC = 60%</b></li> <li>• <b>IP = 20%</b></li> <li>• <b>H max = 12 m</b></li> <li>• <b>Da = 1 albero/200 m<sup>2</sup> ST</b></li> <li>• <b>Dar = 1 arbusto/300 m<sup>2</sup> ST SF</b> da collocarsi preferibilmente sui confini e in particolar modo verso le zone agricole</li> </ul>
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funzioni residenziali</b>, esclusa la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m<sup>2</sup> per ogni azienda.</li> <li>• <b>Funzioni terziarie</b> limitatamente alle categorie di attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature socio-sanitarie e complessi direzionali.</li> <li>• <b>Funzioni commerciali con Carico urbanistico Medio (Cu M)</b>, ovvero medie strutture di vendita.</li> </ul>



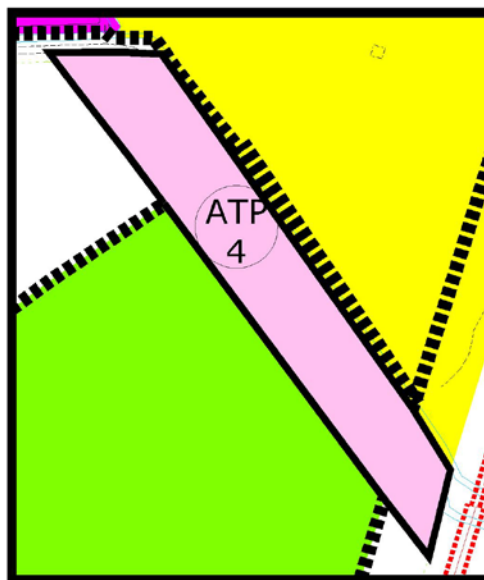
Superficie  
mq. 8'004



Superficie  
mq. 11'544



Superficie  
mq. 3'418



Superficie  
mq. 8'050



**Ambito di Rilevanza per lo sviluppo di attività produttive (ARS 1)****AMBITO DI RILEVANZA PER LO SVILUPPO DI ATTIVITA' PRODUTTIVE**

<i>Ripartizione funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Se = 90% ST</b></li> <li>• <b>Vp = 10% ST</b></li> </ul>
<i>Mix funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funzioni produttive e manifatturiere</b>, ovvero l'artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso, depositi e magazzini.</li> </ul>
<i>Indice e parametri</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IC = 50%</b></li> <li>• <b>IP = 30%</b></li> <li>• <b>H max = 10 m</b></li> <li>• <b>Da = 1 albero/200 m<sup>2</sup> ST</b></li> <li>• <b>Dar = 1 arbusto/300 m<sup>2</sup> ST SF</b> da collocarsi preferibilmente sui confini e in particolar modo verso le zone agricole</li> </ul>
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funzioni residenziali</b>, esclusa la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m<sup>2</sup> per ogni azienda.</li> <li>• <b>Funzioni terziarie</b> limitatamente alle categorie di attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature socio sanitarie e complessi direzionali.</li> <li>• <b>Funzioni commerciali con Carico urbanistico Alto e Medio</b> (Cu A e Cu M), ovvero medie e grandi strutture di vendita.</li> </ul>
<i>Clausola di attuazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'attuazione dell'ambito è sottoposta a uno schema urbanistico unitario di iniziativa pubblica.</b></li> <li>• <b>L'ambito può essere attuato solamente da operatori che intendono sviluppare direttamente sia il progetto di trasformazione dell'area che la gestione dell'attività imprenditoriale. Il progetto urbanistico deve quindi essere finalizzato a uno specifico progetto di sviluppo industriale e non ad un progetto di valorizzazione immobiliare dell'area.</b></li> <li>• <b>L'attuazione dell'Ambito comporta modifiche integrative al DP.</b></li> </ul> <p><b>Area gravata da "ONERE REALE" EX ART.2478 del C.C. ed ex art.17, comma 10 del D.lgs 22/1977, con specifica dell'identificazione catastale riferita al NCT foglio 28 mappali 85,86,90,91,92347,348,363,364.</b></p>

**TRASFORMAZIONE STRATEGICA DI PIAZZA GRANDA (ATS 1)**

*Mix funzionale*

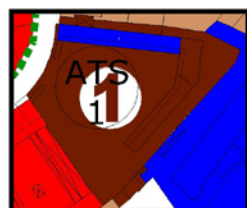
- Funzioni commerciali con Cu B, ovvero esercizi di vicinato.
- Funzioni abitative.
- Parcheggio pubblico

*Indice e parametri*

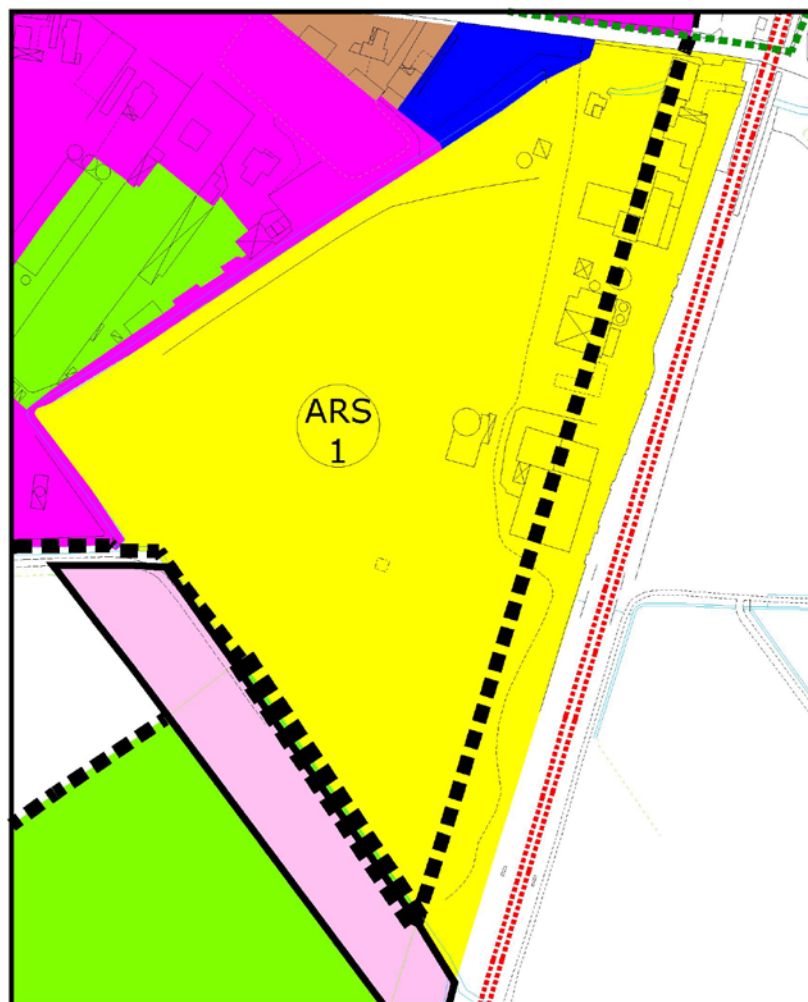
- SUL Esistente + 600 mq. commerciale + 600 mq. abitativo
- Altezza max H = 7,50 m
- Da = 1 albero/100 m<sup>2</sup> ST

*Destinazioni d'uso escluse*

- Funzioni produttive e manifatturiere
- Funzioni agricole



Superficie  
mq. 4'000



Superficie  
mq. 53'373

## I – AREA VASTA INDICE

1.CONTENUTI E GENERALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO	2
Il significato del Documento di Piano	2
Il Documento di Piano secondo l'articolo 8 della Legge Regionale 12/2005	3
2.STRUTTURA DEL "DOCUMENTO DI PIANO" DI VALLE LOMELLINA	4
L'architettura del Documento di Piano di Valle Lomellina	4
L'elenco delle tavole grafiche del Documento di Piano	5
3.FORMA E SIGNIFICATO DI AREA VASTA	6
4.LA PROGRAMMAZIONE E LA PIANIFICAZIONE SOVRA COMUNALE	7
Il Documento di Piano del Piano Territoriale Regionale (PTR Lombardia)	7
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP Pavia)	8
Ambito territoriale n.17 Sistema Urbano Insediativo dei Comuni attestati sulla direttrice della Vigevanese	9
Il Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006/2008	12
La via Francigena in bici	13
5.IL QUADRO RICOGNITIVO (QR)	15
La mobilità territoriale	15
L'uso del suolo	19
Le risorse ambientali territoriali	21
Il sistema insediativo territoriale	24
6.SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBITI LONTANI	27

## II – AMBITI VICINI INDICE

7. FORMA E SIGNIFICATO DEGLI AMBITI VICINI	35
8.LE DINAMICHE SOCIALI, ECONOMICHE E AMBIENTALI DI VALLE LOMELLINA	36
Analisi demografica	37
Analisi economica	38
Il settore produttivo	39
Il commercio	40
Il Settore agricolo	40
L'istruzione	41
Il pendolarismo	41
Il fenomeno migratorio	42
Il mercato edilizio ed il patrimonio abitativo	42
Le condizioni abitative	43
L'assetto geologico, idrogeologico e sismico	43
Determinazione del livello	44
Scenari di pericolosità sismica locale	45
Carta di sintesi e dei vincoli	45
Aree di salvaguardia delle risorse idriche	45
Vincolo paesaggistico (D. Lgs. 490/1999)	46
Fasce P.A.I.	46
Vincoli dal PTCP della provincia di Pavia	47
Vulnerabilità	47
Suoli a moderata vulnerabilità	48
Suoli a a Suoli a alta vulnerabilità	48
Carta di Fattibilità	49
Classi di idoneità	49
Classe II : Fattibilità con modeste limitazioni	49
Parere geologico sulla edificabilità	49;51;52;53
Indagini preventive necessarie	50;51;52;53
Interventi da prevedere in fase progettuale	50;51;52;53
Classe III : Fattibilità con consistenti limitazioni	50
Sottoclasse III A	50
Sottoclasse III B	51
Sottoclasse III C	52
IV: Fattibilità con gravi limitazioni	52
Sottoclasse IV A	53
Sottoclasse IV B	53
9. IL QUADRO CONOSCITIVO (QC)	54
Il sistema infrastrutturale e della mobilità	55
Il sistema rurale e ambientale	55
La struttura del paesaggio agrario	55
I livelli di impermeabilizzazione dei suoli	56
I vincoli	57
Le tracce storiche	57
Notizie storiche sul nucleo antico	58
Il nuovo PGT	60
L'uso del suolo	60
La struttura commerciale	61
L'attuazione del PRG	63
La rete dei servizi	63
La rete fognaria e gli impianti tecnologici	64
10. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBITI VICINI	64

### III – AMBITI STRATEGICI INDICE

11.FORMA E SIGNIFICATO DEGLI AMBITI STRATEGICI	67
12.OBIETTIVI DI SVILUPPO E MIGLIORAMENTO PER VALLE LOMELLINA	68
Valle Lomellina: strategie per l'accessibilità e la mobilità	68
Tangenziale di Valle per la BRO-MO	68
Il completamento della Corte Granda	69
La riqualificazione dell'ex area SIF	69
Valle da vivere: strategie per le nuove trasformazioni urbane	69
La conferma delle Aree di Trasformazione previste dal PRG vigente	70
Il superamento del concetto di Centro Storico	71
Valle luogo utile: strategie per lo sviluppo del sistema dei servizi	72
La definizione delle destinazioni per le aree cedute al Comune: verde, servizi ed ERS	72
Gli indirizzi per la gestione delle strade private	74
Criteri generali per lo sviluppo del commercio	74
Valle nel verde: strategie per le risorse naturali	75
Il completamento della Rete ecologica	76
13.IL QUADRO PROGRAMMATARIO (QP)	76
Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale	76
Inquadramento di sviluppo strategico locale	82
14.CRITERI GENERALI PER LA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE, LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E IL SISTEMA DEGLI INCENTIVI	87
La Città della Trasformazione	87
Perequazione urbanistica e incentivi	90
Ambiti di Trasformazione ambientale	93
Ambiti di Trasformazione per attività	95
Ambito di rilevanza per lo sviluppo di attività produttive	96
Trasformazioni strategiche di scala territoriale	97
TRASFORMAZIONE STRATEGICA DI PIAZZA GRANDA	97
15. ATTUAZIONE DEL DP	98
Piani Attuativi Comunali (PAC)	98
Progetti urbani	99
16. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	100
17.SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBITI STRATEGICI	107

## IV – GLOSSARIO INDICE

18.GRANDEZZE URBANISTICHE	111
19.GRANDEZZE EDILIZIE	112
20.DEFINIZIONI EDILIZIE	113
21.INDICI	113
22.CATEGORIE D'INTERVENTO ECOLOGICO/AMBIENTALE	114
23.CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO	114
24.DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)	115