

INDICE

A – PREMESSE	pag. 2
B – CRITERI METODOLOGICI	pag. 4
C – GLI ATTI DEL P.G.T.	pag. 5
D – IL DOCUMENTO DI PIANO	pag. 6
D1 – Il Quadro Conoscitivo Generale	pag. 6
D1a – Quadro Conoscitivo del Territorio Comunale	pag. 6
D1a.1 – L’ambiente fisico e il paesaggio	pag. 6
D1a.2 – Cenni Storici	pag. 8
D1a.3 – Il patrimonio edilizio esistente	pag. 10
D1a.4 – La residenza	pag. 10
D1a.5 – Le attività produttive	pag. 11
D1a.6 – L’uso del suolo urbanizzato	pag. 12
D1b – Analisi dello sviluppo economico e sociale	pag. 13
D1b.1 – Lo sviluppo demografico	pag. 13
D1b.2 – Lo sviluppo urbanistico	pag. 14
D1b.3 – L’economia	pag. 14
D1b.4 – L’organizzazione urbana e i servizi	pag. 16
D1b.5 – Il sistema delle infrastrutture e della mobilità	pag. 17
D1b.6 – I sottoservizi pubblici	pag. 18
D1b.7 – Le aree e i beni di particolare rilevanza	pag. 18
D1c – Assetto geologico, idrogeologico e sismico	pag. 19
D2 – Le determinazioni di Piano : Il Progetto	pag. 19
D2a – Obiettivi, sviluppo complessivo e quantificazione	pag. 19
D2a.1 – Le previsioni residenziali	pag. 21
D2a.2 – Le previsioni nel settore produttivo	pag. 22
D2a.3 – Le valutazioni ambientali e del paesaggio	pag. 23
D2a.4 – Le infrastrutture per la mobilità	pag. 23
D2a.5 – Le aree e i servizi pubblici	pag. 25
D2b – Compatibilità dello sviluppo con le risorse economiche pubbliche	pag. 25
D2c – Le aree di trasformazione	pag. 26
D2d – Perequazione e incentivazione	pag. 28
D2e – Il dimensionamento del Piano	pag. 29

COMUNE DI GRAVELLONA LOMELLINA

Provincia di PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO

RELAZIONE

A – PREMESSE

Premesso:

- **che il Comune di Gravellona Lomellina negli ultimi 10 anni si è dotato di una strumentazione urbanistica completa:**
 - **Piano Regolatore Generale, approvato con osservazioni dalla Giunta Regionale Lombarda con atto n. 31963 del 24.10.1997 e con approvazione delle osservazione della Regione, dal Consiglio Comunale con delibera n° 29 del 02.12.1997;**
 - **Piani di Lottizzazione Convenzionata, di iniziativa privata di natura residenziale e produttiva;**
 - **Varianti parziali al P.R.G. vigente, ai sensi della L.R. 23/97.**

Considerato:

- **che negli ultimi anni dalla redazione della Variante al PRG nel 1995, la popolazione del Comune di Gravellona Lomellina, ha subito una sostanziali variazioni in aumento del numero dei suoi abitanti;**
- **che la pianificazione urbanistica del Comune di Gravellona Lomellina si è rivelata utile per lo sviluppo di tutto il territorio comunale;**
- **che il P.R.G. vigente e i programmi attuativi si sono dimostrati strumenti efficaci per un'organica evoluzione del Comune di Gravellona Lomellina, che nell'arco temporale di un decennio ha visto verificarsi e concretizzarsi la quasi totalità delle previsioni urbanistiche generali.**

Visto :

- **la Legge Regionale n° 12 dell' 11 marzo 2005 (Legge di Governo del Territorio), che istituisce un nuovo strumento urbanistico di pianificazione territoriale comunale: P.G.T. Piano di Governo del Territorio;**
- **le domande presentate dai cittadini a seguito del bando comunale esposto dall'Amministrazione;**

risulta oggi indispensabile per l'Amministrazione Comunale di Gravellona Lomellina, predisporre il Piano di Governo del Territorio, per completare quelle previsioni di sviluppo sociale, economico che hanno avuto inizio con il P.R.G. del 1997.

B – CRITERI METODOLOGICI

Le modalità per la pianificazione comunale che sono state seguite per la redazione del nuovo P.G.T., sono quelle definite dalla d.g.r. n° 8/1681 del 29/12/2005.

Il P.G.T. articolato in tre atti ben distinti ma tra loro collegati da un unico processo di pianificazione, evidenzia alcuni indirizzi generali ben precisi:

- coordinamento delle azioni politiche ed economiche per raggiungere gli obiettivi generali ;
- evoluzione ed adeguamento delle previsioni di piano, al mutare delle esigenze e condizioni socio economiche;
- programmazione dell'uso delle risorse per l'attuazione degli obiettivi di piano;
- la sostenibilità delle scelte e degli obiettivi verificata con valutazioni economiche, ambientali e paesaggistiche, attraverso l'analisi e la conoscenza del territorio, il coinvolgimento dei cittadini e degli operatori locali;
- recepire le previsioni del PTCP, in materia di localizzazione delle infrastrutture viarie, difesa del suolo, paesaggio, ambiti agricoli e servizi di interesse sovracomunale.

Per riuscire a perseguire nell'ottica di una metodologia innovativa, gli obiettivi ritenuti fondamentali per uno sviluppo socio economico del comune di Gravellona Lomellina, seguendo gli indirizzi generali per la redazione del P.G.T., l'Amministrazione Comunale ha inteso coinvolgere l'intera comunità per conoscere puntualmente le reali esigenze dei cittadini, e così con l'esposizione del bando comunale, con la raccolta di suggerimenti e richieste e

con assemblee pubbliche, si è raggiunto l'obiettivo di una collaborazione effettiva ed indispensabile per una chiara lettura della realtà comunale.

Tutto quanto espresso nei momenti di confronto è stato raccolto e vagliato dall'Amministrazione Comunale, che in più sedute ha analizzato e tradotto in termini di fattibilità quanto coerente con gli obiettivi generali del nuovo Piano di Governo del Territorio.

C – GLI ATTI DEL P.G.T.

Il Documento di Piano il primo e importante atto del P.G.T. e si configura come il contenitore degli elementi conoscitivi del territorio e delle linee di sviluppo che l'Amministrazione Comunale vuole perseguire.

Il Piano dei Servizi valuta in riferimento alle varie parti del territorio comunale la sussistenza e la sufficienza dei servizi insediati e individua la dotazione dei servizi utili per gli insediamenti.

Il Piano delle Regole definisce il livello operativo delle prescrizioni urbanistiche, che sono vincolanti del regime dei suoli negli ambiti del tessuto urbano consolidato, gli immobili soggetti a vincolo di tutela, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico, le aree non soggette a trasformazione, i nuclei di antica formazione e i beni ambientali, storici e artistici e monumentali.

D – IL DOCUMENTO DI PIANO

il percorso per raggiungere un'idea progettuale, passa attraverso un elemento fondamentale che permette di comprendere a pieno la realtà di un territorio e della sua comunità e consenta quindi di elaborare un progetto che possa soddisfare a pieno le reali esigenze emerse: **il quadro conoscitivo generale.**

La lettura complessiva di una comunità e del suo territorio si ricava dai seguenti indicatori:

- a - quadro conoscitivo del territorio comunale;
- b - analisi dello sviluppo economico e sociale;
- c - assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Dall'analisi del quadro conoscitivo si delinea una realtà che evidenzia le dinamiche in atto, eventuali criticità, potenzialità del territorio e opportunità da sviluppare, che permettono di formulare **le determinazioni del piano** che si sintetizzano:

- a – obiettivi, sviluppo complessivo e quantificazioni;
- b – compatibilità dello sviluppo con le risorse economiche pubbliche;
- c – le aree di trasformazione;
- d – perequazione, compensazione e incentivazione;
- e – il dimensionamento.

D1 – Il Quadro Conoscitivo Generale

D1a – Quadro conoscitivo del territorio comunale

D1a.1 - L'Ambiente Fisico e il Paesaggio

Il territorio del Comune di Gravellona Lomellina è situato nella parte nord - occidentale della Provincia di Pavia.

Ha un'estensione di 2024 Ha e confina a nord con il Comune di Cassolnovo, a est con il Comune di Vigevano, a sud con il Comune di Cilavegna e a ovest con il Comune di Cilavegna e il Comune di Tornaco in provincia di Novara; si trova a circa 115 m di altitudine sul livello del mare, in posizione pianeggiante, a ovest della valle del

Terdoppio ed è irrigato da una estesa rete di canali che hanno reso fertile i suoi terreni preminentemente incoerenti.

Dista circa 8 km dal comune di Vigevano, principale polo di attrazione , 40 km da Pavia, 45 km da Milano e 18 km da Novara ed è collegato con queste città da una rete di strade provinciali.

L'area urbanizzata del territorio comunale è ubicata nella parte a sud; quasi centralmente in un ampio territorio agricolo vi è la frazione di Barbavara, unica del Comune di Gravellona Lomellina.

Le parti del territorio non urbanizzate sono interessate dall'agricoltura.

Per quanto concerne la climatologia è quella caratteristica della Lomellina, con temperature elevate nei mesi estivi con presenza di un alto tasso di umidità dell'aria e temperature rigide nei mesi invernali. Caratteristica è la presenza della nebbia nei mesi invernali, con qualche comparsa anche in autunno e primavera.

Il P.T.P.R. della Regione Lombardia individua il territorio del Comune di Gravellona Lomellina, nell'ambito geografico della "Lomellina", tradizionale regione agraria incuneata tra il Ticino e il Po, definita a occidente dal fiume Sesia e a settentrione dal confine con il Novarese, inserito come "unità tipologica di paesaggio" nella "Fascia della bassa pianura" come paesaggio della pianura risicola.

Le componenti principali del paesaggio agrario sono: le cascine a corte, le risaie, il sistema irriguo (rogge, canali, cavi,..) e i manufatti murari per lo smistamento delle acque, i filari e le alberature lungo i cavi, i pioppeti. Il paesaggio rileva caratteri mutevoli con il trascorrere delle stagioni : dall'immenso specchio d'acqua della primavera al tappeto verde erboso dell'estate, al biondo del riso maturo in autunno e al triste grigiore dell'inverno. Il P.T.P.R. nel territorio del Comune di Gravellona, non individua "ambiti di criticità", non rileva particolari elementi di "viabilità paesistica" e non interessa " istituzioni per la tutela del territorio.

Il P.T.C.P. della Provincia di Pavia conferma le indicazioni del P.T.P.R. e individua il territorio del comune di Gravellona Lomellina

nell'ambito della "Pianura irrigua Lomellina" come " Area di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi"

Il P.T.C.P. effettua un'analisi più approfondita del territorio Provinciale determinandone i caratteri connotativi e gli indirizzi di salvaguardia, consolidamento e incentivazione delle attività agricole in atto; nella parte sud del territorio comunale è stata individuata un'area di consolidamento dei caratteri naturalistici e una piccola area di elevato contenuto naturalistico.

D1a.2 - Cenni Storici

Il materiale archeologico ritrovato nel corso degli anni in vicinanza o entro l'abitato testimonia le origini romane di Grvellona Lomellina. Significative sono le due necropoli romane in zona Valdarengo, le molte monete ritrovate, sparse per l'abitato, la toponomastica. Nel periodo feudale Grvellona Lomellina subì la sorte di molti paesi di campagna , venendo asservita al dominio di qualche vassallo. Lungo fu il dominio dei Conti Barbavara, di cui parlano i resti del Castello rintracciabili nella ottocentesca villa dei Camora-Boggini, e il palazzo dei Conti, con il magnifico parco annesso, situato all'ingresso del paese per chi arriva da Vigevano.

L'attuale centro urbano costruito su un tessuto urbanistico di impostazione medioevale, è costituito da una rete viabile e da edifici sorti nel XIX secolo.

In questi ultimi anni il paese ha rilevato un notevole incremento demografico, con una conseguente espansione di carattere residenziale attuato con lottizzazioni ed edifici di tipo unifamiliare e condominiale di piccole dimensioni.

L'evoluzione urbanistica del paese si può affermare che, a parte le origini romane, il vecchio nucleo si è caratterizzato in epoca medioevale. Fondamentale è la struttura viaria caratterizzata da un'asse principale nord-sud che oltre a funzione di via di comunicazione con altri borghi vicini, assolve a funzioni più complesse quali ad esempio quella commerciale e di servizio.

Su tale asse si innestano con andamento est-ovest le via di servizio alle case rurali e ai cascinali che si ricollegano a est e a ovest

con altre vie parallele all'asse principale che rappresentano il confine naturale del borgo.

L'area centrale appare ormai definita morfologicamente e caratterizzata nelle sue funzioni: la piazza antistante la chiesa recentemente riordinata, la larga via centrale sede del mercato, il contorno dei fabbricati sedi delle principali attività commerciali di servizio alla residenza.

In generale gli interventi edilizi nel tessuto consolidato, sono volti a completare le cortine sulle vie esistenti o a trasformare vecchi fabbricati e complessi rurali (recentemente con i Piani di Recupero di iniziativa privata) in residenze, seguendo un processo di trasformazione continuo dal 1950.

Rimane fondamentale per le condizioni di abbandono e di degrado del vecchio nucleo, lo spostamento dal settore agricolo al settore industriale e maggiormente al settore terziario della base economica della comunità di Gravellona Lomellina, che con l'affermarsi di nuovi modelli di vita ha provocato fenomeni di espansione del tessuto urbano lungo le direttrici esistenti.

La proprietà urbana del Comune non risulta estremamente frazionata come in alcuni comuni della Lomellina. L'origine storica della proprietà è da ricercarsi nel fatto che le antiche famiglie erano proprietarie di grandi estensioni agricole e di consistenti complessi edilizi che si individuano nelle grandi cascine che in alcuni casi si sono trasformate nelle residenze padronali, specialmente quelle esistenti all'interno del centro abitato. Solo recentemente si sta verificando il frazionamento della proprietà, con caratteristiche diverse a seconda delle condizioni sociali dei proprietari: la grande proprietà si fraziona formando ancora complessi di notevole pregio e valore, mentre nei cortili che ospitavano i salariati e le fasce di popolazione più povere, si sono verificati e si verificano tutt'ora frazionamenti sempre più accentuati.

D1a.3 - Il patrimonio edilizio esistente

Il patrimonio edilizio esistente ha subito notevoli trasformazioni dalla formazione dal P.R.G. del 1997 ad oggi. Tali trasformazioni

sono avvenute soprattutto all'esterno del centro storico completando le aree libere, e attuando la maggior parte dei Piani Attuativi individuati dal P.R.G. .

L'attività edilizia del Comune di Gravellona Lomellina, in rapporto al numero dei suoi abitanti che negli ultimi 10 anni sono notevolmente aumentati, ha prodotto volumetrie rilevanti.

D1a.4 - La residenza

Nel Centro Storico, il patrimonio edilizio esistente, ha subito delle modifiche migliorative, si rileva una diminuzione del degrado degli edifici, anche se rimane rilevante la quantità dei vani esistenti adibiti a residenza, e tutt'ora disabitati. L'attuale stato di degrado di parte del vecchio nucleo si rileva : dove è consistente il frazionamento della proprietà, dove l'invecchiamento della popolazione e le difficili condizioni operative nei casi di recupero con la continua trasformazione delle abitudini umane ha reso poco appetibile l'insorgere di nuovi nuclei familiari.

Molti cortili interni sono saturati da costruzioni precarie, da superfetazioni e dai vecchi immobili pericolanti e di scarso interesse architettonico, diventano quindi necessarie trasformazioni di alcuni vani residenziali in vani accessori, come previsto dalla pianificazione particolareggiata del Vecchio Nucleo.

Le aree esterne al Vecchio Nucleo hanno subito delle trasformazioni urbanistico-edilizie, in conformità con le previsioni del P.R.G., la maggior parte degli interventi è derivata dall'attuazione di piani attuativi (P.L.C.) che nell'arco dell'ultimo decennio, sono stati completati e sono in fase di costruzione.

Le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente si possono così sintetizzare: circa l'80% delle abitazioni sono in proprietà, quasi tutte sono dotate di bagni interni e di riscaldamento, le condizioni statico-igieniche sono ottime nelle zone esterne al vecchio nucleo in quanto è notevole la parte di edifici ristrutturati e di nuova costruzione, rimangono deficitarie nel vecchio nucleo, anche se si sono verificati consistenti interventi di recupero, ristrutturazione e ricostruzione.

L'altezza degli edifici è caratterizzata dal numero dei piani, che nel vecchio nucleo è, tranne rari casi, di due piani, nelle parti di nuova urbanizzazione si sono edificate costruzioni anche a tre piani, rimane comunque come caratteristica principale l'edificio a due piani con altezza di circa 6/7 metri. Le abitazioni occupate sono circa il 90% del patrimonio esistente, la composizione media dei vani varia da 3 a 4, si sono rilevati circa 300 vani non occupati.

Di notevole interesse è la presenza di alloggi destinati alla seconda casa, i cui proprietari residenti in altri comuni e soprattutto fuori provincia (Novara e Milano), utilizzano come residenze estive di campagna, da un'analisi sommaria si possono individuare in circa 400 vani adibiti a tale uso.

In tutto il tessuto residenziale consolidato si sono rilevate diverse densità e utilizzazioni fondiari, che individuano i vari tessuti con densità medio - alta, media e bassa.

Nel vecchio nucleo la densità media è la più elevata , circa 2,50 m³/m² con punte di 3 m³/m², nelle aree circostanti , andando verso la periferia si rileva un valore decrescente, passando da 2,00 a 1,50 e a 1 m³/m². La frazione Barbavara è caratterizzata da un tessuto con indici piuttosto elevati essendo l'edificato concentrato nell'antico nucleo delle cascine.

D1a.5 - Le attività produttive

Le aree produttive esistenti si collocano in due punti ben definiti: la prima a nord dell'abitato , lungo la strada Provinciale per Cassolnovo , attualmente occupata parzialmente da due attività industriali, la seconda, la più importante e rilevante a sud dell'abitato sulla strada Provinciale per Mortara, tende a collegarsi con l'area Produttiva del comune di Cilavegna, con attività industriali e artigianali realizzate per la maggior parte in attuazione di Piani di Lottizzazione Produttivi.

Di rilievo le attività legate all'agricoltura che occupano una notevole importanza nell'economia di Gravellona Lomellina con le numerose aziende agricole sparse sul suo territorio e nella frazione di Barbavara.

D1a.6 - L'uso del suolo urbanizzato

La superficie urbanizzata del comune di Gravellona Lomellina è di 1.374.644 m², suddivisa in varie destinazioni, con prevalenza per quella residenziale che occupa circa il 35.57% del territorio urbanizzato, di notevole rilievo le aree destinate a verde pubblico e sport, che con il completamento delle opere per la realizzazione del parco pubblico dei "Tre laghi" occupa una superficie di 219.315 m², pari al 15,95 % del territorio urbanizzato.

Dalla tabella di seguito riportata si rileva l'effettivo uso dei suoli.

Destinazioni d'uso	% rispetto all'area Urbanizzata	superficie m ²
Tessuto residenziale	36,09 %	488.866
Tessuto artigianale industriale	9,56 %	129.472
Tessuto prev. Terziario – commerciale	0,83 %	11.274
Tessuto per strutture agricole	13,79 %	186.993
Parchi e verde privato	5,38 %	72.922
Verde pubblico e sport	16,18 %	219.315
Istruzione	0,63 %	8.598
Interesse generale	2,43 %	32.996
Parcheggi pubblici	1,55 %	20.963
Private di uso pubblico	1,09 %	14.783
Viabilità	7,51 %	101.746
<u>Lotti liberi e interclusi</u>	<u>4,96 %</u>	<u>66.632</u>
TOTALE AREA URBANIZZATA	100,00 %	1.354.560

D1b – Analisi dello sviluppo economico e sociale**D1b.1 - Lo sviluppo demografico**

Il numero massimo storico di residenti nel comune di Gravellona Lomellina è stato di circa 3.500 abitanti, negli ultimi 70 anni dal 1955 (2.750 abitanti) al 1990, si è verificata per vari motivi, una continua diminuzione della popolazione raggiungendo nel 1991 il numero minimo di residenti : 1.974.

Il continuo decremento nel periodo 1971/1991 è dovuto al costante saldo naturale negativo e nonostante il saldo migratorio sia positivo, questo non è comunque sufficiente a ridurre la continua leggera diminuzione di abitanti.

L'andamento demografico dal 1991 al 1994 ha subito una variazione di tendenza, registrando un incremento di circa 80 abitanti, consolidandosi negli anni successivi fino ad oggi.

Il P.R.G. del 1997 con le sue previsioni di sviluppo economico-sociale, quasi totalmente realizzate, ha prodotto un'inversione di tendenza, recuperando una gran parte di abitanti con l'inserimento di nuovi nuclei famigliari giovani che trovano la loro residenza nelle nuove aree edificate in attuazione di diversi piani urbanistici esecutivi.

Anno	nati	morti	iscritti	cancellati	totali al 31/12
1995	17	32	106	48	2.054
1996	15	21	90	47	2.091
1997	16	21	127	80	2.133
1998	14	31	88	83	2.121
1999	14	34	123	61	2.163
2000	9	24	115	75	2.188
2001	13	27	151	84	2.241
2002	26	37	162	89	2.303
2003	22	24	135	93	2.343
2004	21	31	210	110	2.410
2005	24	30	138	69	2.473

Alla data del 31/10/2006 gli abitanti residenti del Comune di Gravellona Lomellina sono 2.515 con un incremento nel decennio 1995 – 2005, di circa 500 unità corrispondenti al 25% della popolazione residente nel 1995.

D1b.2 - Lo sviluppo urbanistico

Il Piano Regolatore Generale del 1997, ha rappresentato per l'Amministrazione del comune di Gravellona Lomellina una piattaforma per il rilancio economico –sociale del paese.

L'obiettivo primario del parco pubblico, come attrazione pubblica extracomunale e la rivalutazione del paesaggio Lomellino;

l'inserimento di aree per le nuove residenze da attuarsi con piani di lottizzazione convenzionata, individuate con la collaborazione dei proprietari; la localizzazione di aree per le attività produttive in zone in fase di completamento strutturale e l'incentivazione alla realizzazione di opere d'arte, quali dipinti, affreschi e sculture rurali, hanno fatto di Gravellona Lomellina un Paese vitale, richiamando dai comuni contermini e dai grandi centri (Milano e Novara) una notevole quantità di nuovi abitanti.

Di fatto nel decennio 1995 – 2005, si sono realizzate tutte le principali previsioni del P.R.G.: è stato realizzato e completato il parco pubblico, si sono attuate quasi tutte le aree sottoposte a piano attuativo, sono stati completati gli insediamenti produttivi nei piani attuativi approvati, sono state eseguite opere pubbliche per la sistemazione della Casa di Riposo, del Municipio, della Piazza e del sagrato della Chiesa Parrocchiale, sono stati eseguiti parcheggi pubblici in attuazione dei piani di Lottizzazione.

D1b.3 - L'economia

L'agricoltura occupa nell'economia del comune di Gravellona Lomellina, quella importanza considerevole che si rileva nei piccoli comuni della Lomellina considerando che la sua superficie agraria occupa circa l'85% della superficie territoriale. Sul territorio operano aziende agricole, la maggior parte sono ubicate nella zona ad est, nord-est del territorio, alcune hanno sede all'interno del centro abitato, inoltre molti fondi gestiti da una stessa azienda non risultano essere posti in un'unica posizione, ma spesso sono considerevolmente distanti tra loro. Le aziende agricole nell'ultimo ventennio hanno subito dei notevoli cambiamenti, apportati da una tecnologia in evoluzione e dalla conseguente diminuzione di addetti, concentrano le aziende più piccole in aziende di notevole dimensione con grandi superfici di utilizzo.

Gli insediamenti produttivi esistenti hanno avuto dal 1995 al 2005 un incremento di superficie fondiaria di circa 30.500 m², sono ubicati all'esterno del tessuto urbano del comune e sono principalmente lungo la strada provinciale per Mortara. I nuovi

insediamenti non hanno portato un particolare aumento della occupazione, ma hanno contribuito a rafforzare altri settori produttivi particolari come quello edilizio.

L'attività edilizia ha beneficiato di un notevole incremento, grazie alla concomitanza di fattori che ne hanno permesso lo sviluppo: l'aumento della popolazione, derivata principalmente dal fattore migratorio; la richiesta di nuovi alloggi a costi più contenuti; la disponibilità di aree a basso costo e l'inerzia di alcuni comuni, hanno prodotto nel decennio 1995 – 2005 la realizzazione di circa 80/100 nuovi vani annui, contro i 20/30 del periodo 1981 – 1991.

L'attività commerciale è sostanzialmente presente sulla via principale (Corso Insurrezione e via Bellini) in posizione centrale e sono in massima parte sufficienti a soddisfare il fabbisogno della popolazione presente. Una volta alla settimana viene allestito il mercato comunale in centro in Corso Insurrezione su una superficie di circa 2.500 m2.

L'occupazione e l'attività dei residenti nel comune ha subito nell'ultimo decennio delle modifiche in relazione all'incremento della popolazione, per quanto concerne l'attività agricola la popolazione attiva è andata diminuendo, mentre nel settore produttivo ha avuto un incremento sostanzialmente costante, nel settore terziario l'incremento è stato notevole, occupando quasi il 55% della popolazione attiva. Le aziende e i servizi locali non sono in grado di offrire una completa copertura occupazionale della popolazione attiva, che è costretta a spostarsi verso i comuni contermini: Vigevano e Cilavegna e verso altri grandi capoluoghi come Milano e Novara.

D1b.4 - L'organizzazione urbana e i servizi

Allo stato di fatto la situazione dei servizi pubblici e delle attrezzature collettive del Comune, tenuto conto della popolazione di circa 2.500 abitanti è più che soddisfacente. La superficie delle aree per attrezzature collettive ammonta a circa 281.800 m2, corrispondente a 112,72 m2 per abitante, decisamente elevata e merito della recente realizzazione del parco pubblico che occupa

una superficie di 202.450 m². La dotazione di aree pubbliche rimane comunque soddisfacente anche se non si dovesse prendere in considerazione l'area del parco, infatti la superficie per servizi ammonterebbe a 79.350, pari a 31,74 m² per abitante.

Le attrezzature scolastiche del Comune sono costituite da una scuola elementare con 5 aule a ridosso del palazzo Municipale, adiacente a un'area con attrezzature sportive, da una scuola materna per circa 50/60 bambini, ubicata in via Bellini. Considerato che la popolazione scolare negli ultimi anni è in costante aumento, si rileva che le strutture scolastiche attualmente sufficienti, dovranno essere a breve termine integrate e ampliate.

Le attrezzature di interesse comune si possono considerare sufficienti per l'attuale utenza: l'attività amministrativa si svolge nel Palazzo Municipale situato in Piazza Delucca, le poste hanno una nuova sede in via XX Settembre, la caserma dei carabinieri è ubicata in via Dei Celti. Le strutture sanitarie sono costituite da un ambulatorio medico nel cortile del Municipio, per gli interventi di pronto soccorso si fa riferimento al servizio dell'Ospedale Civile di Vigevano. I servizi sociali e culturali sono rappresentati dalla Casa di Riposo in via Bellini recentemente ristrutturata, dalla biblioteca comunale in via Matteotti e dal teatro in via Garibaldi. Il cimitero è localizzato esternamente al centro abitato in viale Liberali.

Il verde pubblico è particolarmente rilevante grazie alla recente realizzazione del Parco dei Tre Laghi, inoltre sono presenti anche piccoli parchi gioco per i bambini. Le attrezzature per lo sport, sono costituite dal campo di calcio con spogliatoi e servizi igienici, situato in via Figari e da un campo da tennis adiacente alla scuola elementare. Si rileva la carenza di una struttura sportiva coperta.

I parcheggi pubblici esistenti coprono sufficientemente le richieste degli utenti dei servizi pubblici e privati presenti soprattutto nelle aree centrali del territorio urbanizzato, oltre ai parcheggi lungo la via principale, sono stati recentemente realizzati a seguito dell'attuazione di piani urbanistici esecutivi, le aree a parcheggio di via XX settembre e di via Duglio a ridosso della Casa di Riposo.

D1b.5 - Il sistema delle infrastrutture e della mobilità è costituito da una rete viaria principale che collega il comune di Gravellona Lomellina con il territorio circostante è costituita da :

- strada provinciale 192 per Vigevano
- strada provinciale 192 per Mortara
- strada provinciale 192 per Cassolnovo
- strada provinciale 104 per Borgolavezzaro
- strada provinciale 54 per Tornaco.

Sulla provinciale 192 il traffico è più consistente , soprattutto il traffico pendolare per Vigevano e quello merci in direzione est – ovest e verso Novara. L'attuale sistema viabilistico, non consente attualmente di bypassare il nucleo abitato, infatti i flussi est – ovest, attraversano via Matteotti, corso Insurrezione e via Bellini, mescolandosi al traffico locale creando situazione di disagio e di inquinamento acustico e atmosferico rilevanti. La sezione stradale delle strade provinciali (una corsia per senso di marcia) è attualmente sufficiente per sostenere il traffico esistente, anche se in alcuni momenti della giornata si verificano code e rallentamenti soprattutto in direzione per Vigevano. Per quanto concerne il sistema viabilistico a livello urbano si ritiene sia adeguato alla consistenza del solo traffico locale. La rete dei trasporti pubblico è esclusivamente su gomma, non esiste stazione ferroviaria, la più vicina è quella di Borgolavezzaro a circa 5 km di distanza, ma di secondaria importanza, la più rilevante è quella di Mortara che consente un collegamento con tutti i centri urbani più importanti. Il servizio dei trasporti pubblici su gomma è completo e mette in comunicazione Gravellona con i principali centri urbani: Milano, Novara, Vigevano e Mortara.

D1b.6 - I sottoservizi pubblici : fognatura, rete idrica, rete metano, illuminazione pubblica, rete elettrica e telefonica sono presenti in misura e quantità soddisfacente e sono stati ampliati e ristrutturati da interventi pubblici e privati nelle fasi di attuazione dei piani urbanistici. Per una verifica puntuale è stata eseguita una

ricerca dei sottoservizi gestiti da enti pubblici e privati e riprodotta in formato digitale per consentire all'Amministrazione Comunale una facile gestione.

D1b.7 - Le aree e i beni di particolare rilevanza, sono riportati nell'elaborato A9. Sotto il profilo archeologico monumentale si individuano: gli edifici destinati al culto cristiano, quali la chiesa Parrocchiale, la chiesa di Santo Eustachio della Frazione Barbavara, la chiesa di San Zeno al Cimitero e la chiesa di San Lino ormai sconosciuta destinata a spazio espositivo in via Matteotti; il Municipio e la relativa area di pertinenza; gli edifici della scuola elementare nella corte interna del Municipio e della scuola materna in via Bellini; la villa dei Conti Barbavara. Nel vecchio nucleo sono presenti inoltre edifici che hanno un particolare valore architettonico soprattutto per le loro facciate prospettanti la pubblica via che riportano gli elementi edilizi caratteristici della cultura rurale lomellina. Particolare interesse naturalistico e paesaggistico riveste il parco della villa dei Conti Barbavara primo impatto visivo da chi arriva dal comune di Vigevano. Sono stati inoltre riportati i beni paesaggistici e ambientali rilevati nel P.T.C.P., inserendo alcune nuove aree di rilevanza naturalistica ambientale.

D1c - Assetto geologico, idrogeologico e sismico.

La definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale sono rimandati agli elaborati di " Progetto Geologico" facenti parte del Documento di Piano, secondo i criteri attuativi esposti nella D.G.R. n° 8/1566 del 22/12/2005.

D2 – Le determinazioni di Piano : Il progetto

Dall'analisi degli elementi del quadro conoscitivo, si individuano gli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e di conservazione del territorio comunale che portano ad un nuovo progetto di piano.

D2a – Obiettivi, sviluppo complessivo e quantificazione.

Le determinazioni progettuali del piano alla luce dell'analisi dello stato attuale e in conformità ai dettami della legislazione urbanistica vigente, devono raggiungere gli obiettivi seguendo una modalità operativa che verifichi e quantifichi lo sviluppo urbanistico; si è quindi tracciato per il comune di Gravellona Lomellina il seguente percorso obiettivo:

- **Individuare i limiti naturali e non entro i quali configurare le ipotesi di sviluppo urbano del Comune;**
- **Considerare il processo in atto di riqualificazione del tessuto urbano esistente, e valorizzare le strutture del vecchio nucleo;**
- **Mantenere sotto controllo urbanistico lo sviluppo residenziale e produttivo del paese, promuovendo la realizzazione dei Piani di Recupero all'interno del tessuto urbano consolidato per quelle proprietà che in fase di dismissione dell'attività agricola si trasformeranno in aree residenziali; contemporaneamente reperire le nuove aree di trasformazione in quelle parti di territorio a scarsa redditività agricola, individuando le "Aree di trasformazione" e favorire la formazione di alcuni piani di lottizzazione convenzionata di dimensioni limitate sia di tipo residenziale che produttivo, che siano ambientalmente sostenibili e verificati attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), documento integrativo del Piano.**
- **Rafforzare la già consistente ed efficiente dotazione di attrezzature e di servizi sociali, in modo da elevare il livello qualitativo della vita comunitaria di Gravellona Lomellina, e rafforzare quei servizi che attualmente sufficienti, dovranno essere incrementati se la crescita della popolazione rimesse costante come negli ultimi cinque anni, come previsto dal Piano dei Servizi, attraverso la cessione dalle "aree pubbliche" previste per l'attuazione delle aree di**

trasformazione, eliminando l'individuazione formale delle aree a standard che gli strumenti urbanistici generali precedenti la legge 12/2005, prevedevano come dotazioni soltanto fittizie e non reali;

- Incentivare ed estendere gli impianti sportivi annessi alle strutture esistenti, in modo da favorire la pratica dello sport di tutta la comunità;
- Ridurre il fenomeno del pendolarismo con il potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti;
- Alleggerire il traffico pesante che attualmente attraversa il centro edificato;

Il nuovo P.G.T. non propone un assetto urbano diverso dall'esistente, ma si pone come la naturale evoluzione e integrazione del P.R.G. del 1997, che di fatto ha consentito di ottenere notevoli risultati fondamentali per la Comunità di Gravellona Lomellina, applicando effetti del tutto analoghi a quelli previsti dalle nuove normative urbanistiche.

L'obiettivo di fondo dell'Amministrazione Comunale da conseguire con la redazione del P.G.T., è quello di favorire le necessità dei singoli cittadini salvaguardando l'ambiente che li contiene e il territorio comunale come tessera di una vasta area come la Lomellina che presenta particolari interessi paesaggistici.

A tale scopo si è proceduto con il consenso di tutti, coinvolgendo tutta la comunità perchè chi ne fosse interessato, esponesse le proprie esigenze delle quali si è tenuto conto.

D2a.1 - Le previsioni residenziali

Obiettivo primario del P.G.T., è il consolidamento del processo di riqualificazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente, avviato con la redazione di un piano planivolumetrico del Vecchio Nucleo che individua interventi puntuali sugli edifici esistenti e di nuova edificazione. A tale scopo si è proceduto ad un rilievo meticoloso dello stato di fatto, in applicazione alla Legge 12/2005

prevedendo come elemento di comparazione con lo stato attuale, la prima levata dalle tavolette I.G.M. 1/25.000, si è definito tutto il "Nucleo di antica formazione" come "zona di recupero".

La restante parte del centro edificato, " Tessuto urbano consolidato" rappresenta la parte di paese costruita o ristrutturata prevalentemente nella seconda metà del secolo XX, comprende cinque tipi di Tessuti urbani, tre caratterizzati da funzioni residenziali e due per attività : il *Tessuto a medio - alta densità*, a ridosso del vecchio nucleo; il *Tessuto a medio - bassa densità* e *Tessuto a bassa densità* nelle aree periferiche; il *Tessuto per attività Produttive* e il *Tessuto per attività commerciali esistenti*.

Nei tessuti urbani consolidati il piano propone un'azione di recupero del patrimonio edilizio esistente, con l'individuazione dei comparti sottoposti a " Piano di Recupero" in particolare per quei complessi agricoli in fase di dismissione dell'attività. Inoltre sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova edificazione nei lotti liberi interclusi.

Le aree libere interne al tessuto urbano consolidato sono individuate come " **Aree di trasformazione urbana**" con i parametri edificatori dei tessuti urbani che maggiormente le includono.

Si individuano le seguenti aree: ATU – 1 – di via Capettini
ATU – 2 – di corso Garibaldi
ATU – 3 – di via Marx
ATU – 4 – di via Valdarengo

La superficie territoriale complessiva delle ATU ammonta a 23.416 m² con una edificazione valutata in 185 vani. Le "Aree di trasformazione urbana" garantiscono una cessione di aree pubbliche di 5.854 m².

Nel tessuto urbano consolidato si evidenzia la presenza della destinazione a Verde Privato relativa ad aree interne ai Tessuti, utilizzate come giardini, orti, frutteti ecc. (72.922 m²), che costituiscono un patrimonio ecologico e ambientale da tutelare, senza consentirne un'ulteriore erosione da parte degli edifici

circostanti; la normativa garantirà però la possibilità di realizzare piccole attrezzature funzionali alla manutenzione del verde.

Le nuove aree per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali si identificano con le "Aree di trasformazione residenziale" esterne al perimetro del centro edificato.

D2a.2 - Le previsioni nel settore produttivo

Le attività produttive sono state classificate nel tessuto urbano consolidato come: *Tessuto per attività produttive*, *Tessuto per attività commerciali esistenti* e *Tessuto per strutture agricole* che comprende tutte le strutture agricole di aziende attive e non attive esistenti in tutto il territorio comunale. Le aree produttive esistenti si collocano in due punti ben definiti: la prima a nord dell'abitato, lungo la strada Provinciale per Cassolnovo, la seconda, la più importante e rilevante a sud dell'abitato sulla strada Provinciale per Mortara.

Le nuove aree per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi si identificano con le "Aree di trasformazione per attività produttive" previste lungo la strada Provinciale per Mortara.

Non sono previste aree per attività commerciali o per grandi strutture di vendita, in quanto non compatibili con l'ambiente e la scala comunale.

D2a.3 - Le valutazioni ambientali e del paesaggio

Le previsioni del Piano Territoriale Pesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale sono state tutte recepite ed individuate negli elaborati delle Determinazioni di Piano:

- le aree di elevato contenuto naturalistico,
- le aree di consolidamento dei caratteri naturalistici,
- le aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi,
- la viabilità storica principale,
- le zone di interesse archeologico di ritrovamento,
- le zone di interesse archeologico di rischio,
- i corsi d'acqua e le relative aree di rispetto.

Oltre a quanto sopra descritto sono state rilevate quattro aree di rilevanza naturalistica ed ambientale nella parte a nord del territorio comunale.

D2a.4 - Le infrastrutture per la mobilità

Le scelte per l'individuazione della grande viabilità nascono da un tracciato di circonvallazione proposto dalla Provincia negli anni successivi al P.R.G. del 1997 e viene introdotto come elemento integrativo che non interferisce o modifica le previsioni prioritarie del P.G.T.. Il tracciato proposto nel P.G.T. apporta delle modifiche alle previsioni Provinciali: segue l'andamento delle linee di proprietà dei mappali catastali, cercando di evitare per quanto possibile dei frazionamenti residuali, elimina il collegamento tra la S.P. per Vigevano con la S.P. per Cassolnovo, riducendone l'impatto ambientale su aree dove è prevista l'inedificabilità assoluta.

Inteso come un suggerimento all'Amministrazione Provinciale rimane un obiettivo primario del P.G.T. e dall'Amministrazione Comunale, valutato sotto l'aspetto ambientale, in quanto individua i limiti massimi dell'edificabilità e potrebbe eliminare quel traffico inquinante in transito nel centro edificato.

Gli obiettivi primari per la viabilità locale sono definiti principalmente dai tracciati stradali collocati all'interno delle "Aree di trasformazione", questi percorsi, integrati con tratti di collegamento alla viabilità esistente, permettono di realizzare attorno al centro edificato una viabilità alternativa che consente l'attraversamento del centro urbano senza transitare dalla via centrale (Corso Insurrezione).

I principali interventi di viabilità locale si individuano in tre tronchi tra loro collegati:

- Il primo è costituito dal collegamento tra la Strada Provinciale per Tornaco e la Strada Provinciale per Borgolavezzaro collegato con una rotatoria all'imbocco con la via Amendola , con andamento nord – sud e realizzabile con l'attuazione di "Aree di Trasformazione".

- **Il secondo tronco viabilistico è il collegamento tra la via Padania e la via Manzoni, già realizzato in parte a seguito di interventi per l'attuazione di Piani di lottizzazione convenzionata previsti nel P.R.G. del 1997, definiti o in fase di esecuzione. Per il completamento sono necessari interventi di raccordo da eseguire da parte dell'Amministrazione in prossimità con la via 1° Maggio.**
- **Il terzo tracciato è costituito dal collegamento tra la via Montegiano e la via Valletta, per seguire attraverso l'esistente via dei Longobardi, sulla Strada Provinciale per Vigevano (raccordandosi con una rotatoria che avrà lo scopo di rallentare il traffico in entrata), ai piedi del dosso naturale che caratterizza l'ingresso al Centro Abitato del Comune di Gravellona Lomellina.**

Sono inoltre previsti tre interventi sulla viabilità locale minore, costituiti dall'allargamento della sede viaria di due strade : la strada Ciresa, che dalla via Circonvallazione entra nella fascia delle "Aree di trasformazione" verso ovest, il corso Garibaldi in prossimità dell'intersezione con la via Circonvallazione e l'allargamento della sede viaria della via Cavallotti

Elemento importante per la viabilità locale è la presenza della pista ciclo – pedonale, che attraversa il centro edificato con andamento nord-sud. Attualmente il tracciato esistente parte a sud dalla via Padania, segue verso nord sul lato destro della via Circonvallazione e continua sulla Strada Provinciale per Cassolnovo, svoltando verso est nella campagna in direzione della frazione Barbavara. Il P.G.T. prevede il collegamento della pista ciclo-pedonale con il territorio del comune di Cilavegna a sud-ovest lungo la Strada Provinciale per Mortara, e il collegamento a nord-est alla frazione Barbavara.

Nell'Area di trasformazione urbana ATU – 4 di via Valdarengo è prevista la realizzazione di un passaggio pedonale che attraverso il

vicolo Giannini, collega il corso Insurrezione con l'area pubblica destinata all'istruzione e allo sport in via Verdi.

D2a.5 - Le aree e i servizi pubblici

Oltre a quanto indicato nel paragrafo D1b.4 le aree per servizi pubblici vengono incrementate grazie alle cessioni derivanti dalle previsioni di attuazione delle "aree di trasformazione". Non sono state individuate aree pubbliche che si identifichino come un vincolo urbanistico. Di particolare interesse l'ampliamento delle aree per l'istruzione con l'incremento dell'area pubblica di via Valdarengo, che permetterà di concentrare le strutture scolastiche e sportive coperte.

D2b – Compatibilità dello sviluppo con le risorse economiche pubbliche.

Esiste una stretta dipendenza tra lo sviluppo e le risorse che l'Amministrazione dovrà mettere in campo per raggiungere gli obiettivi preposti, specialmente per realizzare nuove infrastrutture viarie o nuovi servizi necessari quando ne aumenta la richiesta. La macchina che permetterà alle amministrazioni di impegnare al minimo le risorse disponibili è costituita dalla possibilità di ottenere in cambio delle nuove edificabilità le aree per verde e servizi pubblici o l'equivalente in monetizzazione e dove previsto una viabilità di quartiere che sia anche di beneficio alla viabilità comunale.

Con le monetizzazioni delle aree pubbliche che non entrano nei programmi di acquisizione al patrimonio pubblico, e con gli oneri di urbanizzazione, l'Amministrazione potrà effettuare interventi di riqualificazione e ampliamento dei servizi pubblici carenti e della viabilità.

D2c – Le aree di trasformazione.

Precedentemente sono state sottolineate le modalità adottate per l'individuazione delle "Aree di trasformazione", ossia delle nuove parti del paese che il P.G.T. aggiunge al Tessuto urbano consolidato, per la realizzazione di nuovi insediamenti, di servizi e di strutture viabilistiche di completamento.

Le "Aree di trasformazione" sono articolate in tre tipologie: "Aree di trasformazione urbana", "Aree di trasformazione

residenziale” e “Aree di trasformazione per attività produttive”. A queste tre tipologie si aggiungono le “Aree residenziali a pianificazione esecutiva definita”, le “Aree produttive a pianificazione esecutiva definita”, cioè le aree interessate da piani esecutivi vigenti, nelle quali valgono le norme previste dagli stessi, fino alla scadenza del relativo periodo di validità.

Le “Aree di trasformazione urbana”, sono state descritte nel capitolo precedente e sono costituite da aree interne al Tessuto urbano consolidato.

La “Aree di trasformazione residenziali e per attività produttive” comprendono le aree libere nelle quali il P.G.T. prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche, relative a nuovi insediamenti e nuovi servizi.

Le modalità operative sono regolate dall’intervento indiretto, costituito da strumenti urbanistici esecutivi che adottano i criteri di perequazione e incentivazione descritti successivamente.

Nelle aree di trasformazione è sempre prevista la compresenza di destinazioni diverse, con la sola esclusione delle funzioni agricole, regolate da percentuali massime inderogabili, riferite alle funzioni non prevalenti delle diverse tipologie di aree di trasformazione.

L’individuazione della viabilità all’interno delle aree di trasformazione è vincolante e costituisce il completamento della viabilità locale.

I perimetri delle aree di trasformazione, potranno essere modificati mediante rettifiche tra aree e tessuti urbani consolidati, in base a rilevazioni aggiornate dell’effettiva situazione fisica e morfologica dei suoli e delle rilevanze catastali, finalizzate alla fattibilità degli interventi.

Si individuano le seguenti “Aree di trasformazione residenziale”:

ATR – 1 – alla frazione Barbavara

ATR – 2 – viale Liberali a nord

ATR – 3 – viale Liberali a ovest

ATR – 4 – viale Liberali a sud

ATR – 5 – strada Ciresa

ATR – 6 – S.P. via Borgolavezzaro ovest

ATR – 7 – S.P. via Borgolavezzaro est

ATR – 8 – via Figari

ATR – 9 – via Montegiano

ATR – 10 – via Valletta ovest

ATR – 11 – via Valletta est

ATR – 12 – via dei Longobardi – S. P. per Vigevano

La superficie territoriale complessiva delle ATR ammonta a **147.376 m2** con una edificabilità territoriale di **44.213 m2** e un'edificazione valutata in **796 vani**. Le "Aree di trasformazione residenziale" garantiscono una cessione di aree pubbliche di **32.112 m2**. La loro localizzazione è stata determinata oltre che dalle richieste di proprietari delle aree, da elementi di fattibilità: l'altimetria favorevole per gli allacciamenti al sistema fognario esistente; la bassa redditività agricola delle aree; la presenza o facilità di collegamento ai sottoservizi; il completamento del tessuto urbano esistente e frastagliato delle aree periferiche; la possibilità di ampliamento e integrazione della viabilità locale esistente.

Le "Aree di trasformazione produttive": sono cinque e sono ubicate nella zona a sud-ovest del territorio urbanizzato, in allineamento con le aree produttive del territorio del comune di Cilavegna lungo la Strada Provinciale per Mortara, e lungo la Strada Provinciale per Borgolavezzaro.

ATP – 1 – Strada Provinciale per Borgolavezzaro ovest

ATP – 2 – Strada Provinciale per Borgolavezzaro est

ATP – 3 – Strada Provinciale per Cilavegna nord

ATP – 4 – Strada Provinciale per Cilavegna sud

ATP – 5 – via Figari

La superficie territoriale complessiva delle ATP ammonta a **94.325 m2** con una edificabilità territoriale di **44.163 m2**. Le "Aree di trasformazione produttive" garantiscono una cessione di aree pubbliche di circa **9.276 m2**.

Con l'intento di promuovere un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, nelle aree di trasformazione sono

previsti elementi di mitigazione degli interventi edilizi sul territorio: obbligo di impiantare sui confini delle aree edificate in particolare quelle di tipo produttivo, alberi di alto fusto e gruppi di arbusti che garantiscano durante tutto l'anno le schermature necessarie; obbligo di mantenere una quota di permeabilità dei suoli per garantire un migliore funzionamento del sistema fognario; ambientazione delle infrastrutture della mobilità, al fine di ridurre gli inevitabili impatti negativi sul territorio. In particolare si evidenzia nell'Area di trasformazione ATR 12 ad est del centro edificato, sulla S.P. per Vigevano, l'obbligo di realizzare una fascia a verde alberato di larghezza 10 m, lungo i perimetri esterni.

D2d – Perequazione e incentivazione.

La perequazione urbanistica si configura come uno strumento gestionale del P.G.T. e consente un'equa distribuzione dei diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi verso il Comune.

Nelle aree soggette all'attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo, definite nel presente P.G.T. come "Aree di Trasformazione", vengono applicati i criteri di equità e di uniformità del diritto edificatorio, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

Inoltre sono stati introdotti per le aree di trasformazione elementi di incentivazione che portino ad un'edificabilità coordinata che metta in primo piano i criteri di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio e del risparmio energetico.

Le modalità di attuazione sono riportate nei "Criteri di attuazione delle aree di trasformazione".

D2e – Il dimensionamento del piano

Nelle successive tabelle sono evidenziati gli elementi principali del dimensionamento del nuovo piano, nella prima sono riportati i dati dei nuovi insediamenti previsti nelle "aree di trasformazione" e

nelle aree residenziali a “pianificazione esecutiva definita”, nella seconda tabella è invece quantificato il dato base delle aree pubbliche garantite dal piano, senza tener conto delle possibilità offerte dal Piano dei Servizi in relazione all’individuazione di nuovi standard qualitativi e prestazionali.

Tabella 1 - nuovi interventi insediativi

	Superfici Territoriale m ²	Superficie Edificabile m ²	Arre pubbliche di cessione m ²	stanze realizzabili n°
Aree di trasformazione urbana	23.416	10.251	5.723	185
Aree di trasformazione residenziale	147.376	44.213	32.112	796
Aree di Trasformazione produttive	94.325	47.163	9.276	0
Totale AT	265.117	101.627	47.111	981
Aree residenziali a pianificazione esecutiva approvata	29.066	10.765	5.141	194
Recupero vani esistenti non occupati				300
TOTALE	294.183	112.392	52.252	1.475

Il totale delle nuove stanze realizzabili e dei vani da recuperare ammonta a 1.475, considerando che nel decennio 1995 – 2005 sono

state realizzate circa 800 stanze e la popolazione è aumentata di circa 500 abitanti si può definire che le nuove stanze previste dal piano possono corrispondere a ($1.475/800 \times 500$) circa 923 nuovi abitanti teorici, che sommati alla popolazione residente al 31/10/2006 di 2.515 abitanti si ottiene un totale di 3.438 abitanti teorici.

Tabella 2 - aree pubbliche

	Superfici m ²
verde pubblico e sport	219.782
istruzione	14.823
interesse generale	49.552
parcheggi pubblici	18.877
da cessione aree di trasformazione	23.536
<hr/>	
Totale AP	326.570

la dotazione minima di aree pubbliche previsto dalla legge Regionale 12/2005, di 18 m2 per ogni abitante teorico previsto dal Piano, è largamente superato. Dividendo infatti 326.570 m2 per i 3.438 abitanti teorici, si ottiene una dotazione di AP pari a 94,99 m2/abitante.

Il "Piano dei servizi", specificherà l'utilizzazione di questa dotazione pubblica e le relative modalità di gestione.

La tabella successiva riporta le quantificazioni complessive delle previsioni del P.G.T. con le ripartizioni in percentuale sul totale della superficie utilizzata.

Tabella 3 - l'uso del suolo previsto dal P.G.T.

Destinazioni d'uso del suolo "Progetto"	% rispetto all'area Urbanizzata	superficie m2
Aree residenziali interne al tessuto urbano consolidato	30,60 %	495.669
Aree produttive interne al tessuto urbano consolidato	9,51 %	154.049
Aree terziario interne al tessuto urbano consolidato	0,70 %	11.274
Aree per strutture agricole	11,91 %	192.838
Aree residenziali a pianificazione esecutiva definitiva	1,79 %	29.066
Aree di trasformazione residenziale	7,27 %	117.828
Aree di trasformazione produttive	5,15 %	83.486
Parchi e verde privato	5,05 %	81.829
Verde pubblico e sport	13,57 %	219.782
Istruzione	0,92 %	14.823
Interesse generale	3,06 %	49.552
Parcheggi pubblici	1,17 %	18.877
Aree pubbliche da cessione Aree di trasformazione	1,45 %	23.536
Private di uso pubblico	0,91 %	14.783
Viabilità	6,93 %	112.285
TOTALE AREE	100,00 %	1.619.677

RIEPILOGO CALCOLO SUPERFICI RESIDENZIALI E VANI EDIFICABILI

AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO						
ZONA	AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE PER LA VIABILITA' DI P.G.T.	SUPERFICI DA CEDERE O MONETIZZARE	SUPERFICIE EDIFICABILE Et (indice di edificabilità territoriale 0,30 m2/m2)	VANI (SUP. EDIFICABILE X 2,70/150)
		m2	m2	m2	m2	n°
ATR	1	3.141	0	785	942	17
ATR	2	17.633	0	4.408	5.290	95
ATR	3	18.123	2.256	3.967	5.437	98
ATR	4	7.610	1.531	1.520	2.283	41
ATR	5	13.068	1.711	2.839	3.920	71
ATR	6	18.903	2.822	4.020	5.671	102
ATR	7	21.481	3.043	4.610	6.444	116
ATR	8	12.264	2.463	2.450	3.679	66
ATR	9	6.789	1.575	1.304	2.037	37
ATR	10	6.479	630	1.462	1.944	35
ATR	11	4.847	1.084	941	1.454	26
ATR	12	17.038	1.812	3.807	5.111	92
TOTALE		147.376	18.927	32.112	44.213	796
AREE DI TRASFORMAZIONE INTERNE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO						
ZONA	AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE PER LA VIABILITA' DI P.G.T.	SUPERFICI DA CEDERE O MONETIZZARE	SUPERFICIE EDIFICABILE Uf (indice di utilizzazione fondiaria di zona)	VANI (SUP. EDIFICABILE X 2,70/150)
		m2	m2	m2	m2	n°
ATU	1	2.290	0	573	1.145	21
ATU	2	1.117	175	236	726	13
ATU	3	3.768	0	942	1.884	34
ATU	4	16.241	350	3.973	6.496	117
TOTALE		23.416	525	5.723	10.251	185
TOTALE AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE		170.792	19.452	37.835	54.464	980

RIEPILOGO CALCOLO SUPERFICI PRODUTTIVE

ZONA	AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE PER LA VIABILITA' DI P.G.T.	SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO	SUPERFICIE EDIFICABILE Et (indice di edificabilità territoriale 0,50 m2/m2)
		m2	m2	m2	m2
ATP	1	15.948	0	1.595	7974
ATP	2	16.748	800	1.595	8374
ATP	3	29.258	0	2.926	14629
ATP	4	15.554	0	1.555	7777
ATP	5	16.817	763	1.605	8408,5
TOTALE AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE		94.325	1.563	9.276	47.163

COMUNE DI GRAVELLONA LOMELLINA

PROVINCIA DI PAVIA

OSSERVAZIONE E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E
CON LE PRESCRIZIONI E INDICAZIONI DEL SETTORE TERRITORIO
DELLA PROVINCIA DI PAVIA

* * * * *

1 - PREMESSE

Premesso:

- che il Comune di Gravellona Lomellina si è dotato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 15/02/2007 del P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) ai sensi della Legge Regionale n° 12 del 11/03/2005 ;

- che il progetto di P.G.T. costituito da:
 - A 1 – Documento di Piano
 - A2 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
 - A3 – Assetto Geologico, Idrogeologico e Sismico
 - B - Piano dei Servizi
 - C - Piano delle Regoleè stato depositato nella segreteria comunale per la durata di 30 giorni consecutivi;

- che nei trenta giorni di deposito e nei trenta successivi, per un totale di sessanta giorni, sono state raccolte 11 osservazioni, 1 nel vecchio nucleo e 10 nella restante parte del territorio comunale e una osservazione fuori termine;

- che con Delibera di Giunta Provinciale n° 365 del 21/06/2007, la Provincia di Pavia ha espresso parere di compatibilità con il P.T.C.P. , a condizione che vengano recepite alcune prescrizioni che costituiscono parte integrante della delibera di cui sopra.

l'Amministrazione Comunale esprime di seguito il parere alle osservazioni presentate, elencate nelle tabelle di seguito riportate ed evidenziate nella planimetria di individuazione elab. O.1.

2 – ELENCO OSSERVAZIONI

N. D'ORDINE	DATA PRESENTAZIONE	N. PROTOCOLLO	RICHIEDENTE	AREA PGT	RICHIESTA	PARERE
1	29 marzo 2007	2852	Castelli Angela-Castelli Sandra	Tessuto medio-bassa densità Viabilità pubblica		FAVOREVOLE IN PARTE
2	10 aprile 2007	3254	Moro Mariella	varie	Inserire ghiacciaie negli elementi architettonici di pregio	FAVOREVOLE
3	17 aprile 2007	3468	Silva Enrico	Area di Trasformazione Produttiva ATP2	Soppressione di un tratto della Stra Vegia dal Burg	FAVOREVOLE
4	19 aprile 2007	3535	Silva Roberto	Tessuto medio-bassa densità	Inserire in tessuto per attività commerciali	FAVOREVOLE
5	20 aprile 2007	3573	Piccolino Domenico-Piccolino Giuseppe	Area agricola	Inserire in tessuto per strutture agricole	FAVOREVOLE
6	27 aprile 2007	3783	Oldani Maria Carla-Mazzini Costantina	Area agricola non edificabile	Inserire in tessuto a bassa densità	CONTRARIO
7	27 aprile 2007	3788	Carano Pasquale-Acquafredda Vito	Area agricola non edificabile	Inserire in tessuto a bassa densità	CONTRARIO
8	28 aprile 2007	3835	Baratti Margherita	Nucleo antica formazione	Stralciare da area di trasformazione/recupero alcune porzioni ed inserirle in edificabilità diretta	FAVOREVOLE
9	28 aprile 2007	3836	Carraro Luigi	varie		FAVOREVOLE IN PARTE

10	28 aprile 2007	3837	Vittorietti Caterina	Area di trasformazione ATR8	Spostare strada	FAVOREVOLE
11	28 aprile 2007	3838	Granozio Alfonso	Area di trasformazione ATR2	Stralciare il mappale di proprietà dall'ATR2 ed inserire in tessuto a medio-bassa densità	CONTRARIO
12	10 luglio 2007	6263	Varvello Lidia	Area agricola e tessuto per strutture agricole	Inserire in tessuto a bassa densità (pervenuta fuori termini)	CONTRARIO

3 – PARERI E MOTIVAZIONI DEI PRIVATI

IL PARERE FAVOREVOLE

L' accoglimento delle osservazioni con relative varianti riportate nei grafici di correzione ed identificate nell'elenco, precedentemente riportato ai numeri 2 – 3 – 4 – 5 – 8 - 10, è giustificato dalla compatibilità delle richieste che non sono in contrasto con gli obiettivi del P.G.T., validamente motivate, permettono ai richiedenti un più adeguato utilizzo della proprietà.

IL PARERE FAVOREVOLE IN PARTE

Le osservazioni classificate ai numeri 1 - 9 sono state parzialmente accolte e comportano le controdeduzioni di seguito riportate.

N° 1 – L'osservazione si riferisce in particolare a un piano attuativo approvato con le regole del P.R.G. precedente; considerato che devono essere ancora definiti i termini della convenzione che regoleranno l'attuazione del P.L.C. , in tale fase si terrà conto per quanto possibile delle osservazioni presentate.

N° 9 – L'osservazione è articolata in più punti, viene accolta la richiesta al punto 1 di individuare il piano di lottizzazione con accesso dalla via Manzoni nel " Tessuto Urbano Consolidato a bassa densità ", in quanto attualmente è stato completato. Per quanto richiesto ai punti successivi, non possono essere accolte le richieste in quanto sono in contrasto con gli obiettivi del P.G.T. e con le consuetudini e le caratteristiche architettoniche del tessuto edilizio del Comune di Gravellona Lomellina.

IL PARERE CONTRARIO

Le osservazioni identificate ai numeri 6 – 7 - 11 non possono essere accolte per le seguenti motivazioni:

N° 6 – l'area è adiacente ad un'area pubblica ad una quota decisamente più bassa rispetto al piano stradale e all'interno del perimetro di rispetto del depuratore della frazione Barbavara, pertanto non idonea all'edificazione residenziale.

N° 7 – il lotto ha le stesse caratteristiche morfologiche del lotto di terreno di cui

all'osservazione n° 6, inoltre la richiesta di edificabilità di un edificio di natura artigianale non può essere consentito in una zona inequivocabilmente residenziale.

- N° 11 – il lotto di terreno è completamente libero da edificazioni in un tessuto urbano consolidato che per la sua conformazione non permette l'insediamento di ulteriori abitanti, senza compromettere seriamente la già scadente viabilità del quartiere. per tale motivo non si può accettare lo scorporo dal piano attuativo ad ovest dell'abitato.
- N° 12 – l'osservazione è pervenuta fuori termine, inoltre la richiesta di edificabilità di tipo residenziale, incide su un'area definita dal P.T.C.P. come " Area di consolidamento dei caratteri naturalistici", dove non è prevista l'edificabilità

4 – LE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA

a) - LE PRESCRIZIONI

Le prescrizioni relative al documento di piano si articolano in quattro punti fondamentali e sono state completamente recepite come adeguamenti in quanto costituiscono richiesta di modifica, pena l'inefficacia degli atti assunti, ai sensi dell'art. 13 comma 7 della L.R 12/2005.

1 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

E' stato rivisto il rapporto Ambientale, partendo da un quadro di riferimento normativo e programmatico si è approfondito con puntualità l'analisi del contesto territoriale e socio economico, l'uso e l'occupazione del suolo, la presenza antropica, la produzione dei rifiuti, la qualità dell'aria, il traffico veicolare, le acque superficiali e di falda e l'ittiofauna.

Dall'analisi alla sostenibilità degli effetti significativi dovuti alle previsioni del Piano, valutando i criteri e gli obiettivi di sostenibilità, gli effetti delle previsioni del P.G.T. sul territorio, le azioni del P.G.T. le incidenze prodotte dalle nuove aree di trasformazione, con l'individuazione di eventuali mitigazioni, il monitoraggio e il controllo degli effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del P.G.T., la definizione degli indicatori per consentire il monitoraggio.

Con la deliberazione di C.C. che approva definitivamente il P.G.T., viene individuato come Autorità responsabile della Valutazione Ambientale il Sindaco del Comune di Gravellona Lomellina e come Autorità Ambientale proponente e partecipante al procedimento l'Assessore all'urbanistica del Comune di Gravellona Lomellina.

2 – Centro Storico

Il centro storico del comune di Gravellona Lomellina come rilevato nella Delibere di Giunta Provinciale n° 365 del 21/06/07, non si configura morfologicamente come evidenziato nelle prima levata dell'IGM.

La differenza sostanziale si evidenzia nella parte a sud del vecchio nucleo, dove negli anni quaranta e cinquanta sono avvenute le principali modifiche, apportate dalla realizzazione della via Robecchi, che con andamento est - ovest ha ritagliato, isolandola a sud una piccola porzione del vecchio nucleo che è stata completamente trasformata negli anni cinquanta e sessanta con interventi propri di quel periodo, senza conservare le caratteristiche e gli elementi architettonici del vecchio nucleo, come è avvenuto in alcuni Interventi edificatori dequalificanti all'interno del centro urbano.

La frazione Barbavara è formata per la maggior parte da complessi edilizi costituiti da cascine in parte attive e in parte dismesse, dove sono previsti

interventi con Piano di Recupero. Il tessuto rurale e connesso con edificabilità realizzata negli anni cinquanta, nell'ultimo decennio sono state ristrutturate alcune parti del patrimonio edilizio e sono state realizzate nuovi edifici residenziali.

Già dal Piano di Fabbricazione del 1977 e successivamente nel P.R.G. del 1997, per i motivi sopra descritti il Vecchio Nucleo si configurava nell'attuale perimetro riportato nel P.G.T..

3 – Le previsioni di Piano

Nelle tavole delle previsioni di Piano (A1c) sono stati riportati i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica.

4 – Le previsioni del PTCP

I tutti gli elaborati del P.G.T. vengono riportate integralmente tutte le "Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici", individuate dal P.T.C.P..

b) - LE INDICAZIONI

Si articolano in due parti e vengono totalmente accolte.

Le indicazioni riguardano il piano delle regole e il piano dei servizi, si articolano in sei suggerimenti che vengono totalmente accolti

1 – Norme Geologiche di attuazione

Le limitazioni relative alle classi di fattibilità individuate nello studio geologico, sono state richiamate e recepite nell'art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Sono state riportate negli elaborati della componente Geologica, le classi di fattibilità specificate nella tabella 1 contenute nella D.G.R. n° 8/1566 del 22/12/2005.

2 – Esame paesistico dei progetti

E' stato inserito nelle Norme di Attuazione del Piano delle regole la disciplina relativa all'esame paesistico dei progetti, di cui all'art. 25 delle N.d.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale, alle linee guida approvate con D.G.R. n° 11045/2002 e dall'art. 37 delle N.T.A. del P.T.C.P..

3 – Interventi lungo la viabilità d'interesse paesistico

Sono state prese in esame già in fase di prima adozione le disposizioni contenute nell'art. 33 comma 38 delle N.T.A. del P.T.C.P., inoltre è stata individuata nelle aree di Trasformazione a sud – ovest dell'abitato, una fascia di rispetto stradale in fregio alla via Figari, individuata come viabilità storica.

4 – Vincoli di cui al D.L. 42/2004

Nell'elaborato A1.b9 è stato riportato il vincolo di cui al D.L. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c, relativo alla fascia di rispetto di 150 m del torrente Terdoppio.

Non si sono evidenziati boschi degni di nota nel territorio del Comune di Gravellona Lomellina di cui all'art. 142 comma 1 lettera g del D.L. 42/2004.

5 – Localizzazione dei fontanili

Sono state aggiornate le tavole A3.c – A3.e – A3.g della componente geologica, riportando i fontanili individuati nella "Carta ambientale della Pianura della Regione Lombardia".

6 – Il piano dei servizi

Nel piano dei servizi, in fase di adozione sono state previste opere che trovano copertura nel piano triennale delle opere pubbliche ad eccezione

della viabilità extra comunale rappresentata dalla circonvallazione. Considerato che tale opera infrastrutturale non trova copertura sia nel bilancio Provinciale, che nel bilancio Comunale, è stato eliminato il vincolo di viabilità, e si è esteso l'area agricola inedificabile individuando un "corridoio per la viabilità extracomunale".

Anche per le aree pubbliche con l'introduzione dell'esame paesistico dei progetti e della "Autorizzazione paesistica" devono essere verificate le prescrizioni relative alla legislazione vigente in materia di paesaggio.

Parte integrante del Piano dei servizi sono gli elaborati grafici relativi ai servizi nel sottosuolo, che costituiranno il Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS) di prossima redazione.

Le indicazioni di carattere generale

- 1 – Norme Tecniche di attuazione, sono stati integrati gli articoli sotto riportati.
Art. 44 " Modalità attuative delle aree di trasformazione", per le aree con destinazione produttiva per insediamenti di attività logistiche che devono essere assoggettate alla procedura di esclusione della VIA ai sensi del dpr n° 12/96.
Art. 48 " Rispetto stradale e acque pubbliche", in assenza dello studio di definizione del reticolo idrico, la fascia di rispetto su ogni corso d'acqua è pari a 10 m ai sensi del regio decreto 523/1904, all'interno di tali fasce vige il principio dell'inedificabilità assoluta, come già definito nelle N. di A. adottate.
- 2 – Tutela acustica del territorio
E' in fase di redazione il "Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale".
- 3 – Aspetti viabilistici
Come richiamato precedentemente, considerato che l'opera infrastrutturale della circonvallazione esterna all'abitato, non è compresa nel Programma di investimenti della Provincia e nelle previsioni di investimento Comunale, viene eliminato il vincolo viabilistico e introdotto l'indicazione del corridoio per la viabilità.
Vengono inoltre recepite e intergrate nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole le condizioni generali per la viabilità, indicate nella delibera di Giunta Regionale 365/2007.

5 – CRITERI DI ATTUAZIONE NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Si riportano di seguito le modifiche ai criteri di attuazione delle "Aree di Trasformazione" del Documento di Piano, derivanti prescrizioni riportate nella delibera di giunta provinciale.

N.B. l'articolo è trascritto per intero, in corsivo sono riportate le modifiche

Art. 5 – Perequazione Urbanistica

La perequazione urbanistica si configura come uno strumento gestionale del P.G.T. e consente un'equa distribuzione dei diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi verso il Comune.

Nelle aree soggette all'attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo, definite nel presente P.G.T. come "Aree di Trasformazione", vengono applicati i criteri di equità e di uniformità del diritto edificatorio, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

Le regole della perequazione urbanistica :

- la preservazione dei diritti edificatori connessi all'edificazione esistente legittima, anche con l'eventuale trasferimento delle volumetrie esistenti mediante demolizione e ricostruzione, in quanto i diritti edificatori esistenti, sono aggiuntivi per la quota eventualmente eccedente a quelli determinati dall'indice di zona;
- l'attribuzione di diritti edificatori a ciascuna proprietà indipendentemente dalle ripartizioni previste nelle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie di proprietà;
- la maggiorazione dei diritti edificatori nei casi 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;
- l'esclusione dai diritti edificatori delle proprietà interessate da costruzioni non legittime.

Al fine di accorpare la quota di aree da cedere obbligatoriamente, i diritti edificatori attribuiti ai proprietari possono essere utilizzati nell'Area di Trasformazione indicata nel P.G.T., oppure trasferiti in un'altra "Area di Trasformazione", senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Per la redazione dello strumento urbanistico attuativo relativo a una o più "Aree di Trasformazione" è necessario per ogni area interessata, la partecipazione dei proprietari costituenti la maggioranza assoluta delle superfici catastali delle aree. Soddisfatta tale condizione i proprietari presentano all'Amministrazione Comunale lo strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito d'intervento, (non vincolante per la parte non di proprietà), garantendo agli altri proprietari l'eventuale futura utilizzazione dei diritti

edificatori, specificando gli impegni che essi dovranno assumersi nei loro confronti o verso il Comune, procedendo così alla realizzazione degli interventi nella parte di proprietà.

Nelle aree di trasformazione con superficie territoriale inferiore a 5.000 m² non è necessaria l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, ma è sufficiente un unico permesso di costruire esteso all'intera proprietà e subordinata alla stipula di una convenzione

Nelle aree di trasformazione senza individuazione specifica delle aree pubbliche da cedere al Comune, le medesime potranno essere:

- monetizzate, con esclusione delle superfici necessarie destinate a parcheggi pubblici (PP), definite secondo le destinazioni funzionali previste dal piano attuativo o dai progetti edilizi e come indicato all'art. 23 delle Norme di Attuazione del "Piano delle Regole";
- *cedute completamente o parzialmente in altre parti del territorio del Comune di Gravellona Lomellina se concordate con l'Amministrazione Comunale.*

6 – NORME DI ATTUAZIONE modifiche e integrazioni

Si riportano di seguito le modifiche alla normativa di attuazione del Piano delle Regole, derivanti dalle prescrizioni riportate nella delibera di giunta provinciale e da integrazioni d'ufficio per correggere o per esplicitare alcuni aspetti normativi.

N.B. l'articolo è trascritto per intero, in corsivo sono riportate le modifiche

Art. 16 bis – Recinzioni lungo le strade pubbliche

Tutte le recinzioni da eseguire lungo le strade provinciali dovranno essere autorizzate dalla Provincia e riportate nei progetti edilizi.

Tutte le recinzioni da eseguire lungo le strade interne al perimetro del centro edificato e nelle strade pubbliche delle aree di trasformazione dovranno essere approvate e autorizzate dall'Amministrazione Comunale con la presentazione di progetto edilizio.

In entrambi i casi le recinzioni su strada non potranno superare l'altezza massima di 2.50 m, potranno avere uno zoccolo in muratura di non oltre 120 cm ma la parte superiore dovrà essere di tipo trasparente con cancellata in ferro aperta.

Art. 23 - Parcheggi pubblici e privati

Le dotazioni minime di parcheggi pubblici o di uso pubblico **(PP)** e parcheggi privati (P), in funzione delle destinazioni urbanistiche è la seguente:

Destinazione	(PP)	(P)
RESIDENZIALE 3m ² /10m ² di <i>slp</i>		1m ² /10m ² di <i>slp</i>
PRODUTTIVE - ARTIGIANALI 3m ² /10m ² di <i>slp</i>		2m ² /10m ² di <i>slp</i>
COMMERCIALI 2m ² /10m ² di <i>slp</i>	MAX 150 m2	5m ² /10m ² di <i>slp</i>
TERZIARIO 2m ² /10m ² di <i>slp</i>		5m ² /10m ² di <i>slp</i>
TURISTICO - RICETTIVE 3m ² /10m ² di <i>slp</i>		3m ² /10m ² di <i>slp</i>

Tale prescrizione vale in tutte le parti del tessuto urbano consolidato, sia per le nuove costruzioni sia nel caso di demolizione e ricostruzione, trasformazione d'uso da rustico a civile e ristrutturazione totale con aumento delle unità immobiliari.

Nella zona del Vecchio Nucleo, nei casi di intervento edilizio di cui al comma precedente, dovrà essere garantita un'autorimessa per ogni unità immobiliare fino a 85 m² di superficie netta, più una autorimessa ogni 50 m² per la parte eccedente.

I parcheggi privati e di uso pubblico o pubblici, possono essere ricavati nei piani terreni o interrati dell'edificio e/o nelle aree di pertinenza oppure in aree esterne al lotto oggetto dell'intervento edilizio, in tale caso saranno asserviti all'edificando con vincolo di destinazione a parcheggio privato o di uso pubblico, a mezzo di atto pubblico notarile registrato e trascritto. I parcheggi pubblici, possono essere ceduti all'Amministrazione solo su richiesta della stessa.

E' consentito in caso d'impossibilità reale la monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico.

Art. 29 bis – Esame Paesistico dei progetti

Ogni intervento sul territorio che agisce sulla trasformazione del paesaggio è oggetto di " Esame paesistico del progetto " ai sensi della D.G.R. n° 7/11045 del 08/11/2002.

Non sono soggetti alla valutazione di cui sopra gli interventi sottoposti alla "Autorizzazione Paesaggistica" (art. 146 del D.L. n° 42 del 22/01/2004).

Non sono soggetti alla "Autorizzazione Paesaggistica" gli interventi su aree che alla data del 06/09/1985 erano individuate negli strumenti urbanistici come zone A e B (art. 142 del D.L. n° 4 del 22/01/2004); pertanto in tali aree per ogni intervento che agisce sulla trasformazione del paesaggio è obbligatorio l'"Esame paesistico del progetto".

Art. 36 - Vecchio nucleo – Zona di Recupero – Zona omogenea A

Questa zona comprende le aree caratterizzate da complessi edilizi urbani di valore architettonico talvolta modesto, ma di notevole valore storico-ambientale, in stato di parziale degradazione, per i quali il Piano prevede azioni di risanamento e di ripristino conservativo e interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia.

.....
.....parte
omessa.....

e – Norme disciplinanti la fabbricazione

e.1 – Coperture.

Le coperture devono essere eseguite con coppi di laterizio o simili.

I materiali delle coperture esistenti, diversi da quelli prescritti al primo comma, saranno totalmente eliminati e sostituiti con materiali conformi in occasione di interventi per opere di straordinaria manutenzione. Sono ammessi pannelli solari o fotovoltaici, integrati nella copertura che non costituiscano un impatto ambientale e paesaggistico in netto contrasto con le caratteristiche architettoniche del vecchio nucleo, previo autorizzazione della Commissione Edilizia.

e.2 – Comignoli

I comignoli devono essere in laterizio di forma tradizionale e/o in muratura di mattoni eventualmente intonacata.

e.3 - Volumi tecnici

I volumi tecnici sporgenti dalla copertura devono avere dimensioni, forma e materiali tali da non contrastare con le caratteristiche degli ambienti e da uniformarsi alla copertura.

e.4 - Sottotetti abitabili

I sottotetti esistenti praticabili di fabbricati da ristrutturare e da ricostruire previa demolizione possono essere trasformati in abitazioni, specialmente nei casi in cui è prevista la realizzazione delle abitazioni sfruttando i magazzini (o sottotetti) ove questi esistono.

La pendenza massima delle falde di copertura non deve superare il 50%

L'altezza minima e l'altezza media ponderale non può essere inferiore a quanto previsto dalla L.R. n° 12/2005.

e.5 - Gronde

Tutti i fabbricati devono essere provvisti di gronda.

I materiali di gronda di fabbricati esistenti devono essere di tipo tradizionale quali pietra naturale, mattoni di laterizio intonacati, legno.

La forma delle gronde deve ripetere le sagome tipiche.

Le gronde difformi verranno sostituite e ricostruite in base ai criteri del presente articolo in occasione di interventi per opere di manutenzione straordinaria e/o nella richiesta di concessione.

I canali di gronda devono essere esterni con sagome di tipo tradizionale.

Sono da evitare canali di gronda e pluviali di sezione quadrata e costituiti da P.V.C. e acciaio inox.

e.6 - Infissi

Nei fabbricati esistenti, negli interventi di sistemazione, ristrutturazione, ricostruzione, gli infissi devono essere di legno o alluminio colorato con persiano a ventola o scorrevoli al piano terreno degli edifici prospettanti sul suolo pubblico.

I portoni carrai devono essere di legno o in ferro.

e.7 - Contorni - Davanzali - Soglie - Zoccolature

I contorni, i davanzali, le soglie e le zoccolature devono essere di pietra naturale (granito, serizzo, beola e simili e/o in cemento e graniglia.

I contorni delle vetrine delle botteghe devono essere larghi almeno 20 cm.

Le zoccolature devono avere un'altezza massima di m 1,20.

Per motivi igienici non devono più essere consentite zoccolature non traspiranti su muri non totalmente isolati dall'umidità.

e.8 - Rivestimenti pareti esterne

I rivestimenti delle pareti esterne di edifici esistenti, da sistemare, ristrutturare, ricostruire, devono essere costituiti da intonaco civile tinteggiato.

I rivestimenti difformi dovranno essere rimossi e sostituiti con quelli previsti nel presente articolo come per le coperture.

I colori dei rivestimenti sono valutati dalla Commissione Edilizia.

e.9 - Fasce marcapiano

Le fasce marcapiano devono essere mantenute come sono, come pure i fregi.

e.10 - Balconi, ringhiere e recinzioni

I balconi e le ringhiere devono essere di tipo tradizionale.

Le recinzioni verso strada dovranno essere realizzate con zoccolo in muratura di mattoni faccia a vista o in calcestruzzo o laterizio intonacato con intonaco civile tinteggiato con un'altezza massima di 80 cm e soprastante cancellata in ferro.

e.11 - Cortine in contrasto ambientale

Le cortine contraddistinte negli allegati stato di fatto "condizioni" in contrasto ambientale, devono essere riportate alle caratteristiche ambientali nelle sistemazioni e ristrutturazioni.

e.13 - Cambiamenti di destinazione

Nel caso di cessazione dell'attività i negozi e le botteghe possono essere destinati ad abitazione o ad uffici o viceversa

e.14 - Passaggi pedonali

I passaggi pedonali sono destinati al pubblico transito e vanno considerati a tutti gli effetti come un'apertura di strada. La loro larghezza minima è di m 1,50.

e.15 - Fabbricati per servizi accessori

I fabbricati per servizi accessori alle abitazioni possono essere destinati a ripostigli, autorimesse, lavanderie e simili.

Non possono essere destinati a locali di abitazione, in specie cucine, e a locali per attività produttive e commerciali.

In casi speciali potranno essere destinati a magazzini.

e.16 - Antiche ghiacciaie

E' obbligo in caso di ritrovamento di antiche ghiacciaie, all'interno del tessuto urbano consolidato, il recupero e la loro conservazione.

Art. 37 - Tessuto a medio alta densità

Comprende, parti del territorio comunale già edificato nelle quali si prevedono ristrutturazioni e completamenti degli edifici esistenti.

a) Forme di intervento: Piani di Recupero di iniziativa privata, intervento diretto (Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività).

b) Indici urbanistici aree libere

(If) Indici di fabbricabilità fondiaria 2,00 m³/m²

(Rc) Rapporto di copertura: 0,40 m²/m² di Sf

(Uf) Indici di utilizzazione fondiaria: 0,65 m²/m² di Sf

(SI) Superficie permeabile minima : 30% della Sf

(PP - P) Parcheggi pubblici o di uso pubblico e privati (vedi art. 23)

c) Indici urbanistici aree parzialmente edificate

Nel caso di fabbricati residenziali, esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono ammessi interventi di ampliamento, sopralzi, ecc, in misura eccedente l'indice fondiario previsto, fino ad un aumento del 10% del volume preesistente, da realizzarsi come una tantum per

tutto il periodo di vigenza del Documento di Piano; oppure il recupero degli edifici rurali esistenti a scopo abitativo.

d) Sono ammessi: negozi, esercizi e locali pubblici, alberghi, uffici commerciali e professionali, artigianato non molesto. La tipologia edilizia deve risultare di aspetto compatibile con la residenza.

e) Sono esclusi: depositi e magazzini all'ingrosso, impianti industriali ed artigianali molesti di qualsiasi genere, stalle, canili ed allevamenti di altri animali al di fuori di quelli utilizzati per il consumo alimentare domestico.

f) Altezza massima degli edifici:

1 - Nuove costruzioni: H massima m 10,00

2 - Demolizioni e ricostruzioni: H massima = quella dell'edificio preesistente e comunque non superiore a 10 m

3 - Ampliamenti e ristrutturazioni: H massima = non superiore a quella dell'edificio esistente.

4 - Sopralzi: H massima m 10,00

g) Numero dei piani abitabili: 3

h) Distanza minima tra edifici:

1 - Tra edifici antistanti anche se uno solo presenta pareti finestrate ml 10,00

2 - Tra edifici antistanti che non abbiano pareti finestrate la distanza minima è data dalla metà dell'altezza dell'edificio più alto, tale distanza va comunque divisa tra le due proprietà, nel caso di due nuove costruzioni.

3 - In caso di costruzioni conseguenti a ristrutturazioni, ampliamenti o di nuovi singoli edifici ammessi a saturazione della zona, se esistono sui confini della proprietà edifici con pareti cieche, le nuove costruzioni possono aderirsi, formando una continuità.

4 - Nel caso di sopralzi e/o ampliamenti di edifici esistenti anche se le fronti presentano pareti finestrate, è concesso il sopralzo e/o ampliamento dell'edificio, qualora ve ne sia la possibilità, in allineamento con la

parte di edificio sottostante e/o adiacente preesistente. In ogni caso nei confronti del confinante, dovranno essere verificate tutte le normative vigenti previste dal Codice Civile e dal Regolamento Locale d'Igiene.

5 - Nel caso di edificazione di locali accessori la distanza tra gli edifici della stessa proprietà può essere inferiore a m 10 e comunque non inferiore a m 5 nel caso di prospicenza su pare finestrate. Se la proiezione del locale accessorio sulla parte di edificio prospettante non interessa aperture di qualsiasi tipo, questo potrà essere costruito in aderenza o a distanza inferiori a m 5.

i) Distanza minima dai confini:

La distanza minima dai confini deve essere di 5,00 m semprechè si verifichi la distanza minima di ml 10,00 con il più vicino edificio, ad eccezione dei casi contemplati ai punti h/2 - h/3 - h/4 del precedente comma.

Nel caso di edificazione di locali accessori con $h < 3.00$ m (di cui al punto "m") è possibile costruire a confine anche se la distanza tra edifici risulta inferiore a m 10.

l) Distanze e allineamenti stradali:

La distanza minima dalle strade deve essere di 5.00 m *per le strade di larghezza inferiore a 7,00m e di 7.50 m per le strade con larghezza maggiore di 7,00 m.*

Nelle zone edificate a filo strada, con lotti interclusi liberi, l'edificazione dovrà avvenire in uno dei seguenti modi:

- 1) a filo strada in base all'allineamento esistente se a completamento della cortina stradale o come indicato nelle tavole di azionamento dei P.G.T. e nel rispetto di quanto previsto nella norma precedente relativa "la distanza minima tra gli edifici" e del rapporto 1 a 1 tra l'altezza dell'edificio e la larghezza della strada prospiciente.
- 2) in arretramento dal filo strada, ma in allineamento con gli edifici esistenti.

m) Tipi edilizi previsti: edifici con caratteristiche uguali a quelle esistenti.

Se i locali accessori *quali* autorimesse ecc., vengono realizzati a se stanti, *possono essere realizzati lungo i confini ad esclusione dei fronti strada* non devono superare l'altezza all'estradosso di m 3,00, non sono calcolati nella volumetria e nella superficie coperta, ma devono rispettare la superficie permeabile minima.

Nel caso di coperture a falda, la pendenza massima non potrà superare il 40%.

Altezza massima all'intradosso m 2,40, calcolata come media nel caso di coperture inclinate.

In ogni caso nei confronti del confinante, dovranno essere verificate tutte le normative vigenti previste dal Codice Civile e dal R.L.I..

Art. 42 – Tessuto per strutture agricole

Comprende sia parti del territorio comunale interessate da edifici esistenti adibiti ad usi agricoli che si intendono mantenere nello stato di fatto con operazioni di ristrutturazione e completamento, sia parti del territorio comunale da destinare ad eventuali insediamenti rurali con i relativi servizi.

Gli interventi dovranno essere mirati soprattutto alla conservazione dell'impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche degli edifici. Inoltre, nel caso di nuovi volumi, gli stessi, oltre ad essere collocati in modo tale da salvaguardare l'impianto originario del tessuto esistente, dovranno essere coerenti per tipologia, sistemi costruttivi e materiali all'edilizia agricola presente sul territorio comunale.

- a) **Forme di intervento:** Intervento diretto (Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività) per interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamenti o nuove costruzioni nelle aree ancora inedificate delle ditte esistenti. Piani di Recupero nelle aree dimesse o parzialmente dimesse per cambio di destinazione a uso residenziale.
- b) **Indici urbanistici:** Per tutti i tipi di intervento *ad esclusione dei Piani di Recupero per cambio di destinazione d'uso di tipo residenziale*

(Uf) Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 m²/m² di Sf
o se superiore con incremento del 10% delle superfici esistenti

(Rc) Rapporto di copertura: 0,30 m²/m² di Sf

Nei casi di Piani di Recupero nelle aree dimesse o parzialmente dimesse è consentito il cambio di destinazione con esclusione delle destinazioni produttive non pertinenti con il tessuto; si potranno recuperare completamente tutte le volumetrie esistenti (produttive, residenziali e accessorie), con la possibilità di traslazione delle stesse all'interno dell'area di pertinenza individuata dal P.G.T.

c) Sono ammessi:

- 1- fabbricati per la prima trasformazione, manipolazione e conservazione, vendita e consumazione diretta al pubblico (ristoranti, trattorie caratteristiche), effettuata dalle aziende insediate per i prodotti agricoli, (agriturismo), Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione con o senza cambio di destinazione d'uso è d'obbligo il mantenimento delle caratteristiche architettoniche ed ambientali della zona agricola circostante e la salvaguardia degli elementi architettonici di pregio,
- 2- allevamenti zootecnici, stalle, ad esclusione del caso specificato al punto d), ed attrezzature per la attività agricola, abitazione per agricoltori e salariati agricoli.

Gli interventi di ristrutturazione non dovranno contemplare la totale demolizione e ricostruzione.

- d) Sono esclusi: edifici industriali ed artigianali e nelle aree interne al perimetro del centro edificato anche allevamenti zootecnici e stalle di qualsiasi tipo, attività commerciali diverse dall'impianto originario con valenza agricola, ad eccezione degli esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 150 m².
- e) Altezza massima degli edifici: ml 8,00 (ad esclusione delle strutture particolari per l'attività) o come esistente
- f) Distanza minima tra edifici: ml 10,00

- g) Distanza minima dai confini: ml 5,00, oppure a confine solamente con lotti ricadenti nello stesso tessuto o a seguito di convenzione tra i confinanti.
- h) Allineamenti stradali: arretramento dal filo strada ml 20,00; dalle strade provinciali e dalla nuova circoscrizione di progetto 150,00 m.
- i) Tipi edilizi previsti: sono ammessi tipi edilizi atti alla lavorazione – trasformazione - vendita, relativi alla destinazione della zona ed in conformità a tutte le leggi igieniche vigenti in materia. Nei P.R. possono essere previste destinazioni totalmente residenziali e senza le limitazioni riportate al successivo punto (l), inoltre potranno essere realizzate fattorie didattiche per l'apprendimento di nozioni scientifiche dirette.
- l) Superfici edilizie accessorie comprese nella superficie lorda di pavimento sono: abitazione per gli agricoltori proprietari, per i salariati agricoltori e per gli addetti alla lavorazione, produzione e vendita dei prodotti agricoli, uffici amministrativi; tali superfici non potranno superare il 40% della superficie utile massima eseguibile. Non è consentita la sola costruzione della superficie accessoria sopraddetta.
- m) Impianti anti-inquinamento: ogni azienda produttiva agricola ricadente nella zona D3 dovrà provvedere a non inquinare:
 - 1- il sottosuolo
 - 2- la fognatura comunale
 - 3- l'atmosfera

Tutti gli scarichi quindi devono avere le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o statale (D.L. 152/99).

- n) Le strutture o attività non consentite, come previsto al paragrafo d) del presente articolo, esistenti prima della data di adozione del P.G.T. potranno continuare l'attività utilizzando in caso di necessità all'ampliamento i parametri urbanistico edilizi del "Tessuto per attività produttive". Nel caso di dismissione dell'attività produttiva, varranno tutte le prescrizioni di cui al presente articolo.

Art. 44 – Modalità attuative delle aree di trasformazione

Le aree di trasformazione si attuano con la tipologia dell'intervento indiretto e con le modalità individuate dal "Documento di Piano" e le "caratteristiche edilizie" delle presenti norme.

Nelle " Aree di Trasformazione produttive, in caso di insediamenti di attività logistiche, le stesse devono essere assoggettate alla procedura di esclusione dalla VIA (Valutazione di Impatto Ambientale) ai sensi del D.P.R. 12/04/1996.

In tutte le aree di trasformazione dovrà essere ottemperato quanto prescritto all'art 29 bis delle presenti norme.

Art. 45 - AREA Agricola normale

La zona omogenea normale comprende gran parte del territorio del comune utilizzato per la produzione di prodotti agricoli.

- a) Forme di intervento: Intervento diretto (Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività) per interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamenti o nuove costruzioni nelle aree ancora inedificate delle ditte esistenti..

Il rilascio del Permesso di Costruire è tuttavia subordinato alla verifica puntuale degli articolo 59, 60 della Legge n. 12 dell' 11/3/2005, ad eccezione di interventi sul patrimonio edilizio esistente (case sparse).

- b) Indici urbanistici:

(If) Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 m³/m²

Solo per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, esse comunque non possono superare il

(Rc) Rapporto di copertura del 10% delle intere superfici aziendali.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

E' vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione entro una fascia di 200 m dalle Strade Provinciali.

Per le case sparse esistenti e già destinate alla residenza sono ammessi ampliamenti per ristrutturazioni igienico-sanitarie fino al 20% della superficie utile e della volumetria esistente, da realizzarsi come una tantum per tutto il periodo di vigenza del Documento di Piano.

Per gli edifici sparsi anche non residenziali sono ammessi interventi di recupero con destinazione residenziale di tutte le superfici lorde di pavimento. Ad esclusione di quelle superfici che si configurano come sottotetto chiuso.

- c) Sono ammessi: come al punto (c2) del "Tessuto per strutture agricole"
- d) Sono esclusi: edifici industriali e artigianali.
- e) Altezza massima degli edifici: come al punto (e) "Tessuto per strutture agricole"
- f) Distanza minima tra edifici: ml 20,00
- g) Distanza minima dai confini: ml 10,00
- h) Allineamenti stradali: arretramento dal filo strada ml 20,00
- i) Tipi edilizi previsti: le costruzioni ammesse, dovranno essere realizzate con materiali rispettosi dei caratteri ambientali della zona agricola che li circonda, inoltre potranno essere realizzate fattorie didattiche per l'apprendimento di nozioni scientifiche dirette.
- l) Volumi edilizi accessori: sono costituiti dai volumi delle abitazioni, che non potranno comunque essere realizzati indipendentemente dalle strutture agricolo - produttive.

m) Impianti anti-inquinamento: come al punto (m) del
"Tessuto per strutture agricole"
Elenco specie di alberi e cespugli

1 ACERO CAMPESTRE	Acer campestre
2 BERRETTA DA PRETE	Euonymus europaea
3 BIANCOSPINO	Crataegus monogyna
4 BIANCOSPINO	Crataegus oxycanta
5 CAPRIFOGLIO	Lonicera caprifolium
6 CARPINO COMUNE	Carpinus betulus
7 DULCAMARA	Solanum dulcamara
8 FARNIA	Quercus robur
9 FRANGOLA	Frangula alnus
10 GINESTRA DEI CARBONAI	Sarothamnus/Cytisus scoparius
11 LIGUSTRO	Ligustrum vulgare
12 LUPPOLO	Humulus lupulus
13 MELO	Malus sylvestris
14 NOCCIOLO	Corylus avellana
15 ONTANO NERO	Alnus glutinosa
16 PADO	Prunus padus
17 PALLON DI MAGGIO	Viburnum opulus
18 PIOppo BIANCO	Populus alba
19 PIOppo NERO	Populus nigra
20 PRUGNOLO	Prunus spinosa
21 ROSA CANICA	Rosa canina
22 SALICE	Salix cinerea
24 SALICE BIANCO	Salix alba
25 SALICIONE	Salix caprea
26 SAMBUCCO	Sambucus nigra
27 SANGUINELLO	Cornus sanguinea
28 SPINCERVINO	Rhamnus catharicus

Art. 46 - Aree agricole inedificabili

Tali zone sono situate nelle aree adiacenti all'abitato per garantire la formazione di una fascia di rispetto a salvaguardia di futuri eventuali sviluppi urbani.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione, è consentito per gli edifici esistenti il recupero , la ristrutturazione e la sistemazione con ampliamenti fino ad un incremento di volume non superiore al 20% dell'esistente, per miglioramento igienico - funzionale in relazione a comprovate necessità, da realizzarsi come una tantum per tutto il periodo di vigenza del Documento di Piano.

Ai margini delle aree agricole inedificabili è stato individuato un " corridoio per la viabilità extracomunale " che non costituisce vincolo urbanistico, ma è un'indicazione per una

futura viabilità periferica da attuarsi in coordinamento con l'Amministrazione Provinciale.

Art. 48 - Rispetto stradale ed acque pubbliche

Le aree di rispetto stradali previste dal codice della strada non costituiscono vincolo urbanistico, ma sono poste a tutela della sicurezza stradale.

In tali zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione, nel caso di edifici esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto, sono consentiti:

- a) Opere di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- b) Piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti fino ad un incremento di volume non superiore al 20% dell'esistente, per miglioramento igienico - funzionale in relazione a comprovate necessità.

E' consentita la realizzazione di recinzioni facilmente a-movibili, di cabine elettriche secondarie autorizzate a titolo precario e di parcheggi.

Le zone stesse possono essere utilizzate per realizzare ampliamenti della viabilità. Le fasce di rispetto stradale riportate nelle tavole di azionamento hanno, nelle zone esterne al centro abitato, larghezza pari a quelle previste dal D.M. 1/4/68 n. 1404. In esse possono inoltre essere realizzate stazioni di servizio e di rifornimento per auto-veicoli.

AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 e in particolare sono vietate: entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:

- la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
- entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:- le piantagioni
- il movimento del terreno.

Sono ammesse a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, previa autorizzazione regionale.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. 523/1904.

Art. 53 bis - Viabilità

Si individuano di seguito le condizioni generali per la viabilità.

- *fuori dall'attuale perimetro del centro abitato saranno consentiti collegamenti con la viabilità provinciale, solo attraverso accessi coordinati da strade locali o di arroccamento, a loro volta connesse alla viabilità provinciale mediante intersezioni che consentano la sola svolta a destra oppure con intersezione a rotatoria, posizionate ad un'adeguata distanza fra loro (generalmente non inferiore a 1.000 m);*
- *all'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione o i nuovi accessi, dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti, che dovranno essere opportunamente adeguate;*
- *prima dell'esecuzione dei lavori, che interessino la viabilità provinciale, dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia, formale richiesta di Concessione, corredata dal progetto esecutivo; in questa fase verranno indicate eventuali prescrizioni, relativamente alle geometrie ed alle caratteristiche tecniche degli interventi.*

7 – RIEPILOGO CALCOLO SUPERFICI RESIDENZIALI E VANI EDIFICABILI

A seguito delle modifiche apportate a seguito prescrizioni della Provincia , è stata modificata l'Area di Trasformazione ATR 12, con una lieve diminuzione di edificabilità e quindi di insediamenti e vani teorici, che per l'area in questione passa da 92 a 83.

I vani residenziali complessivi di nuovo insediamento risultano quindi essere 972.

AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO						
ZONA	AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE PER LA VIABILITA' DI P.G.T.	SUPERFICI DA CEDERE O MONETIZZARE	SUPERFICIE EDIFICABILE Et (indice di edificabilità territoriale 0,30 m2/m2)	VANI (SUP. EDIFICABILE X 2,70/150)
		m2	m2	m2	m2	n°
ATR	1	3.141	0	785	942	17
ATR	2	17.633	0	4.408	5.290	95
ATR	3	18.123	2.256	3.967	5.437	98
ATR	4	7.610	1.531	1.520	2.283	41
ATR	5	13.068	1.711	2.839	3.920	71
ATR	6	18.903	2.822	4.020	5.671	102
ATR	7	21.481	3.043	4.610	6.444	116
ATR	8	12.264	2.881	2.346	3.679	66
ATR	9	6.789	1.575	1.304	2.037	37
ATR	10	6.479	630	1.462	1.944	35
ATR	11	4.847	1.084	941	1.454	26
ATR	12	15.450	790	3.665	4.635	83
TOTALE		145.788	18.323	31.866	43.736	787

AREE DI TRASFORMAZIONE INTERNE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO						
ZONA	AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE PER LA VIABILITA' DI P.G.T.	SUPERFICI DA CEDERE MONETIZZARE	SUPERFICIE EDIFICABILE Uf (indice di utilizzazione fondiaria di zona)	VANI (SUP. EDIFICABILE X 2,70/150)
		m2	m2	m2	m2	n°
ATU	1	2.290	0	573	1.145	21
ATU	2	1.117	175	236	726	13
ATU	3	3.768	0	942	1.884	34
ATU	4	16.241	350	3.973	6.496	117
TOTALE		23.416	525	5.723	10.251	185
TOTALE AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE						
		169.204	18.848	37.589	53.988	972

8 – GLI ELABORATI GRAFICI e DESCRITTIVI modifiche ed integrazioni

A seguito delle osservazioni dei privati e delle prescrizioni ed indicazioni scritte della Provincia e successivamente ai vari incontri con i responsabili del “Settore Territorio” della Provincia di Pavia, per meglio esplicitare e rappresentare alcuni elementi, sono stati modificati ed integrati i seguenti elaborati :

A1.b - “ Documento di Piano” Il Quadro conoscitivo

- elab. A1.b4 – Inquadramento viabilistico territoriale e comunale
- elab. A1.b6 – Carta di uso del suolo
- elab. A1.b7 - Destinazioni e stato d’uso degli edifici del Vecchio nucleo
- elab. A1.b9 - Vincoli ambientali e monumentali

A1.c - “ Documento di Piano” Determinazioni di Piano

- elab. A1.c1 – Prescrizioni di Piano e ambiti di trasformazione – base aerofotogrammetria
- elab. A1.c2 – Prescrizioni di Piano e ambiti di trasformazione – base CTR
- elab. A1.c4 – Vincoli Amministrativi – Determinazioni di P.G.T.

A2 “ VAS Valutazione Ambientale Strategica”

- elab. A2.a – Rapporto Ambientale
- elab. A2.b – Sintesi non tecnica

A3 “ Assetto Geologico, Idrogeologico e Sismico ”

- elab. A3.b – Carta geomorfologia e geolitologica con indicazioni geopedologiche
- elab. A3.c – Carta idrogeologica e della vulnerabilità
- elab. A3.d – Carta della pericolosità sismica locale
- elab. A3.e – Carta di sintesi e dell’applicabilità
- elab. A3.f – Carta dei vincoli
- elab. A3.g – Carta di fattibilità

B “ Il Piano dei Servizi”

- elab. B2.a – Carta delle previsioni di Piano: Il territorio Comunale
- elab. B2.b – Carta delle previsioni di Piano: L’area urbanizzata
- elab. B4 – IL dimensionamento del Piano

C “ Il Piano delle Regole”

- elab. C2.a – Carta della disciplina delle aree : Il Territorio Comunale
- elab. C2.b – Carta della disciplina delle aree :L’area urbanizzata
- elab. C2.c – Zone territoriali omogenee
- elab. C3.a – Carta della disciplina delle aree :L’area urbanizzata
- elab. C3.b – Carta della disciplina delle aree :Tipologie e numero dei piani

Luglio 2007