

Città di Stradella

Provincia di Pavia



Variante Generale

LR 12/05 - LR 31/14 - LR 18/19

Adozione: delibera Consiglio Comunale n. ... del .../.../202...

Approvazione: delibera Consiglio Comunale n. ... del .../.../202...

Pubblicazione: BURL Serie Avvisi e Concorsi n. ... del .../.../202...

Documento di Piano

Fascicolo	Contenuto	Revisione
DdP 01	Relazione	1.0
		Data 12/2025

Progettazione e coordinamento generale
arch. Cristiano Carlo Alberti
piazzale Trieste, 14 - 27049 Stradella (PV)

Sindaco
Gianpiero Bellinzona

Consulenza scientifica
Università di Pavia - DICAr
prof. ing. Roberto De Lotto
ing. arch. Caterina Pietra



Approfondimenti di carattere agronomico
dott. nat. Riccardo Vezzani
corso Cavour, 8 - 27100 Pavia (Pv)

Responsabile servizio tecnico e territoriale
geom. Pietro Moraschini

Studio comunale di gestione del rischio idraulico
ing. Giuseppe Barbero
via F.lli Kennedy, 70 - 27058 Voghera (Pv)

Aggiornamento della componente geologica
dott. geol. Marco Degliantonì
Frazione S. Martino, 26 - 27057 Varzi (Pv)

Segretario comunale
dott.ssa Elisabetta D'Arpa

INDICE

CAPITOLO 1 CONTENUTI E METODO.....pag. 2

1.1 CRONISTORIA DEL P.G.T. VIGENTE.....	pag. 3
1.2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	pag. 6
1.3 OBIETTIVI DELLA VARIANTE GENERALE.....	pag. 8
1.4 ARTICOLAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO.....	pag. 9
1.5 AZIONI DI PIANO.....	pag. 12

CAPITOLO 2 POLITICHE DI PIANO.....pag. 46

2.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE.....	pag. 47
2.2. INDIVIDUAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI.....	pag. 52
2.3 PRINCIPI DI RIGENERAZIONE URBANA E INDIVIDUAZIONE DEGLI AREALI.....	pag. 72
2.4 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI ATTUATIVI.....	pag. 83
2.5 DETERMINAZIONI DI PIANO.....	pag. 90
2.6 MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI DEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE...	pag. 106
2.7 CRITERI DI PEREQUAZIONE, DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE.....	pag. 111

CAPITOLO 1

CONTENUTI E METODO

1.1 CRONISTORIA DEL P.G.T. VIGENTE

L'attuale assetto urbanistico del territorio di Stradella è definito dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), originariamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 22.04.2009 ed efficace dal 17.06.2009 (in concomitanza alla pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 24). Da tale data a oggi, lo strumento è stato oggetto di una serie di aggiornamenti e rettifiche che ne hanno mutato la fisionomia operativa.

Di seguito si riportano gli atti che hanno determinato le principali modifiche alla struttura originaria del piano:

- varianti parziali

1. variante parziale al Documento di Piano del P.G.T. relativa all'individuazione di un nuovo Ambito di Trasformazione Produttivo denominato "A.T.P. 5 – località Matellotta gronda nord", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 04.03.2011, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 15 del 13.04.2011
2. variante parziale al Piano delle Regole ed al Piano Servizi del P.G.T. relativa al recepimento del nuovo tracciato viabilistico della "Gronda nord", alla modificazione d'uso di un ambito extraurbano erroneamente catalogato come "Ambito boscato", all'introduzione di un percorso ciclo-pedonale ricompreso tra la gronda nord e Cascina Corriggio; tale atto è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 23.07.2012, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 9 del 27.02.2013
3. variante parziale alle N.T.A. del P.G.T. relativa alla regolamentazione dell'apertura delle sale da gioco, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 02.04.2012, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 6 del 06.02.2013
4. variante parziale al P.G.T. relativa: a) alla modifica degli articoli delle N.T.A. interessati sia da istanze di variazione sia da intervenuti aggiornamenti normativi di livello regionale e nazionale; b) all'aggiornamento cartografico determinato dal recepimento di disposizioni derivanti da piani sovracomunali - Rete Ecologica Regionale - e dall'attuazione di scelte di carattere urbanistico definite dall'Amministrazione Comunale - Piano delle Alienazioni Immobiliari. Tale atto è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 10.11.2014, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 3 del 14.01.2015
5. variante parziale al Piano delle Regole ed al Piano Servizi del P.G.T. conseguente all'approvazione del ridimensionamento del vigente P.E.E.P. in variante allo strumento urbanistico. Il Piano Attuativo in variante è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 16.06.2017, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 09.11.2017, divenuto efficace a seguito pubblicazione di avviso sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 03.01.2018
6. variante parziale al P.G.T. relativa: a) all'aggiornamento del supporto cartografico, con inserimento dei principali fabbricati realizzati nel periodo 2008 – 2016; b) alla valutazione delle numerose (oltre 100) proposte di variazione delle destinazioni d'uso dei suoli pervenute agli atti dell'ente; c) alla revisione delle modalità di intervento nel Tessuto Storico e della relativa normativa di attuazione; d) all'Integrazione del Piano dei Servizi con soluzioni meta progettuali riferite ad alcuni nodi urbani critici; e) all'aggiornamento ed integrazione delle norme tecniche di attuazione; f) al recepimento dell'adeguamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica (D.G.R. 30 novembre 2011 n° IX/2616, D.G.R. 19 giugno 2017, n° X/6738). Tale atto è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 22.04.2019, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 03.07.2019.
7. piano attuativo in variante al P.G.T., inerente all'attivazione di un piano di recupero residenziale in via Bottini, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 30.03.2022, divenuto efficace a seguito pubblicazione di avviso sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 04.05.2022

- rettifiche

1. rettifica di un tessuto edificato da ambito TCR 3 ad ambito TCP, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 15.07.2009, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 26 del 30.06.2010

2. rettifica della scheda tecnico-progettuale dell'Ambito di Trasformazione Residenziale denominato "A.T.R. 1 – via Rocca", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 29.04.2010, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 50 del 15.12.2010
3. rettifica della perimetrazione del centro storico riportata nella *Tavola PR.03 Analisi dei centri storici – Modalità di Intervento. R. 1:1.000* e conseguente stralcio delle Modalità di Intervento su tre fabbricati, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 28.09.2011, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 47 del 23.11.2011
4. rettifica di un errore materiale all'interno del dispositivo normativo dell'art. 72 "Tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica – TAR" di cui all'Allegato N Norme Tecniche di Attuazione, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 28.12.2015, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 3 del 20.01.2016.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2018, si è proceduto alla proroga della validità del Documento di Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 5 della L.R. n. 31/14, come modificata dalla L.R. n. 16/17.

La descrizione sintetica del P.G.T. attualmente vigente viene delineata attraverso la riproposizione dei principali parametri qualitativi già definiti nel quadro conoscitivo e programmatico dello strumento urbanistico. Tali dati, fondamentali per comprendere lo stato di fatto e la capacità trasformativa residua, sono desunti direttamente dalle tabelle contenute nell'Allegato G "Controdeduzioni alle osservazioni", parte integrante della Variante Parziale al P.G.T. 2018/2019.

Nella tabella seguente è contenuta la distribuzione quantitativa degli ambiti territoriali in cui è urbanisticamente suddiviso il territorio comunale.

Atto di P.G.T.	Ambito	Denominazione	Estensione (mq)	%
D.d.P.	ATR	Ambiti di trasformazione Residenziali	79.040	0,41
	ARU	Ambiti di riconversione urbana	55.495	0,29
	ATP	Ambiti di trasformazione Produttivi	75.250	0,39
	Totale		209.785	1,09
P.d.R.	TS	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto	141.600	0,74
	TCR 1	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale	170.525	0,89
	TCR 2	Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale	260.135	1,35
	TCR 3	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale	1.519.815	7,91
	TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	318.235	1,66
	TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo	191.935	1,00
	PAR	Piano Attuativo in itinere prevalentemente residenziale	287.872	1,50
	PAP	Piano Attuativo in itinere prevalentemente produttivo	719.950	3,75
	TA	Tessuto Agricolo di cui TAN Tessuto Agricolo naturalizzato	12.832.365 (677.760)	66,75 (3,53)
	TAR	Tessuto Agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica	769.090	4,00
	TAE	Tessuto Agricolo ad elevato contenuto naturalistico	44.750	0,23

	TAC	Tessuto Agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici	76.750	0,40
	A4G	Ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica (sovrapposto ad altri ambiti)	(1.839.290)	(9,57)
	AVP	Ambito a Verde Privato	285.370	1,48
	AB	Ambito Boscato	637.840	3,32
	AMA	Ambito di mitigazione ambientale	130.285	0,68
Totale			18.386.517	95,66

P.d.S.	SE	Servizi esistenti (superficie reale)	336.748	1,75
	STP	Servizi tecnologici e privati di uso pubblico non computati ai fini della verifica dello standard	96.765	0,50
	SP	Servizi in progetto	192.955	1,00
	SQ	Servizi di quartiere (compresi nei Piani Attuativi)	(19.235)	(0,10)
Totale			626.468	3,25

TOTALE			19.222.770	100
---------------	--	--	-------------------	------------

Tabella 1: quantificazione complessiva degli ambiti di P.G.T.

La seguente tabella illustra i dati relativi alla determinazione della capacità insediativa residenziale teorica di piano e della dotazione pro-capite di aree per servizi.

SERVIZI LOCALI	SUPERFICIE (mq)	POPOLAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI	DOTAZIONE PRO-CAPITE
Esistenti e in fase di realizzazione	282.439	Stabilmente residente al 31.12.2007	11.425 ab	(A : B) 24,61 mq/ab
Di progetto di quartiere (da PS)	7.290	Insediabile da Documento di Piano	1.271 ab	
Di progetto di quartiere (da DP)	7.560	Insediabile da Piano delle Regole	2.363 ab	
Di progetto strategici (da PS)	82.224	Insediabile da Piano dei Servizi	363 ab	
TOTALE SERVIZI LOCALI (A)	379.513 mq	TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA (B)	15.422 ab	

Tabella 2: Capacità insediativa residenziale teorica e dotazione di aree per servizi di P.G.T.

La seguente tabella illustra i dati relativi alla dotazione di servizi sovracomunali fruibili dal bacino di utenza di cui il comune di Stradella rappresenta il polo attrattore.

SERVIZI SOVRACOMUNALI	SUPERFICIE (mq)	POPOLAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI	DOTAZIONE PRO-CAPITE
Esistenti	35.621	Stabilmente residente al 31.12.2007	13.768 ab	(A : B) 9,89 mq / ab
Di progetto strategici (da PS)	100.496	nel bacino gravitazionale		
TOTALE SERVIZI SOVRACOMUNALI (A)	136.117 mq	TOTALE RESIDENTI (B)	13'768 ab	

Tabella 3: dotazione pro-capite di aree per servizi pubblici residenziali per la popolazione residente nel bacino gravitazionale

Dal punto di vista produttivo, la capacità edificatoria determinata dal P.G.T. è pari a 299.456 mq di Su (285.725 mq prevista dal Documento di Piano + 13.731 mq prevista dal Piano delle Regole), distribuita su un'estensione territoriale complessiva di 598.911 mq.


Per quanto concerne gli usi commerciali, la capacità edificatoria determinata dal P.G.T. è pari a 12.843 mq di Su, prevista dal solo Piano delle Regole, distribuita su un'estensione territoriale complessiva di 25.685 mq.

1.2

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il comune di Stradella intende procedere con la revisione generale del P.G.T. vigente, con l'intento principale di adeguarne i contenuti alla disciplina urbanistica del piano urbanistico sovraordinato (P.T.C.P. della Provincia di Pavia) e ai dettami regionali in materia di riduzione del consumo di suolo (L.R. n. 31/14).

In ordine a ciò, con deliberazione della Giunta Comunale n. 226 del 04.11.2024 è stato formalmente avviato il procedimento di revisione generale del P.G.T., unitamente alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.); l'atto è stato pubblicato all'albo pretorio comunale (n. 1705/2024 del registro di pubblicazione) in data 02.12.2024 per un periodo di 60 giorni. È stata altresì effettuata la pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento sul quotidiano locale "La Provincia Pavese" in data 02.12.2024, ai sensi dell'art. 13 c. 2 della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12, quale informazione alla cittadinanza, al fine di consentire a chiunque avesse avuto interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, di presentare suggerimenti e proposte entro il 01.02.2025.



COMUNE DI STRADELLA
 Provincia di Pavia
 SERVIZIO TECNICO E TERRITORIALE

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PIANO
 DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) UNITAMENTE ALLA VALUTAZIONE
 AMBIENTALE STRATEGICA**

Vista la Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ed i relativi criteri attuativi.
 Visti il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., gli Indirizzi generali per la valutazione ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati con Deliberazione di Giunta Regionale 10 novembre 2010, n. 761 e s.m.i.

si rende noto

che la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 226 del 4 novembre 2024 ha avviato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, commi 2 e 13 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. e per le motivazioni addotte in tale deliberazione, il procedimento di Variante Generale al vigente Piano di Governo del Territorio, in adeguamento ai contenuti del nuovo P.T.C.P., della L.r. n. 31/2014 e della L.r. n. 18/2019 in materia di limitazione del consumo di suolo e di rigenerazione urbana e territoriale. Con la medesima deliberazione, si è proceduto ad avviare, con le modalità previste dall'art. 4 della stessa L.R. n.12/2005 e dalle ulteriori disposizioni statali e regionali vigenti, la correlata procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Pertanto, ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche, **chiunque ne abbia interesse**, anche per la tutela degli interessi diffusi, **può presentare suggerimenti e proposte** a far data dal **2 dicembre 2024** sino al **1 febbraio 2025** nelle seguenti modalità:

- in formato elettronico mediante invio di PEC all'indirizzo comune.stradella@pec.regione.lombardia.it
- ovvero, in mancanza di casella PEC, mediante invio di e-mail ordinaria all'indirizzo info@comune.stradella.pv.it
- in formato cartaceo, qualora sia impossibile l'invio in formato elettronico, mediante consegna all'ufficio protocollo del palazzo municipale, nei relativi orari di apertura al pubblico;
- in tutti i casi, allegando copia del documento d'identità del proponente sottoscrittore e riportando in oggetto "Suggerimenti/proposte Variante PGT".

Si specifica che la presentazione dei suggerimenti e delle proposte deve contenere in allegato l'estratto del P.G.T. vigente e l'estratto di mappa catastale con evidenziati i mappali oggetto della richiesta.

Il presente avviso viene reso noto al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune, su quotidiano a diffusione locale, nel sito web SIVAS di Regione Lombardia, nonché sul sito internet dell'ente <https://www.comune.stradella.pv.it/>, all'interno della sezione "Amministrazione Trasparente" e della sezione opportunamente destinata al procedimento richiamata nella home page.

Stradella, 2 dicembre 2024

L'AUTORITA' PROCEDENTE

Il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Stradella geom. Pietro Moraschini

Figura 1: estratto della pubblicazione di avviso di avvio del procedimento sul quotidiano "La Provincia Pavese"

La revisione generale dello strumento urbanistico prevede in estrema sintesi:

- la redazione di un nuovo Documento di Piano, adeguato alla L.R. n. 31/14 in merito alla riduzione del consumo di suolo, in particolare ai contenuti del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), approvato con deliberazione del C.R. n. XI/411 del 19.12.2018, e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), approvato con deliberazione del C.P. n. 45 del 15.11.2023;
- la revisione dei contenuti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, coerentemente con i criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo;
- l'aggiornamento dell'articolato normativo di P.G.T. alla luce dei contenuti della disciplina urbanistica corrente di livello nazionale e regionale;
- il recepimento dell'aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica, revisionata a seguito delle modifiche normative intercorse a far tempo dall'avvenuta approvazione dell'attuale versione;
- il recepimento dello Studio comunale di gestione del rischio idraulico, predisposto ai sensi della deliberazione della G.R. n. XI/7372 del 20.11.2017 che ha approvato il "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12".

Ai fini della formulazione degli atti necessari alla costituzione della variante generale al P.G.T., l'Amministrazione Comunale ha affidato i seguenti incarichi esterni:

- arch. Cristiano Carlo Alberti, con studio professionale in Stradella (Pv), incaricato con determinazione R.S.T.T. n. 177 del 24.12.2024 della redazione degli atti costituenti la variante generale e per le correlate attività di coordinamento generale, redazione del quadro prescrittivo e della V.A.S.
- Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura dell'Università degli Studi di Pavia, incaricato con determinazione R.S.T.T. n. 164 del 23.12.2024 dello svolgimento di attività di analisi e di supporto alla redazione della variante generale, ivi comprese la definizione del percorso partecipativo e la promozione di attività condivise legate alla ricerca ed alla didattica
- geol. Marco Degliantoni, con studio professionale in Varzi (Pv), incaricato con determinazione R.S.T.T. n. 172 del 23.12.2024 dell'aggiornamento della componente geologica e con determinazione R.S.T.T. n. 179 del 01.12.2025 dell'aggiornamento del documento di polizia idraulica
- Ing. Giuseppe Barbero, con studio professionale in Voghera (Pv), incaricato con determinazione R.S.T.T. n. 173 del 23.12.2024 della redazione dello studio comunale di gestione del rischio idraulico di cui all'art. 14, comma 7 del R.R. n. 7/2017.
- Dott. Riccardo Vezzani, con studio professionale in Pavia (Pv), incaricato con determinazione R.S.T.T. n. 139 del 29.09.2025 della redazione della relazione agronomica ex art. IV-3, comma 9.e del P.T.C.P. di Pavia

I principali riferimenti normativi che stanno alla base della stesura della variante generale di P.G.T. sono i seguenti:

- la L.R. n. 12/05 *"Legge per il governo del territorio"*, che ha rinnovato in maniera sostanziale la disciplina urbanistica e realizzato una sorta di "testo unico" regionale mediante l'unificazione di discipline di settore attinenti all'assetto del territorio (urbanistica, edilizia, tutela idrogeologica e antisismica, ecc.);
- la L.R. n. 31/14 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"*, che ha introdotto nel governo del territorio nuove disposizioni mirate a limitare il consumo di suolo e a favorire la rigenerazione delle aree già urbanizzate;
- la L.R. n. 18/19 *"Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"*, che persegue l'obiettivo di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, completando la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo e puntando a promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante.

Gli ultimi due dispositivi hanno modificato in più punti la L.R. n. 12/05, prevedendo l'adeguamento alla nuova disciplina per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato di tutti gli strumenti di pianificazione territoriale, dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) ai Piani Territoriali delle Province (P.T.C.P.) e ai Piani di Governo del Territorio (P.G.T.). Partendo dal presupposto che il suolo è risorsa non rinnovabile, l'obiettivo prioritario di riduzione del consumo di suolo si concretizza nell'orientare le attività di trasformazioni urbanistico-edilizie non più verso le aree libere ma operando sulle aree già urbanizzate, degradate o dismesse, da riqualificare o rigenerare.

Come previsto dall'art. 5 della L.R. n. 31/14/05, per il comune di Stradella la durata della proroga di validità del Documento di Piano (originariamente sancita con la succitata deliberazione n. 3 del 29.01.2018), già disposta ai sensi del secondo e del terzo periodo del comma 5, è estesa di ulteriori dodici mesi successivi all'efficacia dell'adeguamento del P.T.C.P., pertanto per complessivi 24 mesi far tempo dal 14.08.2024.

1.3

OBIETTIVI DELLA VARIANTE GENERALE

Gli obiettivi specifici perseguiti dall'attuazione della variante generale possono essere così sintetizzati:

Obiettivi specifici
<p>Ob.1 Partecipazione attiva nella definizione delle scelte di piano L'obiettivo persegue il coinvolgimento dei cittadini nei processi decisionali strategici quale percorso fondamentale per migliorare le trasformazioni urbane della città, la qualità della vita degli abitanti, produrre inclusione sociale e favorire la trasparenza. Attraverso la partecipazione, l'Amministrazione Comunale intende condividere le scelte urbanistiche, fin dal processo di formazione degli atti di pianificazione, con una comunità allargata, dando un ruolo di rilievo a chi abita la città.</p>
<p>Ob.2 Riduzione del consumo di suolo attraverso l'applicazione della soglia provinciale L'obiettivo, che interessa le previsioni del Documento di Piano, viene perseguito attraverso l'applicazione del valore soglia (percentuale) di riduzione delle superficie ambiti di trasformazione su suolo libero vigenti al 02.12.2014 (data di entrata in vigore della L.R. n. 31/14) definita dal P.T.C.P.</p>
<p>Ob.3 Recepimento delle disposizioni del nuovo P.T.C.P. L'obiettivo, che riguarda tutti e tre gli atti del P.G.T., viene perseguito in particolare attraverso il recepimento, con le opportune verifiche di coerenza a scala locale, della nuova disciplina paesaggistica e della perimetrazione degli ambiti agricoli strategici dello strumento sovraordinato.</p>
<p>Ob.4 Revisione delle previsioni edificatorie del Piano delle Regole L'obiettivo si concentra in prevalenza sull'analisi delle istanze di modifica del regime giuridico dei suoli pervenute presso gli uffici comunali e sulle conseguenze di un eventuale loro accoglimento, da valutare nel rispetto del principio del "bilancio ecologico zero", del quadro ambientale di riferimento e dell'eventuale presenza di elementi prescrittivi sovraordinati (es. ambiti agricoli strategici) Inoltre, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, vengono valutate ulteriori ipotesi di modifica dell'uso dei suoli tese ad aggiornare la disciplina urbanistica alle mutate condizioni dei luoghi e a correggere destinazioni urbanistiche incongrue.</p>
<p>Ob.5 Revisione degli interventi nei nuclei di antica formazione L'obiettivo, che interessa le previsioni del Piano delle Regole, si esplicita con l'aggiornamento delle schede di rilievo edilizio dei fabbricati ricompresi all'interno dei nuclei di antica formazione, alla luce degli interventi effettuati nel periodo di vigenza del P.G.T.; tale operazione è da ritenersi propedeutica ai fini della corretta attribuzione delle puntuali "Modalità di Intervento", a sostituzione di quelle attribuite dal vigente strumento urbanistico.</p>
<p>Ob.6 Revisione delle previsioni edificatorie del Piano dei Servizi L'obiettivo si concretizza con l'aggiornamento della mappatura dei servizi esistenti e delle correlate schede di rilievo, oltre che con il riconoscimento della necessità di individuare eventuali nuove aree per usi pubblici e/o di uso pubblico. Si procede altresì con la verifica puntuale dell'opportunità di reiterare alcune datate previsioni di aree per servizi in progetto e dell'effettiva esigenza di confermare alcuni tracciati viabilistici in progetto ad oggi non eseguiti.</p>
<p>Ob.7 Aggiornamento ed integrazione dell'apparato normativo (N.T.A.) L'obiettivo, che riguarda tutti e tre gli atti del P.G.T., mira all'aggiornamento dell'<i>Allegato N Norme Tecniche di Attuazione</i> conseguente sia all'accoglimento di proposte di modifica e di integrazione contenute nelle istanze pervenute agli atti del comune sia alle necessità di variazione avanzate dall'Ufficio Tecnico in ordine al recepimento di norme sopravvenute e al miglioramento degli aspetti applicativi della disciplina d'uso dei suoli.</p>
<p>Ob.8 Recepimento dell'aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica L'obiettivo è teso ad integrare le previsioni urbanistiche comunali conseguenti ai contenuti della rinnovata componente geologica del P.G.T. alla luce delle risultanze dello studio del rischio idraulico di cui all'art. 14, comma 7 del R.R. 23 novembre 2017, n. 7.</p>
<p>Ob.9 Aggiornamento del quadro vincolistico L'obiettivo consiste nella revisione del quadro vincolistico comunale di riferimento per la pianificazione, derivante dal recepimento di nuovi elementi territoriali sovraordinati (es. API) e dall'aggiornamento della componente geologica</p>

Tabella 4: Obiettivi della Variante Parziale al P.G.T.

1.4

ARTICOLAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

La recente deliberazione di Giunta Regionale n. XII/1504 del 4.12.2023 (pubblicata sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 50 del 13/12/2023) ha approvato l'aggiornamento dei criteri attuativi denominati "Modalità per la Pianificazione comunale", a suo tempo emanati con deliberazione di Giunta n. VIII/1681 del 29.12.2005: in tale atto vengono fornite indicazioni fondamentali per consentire ai comuni di predisporre i propri P.G.T. in coerenza con il mutato e complesso quadro normativo che impatta sulla pianificazione.

Trattandosi di un documento attuativo della L.R. n. 12/05 e di altre leggi regionali, i criteri per la pianificazione comunale non esprimono contenuti di carattere normativo, ma sono esplicativi e applicativi della vigente normativa di riferimento, con l'ottica di produrre uno strumento operativo, dal carattere manualistico e di riferimento per l'attività dei professionisti e dei tecnici della pubblica amministrazione; l'aggiornamento prodotto dedica maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale, alla flessibilità funzionale, alla semplificazione e alla rigenerazione del territorio come contraltare al consumo di suolo.

La revisione generale pone l'attenzione sulle questioni inerenti alle modifiche del quadro conoscitivo (già prodotto in fase di prima stesura), intervenute a seguito della formazione dello strumento urbanistico, pertanto relative al periodo 2008 (anno di adozione del P.G.T.) – 2024, concentrando quindi l'interesse su alcuni temi di specifico aggiornamento tra cui:

- l'avvenuta variazione del P.T.R. e del P.T.C.P., in particolare in materia di adeguamento alle discipline di contenimento del consumo di suolo;
- lo stato di fatto del territorio;
- l'adeguamento della componente geologica, idrogeologica, sismica ed idraulica del P.G.T.;
- lo stato di fatto dei nuclei di antica formazione e dei tessuti edificati correlati ai diversi usi del suolo;
- lo stato di fatto dei servizi esistenti e delle life lines;
- il regime vincolistico gravante nell'ambito territoriale di riferimento;
- la lettura ed interpretazione dei principali dati statistici utili a rappresentare la realtà locale;
- le proposte di modifica del regime dei suoli avanzate dalla cittadinanza e da eventuali portatori di interessi diffusi.

Il quadro conoscitivo, nel suo complesso, assume valore di analisi territoriale condotta attraverso una lettura integrata dei suoi caratteri, funzionale alla messa a punto di strategie adeguate alle esigenze della realtà locale; è opportuno che tale quadro venga continuamente aggiornato, condiviso, e finalizzato alla costruzione di una sintesi valutativa dello stato del territorio e delle principali relazioni e dinamiche che ne caratterizzano il rapporto con il contesto di riferimento.

Nel documento della D.G. Territorio e Urbanistica, viene messo in risalto un aspetto di grande importanza che attraversa l'intero processo di pianificazione e connette tutte le parti che compongono il P.G.T.: il paesaggio.

Il punto di partenza è la creazione di un quadro conoscitivo del paesaggio, che si traduce in un'analisi del suo stato attuale. Questa conoscenza non si limita a considerare le singole componenti del territorio, siano esse naturali o create dall'uomo. Al contrario, essa indaga le loro specifiche caratteristiche e soprattutto le relazioni uniche che le legano tra loro, analizzandole sotto vari aspetti: fisico-strutturale, storico-culturale, visivo e percettivo-simbolico.

Questo approccio conoscitivo ha un doppio scopo: da un lato, permette di inserire la realtà locale in un contesto più ampio; dall'altro, consente di approfondire le peculiarità dei luoghi e il valore che le comunità locali vi attribuiscono. Inoltre, l'analisi a livello locale offre la possibilità di descrivere in maniera dettagliata lo stato di conservazione delle diverse componenti di un sistema paesaggistico, così come si presentano nella loro concretezza e attualità, evidenziandone con consapevolezza sia i punti di forza che le criticità.

L'insieme di tutte le informazioni raccolte – sia dalla pianificazione sovracomunale che da varie fonti storiche e documentali, che offrono dettagli sul paesaggio fisico-strutturale, storico-culturale, visivo e percettivo-simbolico del territorio in esame – confluisce in un prodotto unico e sistematico: la "Carta condivisa del paesaggio".

A seguito di questa approfondita fase di ricognizione e conoscenza, si procede a una sintesi dello stato del paesaggio. Questa sintesi si basa su una classificazione che permette di posizionare il territorio all'interno di una scala di sensibilità paesaggistica, dando vita alla "Carta di sensibilità paesaggistica".

Queste due Carte – la "Carta condivisa del paesaggio" e la "Carta di sensibilità paesaggistica" – costituiscono il punto di riferimento essenziale per interpretare e pianificare il paesaggio, andando oltre la sola dimensione locale del tema. Esse rappresentano, inoltre, la base fondamentale su cui definire le future scelte di trasformazione dei luoghi.

La costruzione del quadro conoscitivo si concentra principalmente nel Documento di Piano e si concretizza nell'elaborazione di una serie di cartografie che risulteranno di supporto per la definizione delle previsioni strategiche di crescita e di sviluppo, in rapporto ai principi di riduzione e di contenimento del consumo di suolo ed all'applicazione di politiche di recupero e rivitalizzazione degli ambiti già edificati. L'attività analitica si traduce nella restituzione di "pacchetti" di informazioni, che non si limitano solamente a descrivere la realtà ma che, a volte, si arricchiscono di elementi proiettati verso la parte propositiva del piano: la lettura analitica deve quindi essere decifrata anche come interpretazione o come "osservazione intenzionata".

In merito alla disciplina del Piano delle Regole, l'Amministrazione ha valutato di confermare l'attuale perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.), ritenendo la metodologia adottata nel P.G.T. vigente ancora pienamente coerente con il quadro normativo sovraordinato. La delimitazione originaria era stata infatti elaborata seguendo i rigorosi criteri tecnici previsti dal P.P.R. e dal P.T.C.P., basati sull'analisi comparativa delle cartografie storiche IGM di "prima levatura" per identificare con precisione la consistenza dei centri edificati di antica origine.

Tuttavia, pur mantenendo invariati i perimetri dei centri storici, si rende necessario un puntuale intervento di aggiornamento delle schede di rilievo dei singoli fabbricati. Questa attività di revisione non modifica l'impianto strutturale della pianificazione, ma funge da fondamentale attestazione dello stato di fatto attuale. Attraverso il rilascio di schede aggiornate, il Piano delle Regole recepisce le trasformazioni edilizie legittimamente avvenute negli ultimi anni, garantendo una fotografia fedele del patrimonio costruito e fornendo ai professionisti e ai cittadini uno strumento operativo preciso per la gestione degli interventi di recupero, restauro e risanamento conservativo.

In merito al Piano dei Servizi, l'Amministrazione ha ravvisato la necessità di procedere a un aggiornamento sistematico dell'intero quadro conoscitivo relativo alle dotazioni territoriali. Tale operazione non si limita a un semplice censimento quantitativo, ma si estende alla revisione analitica delle singole schede di rilievo elaborate durante la stesura del P.G.T. vigente. Questo aggiornamento puntuale consente di monitorare lo stato di conservazione, l'efficienza e l'effettivo grado di utilizzo delle strutture pubbliche esistenti, fornendo la base necessaria per la successiva valutazione della "qualità" del servizio reso.

Parallelamente, la Variante recepisce l'evoluzione infrastrutturale del sottosuolo e del territorio attraverso l'aggiornamento cartografico delle reti dei servizi tecnologici. Sulla base dei dati forniti dai gestori e degli archivi comunali, sono stati mappati i tracciati aggiornati di:

- Rete dell'acquedotto e distribuzione idrica;
- Rete della fognatura e relativi punti di recapito;
- Rete di distribuzione del gas;
- Rete elettrica e infrastrutture energetiche.

Questi elaborati cartografici non costituiscono solo un supporto tecnico, ma rappresentano uno strumento indispensabile per la pianificazione degli interventi di manutenzione e per la verifica della sostenibilità infrastrutturale dei nuovi ambiti di crescita edificatoria, garantendo che ogni potenziamento insediativo sia supportato da reti tecnologiche adeguate.

L'elaborazione del quadro conoscitivo di riferimento è stata in gran parte predisposta, autonomamente come da incarico, dal Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura dell'Università degli Studi di Pavia.

La tabella seguente riporta l'elenco degli elaborati costituenti il quadro conoscitivo di riferimento.

Nr. Tavola/Fascicolo	Contenuto	Scala	Elaborazione a cura di
Tavola DdP* 01	Inquadramento territoriale	1:25.000	Università degli Studi di Pavia
Tavola DdP 02a	Sintesi PTR-PPR	1:100.000	Arch. C.C. Alberti
Tavola DdP 02b1	Sintesi PTCP – temi del paesaggio	1:20.000	Arch. C.C. Alberti
Tavola DdP 02b2	Sintesi PTCP – fattori di degrado e REP	1:20.000	Arch. C.C. Alberti
Tavola DdP 02b3	Sintesi PTCP – aree tutelate e ambiti agricoli strategici	1:20.000	Arch. C.C. Alberti
Tavola DdP 03	Inquadramento urbanistico	1:25.000	Università degli Studi di Pavia
Tavola DdP 04	Uso del suolo urbano	1:12.000	Università degli Studi di Pavia
Tavola DdP 05	Uso del suolo extraurbano	1:12.000	Università degli Studi di Pavia
Tavola DdP 06	Valore agricolo dei suoli	1:12.000	Università degli Studi di Pavia
Tavola DdP 07	Elementi del paesaggio	1:12.000	Università degli Studi di Pavia
Tavola DdP 08a-b	Carta dei vincoli	1:5.000	Arch. C.C. Alberti
Tavola DdP 09	Schema di rete ecologica	1:12.000	Università degli Studi di Pavia
Tavola DdP 10a-b	Carta della partecipazione	1:5.000	Arch. C.C. Alberti
Fascicolo DdP 02	Aspetti partecipativi correlati alla formazione della variante generale di P.G.T.	---	Università degli Studi di Pavia
Fascicolo DdP 03	Principali dati statistici e analisi del sistema commerciale	---	Università degli Studi di Pavia
Tavola PdR 01a	Stato di attuazione del DdP	1:10.000	Università degli Studi di Pavia
Tavola PdR 01b	Stato di attuazione del PdR	1:10.000	Università degli Studi di Pavia
Tavola PdR 01c	Stato di attuazione del PdS	1:10.000	Università degli Studi di Pavia

Fascicolo PdR 03	Conferma dei nuclei di antica formazione. Aggiornamento catalogo dei fabbricati	-	Università degli Studi di Pavia
Tavola PdR 07a	Carta del Consumo di Suolo – stato di fatto e diritto al 02/12/2014	1:10.000	Arch. C.C. Alberti
PdS* 01a-b	Mappa dei servizi esistenti. Quadrante nord	1:5.000	Università degli Studi di Pavia
Fascicolo PdS 01	Relazione e catalogo dei servizi	-	Università degli Studi di Pavia
PdS 02a	Reti fognatura e acquedotto	1:10.000	Università degli Studi di Pavia
PdS 02b	Reti elettrica e gas naturale	1:10.000	Università degli Studi di Pavia

Tabella 5: Elenco degli elaborati di analisi della Variante Generale del P.G.T.

- * DdP = elaborato del Documento di Piano
- * PdR = elaborato del Piano delle Regole
- * PdS = elaborato del Piano dei Servizi

1.5 **AZIONI DI PIANO**

1.5.1 **Partecipazione attiva nella definizione delle scelte di piano (Ob.1)**

Il tema è sviluppato nel Fascicolo DdP02 “Aspetti partecipativi correlati alla formazione della variante generale del P.G.T.”, redatto dal Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura dell’Università degli Studi di Pavia, alla cui consultazione si rimanda.

1.5.2 **Riduzione del consumo di suolo attraverso l’applicazione della soglia provinciale (Ob.2)**

Il tema è sviluppato nel Fascicolo DdP04 “Riduzione del consumo in conformità alla soglia definita dal P.T.C.P.”, alla cui consultazione si rimanda.

1.5.3

Recepimento delle disposizioni del nuovo P.T.C.P. (Ob.3)

Il PTCP approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 30 del 23.04.2015 (BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 09.09.2015) è stato sottoposto ad un adeguamento al Piano Territoriale Regionale integrato ai sensi della L.R. n. 31/2014 sul consumo di suolo; tale adeguamento è stato approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 45 del 15.11.2023 e pubblicato su BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 33 del 14.08.2024.

Il PTCP vigente è costituito dalle Norme di attuazione e dalle seguenti tavole rappresentative degli elementi di specifica attenzione, di cui alcuni normati secondo specifiche disposizioni attuative:

- Tavola 1 “Tavola del Sistema della Mobilità e Logistica”

La Tavola 1 del P.T.C.P. individua come “rete stradale primaria esistente” i seguenti assi stradali interessanti il territorio comunale la SS10 e la SP201, tratto sud Stradella e tratto est lungo la valle del Torrente Versa.

La cartografia indica anche le previsioni:

- della “Gronda nord”, a nord A21, di collegamento tra la SS617 a Broni, a ovest, e la Sp200 a est;
- del raccordo tra la Sp201 e la SS10 a est del T. Versa.

Nella cartografia del Piano provinciale sono, altresì, segnalati i diversi insediamenti logistici presenti tra Stradella e Broni, e in territorio comunale di Arena Po, a est.

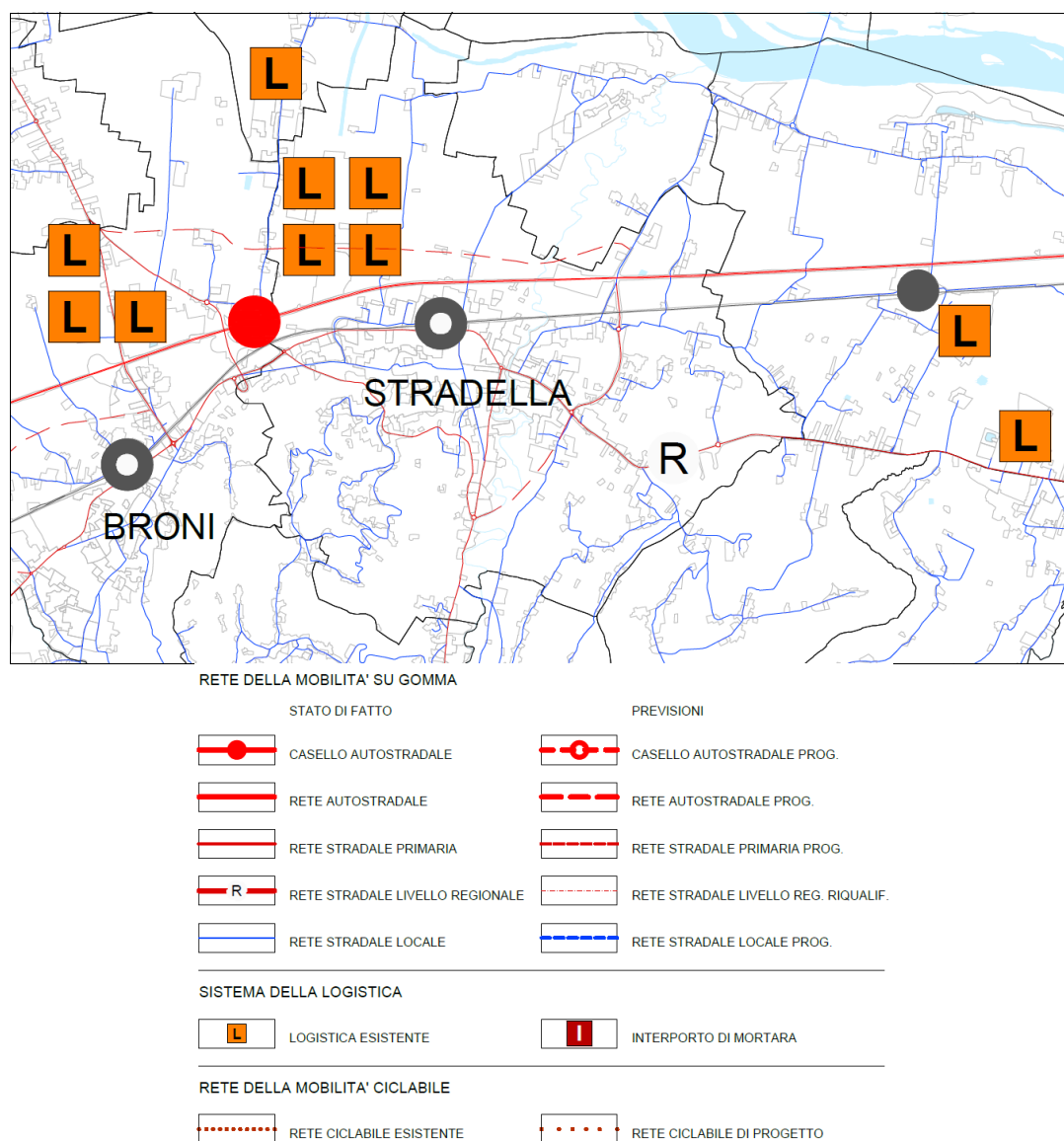


Figura 2: Estratto della Tavola 1 “Tavola del sistema della mobilità e della logistica” del P.T.C.P.

L'art. XI-4 della Normativa di P.T.C.P. disciplina il rapporto tra insediamenti e mobilità.

Il rapporto tra insediamenti e mobilità costituisce componente essenziale dei P.G.T., che sulla base del quadro conoscitivo devono contenere specifiche disposizioni sul sistema viario in relazione al contesto insediativo ed ecologico, alla funzionalità delle reti e alla sostenibilità ambientale delle previsioni.

I Comuni, nell'ambito dei propri P.G.T., predispongono un apposito Studio di approfondimento sul traffico esistente e indotto nei seguenti casi:

- a) tutte le previsioni di carattere sovracomunale;
- b) tutte le previsioni di nuove logistiche superiori ai 5.000 mq di slp.

Gli insediamenti devono essere collegati in modo organico e razionale alla viabilità provinciale, utilizzando prioritariamente strade di distribuzione dedicate ed evitando accessi diretti su essa.

I Comuni, nell'ambito dei P.G.T., prevedono una specifica viabilità di accesso alle aree produttive e logistiche, funzionale ad allontanare il traffico pesante dai centri e nuclei. Lungo tale viabilità non possono essere localizzati nuovi insediamenti residenziali o altre funzioni sensibili.

- Tavola 2.1 "Carta del Paesaggio"

Il territorio comunale interessa tre Unità Tipologiche di Paesaggio definite dal P.T.C.P.:

- Unità A "Valli dei principali corsi d'acqua: Po e Sesia".
- Unità E "Pianura oltrepadana";
- Unità F "Valli e dorsali della bassa collina".

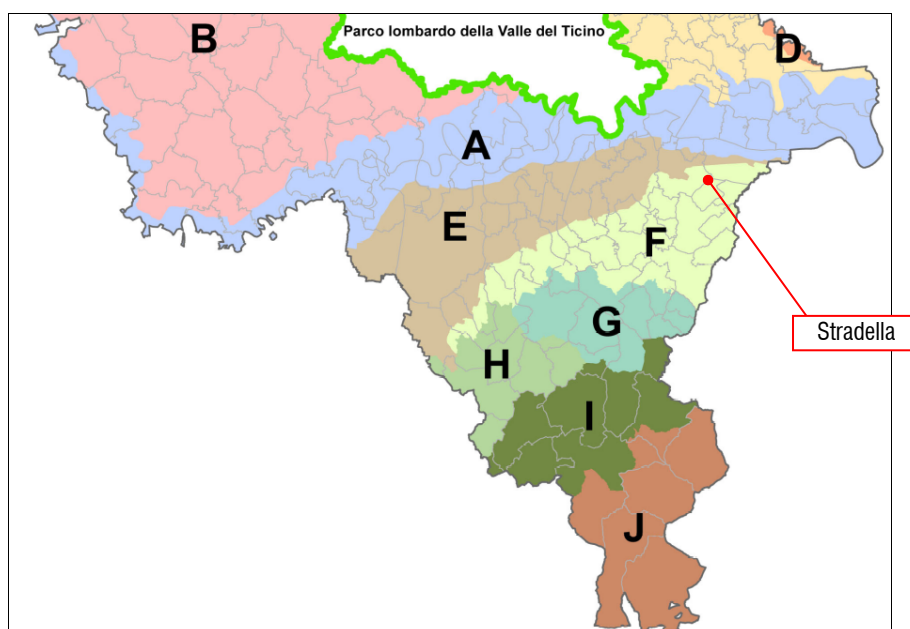


Figura 3: Estratto della Tavola 2.1c "Carta del Paesaggio" (ambito Oltrepò pavese) del P.T.C.P.

Per tali Unità valgono i seguenti indirizzi riportati in Appendice 3 della Normativa di Attuazione del P.T.C.P. (selezionati per pertinenza al caso in oggetto):

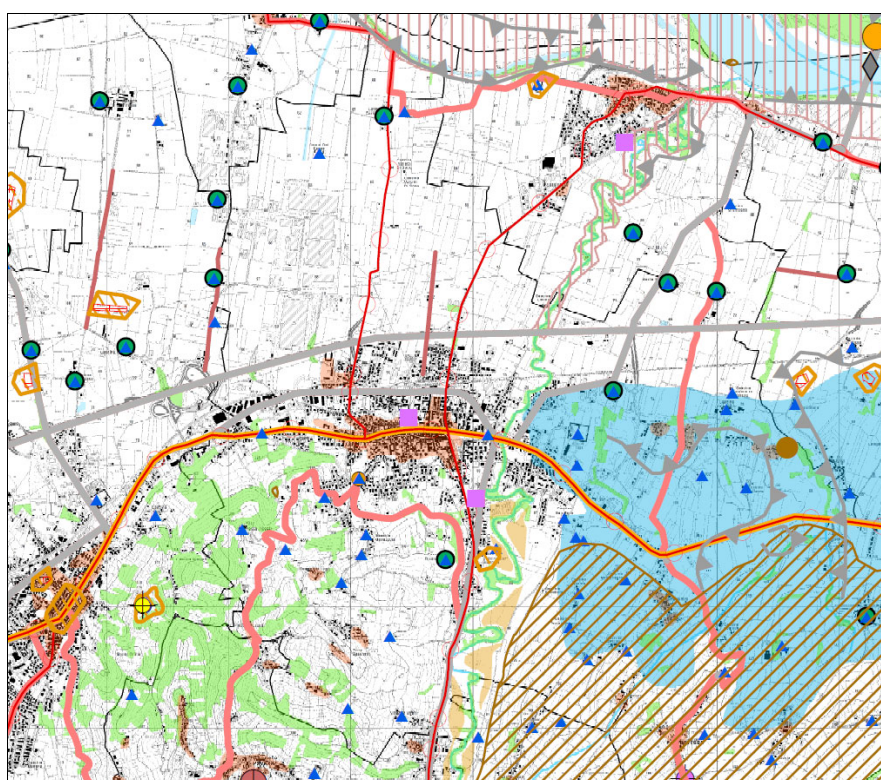
- Unità A "Valli dei principali corsi d'acqua: Po e Sesia":
 - a. valorizzazione dell'ambito fluviale e dei suoi paesaggi naturali e seminaturali, riferita all'intero spazio delle fasce fluviali, con terrazzi e meandri, di cui vanno protetti i caratteri di naturalità, i meandri dei piani golenali, gli argini e i terrazzi. Va difesa la vegetazione riparia, dei boschi e della flora dei greti. Si tratta di opere che tendono all'incremento della continuità verde lungo le fasce fluviali, indispensabili per il mantenimento di corridoi ecologici attraverso l'intera pianura padana;
 - b. adesione attiva all'iniziativa "Manifesto del Po" con l'obiettivo di ridare una prospettiva strategica unitaria al fiume ed ai territori associati anche attraverso la condivisione di informazioni e conoscenze;
 - c. valorizzazione del rapporto tra ambito fluviale e insediamenti urbani;
 - d. ricognizione, identificazione e tutela dei manufatti che hanno storicamente caratterizzato il sistema fluviale;
 - e. ricomposizione paesaggistica del paesaggio rurale e naturale tramite il potenziamento degli elementi costituenti la Rete Verde Provinciale, con specifica attenzione ai sistemi ripariali e le formazioni lineari ai margini dei coltivi e lungo il reticolo irriguo;
 - f. recupero, ripristino e sistemazione ambientale, urbanistica funzionale dei siti e degli insediamenti degradati di carattere antropico;

- g. [...];
- h. realizzazione di servizi a supporto delle attività di carattere turistico e ricreativo anche attraverso il riutilizzo ed il ripristino degli insediamenti e dei fabbricati d'origine agricola esistenti;
- i. recupero finalizzato al ripristino dei caratteri ambientali e delle funzioni idrauliche delle lanche inattive;
- j. realizzazione di circuiti per la mobilità di tipo turistico e ciclopedonale;
- k. limitazione dello sviluppo insediativo lungo le fasce fluviali ed a ridosso delle delimitazioni morfologiche, favorendo in tal senso il recupero urbanistico di aree dismesse in contesti già urbanizzati;
- l. tutela e valorizzazione, anche in termini di accessibilità pubblica ed idoneo equipaggiamento vegetazionale, della viabilità minore e della rete dei percorsi di fruizione del territorio, quale sistema di relazione tra i centri e nuclei di antica formazione, edilizia rurale diffusa [...];
- m. attenta valutazione, sotto il profilo della compatibilità paesaggistica, di previsioni relative a nuovi impianti industriali, poli logistici e strutture di vendita, qualora ammessi dalle norme specifiche relative all'ambito di tutela;
- n. ricostituire stazioni di sosta e percorsi ecologici per la fauna di pianura e l'avifauna stanziale e di passo;
- o. [...];
- Unità E "*Pianura oltrepadana*":
 - a. [...];
 - b. ripristino e integrazione della rete ecopaesistica principale;
 - c. riqualificazione e valorizzazione paesistica dei principali corsi d'acqua che attraversano l'ambito in direzione Sud-Nord (Curone, Staffora, Coppa, Scuropasso, Versa), con individuazione di adeguate aree di salvaguardia;
 - d. tutela dei nuclei di insediamento agricolo (cascine) e degli elementi residui dell'organizzazione territoriale (strade vicinali, trama podereale, vegetazione interpodereale) [...];
 - e. controllo paesistico delle conurbazioni lungo la s.p. 35 e lungo la via Emilia con limitazione, per quest'ultima, delle espansioni disorganiche sui versanti collinari, salvaguardando anche gli apparati conoidali e le piccole incisioni dei torrenti che scendono dall'Oltrepò collinare;
 - f. mantenimento dei residui varchi di permeabilità ed in particolare creazione di aree di connessione ecologica nelle aree agricole contigue alla via Emilia e nelle aree agricole residue dei Comuni di Broni e Stradella;
 - g. riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive dismesse e, più in generale, dei siti degradati, finalizzata alla ridefinizione delle caratteristiche ecologiche ed ambientali dei luoghi e al recupero del loro uso anche per uso pubblico;
 - h. realizzazione di circuiti turistico-sportivi di carattere tematico legati alla valorizzazione dei luoghi;
- Unità F "*Valli e dorsali della bassa collina*":
 - a. [...];
 - b. conservazione dinamica dei sistemi naturalistici presenti nell'area al fine di consolidare ed integrare gli elementi della Rete eco paesistica Provinciale;
 - c. tutela e valorizzazione paesistica dei principali corsi d'acqua e dei relativi ambiti (Coppa, Verzate, Scuropasso e Versa) con recupero degli aspetti degradati e limitazione delle espansioni urbane che interessano gli ambiti stessi;
 - d. tutela dei caratteri agricolo-insediativi più significativi quali zone a vigneto di impianto tipico (fronte Broni-Redavalle, Pietra dé Giorgi, Redavalle – zona Casteggio – Calvignano – Genestrello - Torrazza);
 - e. controllo ed incentivo di tipologie edilizie e materiali coerenti con il contesto di riferimento;
 - f. [...];
 - g. recupero ambientale delle zone degradate dal dissesto idrogeologico e/o da attività antropiche;
 - h. controllo dell'impatto paesistico dei progetti con particolare riferimento a quelli relativi ad opere infrastrutturali, a quelli di risanamento idrogeologico, e a quelli estrattivi;
 - i. limitazione delle espansioni urbane in atto sui pendii collinari a ridosso della pianura;
 - j. valorizzazione dei tracciati panoramici anche in funzione di circuiti turistici di carattere tematico legati alla viticoltura.

La Tavola 2.1 "*Carta del Paesaggio*" del P.T.C.P. identifica nel territorio comunale un complesso insieme di elementi di rilevanza paesaggistica:

- settore geomorfologico e naturalistico:
 - corsi d'acqua naturali (torrente Versa);
 - zone golenali dei principali corsi d'acqua;
 - ripiani morfologici e terrazzi lungo i corsi dei principali torrenti;
 - terrazzi alluvionali a ridosso delle colline;
 - scarpate morfologiche definite;
 - geositi puntuali;

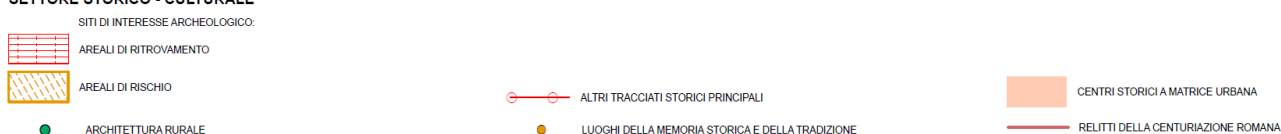
- geositi areali;
- formazioni forestali e altri complessi vegetali di particolare interesse naturalistico;
- settore storico-culturale:
 - siti di interesse archeologico;
 - altri tracciati storici principali;
 - centri storici a matrice urbana;
 - architettura fortificata;
 - architettura religiosa;
 - architettura rurale;
 - luoghi della memoria storica e della tradizione;
 - relitti della centuriazione romana;
- elementi di interesse percettivo e/o fruitivo:
 - tracciati guida paesaggistici;
 - viabilità di struttura;
 - percorsi di fruizione panoramica e ambientale.



SETTORE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO



SETTORE STORICO - CULTURALE



ELEMENTI DI INTERESSE PERCETTIVO E/O FRUITIVO

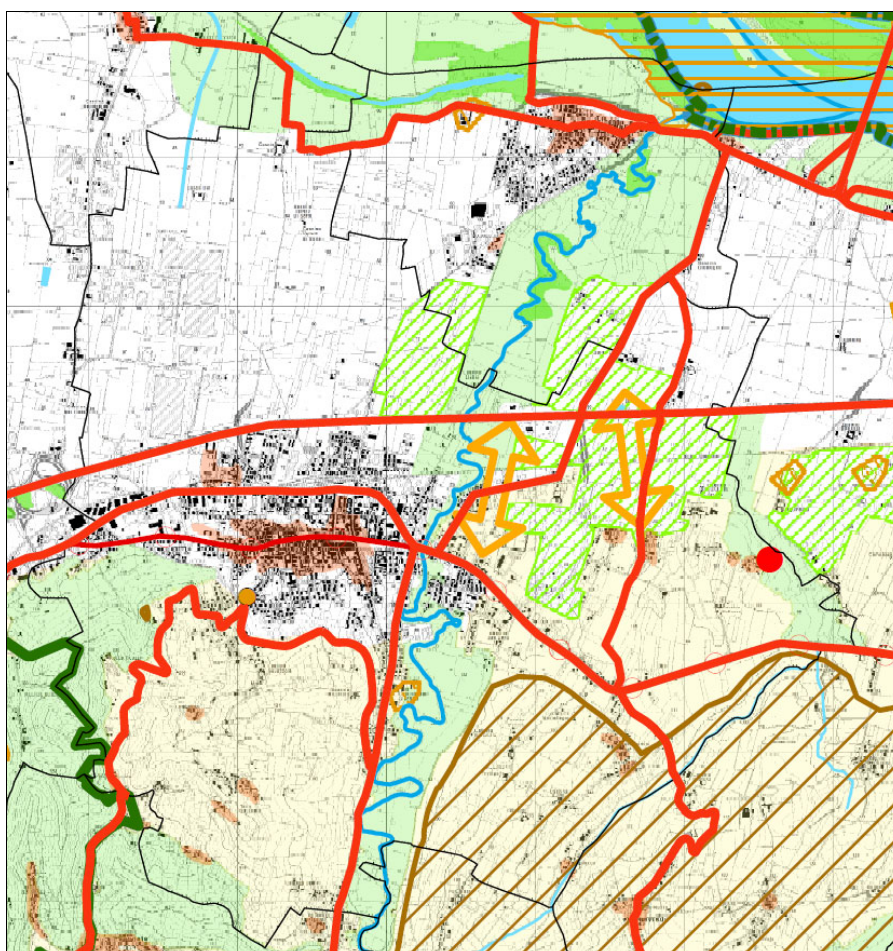
- TRACCIATI GUIDA PAESAGGISTICI
- VIABILITA' DI STRUTTURA
- PERCORSI DI FRUIZIONE PANORAMICA E AMBIENTALE

Figura 4: Estratto della Tavola 2.1b “Carta del Paesaggio” (ambito Pavese) del P.T.C.P.

- Tavola 2.2 “Sintesi delle previsioni paesaggistiche del PTCP”

La Tavola 2.2 “*Sintesi delle previsioni paesaggistiche del PTCP*” identifica i seguenti ambiti, sistemi e/o elementi di rilevanza provinciale, soggetti a specifiche disposizioni di tutela nel territorio comunale:

- elementi e sistemi di prevalente valore naturalistico e/o morfologico:
 - corsi d'acqua di rilievo idrobiologico, disciplinati all'art. II-31 (in riferimento al torrente Versa);
 - geosito puntuale e areale, disciplinati dall'art. II-32 (in riferimento rispettivamente alla sorgente sulfurea in località Santa Maria e al geosito di valore geomorfologico di livello regionale riferito alle morfosculture di Sparano);
- elementi e sistemi di prevalente valore storico - culturale:
 - centri e nuclei storici, disciplinati all'art. II-33;
 - luoghi dell'identità provinciale e della tradizione, disciplinati dall'art. II-37 (in riferimento alla basilica di San Marcello in Montalino);
 - siti di interesse archeologico, disciplinati dall'art. II-38 (in riferimento all'areale di rischio presente lungo il torrente Versa in località Cascina San Giacomo);
- elementi e sistemi di prevalente valore fruitivo e percettivo:
 - percorsi di fruizione panoramica e ambientale, disciplinati dall'art. II-40;
- altri ambiti di tutela funzionali al progetto della rete verde provinciale:
 - aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici, disciplinate all'art. II-42;
 - aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama paesistica, disciplinate all'art. II-43;
 - aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi, disciplinate all'art. II-44;
 - varchi di permeabilità da salvaguardare, disciplinati dall'art. II-45 (a est del torrente Versa).



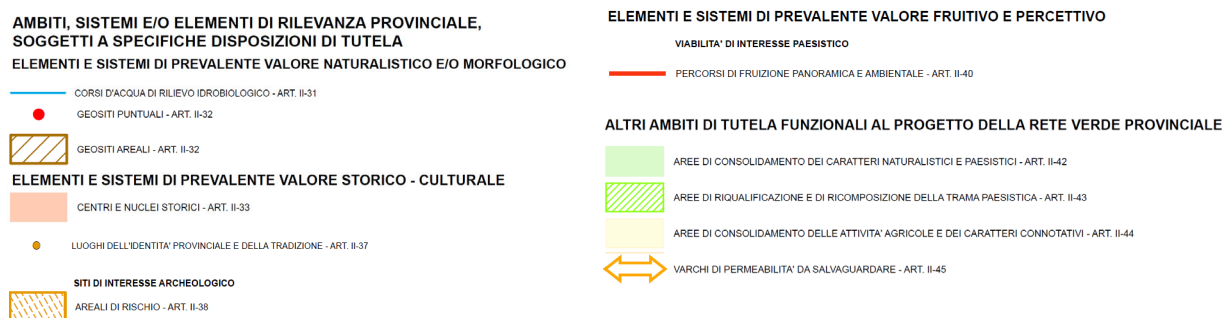


Figura 5: Estratto della Tavola 2.2b “Sintesi delle previsioni paesaggistiche del P.T.C.P.” (ambito Pavese) del P.T.C.P.

Si riportano nel seguito le disposizioni definite dalla Normativa del P.T.C.P. per gli **Elementi e sistemi di prevalente valore naturalistico e/o morfologico** identificati nell’estratto cartografico della Tavola 2.2 precedentemente illustrata.

Il ruolo svolto dai **Corsi d’acqua di rilievo idrobiologico** nell’ambito della Rete Ecologica Provinciale (REP) e della Rete Verde Provinciale (RVP) presuppone il mantenimento o il ripristino di una buona funzionalità lungo fasce contigue agli alvei incisi di ampiezza superiore a quella strettamente necessaria alla salvaguardia dei soli ecosistemi acquatici e del loro valore paesaggistico. Fermi restando i condizionamenti da imporre alle porzioni immediatamente adiacenti all’idrografia, lungo tali fasce, che, di norma, per i corpi idrici di pianura, devono avere lungo ciascuna sponda un’ampiezza di almeno dieci volte quella dell’alveo inciso, vanno promossi usi dei suoli idonei ad assicurare, oltre che la copertura vegetale permanente, adeguate dotazioni arboree ed arbustive e massima distribuzione di unità ad assetto naturale.

Ai fini della tutela delle condizioni ecologiche e paesaggistiche dei corsi d’acqua di rilievo idrobiologico si applicano:

- le disposizioni del *"Regolamento Provinciale per la tutela degli ecosistemi acquatici"*, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 38/2010, cui si conformano i soggetti pubblici e privati che esercitano funzioni di programmazione, progettazione ed autorizzazione delle attività disciplinate dal Regolamento stesso, nonché gli esecutori delle attività medesime;
- le *"Norme di tutela e valorizzazione dei corsi d’acqua di rilievo idrobiologico"* di cui all’Allegato N1 alle Norme del PTCP.

Il comune, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica stabilite dai Consorzi di Bonifica e di Irrigazione competenti, tenendo conto delle indicazioni del Regolamento provinciale per la tutela degli ecosistemi acquatici di cui al Piano Ittico Provinciale (delibera del Consiglio Provinciale n. 38 del 24 giugno 2010) nei propri atti di pianificazione:

- verifica e integra a scala di maggior dettaglio i corsi d’acqua individuati dal P.T.C.P. nonché le parti del territorio ed i beni che presentano significative relazioni con gli stessi, dettando disposizioni volte ad indirizzare e controllare le eventuali trasformazioni ed a prescrivere il corretto inserimento degli interventi edilizi ammessi;
- verifica che l’individuazione di nuovi ambiti di trasformazione in corrispondenza dei corsi d’acqua individuati dal P.T.C.P. non ne pregiudichi la naturalità;
- definisce criteri di compensazione e/o di mitigazione per eventuali interventi ammessi;
- applica quanto disposto all’art. 20 della normativa del PPR, ed in particolare: procede ad un’analisi dettagliata, recependo le indicazioni regionali relative alla definizione del reticolo idrico principale, e mettendo in evidenza la struttura ed il grado di efficienza, la funzione svolta nel contesto del sistema idrico sovralocale, riferendosi in modo coerente alle indicazioni del Documento direttore per la bonifica, il riordino irriguo e il territorio rurale secondo la D.G.R. n 6/44128 del 9 luglio 1999.

A far data dall’approvazione della variante al P.T.C.P. fino all’adeguamento dei P.G.T. alle disposizioni di cui sopra, le limitazioni di cui all’art. 9, comma 5, delle norme di cui all’Allegato N1 si applicano all’alveo attivo ed alle relative aree di divagazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini artificiali, normalmente corrispondenti alle aree di deflusso delle acque in condizioni di piena ordinaria nonché a quelle potenzialmente interessate da piene straordinarie (T 200 anni) come desumibili dagli studi geologici allegati ai P.G.T.

Per quanto attiene ai **Geositi areali**, disciplinati dall’art. II-32, il PTCP richiede che gli strumenti di pianificazione locale prevedano interventi per la loro fruizione didattico – scientifica, nonché fissino regole di compatibilità per le attività in atto o per le strutture esistenti.

Si riportano nel seguito le disposizioni definite dalla Normativa del PTCP per gli **Elementi e sistemi di prevalente valore storico - culturale** identificati nell’estratto cartografico della Tavola 2.2 precedentemente illustrata.

I centri e i nuclei storici, di cui all'art. II-33 delle Norme di attuazione, sono individuati nella Tavola 2.2 del P.T.C.P. sulla base degli insediamenti riportati nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1:25.000, e comprendendo gli spazi aperti interclusi. Eventuali scostamenti rispetto a tale delimitazione possono essere proposti nel P.G.T. sulla base di cartografie di maggior dettaglio o di altre motivazioni adeguatamente documentate.

Le norme di attuazione dei P.G.T. comunali devono individuare specifiche modalità di intervento conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa regionale. Tali modalità dovranno ricercare elementi di compatibilità con le risorse ambientali, storiche e culturali dei nuclei interessati, favorendone al contempo il riuso e la valorizzazione dei caratteri originari.

In particolare nei centri rurali, il recupero del paesaggio storico, dell'impianto e del tessuto edificato, va perseguito ricercando modalità di intervento che rispondano alle esigenze nuove dell'attività agricola senza degradare i fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante.

Per le eventuali nuove edificazioni e/o sostituzioni ammesse, si dovranno individuare criteri atti a conseguire un corretto inserimento sia formale che funzionale. A tal fine gli strumenti urbanistici comunali dovranno fornire precise indicazioni in ordine a:

- a. caratteristiche tipologiche, morfologiche ed architettoniche;
- b. materiali e tecniche costruttive;
- c. indici e parametri;
- d. allineamenti e/o elementi di continuità da rispettare (es. connessioni funzionali, ecologiche, paesistiche);
- e. eventuali interventi di integrazione paesaggistica.

Per i nuclei o centri con valenza tipologica e morfologica individuati nel P.P.R. o individuati a livello locale, il Documento di Piano del P.G.T. dovrà prevedere uno sviluppo urbanistico coerente con la matrice di origine (centri di sommità, di versante, di terrazzo orografico ecc.), da controllare mediante previsioni planivolumetriche sufficientemente dettagliate nello strumento attuativo.

Dovranno essere previste, all'interno delle programmazioni settoriali e nel Documento di Piano dei P.G.T., misure di sostegno per gli interventi finalizzati a:

- a. recuperare l'architettura identitaria, anche attribuendo agli immobili vocazione turistica, di servizio, di promozione sociale e culturale;
- b. riadattare e far rinascere gli spazi pubblici comunitari quali le piazze, i luoghi della socializzazione e i mercati tradizionali;
- c. riattivare le botteghe artigiane e gli antichi mestieri, reinterpretandoli secondo i canoni della contemporaneità;
- d. promuovere la salubrità, la sicurezza e la qualità della vita nell'abitato mediante interventi di messa a norma, di adeguamento igienico-sanitario, di rimozione delle barriere architettoniche e di riqualificazione con modalità rispettose dell'identità.

Al fine di valorizzare i caratteri tipici dei luoghi il comune può predisporre un piano del colore che definisca materiali, componenti edilizie, colori utilizzabili.

I Luoghi dell'identità provinciale e della tradizione disciplinati dall'art. II-37, fanno riferimento a luoghi, edifici, elementi che, per l'elevato contenuto intrinseco o relazionale, rappresentano un indubbio fattore di identità storica e culturale a livello Provinciale.

Tali luoghi/manufatti devono essere salvaguardati nella loro integrità fisica e soggetti a specifiche azioni di valorizzazione attraverso la pianificazione locale, che dovrà altresì individuare adeguati ambiti di rispetto e di visuale.

Rientrano tra i **Siti di interesse archeologico**, disciplinati dall'art. II-38, le aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti. Queste aree si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica.

Obiettivo del P.T.C.P. è la valorizzazione dei singoli beni archeologici e del relativo sistema di relazione con il contesto direttamente interessato.

Nelle aree così individuate, ogni attività di trasformazione urbanistica, o che comporti escavazione di profondità superiore a cm 50, anche ai fini dell'esecuzione di indagini geologiche dirette, deve essere sottoposta al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

È sempre esclusa la possibilità di realizzare impianti per la gestione dei rifiuti, come definito dalla D.G.R. n. 10360/2009, ivi compresi i recuperi ambientali di cui all'articolo 5, D.M. 5.2.1998 e s.m.i.

Non sono soggette a limitazioni per effetto del presente articolo le seguenti attività:

- a. interventi direttamente connessi alle attività di studio e di ricerca sui siti, da parte degli enti e degli istituti scientifici autorizzati;
- b. interventi di manutenzione e di risanamento conservativo delle infrastrutture e del patrimonio edilizio esistente;
- c. l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli secondo gli ordinamenti culturali in atto.

Si riportano nel seguito le disposizioni definite dalla Normativa del PTCP per gli **Elementi e sistemi di prevalente valore fruitivo e percettivo** identificati nell'estratto cartografico della Tavola 2.2 precedentemente illustrata.

Il sistema della **Viabilità di interesse paesistico** definito dal P.T.C.P. e disciplinata dall'art. II-40 recepisce i tracciati di livello Regionale (rif.to Tav. E del PPR), integrandoli con ulteriori percorsi di interesse provinciale. Tale sistema è costituito da:

- a. rete viaria di struttura (comprende i tracciati di grande comunicazione regionale e nazionale, quelli che collegano i principali centri urbani provinciali o che conducono alle provincie confinanti, i principali assi di penetrazione valliva fino ai passi Appenninici);
- b. percorsi di fruizione panoramica e ambientale (dai quali è possibile fruire il paesaggio con ampie e ricorrenti visuali; tracciati che attraversano per tratti significativi zone dotate di particolari caratteri paesistico – ambientali (paesaggi agrari, zone boschive, parchi e riserve, ambiti fluviali ecc.); che appartengono ad un sistema specifico; che conducono a siti di rilievo paesistico (sia a carattere naturalistico che storico) o anche semplicemente a mete di interesse turistico. I percorsi di fruizione ambientale, oltre a recepire i "Tracciati guida paesistici" di livello Regionale (PPR), comprendono la rete escursionistica di media/lunga percorrenza, fruibile con mezzi ecologicamente compatibili (es. greenway; altre piste ricavate su sedimi dimessi sulle alzaie/argini ecc.).

Rispetto alla viabilità come sopra definita, il Piano persegue la conservazione e la valorizzazione dei caratteri di panoramicità e di fruibilità del paesaggio; il controllo delle trasformazioni volto a garantire l'ordine ed il decoro delle aree che si affacciano su tali percorsi.

Le aree sulle quali si affacciano questi percorsi sono da considerarsi ad elevata sensibilità nel procedimento di valutazione paesistica dei progetti.

I *"percorsi di fruizione paesistica ed ambientale"* vanno salvaguardati e valorizzati rispetto alle loro specificità (tracciati di interesse panoramico, naturalistico-escursionistico) così come desumibili dagli elaborati descrittivi e valutativi del P.T.C.P.

I P.G.T., oltre a recepire e salvaguardare i tracciati individuati dal P.T.C.P., dovranno regolamentare in generale i seguenti aspetti:

- individuazione delle visuali sensibili su luoghi di particolare interesse, oltre a quelle già indicate dal P.T.C.P., da salvaguardare (anche con esclusione dell'edificabilità) in relazione al rapporto visivo che si determina dal percorso interessato;
- individuazione di fasce di rispetto da mantenere in condizioni di ordine e di decoro da parte dei proprietari interessati.

Oltre a quanto sopra, nei tratti di interesse panoramico (aree esterne al centro abitato) dovranno essere regolamentate le altezze dell'edificato rispetto alla sede stradale, al fine di garantire la corretta fruibilità delle vedute dal percorso.

Nei tratti di interesse naturalistico dovranno essere altresì previste specifiche limitazioni per le emissioni acustiche al fine di ridurre l'impatto sulla fauna interessata.

Nelle aree che si interfacciano con il sistema dei percorsi di fruizione paesistica e ambientale, non è ammessa la posa di nuovi cartelloni pubblicitari, ma unicamente la segnaletica stradale e quella direzionale a servizio delle attività insediate nei territori interessati. Sono altresì ammessi i cartelli volti alla valorizzazione del territorio attraversato e delle sue peculiarità, solo se installati da Enti pubblici e/o da altri soggetti istituzionalmente preposti, previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio del Comune interessato e fatte comunque salve le autorizzazioni sia edilizie che paesaggistiche previste dalle vigenti disposizioni. Per la cartellonistica esistente, le limitazioni di cui sopra trovano applicazione alla prima scadenza della relativa concessione. Alle strade di cui al presente articolo si applicano inoltre gli indirizzi di cui al Piano di Sistema (sez. tracciati base paesistici) allegato al P.P.R.

Si riportano nel seguito le disposizioni definite dalla Normativa del P.T.C.P. per gli **altri ambiti di tutela funzionali al progetto della rete verde provinciale** identificati nell'estratto cartografico della Tavola 2.2 precedentemente illustrata.

Alle **Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici**, disciplinate all'art. II-42, è riconosciuta una specifica valenza strutturale e funzionale per la Rete Ecologica Provinciale e per la Rete Verde Provinciale e riguardano:

- a. gli ambiti di fondovalle e lungo i principali corsi d'acqua;
- b. i versanti collinari a morfologia più accentuata e/o ad esposizione meno favorevole, quindi meno inclini all'utilizzo intensivo dei suoli;
- c. i versanti della montagna appenninica a morfologia più blanda e quindi interessati da destinazioni agricole, comunque poco intensive e pertanto compatibili con il mantenimento di una buona complessità ecosistemica;
- d. altre aree di pianura ove fattori soprattutto strutturali hanno limitato la pressione agricola, favorendo la conservazione di taluni elementi residuali dell'ecosistema (es. area dei dossi lomellini; la collina Banina; ecc.).

L'insieme complessivo degli elementi fisici strutturanti i diversi ambiti concorrono alla definizione di areali funzionali alle connessioni ecologiche di livello locale e sovralocale, garantendo, al contempo, il mantenimento delle permeabilità ecologiche e percettive nei territori della pianura.

Per gli ambiti di pertinenza dei Corsi d'acqua di rilievo idrobiologico, così come definiti e delimitati ai sensi delle Norme trovano applicazione le disposizioni del relativo articolo.

Per tali Aree valgono i seguenti obiettivi specifici:

- a. tutela degli elementi ecosistemici e paesistici ancora presenti negli ambiti interessati;
- b. consolidamento dei caratteri connotativi, ovvero incremento del patrimonio di naturalità e paesistico presenti, attraverso interventi di rinaturazione polivalente in grado di aumentarne le capacità di servizio per uno sviluppo sostenibile del territorio;
- c. valorizzazione degli ambiti incentivandone la funzione di servizio ecosistemico al territorio e la fruizione umana in forma ecosostenibile;
- d. controllo e orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

Le modificazioni territoriali dovranno essere attuate coerentemente con gli obiettivi di cui sopra, tenendo conto delle specificità che caratterizzano e gli indirizzi specifici di tutela dei singoli elementi e previa verifica di compatibilità ambientale.

Il principio da adottare per qualsiasi attività o intervento è quello del riconoscimento, mantenimento e ripristino dei caratteri ecosistemici e paesaggistici presenti, la ricostituzione degli habitat naturali, il potenziamento degli elementi strutturali, anche attraverso la diversificazione delle attività agricole e l'adozione di tecniche colturali ecocompatibili. Sono vietate le attività antropiche che inducano alla frammentazione della continuità riconosciuta tramite l'ambito.

Dovranno essere previsti adeguati criteri di mitigazione e di compensazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento.

Le previsioni insediative del P.G.T. devono essere correlate al soddisfacimento di reali fabbisogni e privilegiare soluzioni volte al completamento e alla razionalizzazione dell'esistente. Nuovi ambiti di trasformazione, ferme restando le limitazioni relative agli ambiti agricoli strategici previsti dal P.T.C.P. e quelle relative al consumo di suolo previste dalla vigente normativa, potranno essere ammessi all'interno di queste aree unicamente se dimostrata in sede di pianificazione l'impossibilità di assecondare esternamente alle aree medesime il soddisfacimento delle esigenze insediative espresse a livello locale.

Eventuali opere infrastrutturali dovranno prevedere specifici interventi di deframmentazione e di compatibilità ecologica nei punti di conflitto indotto, nonché di mitigazione dell'impatto paesistico rispetto al contesto di riferimento.

Le Aree di riqualificazione ecosistemica e di ricomposizione della trama paesistica individuate nella Tavola 2.2 del P.T.C.P. e disciplinate all'art. II-43 sono aree la cui connotazione ed i cui contenuti risultano banalizzati o compromessi da un punto di vista paesistico a seguito della pressione antropica attuata nel tempo.

La riqualificazione delle aree è finalizzata alla ricomposizione della Rete Verde Provinciale attraverso:

- a. la salvaguardia degli elementi ecosistemici e paesistici ancora presenti sul territorio, garantendo, al contempo, il relativo ruolo funzionale dell'ambito per il sistema delle connessioni comunali e sovracomunali;
- b. l'incremento attivo del patrimonio di naturalità e, pertanto, delle strutture esistenti, attraverso nuovi interventi di rinaturazione in grado di aumentarne le capacità di servizio per uno sviluppo sostenibile, e concorrendo alla riduzione dei punti di debolezza dell'ecosistema attuale in modo da offrire maggiori prospettive per un suo riequilibrio.

I comuni in sede di pianificazione locale, possono proporre limitate modifiche ai perimetri degli ambiti individuati dal P.T.C.P., ai soli fini di una migliore contestualizzazione dei medesimi alla realtà locale, e a condizione che venga garantita la funzionalità rispetto al disegno provinciale della rete verde, e venga a tal fine concordata la modifica con le realtà comunali limitrofe.

Per il perseguimento degli obiettivi di cui sopra, si applicano a queste aree le disposizioni di cui al precedente articolo II-42.

Le Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi, disciplinate all'art. II-44, riguardano vasti ambiti agricoli del territorio nei quali fattori strutturali, storici e socio economici, hanno favorito la conservazione di un assetto ecosistemico diversificato associato ad un significativo interesse paesistico. In questi ambiti, dovrà essere consolidata ed incentivata l'attività agricola in atto, sia per il suo valore produttivo che paesistico.

I P.G.T. compatibilmente con le esigenze di produttività agricola e nell'ambito delle rispettive competenze, dovranno prevedere incentivi e norme tese a:

- a. accrescere la complessità dell'ecosistema prevedendo la conservazione e l'incremento delle biocenosi frammentarie (filari, boscaglie ecc.);
- b. controllare gli aspetti insediativi in relazione alle preesistenze, specie nelle zone collinari di forte sensibilità percettiva. In particolare i P.G.T., nella definizione delle nuove previsioni insediative, dovranno privilegiare la compattazione dei nuclei esistenti;
- c. individuare norme ed incentivi per il recupero degli insediamenti tipici (cascine, casali), prevedendo anche usi complementari, purché compatibili con l'attività agricola e con le tipologie interessate (agriturismo, centri di ricerca e

- di sperimentazione agricola, centri di divulgazione e di informazione connessi a circuiti di valorizzazione agricola, turistica ed ambientale in genere);
- d. adottare norme per l'uso di tipologie, materiali, cromatismi coerenti con il contesto paesistico di riferimento;
- e. controllare l'impatto paesistico dei progetti con particolare riferimento a quelli relativi ad opere infrastrutturali ed a quelli di risanamento idrogeologico.

Per i **Varchi di permeabilità residuale da salvaguardare**, disciplinati dall'art. II-45, valgono i seguenti obiettivi specifici:

- a. tutela della continuità funzionale per la Rete Verde Provinciale (RVP), attraverso la salvaguardia delle aree libere e delle conseguenti connessioni funzionali;
- b. salvaguardia delle visuali sensibili o riconosciute verso paesaggi non urbani significativi;
- c. consolidamento delle delimitazioni tra urbanizzato e ambiti liberi periurbani, con conseguente contributo alla conservazione delle identità dei diversi abitati.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra, in corrispondenza dei Varchi individuati valgono le seguenti disposizioni:

- a. deve essere evitata l'individuazione di nuove edificazioni, concorrendo di fatto al contenimento delle possibilità di saldatura dell'urbanizzato e al mantenimento contestuale dello spazio utile a garantire le funzionalità ecopaesistiche locali e sovrالocali;
- b. va evitata l'alterazione e/o la perdita degli elementi naturali, paranaturali e morfologici strutturanti l'attuale assetto ecopaesistico;
- c. vanno evitate ulteriori artificializzazioni della trama paesistica esistente o potenziale;
- d. per le nuove infrastrutture viabilistiche, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste efficaci misure di contenimento dei fattori di alterazione/perdita ecosistemica, morfologica, percettiva e funzionale; i progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio di compatibilizzazione ecopaesistica e prevedere interventi di compensazione;
- e. devono essere previsti interventi sistemici, anche intensivi, al fine di riqualificare e migliorare la funzionalità ecopaesistica dei luoghi;

Il Comune nei propri atti di pianificazione:

- a. procede alla perimetrazione, a scala di maggior dettaglio, degli ambiti dei Varchi coerentemente con gli obiettivi precedenti;
- b. condivide gli esiti dell'analisi e perimetrazione di dettaglio con la Provincia e con i comuni eventualmente interessati dal medesimo Varco;
- c. applica le disposizioni precedenti.

- Tavola 3.2 "Rete Ecologica Provinciale (REP)"

Il Capo 7 delle Norme di Piano definisce e disciplina il "*Sistema eco-relazionale provinciale*".

La Rete Ecologica Provinciale (REP), illustrata nella Tavola 3.2 e disciplinata all'art. II-52 delle Norme di attuazione del P.T.C.P., costituisce il riferimento per la tutela, il consolidamento e l'incremento della biodiversità e degli ecosistemi funzionali.

La REP contestualizza a livello provinciale la Rete Ecologica Regionale (RER) del Piano Territoriale Regionale.

La Rete Ecologica Provinciale si prefigge i seguenti obiettivi prioritari:

- a) migliorare i processi ecologici e il sistema relazionale tra:
 - i Siti della Rete ecologica Natura 2000;
 - le Aree protette ed istituti di tutela ai sensi della L.r. n. 86/1983 e s.m.i.;
 - gli elementi della Rete Ecologica Regionale;
 - gli ecosistemi di rilievo ecostrutturale e funzionale;
 - i biotopi di particolare interesse naturalistico;
- b) rappresentare una rete territoriale tramite cui mettere in atto misure per il riequilibrio ecologico del territorio e la riduzione delle criticità ambientali attuali e potenziali;
- c) rappresentare lo strumento di riferimento e di confronto per i processi decisionali della pianificazione e programmazione territoriale e di settore, nonché per la definizione dei progetti e degli interventi.

La REP fornisce:

- a) alla pianificazione e programmazione territoriale e di settore ed alle opere che ne discendono, alle diverse scale di governo, un quadro organico degli ambiti territoriali a maggiore valenza ecologica reale o potenziale, di riferimento per la definizione e per la localizzazione delle azioni previste, al fine di poterne verificare o definire la più ampia compatibilità e sinergia con esigenze e funzionalità ecologico-naturalistica del territorio;
- b) alla pianificazione territoriale comunale in particolare, il quadro di riferimento prioritario per la definizione della Rete Ecologica Comunale;

- c) alle autorità competenti delle procedure di Valutazione Ambientale (VAS, VIA e Valutazione di Incidenza), uno strumento di riferimento per le analisi e le valutazioni di piani, programmi, progetti ed interventi;
- d) a tutti i soggetti interessati ad azioni di tutela, valorizzazione e incremento del patrimonio ecologico- naturalistico del territorio, specifiche indicazioni di priorità per eventuali interventi di strutturazione ecosistemica.

La REP sviluppa la propria strategia attraverso specifici elementi che la compongono.

Nel territorio comunale in analisi sono presenti i seguenti elementi:

- Ambiti di connessione ecologica (lungo il tratto del T. Versa a nord del tessuto urbano);
- Corsi d'acqua di rilievo idrobiologico (il T. Versa e fascia idromorfologica connessa);
- Aree di interesse naturalistico in ambito pianiziale (lungo la Roggia Lancone a nord-ovest del territorio comunale);
- Aree prioritarie di intervento (nella porzione pianiziale a nord dell'autostrada A21 libera da insediamenti);
- Ambiti di transizione (tutto il territorio extra-urbano a sud dell'autostrada A21);
- Varchi di permeabilità residuale (gli ambiti peri-urbani ed extra-urbani dell'intera porzione orientale del territorio comunale)
- Ambiti urbani e periurbani (i tessuti urbani consolidati, di completamento e di trasformazione).

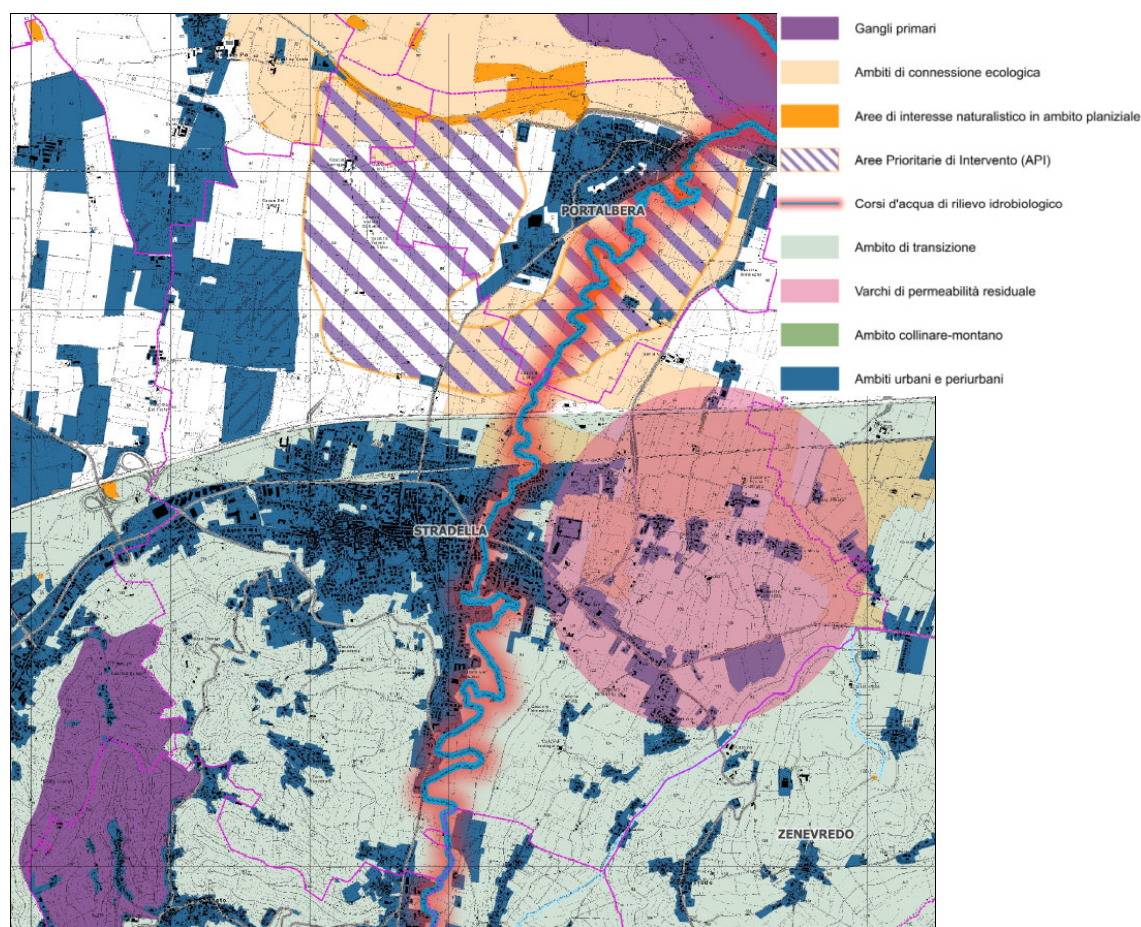


Figura 6: Estratto della Tavola 3.2b "Rete Ecologica Provinciale (REP)" (ambito Pavese) del P.T.C.P.

Gli **Ambiti di connessione ecologica** rappresentano la contestualizzazione a livello provinciale dei Corridoi ecologici e degli Elementi di Primo livello della RER, e rappresentano gli ambiti territoriali più idonei al mantenimento delle relazioni funzionali e quindi alla connessione ecologica dei "Gangli primari" della REP.

La REP individua tali Ambiti al fine del perseguimento dei seguenti obiettivi specifici:

- salvaguardia, valorizzazione e gestione sostenibile degli elementi ecosistemici e geomorfologici ancora presenti sul territorio, al fine di mantenere il loro attuale ruolo ecologico per il sistema delle connessioni locali e sovralocali;
- incremento della dotazione quantitativa e miglioramento qualitativo del patrimonio di naturalità, attraverso la realizzazione di nuove unità ecosistemiche ed una loro gestione più sostenibile;
- orientamento delle attività umane alla sostenibilità e alla riduzione delle pressioni attuali.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi sopra enunciati, per tali Ambiti valgono le seguenti disposizioni con valore prescrittivo:

- a. le scelte pianificatorie, programmatiche e i progetti/interventi devono rispondere al principio della integrazione, intesa come riconoscimento, mantenimento e fornitura di garanzie di sviluppo delle strutture ecosistemiche e geomorfologiche esistenti (es. orli di scarpata di paleoalvei, dossi);
- b. devono essere mantenute le permeabilità attuali all'interno dell'Ambito, attraverso il riconoscimento della continuità ecosistemica con le aree circostanti, specialmente nei casi di precarietà e/o di degrado; qualsiasi scelta pianificatoria, programmatica, progettuale o di intervento diretto che produca o aggravi condizioni di frammentazione dovrà prevedere specifiche risposte idonee al mantenimento o miglioramento delle attuali permeabilità. Va, inoltre, evitata la perdita di varchi locali di permeabilità laterale lungo i corsi d'acqua, garantendo il mantenimento di uno spazio tra eventuali previsioni insediative tale da poter permettere la continuità degli scambi ecologici tra elemento idrografico ed aree ad esso esterne.

Le **Aree di interesse naturalistico in ambito planiziale** sono rappresentate da unità di rilievo locale, talvolta anche di dimensioni contenute, che costituiscono emergenze di specifico valore ecologico-naturalistico. Molte di esse rappresentano lo stato evolutivo di aree un tempo soggette ad attività antropica (specialmente estrattiva), in cui le dinamiche ecologiche intercorse hanno portato ad un assetto ecosistemico di rilevante interesse naturalistico reale o potenziale.

Per tali Aree valgono le seguenti disposizioni con valore prescrittivo:

- a. conservare i valori che caratterizzano l'area e gli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;
- b. riqualificare le strutture ecosistemiche esistenti senza alterare le funzioni e le dinamiche ecologiche in atto;
- c. evitare trasformazioni della loro struttura ecosistemica interna;
- d. evitare trasformazioni ambientali al loro contorno che configurino condizioni di pressione sul sito e/o aggravino le eventuali condizioni di isolamento.
- e. ove il Comune reputi che non vi siano condizioni di rilievo ecologico e/o naturalistico in un'Area, potrà chiedere alla Provincia la rettifica totale o parziale dell'area cartografata negli elaborati della REP, tramite la fornitura dei seguenti documenti analitico-giustificativi:
 - e1. nel caso di superfici completamente alterate da trasformazioni antropiche, occupate da coltivazioni (erbacee e legnose) e/o da impermeabilizzazioni/ingombri di elementi architettonici e di urbanizzazioni: un rilievo fotografico dettagliato e completo dell'area, con planimetria dei punti di ripresa;
 - e2. nel caso di superfici occupate da incolti, da habitat idrici, da habitat umidi, da habitat vegetazionali, o mosaico di habitat naturali e seminaturali:
 - un rilievo fotografico dettagliato e completo dell'area, con planimetria dei punti di ripresa;
 - una relazione specialistica con analisi floristica e vegetazionale di tutta l'area, svolta in stagione idonea;
 - una relazione specialistica con analisi faunistica di tutta l'area, svolta in stagioni idonee; dovranno essere indagati tutti i gruppi faunistici invertebrati e vertebrati presenti e potenziali, e definito l'uso degli habitat presenti e delle relazioni funzionali con le aree esterne (es. eventuali punti di passaggio faunistico).

Le **Aree Prioritarie di Intervento (API)**, approvate con D.G.R. n. 2423 del 11.11.2019, rappresentano le unità spaziali all'interno delle quali Regione Lombardia ha identificato, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della Direttiva 92/43/CEE, condizioni rilevanti per il prioritario rafforzamento delle connessioni ecologiche a garanzia e coerenza di Rete Natura 2000 e del territorio in cui è stata segnalata la presenza di specie faunistiche di interesse comunitario.

L'obiettivo connesso a tali Aree è rivolto al mantenimento delle attuali strutture ecosistemiche e geomorfologiche, e allo sviluppo degli elementi strutturali secondo gli Schemi Direttori di intervento definiti per ciascuna API ed allegati alla suddetta Deliberazione regionale di riconoscimento.

I **Corsi d'acqua di rilievo idrobiologico** rappresentano gli elementi idrografici di pregio ecologico ed ittico. Per tali elementi ne è riconosciuta la rilevanza ambientale ed il pubblico interesse, con la conseguente necessità di tutelare o ripristinare le loro caratteristiche ecologiche e di identità culturale.

Oltre alle disposizioni di cui all'art. II-31 e Allegato N1 alle Norme del PTCP, deve essere, inoltre, garantito (tali disposizioni hanno valore prescrittivo):

- a. il mantenimento di fasce libere da urbanizzazioni, infrastrutturazioni ed altre tipologie di ingombro lungo i lati esterni del corso d'acqua;
- b. il mantenimento di varchi di continuità tra il corso d'acqua e le aree ad esso esterne, evitando urbanizzazioni e infrastrutturazioni ed altre tipologie di ingombro che eliminino o riducano significativamente gli attuali spazi liberi e i varchi di permeabilità residuale.

L'**Ambito di transizione** costituisce l'areale fondamentale per la continuità ecologica tra gli ecomosaici planiziali e quelli collinari e montani.

In tale Ambito valgono le seguenti disposizioni con valore prescrittivo:

- a. tutelare i residuali elementi ecosistemici naturali e seminaturali, presenti in contesto pianiziale e collinare, aumentando ove possibile la dotazione strutturale locale;
- b. mantenere le permeabilità attuali all'interno dell'Ambito, anche se fortemente destrutturate e scarsamente funzionali, attraverso il riconoscimento della continuità ecosistemica con le aree circostanti; tale criterio dovrà essere integrato in qualsiasi scelta pianificatoria, programmatica, progettuale o di intervento diretto, ed eventuali nuove infrastrutture per la mobilità, ove produca o aggravi condizioni di frammentazione, dovrà prevedere specifiche risposte idonee al mantenimento o miglioramento delle attuali permeabilità.

I **Varchi di permeabilità residuale** sono definiti a specifica integrazione dell' "*Ambito di transizione*" e rappresentano i principali casi di permeabilità residuale tra i sistemi pianiziale e collinare-montano, per i quali è richiesto un rigoroso mantenimento e, ove possibile, miglioramento delle funzioni intrinseche.

I Varchi sono aree attualmente libere, attorno alle quali sono intercorsi nel tempo significativi processi di urbanizzazione, il cui eventuale ulteriore sviluppo potrebbe pregiudicare in modo definitivo le permeabilità ecologiche residuali.

Tali aree si configurano, pertanto, come varchi a rischio da preservare, pena un possibile pregiudizio per lo sviluppo della REP.

In tali Varchi valgono le seguenti disposizioni con valore prescrittivo:

- a. evitare l'individuazione di nuove urbanizzazioni, concorrendo di fatto al contenimento delle possibilità di saldatura dell'urbanizzato e al mantenimento contestuale dello spazio utile a garantire le funzionalità ecologiche locali e sovralocali;
- b. evitare l'alterazione e/o la perdita degli elementi naturali, seminaturali e morfologici strutturanti l'attuale assetto ecosistemico;
- c. per le nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste efficaci misure di contenimento dei fattori di alterazione/perdita ecosistemica e morfologica; i progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio di compatibilità ecologico-naturalistica e prevedere, se necessario, interventi di compensazione esclusivamente dedicati all'incremento delle strutture funzionali alle permeabilità locali.

I Comuni, in sede di P.G.T., possono proporre correzioni e adeguamenti dei margini laterali dei Varchi, fornendo alla Provincia un'analisi delle attuali condizioni delle aree interessate dalla proposta e una giustificazione su base esclusivamente ecologica del mantenimento delle funzioni ecologico-naturalistiche reali e potenziali del Varco a seguito delle modifiche proposte.

Gli **Ambiti urbani e periurbani** sono gli ambiti che saranno interessati prevalentemente dalle maggiori trasformazioni. Ciò li rende strategici per un riequilibrio ecologico del territorio e per lo sviluppo dei servizi ecosistemici. Questi ambiti devono pertanto essere oggetto di particolare e specifica attenzione da parte delle Amministrazioni per lo sviluppo della rete ecologica multifunzionale comunale.

In questi ambiti l'attuazione della Rete Ecologica Comunale non può che essere associata anche alle trasformazioni e dovrà essere costituita da infrastrutture verdi; pertanto, tutte le trasformazioni ed interventi, privati e pubblici, dovranno privilegiare l'utilizzo di *Nature-based solutions* (NBS).

I P.G.T. e le relative varianti dovranno prevedere una qualificazione ecologica dei tessuti attuali e delle aree oggetto di previsione insediativa, tramite le seguenti misure:

- a. mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di intervento trasformativo che già svolgono uno o più servizi ecosistemici, che dovranno essere riconosciute ed integrate nella fase di definizione della proposta di intervento;
- b. presenza di superfici permeabili pari almeno al 30% della superficie territoriale nei comparti insediativi di qualunque funzione esistenti e di previsione;
- c. le superfici permeabili dovranno essere strutturate a verde, con praterie in grado di favorire lo stoccaggio della CO₂ nel suolo e con unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche delle coperture;
- d. eventuali ulteriori sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere realizzati facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura (NBS);
- e. realizzazione di unità vegetazionali arboree e arbustive in grado di fornire contestualmente servizi di regolazione della qualità dell'aria, del microclima di zona e dell'impollinazione, nonché di supporto per la fauna invertebrata e vertebrata.

I Comuni, in sede di predisposizione, di revisione e di variante dei PGT, o con provvedimento specifico, riconoscono e dettagliano la Rete Ecologica Provinciale e inseriscono nei rispettivi piani urbanistici norme idonee a tutelarne la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto del ruolo ambientale e delle caratteristiche del territorio.

La Rete Ecologica Comunale (REC) dovrà prevedere le seguenti azioni:

- a. verifica dell'adeguatezza del quadro conoscitivo disponibile sulla base delle indicazioni fornite dal progetto di RER e REP;

- b. recepimento delle indicazioni di livello provinciale e loro precisazione alla scala comunale, curando anche il coordinamento e la continuità con le indicazioni delle amministrazioni comunali limitrofe;
- c. riconoscimento e mappatura degli ambiti che dovranno essere sottoposti a regime di tutela, e loro valorizzazione attraverso funzioni compatibili, in ambito urbano ed extra-urbano;
- d. definizione di concrete azioni per sviluppare la REC, anche attraverso l'introduzione dei meccanismi di perequazione e compensazione o forme di convenzione, con coinvolgimento anche del tessuto urbano e delle aree urbanizzabili;
- e. individuazione e mappatura delle aree da destinare alle compensazioni naturalistiche connesse ad interventi insediativi ed infrastrutturali previsti dal P.G.T. o da altri soggetti operanti sul territorio;
- f. individuazione e mappatura dei varchi ecologici locali necessari per garantire la continuità delle connessioni ecologiche, ed indicazioni volte a consolidare tale funzione rafforzando le delimitazioni tra urbanizzato ed aree non edificate.

Gli elaborati tecnici da produrre per la Rete Ecologica Comunale sono:

- uno schema direttore allegato al Documento di Piano, in scala adeguata tale da consentire anche il raffronto delle relazioni con i comuni contermini, che sulla base degli elementi della REP presenti nel territorio comunale e attiguo, specifichi gli elementi prioritari di struttura e funzione della REC;
- una carta della REC da allegare al Piano delle Regole, con dettaglio degli elementi costituenti, la localizzazione cartografica delle azioni previste per la sua attuazione e le discipline specifiche aggiuntive alle presenti.

- Tavola 4 “Ricognizione delle aree assoggettate a specifica tutela di legge”

La Tavola 4 del P.T.C.P. illustra i vincoli ambientali.

La cartografia del P.T.C.P. conferma gli elementi del P.A.I. e i Beni paesaggistici già segnalati nell'analisi del P.T.R.

- Tavola 6 “Ambiti agricoli strategici”

La Tavola 6 del PTCP individua gli ambiti agricoli di interesse strategico, in conformità con le indicazioni contenute nella D.G.R. VIII/8059 del 19.09.2008. Tale individuazione assume, ai sensi dell'art 15, comma 5, e dell'art. 18, comma 2, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., efficacia prescrittiva e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunale, fino all'approvazione del P.G.T. di adeguamento al presente P.T.C.P.

Nel territorio comunale sono riconosciute le seguenti tipologie:

- Ambiti di prevalente interesse produttivo (AGR), di cui all'art. IV-2, comma 1, let. a), delle Norme del PTCP, estesi nelle porzioni pianiziali del territorio comunale;
- Ambiti con valenza paesaggistica (PAE), di cui all'art. IV-2, comma 1, let. b), delle Norme del PTCP, estesi nella porzione nord-occidentale del territorio comunale;
- Ambiti con valenza paesaggistica di collina e montagna (OLT), di cui all'art. IV-2, comma 1, let. b), delle Norme del PTCP, estesi lungo sui rilievi collinari;
- Ambiti di interazione con il sistema ecologico e naturalistico (ECO), di cui all'art. IV-2, comma 1, let. c), delle Norme del PTCP, estesi lungo il t. Versa e nelle aree dei varchi permeabili a est del territorio comunale.

Negli ambiti agricoli di interesse strategico si applicano le disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. Il P.T.C.P. fornisce indicazioni ulteriori integrative di tali disposizioni anche ai fini di dare attuazione, attraverso la pianificazione comunale e di settore, alle indicazioni di tutela paesaggistica ed ecologica contenute nel P.P.R.

Il suolo agricolo, all'interno del quale vengono individuati gli ambiti agricoli di interesse strategico, è riconosciuto, ai sensi dell'art. 4 quater della L.R. n. 31/2008 e s.m.i., come bene comune, come spazio dedicato alla produzione di alimenti, alla tutela della biodiversità, all'equilibrio del territorio e dell'ambiente, alla produzione di utilità pubbliche quali la qualità dell'aria e dell'acqua, la difesa idrogeologica, la qualità della vita di tutta la popolazione e quale elemento costitutivo del sistema rurale.

L'individuazione o variazione degli ambiti agricoli di interesse strategico, e la relativa disciplina d'uso, devono essere coerenti con i criteri di seguito elencati:

- a. significativa rilevanza ai fini della valorizzazione del sistema produttivo agricolo, inteso come comparto produttivo strategico per la provincia, e mantenimento delle aziende agricole insediate ed attive, evitando la frammentazione dei fondi e la riduzione delle dimensioni al di sotto dei parametri di competitività;
- b. valutazione medio-alta o elevata nell'attribuzione della classe di valore agroforestale, per la quale si può fare riferimento all'allegato 2 della DGR VIII/8059 del 19.09.2008;

- c. mantenimento della continuità territoriale di scala sovracomunale, anche ai fini di garantire una dimensione produttiva adeguata a tutelare e valorizzare specifiche filiere agro-silvo-pastorali e produzioni tipiche;
- d. mantenimento di forme urbane compatte e della riconoscibilità dei margini urbani, contenimento dei fenomeni di conurbazione e saldatura tra abitati contigui;
- e. promozione della multifunzionalità delle aziende agricole, assegnando priorità alla valorizzazione delle vocazioni fruttive e turistiche, con particolare riferimento a quelle funzionali alle attività all'Expo 2015;
- f. mantenimento dei caratteri paesaggistici integrati con la produzione agricola, quando questi assumano valore storico testimoniale della tradizione rurale;
- g. tutela degli elementi del territorio rurale che svolgono funzione di supporto ecologico ed ecosistemico, con riferimento alla rete ecologica regionale e provinciale;
- h. tutela del reticolo irriguo e della risorsa idrica necessaria per la funzionalità del sistema agricolo;
- i. tutela delle colture tipiche presenti sul territorio: risaie, viticole, alcune varietà di frutti e di ortaggi.

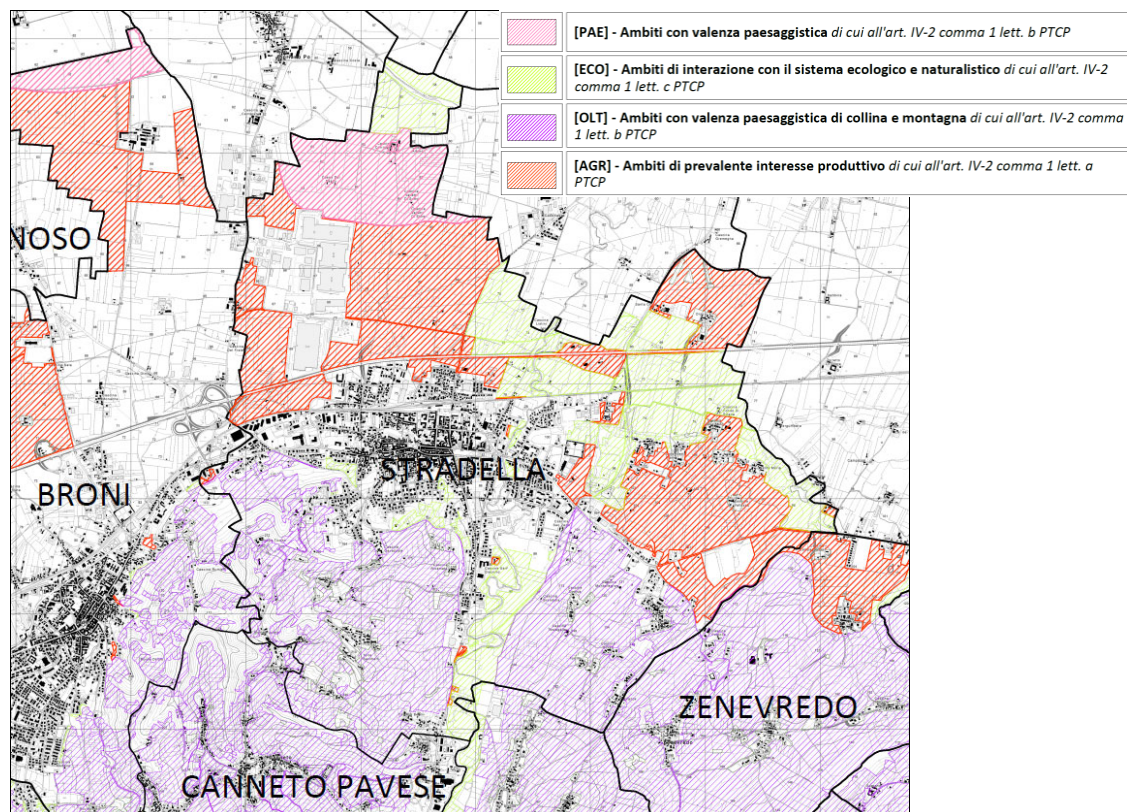


Figura 7: Estratto della Tavola 6c "Ambiti agricoli strategici" (ambito Oltrepò pavese) del P.T.C.P.

Per gli ambiti agricoli sono previsti specifici criteri di tutela e valorizzazione:

- a. in particolare, per gli ambiti strategici a prevalente interesse produttivo (AGR) si applicano i seguenti specifici criteri di tutela e valorizzazione:
 - a1. mantenimento delle aziende agricole insediate sul territorio, e della continuità con le zone agricole esistenti nei comuni confinanti, anche ai fini della valorizzazione del comparto produttivo agricolo come opportunità occupazionale;
 - a2. priorità alla produzione agricola per uso alimentare, che utilizzi le migliori tecniche e metodi per limitare l'impatto sull'ambiente, con particolare riferimento alla qualità delle acque ed al risparmio della risorsa idrica potabile;
 - a3. adozione di misure per favorire le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agroambientali, ecosistemici, ricreativi e turistici, e alla realizzazione di infrastrutture verdi;
 - a4. valorizzazione delle produzioni tipiche, di pregio, e di nicchia, promuovendo la qualità dei prodotti e la filiera corta;
 - a5. sono ammesse le attività di fruizione pubblica del territorio agricolo, attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri e percorsi turistici culturali ed enogastronomici;
 - a6. limitazione delle attività diverse da quelle necessarie per l'attività agricola ai casi in cui siano di interesse pubblico e non siano fattibili soluzioni alternative, in particolare se possano compromettere la qualità dei suoli, delle acque, e la continuità funzionale dei fondi. Tali attività devono comunque essere sviluppate in modo da garantire coerenza con i caratteri rurali del territorio;

- a7. adozione delle migliori tecniche e modalità possibili ai fini di limitare la frammentazione poderale dovuta alla realizzazione di infrastrutture, anche attraverso la promozione di piani ed iniziative volte a favorire la ricomposizione fondiaria;
 - a8. adozione delle migliori tecniche e modalità possibili ai fini di limitare gli impatti delle coltivazioni agricole su ecosistemi naturali e altre componenti dell'ambiente, declinando alla scala locale le indicazioni in materia della regione, come delineate al Capitolo 4.5 della Relazione generale di PTCP;
 - a9. per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto i comuni fissano una maggiorazione del contributo di costruzione di cui al comma 2bis dell'art 43 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., in una percentuale variabile tra 1,5 e 5 per cento, in funzione del valore produttivo, paesaggistico ed ambientale delle superfici sottratte;
 - a10. le attività di spandimento di fanghi per uso agricolo dovranno seguire le indicazioni contenute nelle apposite linee guida provinciali (Delibera di Consiglio Provinciale n. 42 dell'11 giugno 2012);
 - a11. Ai sensi dell'articolo 96 del RD 523/1904 le attività agricole non sono ammesse all'interno della fascia di 10 m di distanza dai corsi d'acqua, come definiti nell'elenco regionale delle acque pubbliche, allegato D della DGR 7/7868 del 25 gennaio 2002;
- b. per gli ambiti strategici con valenza paesaggistica di cui al comma 1 lettera b) si applicano i seguenti specifici criteri di tutela e valorizzazione, in aggiunta a quelli già elencati al precedente punto a):
- b1. priorità allo sviluppo di attività agricole che siano ambientalmente sostenibili e che caratterizzino l'identità paesaggistica del territorio;
 - b2. priorità alle colture che costituiscono carattere identitario per il territorio e che siano funzionali a filiere e produzioni tipiche;
 - b3. nelle aree dedicate a monocoltura intensiva si dovranno adottare iniziative volte a ricostituire il paesaggio rurale tradizionale con interventi di reintroduzione di siepi, filari arborei e fasce filtro, anche sulla base delle risorse economiche disponibili attraverso il PSR;
 - b4. tutela e valorizzazione degli elementi storico testimoniali del paesaggio rurale, compresi impianti idraulici, edicole, ed altri impianti tecnici e elementi architettonici minori, anche con riferimento alle iniziative previste all'art. X-3 in relazione al Sistema turistico Po di Lombardia;
 - b5. chiara definizione dei margini urbani, qualificando il rapporto tra città e campagna attraverso l'inserimento di filari e macchie boscate, anche sulla base delle risorse economiche disponibili attraverso il PSR;
 - b6. divieto di collocazione di cartelli pubblicitari, fatta eccezione per quelli di interesse pubblico relativi all'informazione ed orientamento sul territorio;
 - b7. gli impianti per la trattazione e gestione dei rifiuti sono consentiti solo se funzionali al soddisfacimento del fabbisogno aziendale;
 - b8. la viabilità sovracomunale è consentita solo se non sono fattibili diverse soluzioni di localizzazione dei tracciati e dei manufatti. Si dovranno prevedere idonei progetti di inserimento ambientale delle opere che riconoscano e valorizzino i caratteri paesaggistici esistenti nell'intorno dell'opera. L'ampiezza dell'intorno è da intendersi variabile in funzione della distanza alla quale l'opera è visibile;
 - b9. gli interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità collegati con l'incremento del contributo di costruzione di cui al comma 2bis dell'articolo 43 della LR 12/2005 dovranno svolgere anche una funzione di valorizzazione dei caratteri del paesaggio, ed essere localizzati in via prioritaria nelle zone interessate dai progetti di valorizzazione del territorio rurale ai fini fruitivi e turistici individuati nel Piano di Sviluppo Turistico del Po di Lombardia;
 - b10. gli interventi di nuova costruzione (esclusi gli interventi infrastrutturali per cui si rimanda alla specifica disciplina) che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, oltre alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui al comma 2bis dell'articolo 43 della LR 12/2005, devono prevedere interventi di compensazione da realizzarsi con interventi di qualificazione del paesaggio (siepi, filari, fasce filtro, aree boscate) su una superficie almeno pari a due volte la superficie agricola sottratta. Le superfici devono essere messe a disposizione dal proponente e trasferite al demanio pubblico del comune. Gli interventi possono essere realizzati anche su territorio già di proprietà pubblica, ed in tale caso si svilupperà apposito accordo con il comune per interventi di qualificazione del paesaggio più estesi per un impegno economico equivalente a quello che sarebbe stato necessario per l'acquisto delle aree.

Per le zone di collina-montagna, come individuate nella Tavola 6 del PTCP, si applicano in aggiunta ai precedenti anche i seguenti criteri:

- b11. mantenimento delle coltivazioni esistenti viticole e frutteti, che costituiscono elementi identitari del paesaggio collinare e del territorio;
- b12. mantenimento degli alpeggi e delle aree verdi a pascolo che rientrano nelle filiere corte per la realizzazione dei prodotti tipici di elevata qualità;

- b13. organizzazione e gestione degli impianti viticoli e dei frutteti devono essere tali da contribuire, sulla base delle caratteristiche e della morfologia dei luoghi, alle funzioni di protezione dei versanti, degli alvei fluviali e delle sponde;
 - b14. salvaguardia dei punti di vista panoramici e delle visuali sensibili, come individuati nella tavola 2 del PTCP e ulteriormente specificati nei PGT;
- c. Per gli ambiti strategici di interazione con il sistema ecologico e naturalistico (ECO) si applicano i seguenti specifici criteri di tutela e valorizzazione, in aggiunta a quelli per la Rete Ecologica dettagliati all'art. II-52, e a quelli già elencati al precedente punto a):
- c1. priorità alle colture biologiche, o che comunque adottino le migliori tecniche disponibili ai fini della sostenibilità ambientale delle coltivazioni;
 - c2. l'attività agricola dovrà essere attuata nel rispetto delle normative vigenti con particolare riferimento agli aspetti relativi al mantenimento e alla riqualificazione dell'assetto eco sistemico compatibile con la pratica culturale in ragione della particolare valenza attribuita (standard 4.4 della DGR IX/4613 del 28 dicembre 2012);
 - c3. introduzione, sulla base delle condizionalità e delle incentivazioni rese disponibile con il PSR, di fasce filtro, para-naturali di protezione, tra corridoi e aree naturalistiche e le zone interessate dalle produzioni agricole, definendo percentuali adeguate di suolo da destinare alla realizzazione di tali fasce in funzione degli impatti potenziali e dei valori ambientali interessati;
 - c4. adozione di tecniche e metodi per valorizzare gli elementi della rete ecologica regionale e provinciale, secondo quanto individuato al Capitolo 4.3 della Relazione generale di PTCP;
 - c5. introduzione, sulla base delle condizionalità e delle incentivazioni rese disponibili con il PSR, di fasce verdi di transizione, con siepi e alberi di alto fusto, ai margini urbani per favorire il collegamento ecologico tra le aree verdi interne all'abitato e il territorio rurale;
 - c6. gli impianti per lo smaltimento e gestione dei rifiuti sono consentiti solo se funzionali al soddisfacimento del fabbisogno aziendale;
 - c7. la viabilità sovracomunale è consentita solo se non sono fattibili diverse soluzioni di localizzazione dei tracciati e dei manufatti. Dovrà comunque essere dotata di idonee soluzioni di deframmentazione ecologica per assicurare la continuità negli spostamenti della fauna;
 - c8. gli interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità collegati con l'incremento del contributo di costruzione di cui al comma 2bis dell'articolo 43 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., dovranno essere realizzati in via prioritaria nelle zone interessate dai progetti di valorizzazione del territorio rurale ai fini fruitivi e turistici individuati nel Piano di Sviluppo Turistico del Po di Lombardia;
 - c9. gli interventi di nuova costruzione (esclusi gli interventi infrastrutturali per cui si rimanda alla specifica disciplina) che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, oltre alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui al comma 2bis dell'articolo 43 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., devono prevedere modalità di compensazione da realizzarsi con interventi di qualificazione naturalistica ecologica su una superficie almeno pari a quattro volte la superficie agricola sottratta. Le superfici devono essere messe a disposizione dal proponente e trasferite al demanio pubblico del comune. Gli interventi possono essere realizzati anche su territorio già di proprietà pubblica, ed in tale caso si svilupperà apposito accordo con il comune per interventi di qualificazione del paesaggio più estesi per un impegno economico equivalente a quello che sarebbe stata necessario per l'acquisto delle aree.

I Comuni individuano nel P.G.T. le aree agricole, anche prevedendone un'articolazione in sub-ambiti più dettagliata rispetto agli ambiti agricoli di interesse strategico del P.T.C.P. come individuati nella Tavola 6, in modo da tenere conto delle specificità locali in merito a territorio e sistema agricolo, esigenze di tutela e valorizzazione paesaggistica e naturalistica, e interazione tra aree rurali e urbanizzate. Per l'individuazione delle aree agricole si fa riferimento ai criteri indicati all'allegato 5 della DGR VIII/8059 del 19.09.2008. Si devono inoltre assicurare la continuità con le aree agricole dei P.G.T. vigenti nei comuni confinanti, con gli interventi per la Rete Ecologica regionale e provinciale, e contrastare le tendenze alla saldatura e conurbazione tra abitati. Nel Documento di Piano vengono evidenziate, attraverso apposita tabella delle corrispondenze, le relazioni intercorrenti tra aree agricole individuate dal P.G.T. e ambiti agricoli di interesse strategico individuati nei P.G.T.

Il P.G.T. recepisce nel Piano delle Regole gli ambiti agricoli di interesse strategico, così come espressi nel P.T.C.P.

La normativa regionale vigente consente al P.T.C.P. di disciplinare modalità semplificate per l'approvazione di modifiche concernenti:

- a. la correzione di errori materiali e l'aggiornamento cartografico, nonché lo sviluppo e la conseguente definizione localizzativa di interventi da esso previsti e gli aspetti di ambito locale che non incidano sulle strategie generali del piano;
- b. le modifiche per consentire l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente, localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC) o anche all'interno degli ambiti nei quali avviare processi di

rigenerazione - così come previste dai disposti della LR n. 18/2019, purché non incidano sulle strategie generali del piano.

Per questo tipo di modifiche, ai sensi della normativa regionale vigente, non devono essere richiesti né il parere della conferenza (dei comuni), né la valutazione da parte della Regione.

Costituiscono correzioni e aggiornamenti coerenti con le strategie generali del PTCP, ai sensi della normativa regionale vigente, tutte le variazioni finalizzate:

- a. alla correzione di errori materiali contenuti nella documentazione prodotta;
- b. all'aggiornamento dello stato di fatto operato dai Comuni nei P.G.T., da altro ente o dalla provincia stessa in strumenti a maggior dettaglio;
- c. al recepimento delle determinazioni a maggior definizione operate dai Comuni nei P.G.T., da altro ente o dalla provincia stessa in strumenti a maggior dettaglio, condivise nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità.

Le modifiche di cui al precedente comma 5 punto a) sono recepite nei documenti del P.T.C.P. a cura e a responsabilità del Dirigente competente. Viene data conoscenza al primo Consiglio Provinciale utile.

Rientrano tra le modifiche di cui al precedente comma 5 punto b) gli aggiornamenti ai temi del quadro conoscitivo e ricognitivo presenti negli elaborati di P.T..CP. (N.B.: eventualmente evidenziando gli elaborati di PTCP coinvolti).

Rientrano tra le modifiche di cui al precedente comma 5 punto c) le determinazioni e le previsioni dei P.G.T. comunali, non incidenti sulle strategie di piano, riguardanti:

- a. gli adeguamenti al contenimento di consumo di suolo;
- b. l'attuazione della rigenerazione urbana e territoriale comunale;
- c. la coerenza morfologica e attuativa tra aree urbanizzate e urbanizzabili e porzioni limitate di ambiti agricoli strategici.

In questi casi le modifiche e le rettifiche agli ambiti agricoli strategici non dovranno superare complessivamente il 5% della somma tra le aree urbanizzate e urbanizzabili del comune (così come ricavabile dai dati allegati nella Tabella 10 di cui all'Allegato N18 del P.T..CP.) fino al valore di tale somma pari a ha 500 ($5\% = 25 \text{ ha}$ di modifiche e rettifiche agli ambiti agricoli strategici). All'interno della soglia indicata sarà possibile procedere in termini di bilancio algebrico.

Nei comuni in cui tale somma è maggiore di ha 500 verrà riconosciuto un'ulteriore 1% della quota di somma eccedente i 500 ha.

Le modifiche potranno essere proposte esclusivamente nelle seguenti condizioni:

- a. in aderenza al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) vigente alla data di entrata in vigore del PTCP;
- b. all'esterno delle seguenti aree:
 - aree a rischio alluvionale e di dissesto secondo il P.A.I. ed il P.G.R.A.;
 - aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del RD n. 3267/1923;
 - aree ed elementi di rilievo geomorfologico;
 - Siti Natura 2000 e al relativo contorno;
 - Aree di Elevata Naturalità di cui art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale;
 - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS);
 - Gangli primari, Aree di interesse naturalistico in ambito pianiziale, Varchi di permeabilità residuale della Rete Ecologica Provinciale di cui all'art. II-52;
 - Beni paesaggistici di cui all'art. 142, comma 1, let. c) del D.lgs. n. 42/2004;
 - Visuali sensibili;
 - Ambito Barco Certosa e Navigli storici: sono richiamate le limitazioni esplicitamente previste nei relativi PPD e Piano d'Area;
- c. senza creare porzioni isolate di Ambiti Agricoli Strategici e di dimensioni non più economicamente vantaggiose per la conduzione agricola;
- d. senza frammentare la continuità, l'accessibilità alle parcelle agricole e le funzioni delle aziende agricole;
- e. senza frammentare e ridurre la continuità cartografica e funzionale degli Ambiti agricoli con valenza paesaggistica [PAE], di interazione con il sistema ecologico e naturalistico [ECO], con valenza paesaggistica di collina e montagna [OLT].

Per quanto riguarda l'analisi dello stato di fatto delle Aree Agricole Strategiche, si fa riferimento all'Allegato N3 Fascicolo "Verifica e revisione ambiti agricoli strategici" e alle Tabelle riportate nei seguenti Allegati alle Norme del P.T.C.P.:

- Allegato N17 Tabella 9 Ambiti Agricoli Strategici – Oltrepò. Verifica quantitativa
- Allegato N18 Tabella 10 Modifiche e rettifiche agli Ambiti Agricoli Strategici

1.5.4

Revisione delle previsioni edificatorie del Piano delle Regole (Ob.4)

La disciplina urbanistica del Piano delle Regole è interessata dalle seguenti fattispecie di modifica:

- accoglimento delle istanze di variazione, pervenute a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento, qualora compatibili con l'assetto territoriale, con il regime vincolistico/prescrittivo sovraordinato e in rispetto del principio del "bilancio ecologico zero";
- variazioni di iniziativa dell'Amministrazione Comunale finalizzate ad armonizzare specifiche situazioni con gli usi prevalenti del comparto di appartenenza.

In primis sono state prese in considerazione le 47 istanze pervenute presso gli uffici dell'ente a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento, per le quali si procede ad un'attenta disamina delle proposte di modifica, redigendo una tabella riassuntiva che raccoglie i seguenti dati:

- la data di presentazione ed il relativo numero di protocollo di ingresso
- la classificazione del P.G.T. vigente
- la proposta di modifica
- la localizzazione dell'area tramite riferimento catastale
- la fattispecie di appartenenza (categoria omogenea)
- la valutazione tecnica
- eventuale quantificazione della variazione urbanistica intervenuta
- eventuale commento

L'ente ha ritenuto di valutare anche le richieste, pervenute successivamente alla scadenza dei termini di presentazione indicata nella pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento (2 febbraio 2025), che avessero attinenza con gli obiettivi posti alla base della redazione della presente Variante Parziale.

Da un'attenta disamina comparata dei contenuti, si è giunti ad individuare categorie omogenee di richieste, appartenenti ad alcuni specifici tematismi; per ciascuno di essi, l'Amministrazione Comunale formulerà, qualora possibile, una linea di azione omogenea, avente carattere di indirizzo generale, che contribuirà all'eventuale accoglimento o respingimento delle richieste.

Tale metodologia operativa consente di garantire uniformità di trattamento delle proposte formulate; nei casi in cui non possa essere utilizzato tale approccio operativo, verranno fornite risposte circostanziate alle fattispecie di proposte presentate.

Le categorie territoriali omogenee individuate raggruppano le istanze che comportano:

A – RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO

B – INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO

C – CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI

D – MODIFICHE NORMATIVE E MODALITA' ATTUATIVE

E – TRASLAZIONE AREA EDIFICABILE

F – CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE

Per le richieste che determinano un incremento del consumo di suolo, con conseguente occupazione di sedimi classificati come agricoli o a verde privato, si tiene conto in particolare delle risultanze contenute nel [Fascicolo PdR 04 "Relazione agronomica"](#), i cui contenuti sono anticipati all'interno del Rapporto Ambientale e che verrà messo formalmente a disposizione con gli atti propedeutici all'adozione della variante generale (il documento è funzionale alla valutazione provinciale in sede di espressione del parere di compatibilità con il P.T.C.P).

La tabella seguente fornisce l'elenco delle istanze pervenute, corredate dalla specificazione dettagliata relativa alla localizzazione (catastale), alla disciplina urbanistica vigente, alla proposta di variazione urbanistica richiesta e all'appartenenza alle categorie territoriali omogenee individuate. Ai fini dell'esame e della valutazione istruttoria delle menzionate istanze, si rimanda alla lettura del [Fascicolo PdR02 "Valutazione delle proposte e verifica del Bilancio Ecologico del Suolo \(BES\)"](#).

Legenda delle sigle riportate in tabella

TS = tessuto storico

TCP = tessuto consolidato produttivo

TCC = tessuto consolidato commerciale

TCR 1, 2, 3 = tessuto consolidato residenziale ad alta (1), media (2) e bassa (3) densità

AVP = ambito a verde privato

ATR n = ambito di trasformazione residenziale

ARU n = ambito di riconversione urbana

TA = tessuto agricolo

TAN = tessuto agricolo naturalizzato

TAR = tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica

PCC = permesso di costruire convenzionato

#	Protocollo e data di arrivo	Classificazione P.G.T. vigente	Proposte di modifica	Localizzazione	Categoria
1	n. 22386 18-12-2024	TCR 3	TA	Foglio 23 pp. 89-90 (Loc. Casa Berni)	A - RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO
2	n. 22731 23-12-2024	TCR 3 (P.C.C.)	TA	Foglio 8 pp. 292-293 (Loc. Cascina Orzoni)	A - RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO
3	n. 526 13-01-2025	Allineamento obbligatorio	Stralcio della prescrizione	Foglio 14 p. 758 (via Bovio)	D - MODIFICHE NORMATIVE E MODALITA' ATTUATIVE
4	n. 527 13-01-2025	Art. 6 N.T.A. distanze e altezze	Recepimento L. 55/2019	Foglio 14 pp. 758-807- 981 (via Bovio)	D - MODIFICHE NORMATIVE E MODALITA' ATTUATIVE
5	n. 543 13-01-2025	TA	TCR 3	Foglio 12 p. 713 (Loc. Colombetta)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
6	n.1089 20-01-2024	TCR 2	TCC	Foglio 17 pp. 26-1163- 1363-1371 (SS 10) (via Emilia)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI
7	n.1174 20-01-2024	AVP	TCR 3	Foglio 21 p. 922 (via Amendola)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
8	n.1315 22-01-2025	<i>in parte TA – in parte TCR 3</i>	Edificabile residenziale	Foglio 13 pp. 1201- 1202-1203-1204- 1205-1206-1207 (Strada S. Zeno)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
9	n.1401 22-01-2025	Viabilità di progetto	TCP	Foglio 6 p. 134 (via Levata)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI
10	n. 1459 23-01-2025	<i>in parte TA – in parte TCR 3</i>	<i>in parte TCR 3 - in parte TA</i>	Foglio 7 pp. 70-749- 751 (via Bianchi-via Ruta)	E - TRASLAZIONE AREA EDIFICABILE
11	n. 1460 23-01-2025	TCR 3 (P.C.C.)	Stralcio P.C.C.	Foglio 7 pp. 140-748 (via Bianchi-via Rosselli)	D - MODIFICHE NORMATIVE E MODALITA' ATTUATIVE

#	Protocollo e data di arrivo	Classificazione P.G.T. vigente	Proposte di modifica	Localizzazione	Categoria
12	n. 1560 24-01-2025	Area a verde privato	TCR 3	Foglio 18 p. 1330 (via Depretis)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
13	n. 1561 24-01-2025	TCR 3 (P.C.C.)	<i>in parte</i> TA - <i>in parte</i> mantenimento TCR 3 con stralcio P.C.C.	Foglio 25 pp 362-363- 364-849 (Loc. Casamassimini)	A - RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO
14	n. 1563 24-01-2025	TCR 3 (P.C.C.) TAN	Trasferimento del TCR 3 sul TAN ed eliminazione edificabilità sull'area TCR3 originaria	Foglio 4 pp. 353-391 Foglio 4 pp. 598-599- 622-626-628-630 (via Valle Badia)	E - TRASLAZIONE AREA EDIFICABILE
15	n. 1565 24-01-2025	TCR 3 (P.C.C.)	<i>in parte</i> TA - <i>in parte</i> mantenimento TCR 3 con stralcio P.C.C.	Foglio 25 p. 1170 (loc. Novella)	A - RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO
16	n. 1621 27-01-2025	TCC	Modifica normativa per autorizzare MSV alimentari	Foglio 7 pp. 73-746- 757 (via Part. Cecoslovacchi)	D - MODIFICHE NORMATIVE E MODALITA' ATTUATIVE
17	n. 1626 27-01-2025	TAR (Cl. IV geologica)	Edificabile	Foglio 13 p. 729 (Viale F.lli Cervi)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
18	n. 1647 27-01-2025	Servizio di progetto	TCR 1	Foglio 17 p. 1017 (via Mazzini)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI
19	n. 1819 28-01-2025	Piano attuativo in itinere	Nuova classificazione urbanistica per piano scaduto e ultimato	Foglio 15 p. 822 (via Pastore)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI
20	n. 1885 29-01-2025	Modifiche normative		Modifiche puntuali agli articoli 4, 6, 16 e 49 delle NTA; inserire norma tesa a disciplinare gli impianti fotovoltaici su suolo agricolo	D - MODIFICHE NORMATIVE E MODALITA' ATTUATIVE

#	Protocollo e data di arrivo	Classificazione P.G.T. vigente	Proposte di modifica	Localizzazione	Categoria
21	n. 1909 29-01-2025	Area a verde privato	Edificabile	Foglio 15 pp. 182-264 (via A. Costa)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI
22	n. 1975 30-01-2025	TAR (Cl. IV geologica)	<i>in parte</i> Lottizzazione <i>in parte</i> Area di cessione	Foglio 13 pp. 3-5-6-7- 13-22-232-447-565- 567-574-575-577- 580-607-733-734- 740-741-742-743- 746-747-748-1065- 1068-1070-1072 (Viale F.lli Cervi)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
23	n. 1976 30-01-2025	TCR 3	TCP	Foglio 7 p. 708 (via Beltrami)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI
24	n. 1983 30-01-2025	ARU 5	Stralcio di una parte in TCR; definizione degli usi in fase esecutiva; attivazione per sub-ambiti	Foglio 15 pp. 150-152- 929-968 (via A. Costa)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI
25	n. 1985 30-01-2025	ATR 5	Stralcio di una parte per immediata esecuzione, eventualmente più ridotto con P.C.C.	Foglio 6 pp. 147-148- 149-150-609-610-991 (via Levata)	A - RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO
26	n. 1988 30-01-2025	TA	Edificabile per realizzazione abitazione 300/400 mq + servizi	Foglio 19 p. 122 (via Rocca)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
27	n. 1994 30-01-2025	TA	Zona produttiva	Foglio 2 pp. 1-15 (via P. Levi)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
28	n. 1995 30-01-2025	Area a verde privato	TCR 3	Foglio 18 p. 1077 (via Rose)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI

#	Protocollo e data di arrivo	Classificazione P.G.T. vigente	Proposte di modifica	Localizzazione	Categoria
29	n. 1999 30-01-2025	TA	Zona produttiva	Foglio 2 p. 678 (via P. Levi)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
30	n. 2008 30-01-2025	TA	Zona produttiva	Foglio 2 pp. 45-656-739 (via P. Levi)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
31	n. 2043 31-01-2025	Servizio esistente	Area a verde privato	Foglio 6 pp. 424-425-431-502 (via Bianchi)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI
32	n. 2049 31-01-2025	Viabilità esistente	TS	Foglio 6 pp. 1059-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264 (via Fossa)	F - CORREZIONE ERRORE MATERIALE
33	n. 2063 31-01-2025	TCP	Eventi culturali e religiosi	Foglio 6 p. 1050 (via Dei Mille)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI
34	n. 2092 31-01-2025	TCR 3 (PdC conv)	Viabilità di progetto; rivedere il planivolumetrico del P.C.C. vigente; possibilità di insediare MSV alimentari e non alimentari	Foglio 14 pp. 146-316-318-158-253-316-318-419-531-532-534-536-781-1004-1005 (via Bovio – Di Vittorio)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI D - MODIFICHE NORMATIVE E MODALITA' ATTUATIVE
35	n. 2095 31-01-2025	Servizio esistente	Possibilità di inserire l'uso residenziale sia legato a RSA o similare sia di tipo tradizionale (in %)	Foglio 7 pp. 622-633-634-635 (via Bianchi)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI
36	n. 2107 31-01-2025	TA	TCR 3	Foglio 24 p. 757 (Loc. Cadonica)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
37	n. 2161 31-01-2025	ARU 5	TCR 3	Foglio 21 p. 921 (via Repubblica)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI

#	Protocollo e data di arrivo	Classificazione P.G.T. vigente	Proposte di modifica	Localizzazione	Categoria
38	n. 2159 03-02-2025	<i>in parte</i> TCP <i>in parte</i> Piano attuativo in itinere <i>in parte</i> Viabilità esistente	Modifiche di carattere normativo e valutazioni di carattere generale	Foglio 2 pp. 97-98-625-667 (via P. Levi)	D – MODIFICHE NORMATIVE E MODALITA' ATTUATIVE
39	n. 2602 10-02-2025	TA	TCR 3	Foglio 19 pp. 174-175-195-261 (via Grossi)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
40	n. 3140 17-02-2025	ARU 6	Modifica destinazione d'uso, da mista residenziale-commerciale a solamente commerciale	Foglio 13 p. 583 (via Di Vittorio – via Repubblica)	D – MODIFICHE NORMATIVE E MODALITA' ATTUATIVE
41	n. 8485 12-05-2025	ATR 7 TCR 3	Stralcio ATR 7 in zona agricola e incremento di circa 1.000 dell'ambito TCR 3 su suolo attualmente agricolo	Foglio 25 pp. 60-1058 (Loc. Casamassimini)	E – TRASLAZIONE AREA EDIFICABILE
42	n. 9252 23-05-2025	AVP (giardino di pregio)	Zona Residenziale	Foglio 17 p. 764 (via Pozzobonello)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
43	n. 10126 07-06-2025	Piano attuativo in itinere	TCR 2 o TCR 3	Foglio 15 p. 785 (via Pastore)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI
44	n. 10948 20-06-2025	TA	TCR in tutto o in parte	Foglio 23 p. 143-145-620 (SP 201)	B - INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO
45	n. 11863 07-07-2025	TCP	TCR 1	Foglio 14 p. 763 (via C. Battisti)	C - CAMBIO D'USO TRA AREE EDIFICABILI
46	n. 11991 07-07-2025	TS	Modifica alla disciplina urbanistica del PGT tale da acconsentire il recupero del piano seminterrato, finalizzato all'attività didattica nel pieno rispetto delle normative igienico-sanitarie e funzionali vigenti	Foglio 17 p. 1243 (via Pozzobonello)	D – MODIFICHE NORMATIVE E MODALITA' ATTUATIVE

#	Protocollo e data di arrivo	Classificazione P.G.T. vigente	Proposte di modifica	Localizzazione	Categoria
47	n. 19357 14-11-2025	TCR3	Modifica alla disciplina urbanistica del PGT tale da acconsentire l'utilizzo dei fabbricati esistenti anche come "attività agrituristiche"	Foglio 20 p. 26-551 (Montebruciatto)	D – MODIFICHE NORMATIVE E MODALITA' ATTUATIVE

Tabella 6: Elenco delle istanze pervenute agli atti del comune

Oltre alle variazioni che potranno scaturire dalla positiva valutazione delle proposte di modifica sopra elencate, si annoverano ulteriori modifiche sostanziali allo strumento urbanistico. Tali interventi sono generati da una duplice esigenza:

- ottemperanza al quadro normativo sovraordinato, cioè la necessità per l'Amministrazione Comunale di recepire le disposizioni cogenti impartite dalla pianificazione superiore, primariamente il P.T.C.P.;
- adeguamento programmatico, ossia l'esigenza di aggiornare e adeguare specifiche scelte insediative al nuovo e mutato quadro territoriale di riferimento.

È fondamentale evidenziare che alcune di queste modifiche, ricomprese in specifiche linee di azione, interferiscono direttamente con il Bilancio Ecologico del Suolo (B.E.S.). L'impatto di tali azioni è sinteticamente indicato di seguito e ampiamente articolato per una verifica di dettaglio nel **Fascicolo PdR02 "Valutazione delle proposte e verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES)"**:

- Linea d'azione 1 – Applicazione della soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo
Tale intervento influisce direttamente e positivamente sulla quantificazione del Bilancio Ecologico del Suolo (B.E.S.).
- Linea d'azione 2 – Riorganizzazione e classificazione del territorio agricolo e naturale intraprese in ottemperanza ai vincoli e agli indirizzi del P.T.C.P.
La riorganizzazione e riclassificazione del tessuto agricolo e naturale non produce effetti quantitativi sul Bilancio Ecologico del Suolo (B.E.S.).
- Linea d'azione 3 – Riconduzione TAN e AMA ai Tessuti Agricoli: Semplificazione e Riorganizzazione
La riclassificazione di TAN e AMA in tessuti agricoli generali e/o in ambiti boschivi non ha influenza sul B.E.S.
- Linea d'azione 4 – Riconfigurazione dei Piani Attuativi conclusi
La riclassificazione di tali comparti non sortisce alcun effetto sulla quantificazione del B.E.S.
- Linea di azione 5 – Rettifica della zonizzazione delle aree pertinenziali per allineamento geologico ed urbanistico
Questa necessaria azione di allineamento urbanistico non produce alcuna variazione nel B.E.S.
- Linea di azione 6 – Recepimento dei confini boschivi e istituzione degli Ambiti Boschivi
La ricognizione incide in modo neutro sul B.E.S.
- Linea d'Azione 7 – Adeguamento puntuale delle destinazioni d'uso e correzione di criticità locali
Questa serie di modifiche puntuali influisce in maniera diretta sulla verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (B.E.S.), poiché esse intervengono su aree con status diverse (agricole o urbanizzate).

1.5.5

Revisione degli interventi nei nuclei di antica formazione (Ob.5)

L'Amministrazione Comunale ha confermato l'attuale perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.), giudicando ancora valida la rigorosa metodologia adottata nel P.G.T. vigente. Tale approccio si era basato sull'analisi comparativa delle cartografie storiche IGM di "prima levatura", un processo che ha permesso di distinguere con precisione i tessuti storici consolidati dal resto dell'edificato, in piena coerenza con le direttive del P.P.R. e del P.T.C.P.

Tuttavia, il mantenimento dei confini spaziali dei centri storici non esime dalla necessità di un'analisi più granulare. La Variante Generale pone infatti come obiettivo essenziale l'aggiornamento delle schede di rilievo dei singoli fabbricati. Questa operazione è fondamentale per fotografare lo "stato di fatto" attuale, recependo tutti gli interventi edilizi legittimamente realizzati durante il periodo di vigenza dello strumento urbanistico.

L'aggiornamento delle schede non è un mero atto burocratico, ma costituisce il presupposto tecnico indispensabile per la revisione delle "Modalità di Intervento". Attraverso questa ricognizione puntuale, il Piano può sostituire le vecchie prescrizioni con nuove direttive operative più aderenti alla mutata realtà edilizia, garantendo che ogni futuro lavoro di restauro, risanamento o ristrutturazione sia calibrato sull'effettivo valore storico-architettonico residuo di ogni singola unità.

Il Fascicolo PdR03 "Schede di rilievo dei fabbricati ricompresi nei NAF" costituisce l'apparato documentale e ricognitivo fondamentale per la gestione operativa dei centri storici. Tale documento verrà depositato e messo ufficialmente a disposizione della cittadinanza e degli enti interessati in concomitanza con gli atti propedeutici all'adozione della Variante Generale, unitamente alla nuova disciplina delle modalità di intervento edilizio.

È opportuno precisare che, sebbene il Fascicolo rappresenti uno strumento tecnico-normativo di grande rilevanza per il Piano delle Regole, esso non riveste una stretta pertinenza con le valutazioni da effettuare in sede di V.A.S. Tale distinzione deriva dalla natura stessa dei documenti:

- la V.A.S. si concentra sugli effetti significativi che le scelte di piano (come nuovi ambiti di trasformazione, consumo di suolo o carichi insediativi) possono avere sulle matrici ambientali, quali aria, acqua, suolo e biodiversità.
- Il Fascicolo PdR03 ha una funzione prevalentemente conoscitiva e gestionale del patrimonio edilizio esistente. Trattandosi di un rilascio dello "stato di fatto" e di una regolamentazione di interventi su volumi già consolidati all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, non introduce nuove capacità edificatorie o trasformazioni territoriali tali da generare impatti ambientali significativi o nuovi carichi inquinanti.

In sintesi, mentre la V.A.S. analizza le strategie di sviluppo e i loro potenziali riflessi sull'ecosistema, il Fascicolo PdR03 si configura come un manuale tecnico per il recupero dell'esistente, la cui finalità è la tutela storico-architettonica e la corretta gestione del tessuto urbano consolidato, temi che esulano dalle analisi di incidenza ambientale tipiche del processo di VAS.

1.5.6

Revisione delle previsioni edificatorie del Piano dei Servizi (Ob.6)

L'obiettivo centrale di questa fase della pianificazione si realizza attraverso un'operazione di aggiornamento sistematico della mappatura dei servizi, necessaria per allineare lo stato di diritto dello strumento urbanistico allo stato di fatto del territorio. Questo processo non si limita a una revisione cartografica, ma prevede il ricalcolo analitico delle schede di rilievo, che rappresentano l'identità tecnica di ogni attrezzatura pubblica, misurandone l'efficienza e l'effettiva rispondenza ai bisogni della popolazione.

In parallelo all'aggiornamento dell'esistente, la Variante Generale avvia una riflessione critica sul patrimonio delle previsioni urbanistiche ereditate dal passato. Si procede, infatti, con una verifica puntuale sull'opportunità di reiterare i vincoli relativi ad aree per servizi che, nonostante siano pianificate da tempo, non hanno ancora trovato attuazione. L'obiettivo è evitare il trascinarsi di "standard sulla carta" che non corrispondono più a una reale strategia di sviluppo o alla sostenibilità finanziaria dell'Ente.

Altrettanto rilevante è l'analisi dell'assetto infrastrutturale: l'Amministrazione sta valutando l'effettiva esigenza di confermare alcuni tracciati viabilistici in progetto ma mai eseguiti. Questa revisione si rende necessaria per capire se tali opere siano ancora coerenti con gli attuali flussi di traffico e con le moderne politiche di mobilità sostenibile, o se la loro rimozione possa favorire una riduzione del consumo di suolo e una migliore ricomposizione ambientale dei margini urbani.

Questa attività di "pulizia" del Piano permette di liberare il territorio da previsioni obsolete, trasformando il Piano dei Servizi in uno strumento più snello, realistico e focalizzato sulle reali priorità della Stradella di domani.

La riflessione viene estesa anche ad una valutazione prospettica che mira a individuare nuove aree da destinare a usi pubblici o di interesse generale. Questo approccio strategico permette di colmare eventuali carenze localizzate e di pianificare lo sviluppo di nuovi spazi collettivi in modo che siano funzionalmente integrati con i nuovi ambiti di trasformazione e con le esigenze di rigenerazione urbana del centro consolidato.

Il Fascicolo PdS02 "Schedatura dei servizi esistenti", alla cui lettura si rimanda, rappresenta il cuore documentale del Piano dei Servizi e costituisce una vera e propria fotografia analitica della dotazione attuale di aree e attrezzature pubbliche, o destinate all'uso pubblico, presenti sul territorio di Stradella.

La consultazione di questo fascicolo è fondamentale per comprendere non solo la localizzazione dei servizi, ma anche la loro consistenza fisica e lo stato di manutenzione. Ogni scheda contenuta nel documento funge da "carta d'identità" del singolo servizio, offrendo una base di dati oggettiva indispensabile per passare dalla semplice misurazione quantitativa degli standard a quella valutazione qualitativa che guiderà le scelte future dell'Amministrazione.

Attraverso questo strumento, il Piano assicura la massima trasparenza nella ricognizione del patrimonio collettivo, permettendo di identificare con precisione quali aree contribuiscano effettivamente al benessere dei residenti e quali necessitino di interventi di riqualificazione o potenziamento.

1.5.7

Aggiornamento ed integrazione dell'apparato normativo N.T.A. (Ob.7)

L'obiettivo che permea l'intero processo di revisione dei tre atti costitutivi del P.G.T. risiede anche nell'aggiornamento sistematico delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Questa attività di riscrittura non è una mera formalità, ma rappresenta un'azione necessaria per declinare le strategie di piano in regole precise e applicabili.

La revisione si è resa imprescindibile per armonizzare diversi livelli di istanze: da un lato, il recepimento delle proposte di modifica scaturite dall'accoglimento delle osservazioni dei cittadini; dall'altro, le integrazioni avanzate dall'Ufficio Tecnico Comunale. Queste ultime sono particolarmente cruciali, poiché mirano a recepire le norme sopravvenute (legislazione regionale e nazionale) e, contemporaneamente, a perfezionare i meccanismi applicativi della disciplina. L'intento è quello di eliminare ambiguità interpretative, rendendo più fluida ed efficace la gestione quotidiana delle trasformazioni dei suoli.

L'aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) rappresenta il momento in cui la visione strategica della Variante si traduce in precetto giuridico e operativo. La revisione dell'apparato normativo non è un semplice aggiornamento burocratico, ma una ricalibrazione dello strumento urbanistico per rispondere alle sfide della sostenibilità contemporanea e alle reali necessità del tessuto locale.

Il nuovo impianto delle regole si articola attorno a pilastri fondamentali che ridisegnano le modalità di intervento sul territorio:

- disciplina orientata al suolo e alle risorse. Le N.T.A. vengono profondamente rinnovate per accogliere le direttive su consumo di suolo, rigenerazione urbana e invarianza idraulica; l'allineamento alle normative sopravvenute dal 2019 a oggi assicura inoltre la piena coerenza del Piano con il quadro legislativo regionale e nazionale.
- Semplificazione e recupero dell'esistente. Un punto centrale della revisione riguarda l'ottimizzazione dei parametri edilizi. L'obiettivo è la facilitazione dell'intervento sul costruito al fine di promuovere una città che si rigenera su sé stessa, valorizzando l'identità dei N.A.F. (Nuclei di Antica Formazione) attraverso modalità di intervento più coerenti ma rigorose nel tutelare il valore storico-tipologico.
- Efficacia operativa degli Ambiti di Trasformazione. La Variante riscrive le regole del gioco per gli Ambiti di Trasformazione.

Questa revisione complessiva dell'Allegato N "Norme Tecniche di Attuazione" trova riscontro puntuale nella modifica dei seguenti articoli e capi, riorganizzati per offrire a cittadini e professionisti un quadro di riferimento chiaro, moderno e orientato alla qualità urbana (Seguono i riferimenti agli articoli e capi specifici secondo la numerazione attuale)

parte prima – Criteri generali del PGT

art. 04 - indici urbanistici e parametri edilizi di riferimento

art. 06 - distanze ed altezze

art. 08 - usi del territorio

art. 09 - variazione della destinazione d'uso

art. 11 - definizione degli interventi edilizi

art. 14 - qualificazione del PGT come atto a specifica valenza paesistica

art. 16 - disposizioni edilizie di valenza ambientale a salvaguardia della componente paesaggistica del territorio

art. 19 – efficienza energetica degli edifici

parte seconda – Documento di Piano

art. 27 - modalità generali di attuazione

art. 28 - ambiti di trasformazione

art. 29 - ambiti di riconversione urbana

art. 31 - compensazione urbanistica

art. 32 – forme di incentivazione urbanistica

art. 34 - ambiti per la viabilità

parte terza – Piano delle Regole

art. 51 - piano stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po

art. 59 - sito di interesse archeologico

art. 62 - permesso di costruire convenzionato

art. 63 - tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto – "TS"

art. 69 - piani attuativi in itinere

art. 71 - tessuto agricolo naturalizzato – "TAN"

art. 72 - tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica – "TAR"

art. 73 - tessuto agricolo ad elevato contenuto naturalistico – "TAE"

art. 74 - tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – "TAC"

art. 75 - edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli

art. 77 – ambiti agricoli di interesse strategico

art. 78 - ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) – A4G

art. 79 - ambito a verde privato – AVP

art. 80 - ambito boscato – AB

art. 81 - ambito di mitigazione ambientale – “AMA”

art. 82 - definizioni di settore

art. 83 - tipologie di esercizi commerciali insediabili nel territorio comunale

art. 84 - insediamento degli esercizi commerciali

art. 85 - dotazione di aree per servizi pubblici connesse agli esercizi commerciali

parte quarta – Piano dei Servizi

art. 89 – contenuti ed elaborati

art. 99 - mutamenti della destinazione d'uso comportanti variazione del fabbisogno di aree per servizi

capo III Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo

capo IV Rete Ecologica

Oltre alla revisione dell'esistente, la Variante Generale introduce elementi che richiedono l'inserimento di nuovi dispositivi normativi. L'obiettivo è dotare il PGT di strumenti agili e precisi per governare situazioni territoriali inedite, assicurando che le nuove sfide ambientali e urbanistiche trovino una risposta procedurale chiara e priva di ambiguità.

Questa integrazione dell'apparato normativo si focalizza su due direttrici principali:

- la disciplina del nuovo Ambito Territoriale TCR4, che ne definirà le vocazioni funzionali, i parametri e le modalità di attuazione.
- La gestione e tutela del vincolo ambientale “API 53”

Infine, il processo di revisione potrà estendersi ad altri articoli delle N.T.A. con l'obiettivo di garantire la massima coerenza interna dell'intero piano. In un panorama normativo regionale e nazionale in continua evoluzione, la Variante agisce come un correttore di rotta, eliminando eventuali antinomie e allineando la disciplina comunale alle più recenti disposizioni in materia di rigenerazione e sostenibilità.

1.5.8

Recepimento dell'aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica (Ob.8)

L'obiettivo consiste nell'integrazione delle previsioni urbanistiche comunali attraverso l'aggiornamento della Componente Geologica del P.G.T., in coerenza con le risultanze dello Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico come richiesto dall'art. 14, comma 7 del R.R. 23 novembre 2017, n. 7.

A tale proposito si rimanda alla consultazione della seguente documentazione:

Componente geologica del P.G.T.

- Relazione generale e norme geologiche di piano
- Tavola n° 7 ter Carta PAI-PGRA
- Tavola n° 8 ter Carta dei vincoli ovest 1:5.000
- Tavola n° 8 ter Carta dei vincoli est 1:5.000
- Tavola n° 9 bis Carta di sintesi 1:5.000
- Tavola n° 9 ter Carta di sintesi integrante studio comunale di gestione del rischio idraulico 1:4.000
- Tavola n° 10 ter Carta di fattibilità geologica est 1:5.000
- tavola n° 10 ter Carta di fattibilità geologica ovest 1:5.000

Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico

- Allegato relazione tecnica -illustrativa Redazione dello studio comunale di gestione del rischio idraulico di cui all'art. 14, comma 7 del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7
- Allegato 1 Rete Fognaria
- Allegato 2 Rete Fognaria ed Esondazione T 50
- Allegato 3 Rete Fognaria - Esondazione T50 e Proposte Varianti PGT
- Allegato 4a Rete Fognaria - Esondazione T50 e Proposte Varianti PGT
- Allegato 4b Rete Fognaria - Esondazione T50 e Proposte Varianti PGT
- Allegato 4c Rete Fognaria - Esondazione T50 e Proposte Varianti PGT
- Allegato 4d Rete Fognaria - Esondazione T50 e Proposte Varianti PGT
- Allegato 4e Rete Fognaria - Esondazione T50 e Proposte Varianti PGT
- Allegato 4f Rete Fognaria - Esondazione T50 e Proposte Varianti PGT
- Allegato 4g Rete Fognaria - Esondazione T50 e Proposte Varianti PGT
- Allegato 4h Rete Fognaria - Esondazione T50 e Proposte Varianti PGT
- Allegato 5 Rete Fognaria ed Esondazione T 10
- Allegato 6 Priorità Interventi
- Allegato 7 Carta Pedologica

1.5.9

Aggiornamento del quadro vincolistico

Il principale elemento di novità introdotto nella **Tavola DdP 08a-b "Carta dei Vincoli. R. 1:5.000"** consiste nell'individuazione dell'Area Prioritaria di Intervento n. 53 (API 53) "Stradella – Portalbera".

L'impegno nella pianificazione territoriale per la tutela della biodiversità deriva direttamente dalla Direttiva Habitat (Direttiva 92/43/CEE), fondamento istitutivo della rete ecologica europea Natura 2000. L'art. 3, comma 3, di tale Direttiva stabilisce chiaramente l'obbligo per gli Stati membri di "sforzarsi di migliorare la coerenza ecologica di Natura 2000" mediante il mantenimento e lo sviluppo degli elementi del paesaggio che rivestono primaria importanza per la fauna e la flora selvatiche. Come specificato dall'art. 10 della stessa Direttiva, si tratta in particolare di quegli elementi essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico delle specie selvatiche. Questi includono sia le strutture lineari e continue (quali i corsi d'acqua con le relative sponde o i sistemi tradizionali di delimitazione dei campi), sia gli elementi che fungono da ruolo di collegamento (come stagni o boschetti).

In ottemperanza a tali indirizzi, e nell'ambito dell'Azione A5 ("Pianificazione degli interventi necessari al ripristino della connessione ecologica a garanzia della coerenza di RN2000") del progetto Life Gestire 2020, Regione Lombardia ha individuato 41 aree territoriali che manifestano condizioni rilevanti per il prioritario rafforzamento delle connessioni ecologiche a garanzia e coerenza di Rete Natura 2000.

Tali aree sono state formalmente denominate Aree Prioritarie di Intervento (API) e sono state riconosciute con D.G.R. n. XI/2423 dell'11 novembre 2019. Per ogni singola API è stato prodotto uno specifico schema direttore di intervento, documento programmatico che illustra dettagliatamente le azioni di strutturazione ecosistemica da attuarsi all'interno delle aree per il pieno perseguimento delle finalità di tutela e connessione preposte.

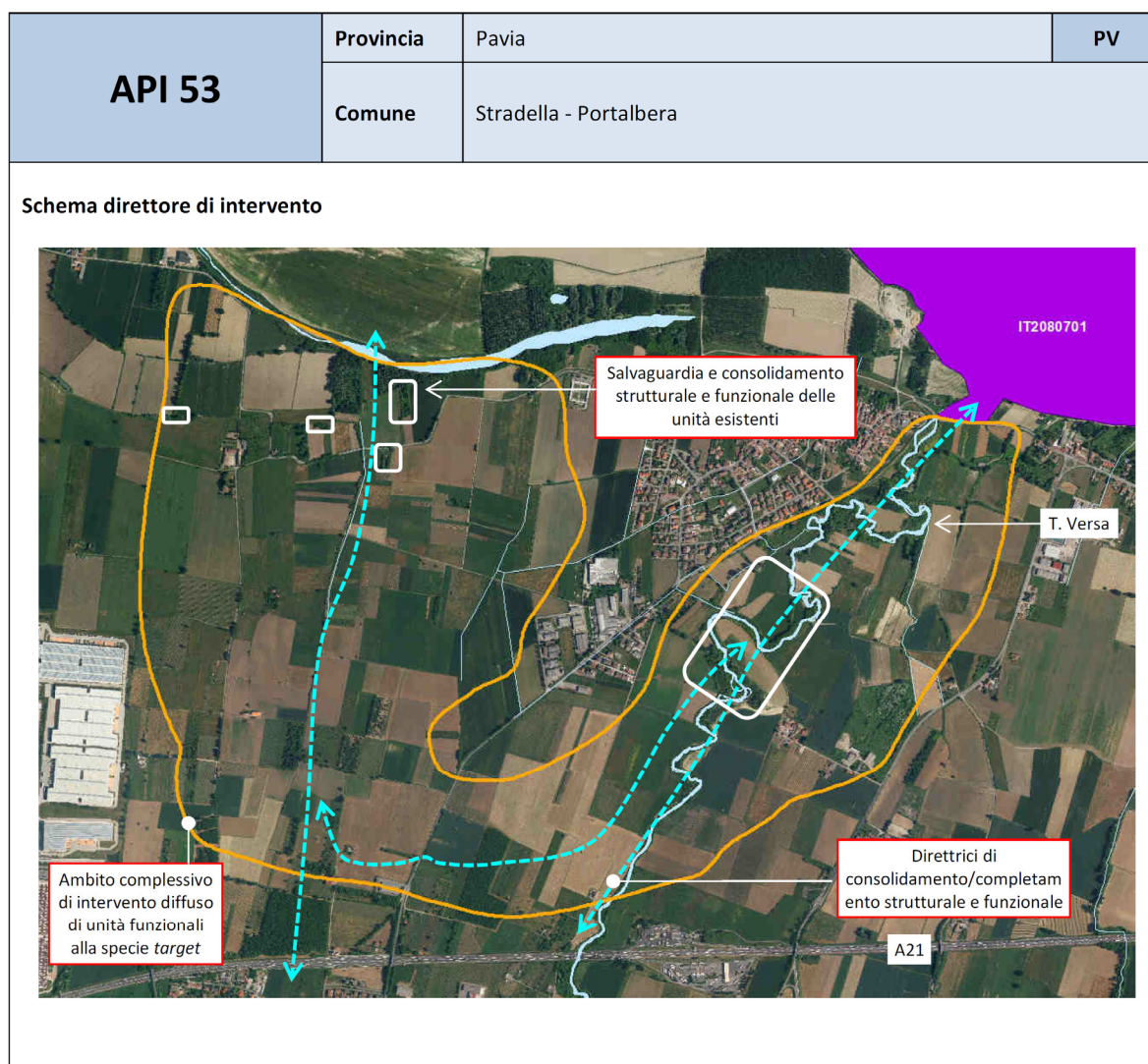


Figura 8: schema direttore di intervento API 53

L'API in esame circoscrive una significativa porzione dell'Oltrepò planiziale orientale della Provincia di Pavia. Quest'area strategica è compresa tra la prima fascia collinare, disposta a sud, e l'alveo del Fiume Po, che ne delimita il confine settentrionale. Lungo questo tratto settentrionale si sviluppa la Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2080701 "Po da Albaredo Arnaboldi ad Arena Po".

La presenza della specie target di interesse conservazionistico (*Lanius collurio* o *Averla piccola*) è segnalata sia all'interno della ZPS che nella fascia collinare dell'Oltrepò orientale, con osservazioni specifiche anche all'interno dell'API. L'Ambito, di fatto, funge per la specie in oggetto da ecomosaico di transizione fondamentale tra l'ecosistema fluviale e quello collinare. Tuttavia, in considerazione delle caratteristiche strutturali intrinseche rilevate, si rendono necessari specifici interventi atti a migliorarne la dotazione di habitat funzionali e la connettività.

L'API presenta un paesaggio caratterizzato da un mosaico di parcelle agricole di diverse dimensioni e soggette a una varietà di colture (vite, orzo, medicaio, mais, pioppo, frutteti). La trama agricola, sebbene intensa, determina la presenza di numerosi margini lungo le orditure. Nonostante ciò, tali margini sono spesso privi di una struttura ecosistemica di interesse per la connessione ecologica. Il mosaico include anche parcelle in apparente stato di abbandono, dove si riscontrano unità arboreo-arbustive mature o in fase di evoluzione spontanea.

Nella porzione orientale dell'API si sviluppa un tratto cruciale del Torrente Versa, compreso tra il tracciato dell'Autostrada A21 (a sud) e la confluenza finale con il Fiume Po (a nord). Questo tratto è ecologicamente rilevante in quanto caratterizzato da ampie anse e dalla presenza di dense porzioni di fasce ripariali e retroripariali, essenziali per il mantenimento della biodiversità idro-collinare.

Gli interventi pianificati all'interno dell'Area Prioritaria di Intervento (API) hanno come obiettivo principale l'incremento delle unità funzionali essenziali alla specie target.

Questo potrà essere conseguito attraverso la creazione di unità lineari arbustive di specifico interesse ecologico per la specie, da realizzarsi in senso prevalentemente longitudinale (nord-sud), anche in forma frammentata, lungo due tipologie di margini cruciali:

- gli attuali margini delle parcelle agricole;
- i margini esterni della fascia ripariale e retroripariale del Torrente Versa.

La realizzazione di tali interventi di strutturazione ecosistemica dovrà aderire rigorosamente a precise note operative e linee guida per massimizzare l'efficacia conservazionistica e minimizzare gli impatti negativi:

- gli interventi dovranno essere strettamente connessi alle reali esigenze delle popolazioni locali;
- è imperativo mantenere le unità vegetazionali arboree e/o arbustive presenti, anche nel caso in cui tali unità risultassero degradate o costituite da specie non coerenti con l'orizzonte fitoclimatico del luogo;
- in presenza di vegetazione acquatica di interesse naturalistico, si dovrà evitare l'introduzione di nuove unità arboree/arbustive ripariali che potrebbero indurre condizioni di ombreggiamento dannose sulle fitocenosi esistenti;
- qualora siano presenti unità ecosistemiche funzionali ad altri gruppi/specie faunistiche non specificamente oggetto degli interventi nel presente API, è richiesto di evitarne l'alterazione e/o la sostituzione con le nuove unità di progetto.

Un ulteriore tema pianificatorio di primaria rilevanza concerne l'aggiornamento e la perimetrazione degli ambiti boschivi. In ordine a ciò, si è reso necessario procedere alla ridefinizione di tale informazione cartografica attraverso la consultazione e il recepimento dei dati ufficiali desumibili dal Geoportale di Regione Lombardia.

Gli strati informativi che vengono integrati e recepiti nello strumento urbanistico sono i seguenti:

- "Carta forestale: perimetro del bosco": trattasi della "mosaicatura" delle carte dei tipi forestali dei Piani di Indirizzo Forestale redatti dalle Comunità montane, dai Parchi regionali e dalle Province (ora Regione Lombardia) e inviati a Regione Lombardia entro il 31.12.2022; la "mosaicatura" è stata realizzata da ERSAF.
- "Vincoli paesaggistici": si possono visualizzare i beni paesaggistici e le aree tutelate per legge derivati dal D.Lgs. 42 del 2004, nello specifico dall'art. 142, comma 1, lettera g) – territori coperti da foreste e da boschi; i dati provengono dal Prontuario del Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA).

Si precisa, tuttavia, che l'individuazione cartografica degli ambiti boschivi all'interno del P.G.T. detiene un valore meramente indicativo: la loro effettiva sussistenza in loco e la conseguente qualificazione legale devono essere comprovate, di volta in volta, attraverso opportuni rilievi in sito.

Rientrano pertanto in questa classificazione tutte le ulteriori porzioni di territorio che, pur non essendo state perimetrate nella cartografia di Piano (per eventuale omissione o altre ragioni), devono essere comunque considerate bosco ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 31/2008 e del D.Lgs. n. 34/2018.

Infine, le restanti modifiche al quadro vincolistico riguardano il recepimento della rinnovata Componente geologica, idrogeologica e sismica. L'integrazione di questa componente aggiornata ha prodotto i seguenti cambiamenti nella zonizzazione e nella disciplina del territorio:

- recepimento Decreto del Segretario Generale n. 23/2025 dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po art. 28, comma 1, delle Norme di Attuazione del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po" (PAI-PO). Presa

d'atto del collaudo tecnico di opere idrauliche programmate in sponda destra dell'asta del fiume Po per la difesa del territorio in corrispondenza di segni grafici denominati come "Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" nell'ambito della cartografia di cui elaborato n. 8 del PAI-PO nei comuni di Arena Po, San Cipriano Po e Portalbera (PV), in regione Lombardia. Art. 9 della deliberazione C. I. n. 4 del 17 dicembre 2015 e ss.mm.ii. approvazione di modifiche cartografiche alle perimetrazioni delle "Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni del distretto idrografico del fiume Po" del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico del fiume Po (PGRA) di cui al "Progetto di aggiornamento delle mappe delle aree allagabili complessive relativo all'ambito delle APSFR distrettuali arginate Po, Parma, Enza, Secchia, Panaro e Reno" adottato con decreto SG n. 44/2022.;

- recepimento dei risultati dello Studio Comunale del Rischio Idraulico (contestuale al presente redatto da Ing. PHD G. Barbero);
- verifica della congruità tra le previsioni urbanistiche della Variante al PGT e i contenuti dello studio geologico del PGT con stesura della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (All. 1 alla D.G.R. XI/6314/2022).

Le restanti tipologie di vincolo gravanti sul territorio comunale, non oggetto di specifica revisione nella presente Variante Generale, mantengono la loro piena efficacia. Pertanto, il quadro dei vincoli preesistenti, ad eccezione di quanto sopra esposto, è integralmente confermato nell'ambito del nuovo strumento urbanistico.

CAPITOLO 2

POLITICHE DI PIANO

2.1.

INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE

2.1.1 Premessa

Il Documento di Piano si configura come lo strumento che esprime la dimensione strategica dell'azione pianificatoria, traducendosi nella definizione di una visione organica e complessiva per lo sviluppo del territorio comunale. A tale componente strategica si affianca una componente operativo-attuativa, caratterizzata dalla specificazione degli obiettivi funzionali e dalla puntuale individuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (AR).

In relazione alla sostenibilità degli obiettivi perseguiti, si rende necessario il rinvio al Rapporto Ambientale, elaborato allegato alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il Rapporto Ambientale è deputato alla valutazione della: a) congruità delle scelte pianificatorie rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale dichiarati; b) analisi delle alternative di piano, dei potenziali impatti generati, delle eventuali misure di mitigazione e compensazione ritenute necessarie, e delle relative coerenze paesaggistiche.

Le attività di ricognizione e indagine conoscitiva convergono in un quadro unitario locale che cataloga e sintetizza le criticità, le potenzialità e le opportunità del territorio: tale quadro costituisce la premessa metodologica essenziale per la definizione dello scenario strategico del Documento di Piano e la conseguente determinazione degli obiettivi complessivi di sviluppo e delle politiche di intervento del Piano medesimo. Le tabelle di seguito presentate elencano e classificano le criticità, le potenzialità e le opportunità che connotano il territorio del Comune di Stradella.

SISTEMA	CRITICITÀ
INFRASTRUTTURALE	Presenza di una fascia trasversale (giacitura est-ovest) che configura una marcata barriera territoriale (autostrada – ferrovia – SS10), elemento che incide sulla connettività ecologica e funzionale
	Ridotta funzione di paesaggio della SP 201, che, pur avendo un potenziale panoramico ("gronda di monte"), manifesta una scarsa valorizzazione della sua funzione fruitiva e paesaggistica
	La rete infrastrutturale con giacitura nord-sud è caratterizzata da un rango e un impatto territoriale inferiore rispetto alla direttrice est-ovest.
	Congestione Assiale: la SS 10 è attualmente gravata da flussi di traffico eccedenti la sua capacità ordinaria e funzionale
	Si riscontra una carenza di infrastrutture e servizi nel settore settentrionale del nucleo abitato principale, in particolare nell'area posta oltre la linea ferroviaria
	Carenze infrastrutturali a servizio del polo logistico
AMBIENTALE	Identificazione di una fascia esondabile in corrispondenza del confine comunale settentrionale, correlata a potenziali eventi di piena catastrofica del Fiume Po (rischio idraulico elevato).
	Individuazione di aree classificate come banalizzate e compromesse dal punto di vista paesaggistico, designate come ambiti prioritari per la riqualificazione e la ricomposizione della trama naturalistica.
	Presenza accertata di diversi ambiti territoriali soggetti a problematiche di natura idrogeologica e di stabilità dei versanti.
	Presenza di aree produttive in contiguità con il Torrente Versa
	Presenza di elemento puntuale di interferenza visiva dell'antenna in località Colombara
	La porzione pianiziale del territorio manifesta una progressiva perdita del paesaggio viticolo, con conseguente degrado dell'identità agraria locale.
	In alcuni contesti frazionali si rilevano ambiti classificati come suolo improduttivo
	Il depuratore intercomunale costituisce un sito di specifica criticità ambientale
	Significativa pressione antropica a carico del sistema vegetazionale del Torrente Versa nel settore orientale, in particolare ad est della SP 201
INSEDIATIVO	Disaggregazione delle frange periferiche, particolarmente evidente in prossimità del tracciato autostradale e lungo l'asse della SP 201, che comporta una frammentazione del tessuto urbano
	Conurbazione lineare lungo la SS 10
	La scarsa dotazione di servizi di livello sovracomunale nei comuni limitrofi rafforza e conferma la polarità attrattiva esercitata dai centri di Stradella e Broni, influenzando le dinamiche di pendolarismo e servizi
	Persiste la condizione di centri sparsi e isolati per i nuclei frazionali situati a nord della linea ferroviaria, con conseguente riduzione dell'accessibilità e della coesione sociale
	Si rileva uno sviluppo edilizio non organico, specialmente nella fascia di rispetto interposta tra l'infrastruttura ferroviaria e quella autostradale, che necessita di indirizzi di ricomposizione e razionalizzazione
	L'ampliamento dei nuclei frazionali avviene prevalentemente mediante interventi di natura non strutturale, ostacolando una pianificazione coerente a lungo termine
	Si osserva una netta concentrazione dei poli commerciali lungo la direttrice della SP ex SS 10, con potenziali ricadute negative sulla mobilità e sulla diversificazione funzionale degli assi viari.
	La presenza di aree produttive sparse e non specializzate all'interno del tessuto residenziale (fenomeno di infiltrazione produttiva) genera potenziale conflitto d'uso
	Tracciato del gasdotto interrato che interseca la periferia settentrionale dell'abitato principale

	Si riscontra la presenza di fabbricati e ambiti ricadenti in classe 4 di fattibilità geologica, imponendo severe limitazioni all'edificabilità e all'uso del suolo. In particolare, l'ambito collinare presenta limitazioni all'edificabilità in virtù della classificazione in zona 3 o 4 di fattibilità geologica
	La presenza delle fasce A, B e C del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) impone vincoli cogenti all'uso del suolo a tutela del rischio idraulico
	Si conferma l'esistenza di aree esondabili nell'ambito idrografico del Torrente Versa, che richiede specifiche misure di salvaguardia e non edificabilità.

Tabella 7: principali criticità

SISTEMA	POTENZIALITÀ
INFRASTRUTTURALE	Elevato grado di infrastrutturazione bipolare lungo le principali direttrici: est-ovest (autostrada 21, linea ferroviaria, SS 10) e nord-sud (SP 201 e SS 617, quest'ultima convergente con la SS 10 in territorio di Broni).
	La funzionalità della mobilità è garantita dalla presenza di nodi di interscambio modale strategici, quali il casello autostradale e la stazione ferroviaria
	Si riscontra la persistenza di tracciati storici di struttura che mantengono una rilevanza contemporanea, sia in termini di flussi di traffico (SS 10, ferrovia) sia per la loro valenza panoramica (SP 45)
	Il sistema infrastrutturale agisce come elemento ordinatore e di governo per l'assetto del sistema insediativo, in particolare nella fascia pedecollinare (prima collina)
	La rete della mobilità urbana (su gomma e su ferro) è concepita come un servizio pubblico essenziale, strettamente complementare allo svolgimento delle attività territoriali
	La rete di strade interpoderali è l'elemento strutturale che caratterizza la trama del territorio agricolo, presentando una maglia larga nella pianura e una struttura più fittamente organizzata nel settore collinare
	Accertata la presenza di percorsi designati per la fruizione panoramico-ambientale: diversi tracciati viari ad alta e media percorrenza offrono visuali aperte sui rilievi collinari, integrando la funzione di mobilità con quella di apprezzamento paesaggistico
AMBIENTALE	Coesistenza di differenti unità territoriali (pianura alluvionale e prima fascia collinare), che definiscono ambiti di pianificazione distinti
	Confini amministrativi parzialmente definiti da elementi fisici e naturali (fiume Po, rilievi collinari, Rio Poalone), rafforzando la relazione tra morfologia e delimitazione territoriale
	Territorio integrato in ambiti paesistico-ambientali unitari di rilevanza sovracomunale (Valle del Po, Pianura Oltrepadana, ambito del Torrente Versa), che impongono coerenza con la pianificazione di livello superiore (in particolare con il P.T.C.P.)
	Presenza di aree di particolare interesse ambientale e paesaggistico, inclusi beni paesaggistici e aree dedicate al consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi
	Presenza dell'Area Prioritaria di Intervento API53 quale elemento di connessione ambientale tra il territorio tutelato da Rete Natura 2000 e il contesto pedecollinare
	Il sistema agricolo-ambientale garantisce una continuità funzionale lungo i confini amministrativi con i comuni limitrofi (Belgioioso, Spessa, Arena Po, Zenevredo, Montù Beccaria, Canneto Pavese e Broni)
	Persiste il carattere prevalentemente agricolo nella porzione settentrionale (seminativi) e collinare (viticoltura) del territorio, a conferma della permanenza delle colture tipiche sin dal 1890
	Il torrente Versa funge da corridoio ambientale primario
	Presenza di vegetazione ripariale lungo il corso del torrente Versa e del Rio Poalone (in misura più contenuta), essenziale per la connettività ecologica di prossimità
	Aree boscate di rilevanza ecologica sono presenti nell'ambito collinare occidentale
	Identificazione di aree ad elevata naturalità concentrate in ambito collinare
	L'area è soggetta a specifiche misure di salvaguardia, tra cui la fascia di tutela paesaggistica di 150 metri lungo il torrente Versa e il Rio Poalone
INSEDIATIVO	Il nucleo urbano principale si presenta aggregato nella zona pianiziale, caratteristica che ha favorito un territorio densamente abitato e, di conseguenza, il contenimento del consumo di suolo non edificato
	Il centro storico risulta consolidato e fortemente radicato nel contesto territoriale, confermando la presenza di nuclei storici di pregio
	L'assetto insediativo, specie nella zona collinare, è definito in base all'attestazione lungo le principali direttrici di traffico, evidenziando una stretta connessione funzionale e morfologica tra il sistema della mobilità e il tessuto edificato
	Chiara opportunità nella conservazione dei caratteri connotativi dei nuclei sparsi, in particolare quelli isolati oltre la ferrovia, mantenendone l'identità.
	Struttura urbana definita dal punto di vista funzionale con una ottimale dotazione e localizzazione dei servizi all'interno del centro urbano, che risulta capillarmente servito.
	Si evidenziano interferenze con la veduta del paesaggio generate dai tracciati della viabilità panoramica e lungo la SS 10, a est dell'abitato, che richiedono mitigazione.
	Identificazione di siti di crinali visibili da ampio raggio, che costituiscono elementi di elevata percezione paesaggistica.

	L'assetto geologico nella fascia di pianura presenta in via generale una condizione di modesta limitazione all'uso del suolo (territorio prevalentemente classificato come classe II di fattibilità), garantendo una maggiore flessibilità nella pianificazione
--	---

Tabella 8: principali potenzialità

SISTEMA	OPPORTUNITÀ
INFRASTRUTTURALE	Nuova gronda viabilistica: realizzazione di un nuovo tracciato viabilistico con direzionalità est-ovest posizionato a nord dell'infrastruttura autostradale, con la funzione strategica di gronda di contenimento del traffico di attraversamento per l'abitato e di miglioramento delle condizioni di accessibilità dell'area industriale-logistica
	Attuazione di interventi di miglioramento sull'assetto viabilistico esistente, finalizzati alla fluidificazione del traffico locale di attraversamento
	Necessità di approfondimento con R.F.I. (Rete Ferroviaria Italiana) in merito all'effettiva attuazione del programma nazionale di dismissione degli attraversamenti a raso (caselli ferroviari) e alla verifica del conseguente assetto viabilistico alternativo compensativo
AMBIENTALE	L'ambito naturalizzato del torrente Versa, ubicato in posizione periurbana al margine del tessuto edificato, si configura come un'opportunità strategica per la riqualificazione funzionale. Si propone, in particolare, l'insediamento e la progettazione di un Parco Urbano la cui perimetrazione sia concepita per ricomprendere il limitrofo Bosco Negri, garantendo così l'integrazione ecologica e la massima fruizione ambientale a scala locale
	Il territorio collinare, caratterizzato dalla prevalenza del vigneto e dalla presenza di superfici boscate, offre una chiara opportunità di fruizione attraverso il recupero e la riattivazione della rete dei percorsi poderali storici.
	Puntuale individuazione di specifici comparti classificati come degradati, al fine di promuovere e attivare mirate azioni di rigenerazione urbana e riqualificazione ambientale
	Implementazione di un rigoroso contenimento del consumo di suolo, subordinando le nuove opportunità insediative alla verifica delle effettive esigenze funzionali espresse dalla popolazione, in coerenza con i principi di sviluppo sostenibile e di uso efficiente delle risorse territoriali
INSEDIATIVO	Attuazione di strategie volte alla ricompattazione degli ambiti di frangia urbana, superando la configurazione degli impianti urbanistici disaggregati che caratterizzano alcuni settori periferici pianiziali e collinari.
	Consolidamento e incentivazione di un dinamico mix funzionale (residenza – commercio – terziario) all'interno dei tessuti urbani consolidati e di antico impianto, al fine di promuovere la vitalità e la sostenibilità multifunzionale
	Rilocalizzazione del Museo Della Fisarmonica al fine di implementarne la potenzialità e di abbinare ulteriori servizi inerenti al settore musicale, oltre che di accrescere la vocazione turistica locale e riqualificare un immobile pubblico ad oggi sottoutilizzato
	Mantenimento delle opportunità insediative di carattere produttivo in un unico comparto urbano specificamente designato (località Matellotta), in ottica di efficienza funzionale e contenimento della dispersione.
	Incentivazione delle azioni volte al recupero e alla riattivazione funzionale dei numerosi fabbricati rurali dismessi presenti nel tessuto agricolo, in ottica di riduzione della pressione edificatoria sul suolo libero.

Tabella 9: principali opportunità

2.1.2 Obiettivi

Il Documento di Piano definisce e persegue i seguenti Obiettivi Strategici di sviluppo, miglioramento e conservazione del territorio. Tali finalità rappresentano il quadro di riferimento programmatico che dovrà essere declinato nelle conseguenti Politiche di Intervento e nelle specifiche Norme Tecniche di Attuazione per la fase attuativa.

2.1.2.1 Sistema infrastrutturale

- Ob In 1.** Miglioramento della connettività sovracomunale (est-ovest) e riduzione della congestione urbana: attuazione del nuovo tracciato viabilistico denominato "Gronda Nord" nella porzione pianiziale del territorio comunale, al fine di ottimizzare i collegamenti di scala sovrallocale e di ridurre il traffico di attraversamento urbano lungo la SS 10.
- Ob In 2.** Potenziamento e messa in sicurezza della rete esistente: interventi mirati al potenziamento della viabilità veicolare esistente, comprensivi di misure di messa in sicurezza e di realizzazione delle connessioni infrastrutturali mancanti.
- Ob In 3.** Fluidificazione dei flussi urbani: azioni volte alla fluidificazione del traffico locale nei comparti urbani a maggiore densità, includendo l'introduzione di rotatorie in sostituzione degli incroci a raso considerati critici.
- Ob In 4.** Sviluppo della mobilità sostenibile: individuazione e implementazione di modalità di spostamento a basso impatto (percorsi ciclopedonali), configurate come soluzioni alternative e complementari alla mobilità veicolare e qualificanti per la fruizione paesaggistico-ambientale del territorio.

- Ob In 5.** Salvaguardia e consolidamento assiale: salvaguardia dei tracciati della viabilità storica principale della rete viaria di struttura, come identificati dal P.T.C.P.
- Ob In 6.** Valorizzazione dei percorsi di fruizione panoramica ed ambientale, come identificati dal P.T.C.P.
- Ob In 7.** Ricognizione e riqualificazione dei percorsi poderali storici, riconosciuti come elementi di connessione essenziali tra l'edificato e il territorio rurale, al fine di garantirne la completa fruizione.
- Ob In 8.** Realizzazione di un nuovo collegamento tra il centro urbano e il polo produttivo di località Matellotta, da attivare attraverso la riqualificazione, il potenziamento e il ripristino (nel tratto mancante) del tracciato storico della strada comunale di via Valle Badia, con contestuale inserimento di una rotatoria in luogo del bivio situato ad est del cavalcavia.

2.1.2.2 Sistema ambientale e agricolo

In relazione al Sistema Ambientale, il Documento di Piano persegue l'obiettivo strategico primario costituito dalla tutela integrata dell'ambiente naturale, rurale e storico-ambientale. Tale finalità implica la salvaguardia attiva delle componenti paesaggistiche, le quali sono riconosciute e valorizzate come risorse fondamentali per l'incremento della qualità della vita e per la sostenibilità complessiva dello sviluppo economico territoriale. Salvaguardia delle aree ad elevata vocazione naturalistica presenti a sud del fiume Po, ove si riscontrano ampie macchie di incolto, greti, boschi, derivazioni del corso d'acqua e sistemi vegetazionali di carattere ripariale.

- Ob Am 1.** Gestione e conservazione del corridoio fluviale: conservazione e valorizzazione delle aree agricole e naturalizzate insistenti lungo l'asta fluviale del Torrente Versa, con particolare enfasi sulla gestione dell'interfaccia con il sistema insediativo consolidato del nucleo abitato principale. Tale obiettivo recepisce integralmente la prescrizione PTCP di "area di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici" lungo l'intero sviluppo del corpo idrico.
- Ob Am 2.** Mantenimento della tessitura agricola produttiva nella zona pianiziale, preservando i caratteri connotativi del paesaggio rurale (prevalenza di coltivazioni seminate, disegno della maglia idrografica minore e della rete interpodereale, bassa incidenza del suolo urbanizzato).
- Ob Am 3.** Tutela delle aree di elevato pregio ambientale, specificamente costituite dal sistema degli ambiti boscati concentrati nei primi contrafforti collinari, dai principali filari, dai corsi d'acqua principali e minori e dai relativi sistemi vegetazionali ripariali.
- Ob Am 4.** Tutela specifica dei giardini urbani storici e dei compendi a valenza ambientale all'interno dei tessuti edificati consolidati.
- Ob Am 5.** Prescrizione di inedificabilità assoluta nelle zone caratterizzate sia da accertata fragilità geologica e idrogeologica sia nelle aree interessate dal reticolo idrico principale e minore (vincolo idraulico).
- Ob Am 6.** Tutela delle "aree a elevata naturalità", come identificate dal P.T.C.P., che interessano la porzione limitrofa al percorso della Roggia Lancone al confine con i comuni di Portalbera, Belgioioso e Spessa Po.
- Ob Am 7.** Recepimento cogente dei vincoli di natura ambientale derivanti dalla normativa vigente, i quali costituiscono un limite prescrittivo alla determinazione delle politiche di intervento del Documento di Piano.
- Ob Am 8.** Consolidamento di ampi comparti agricoli continui, limitando la frammentazione degli ambiti rurali produttivi interclusi tra i tessuti consolidati e i comparti di trasformazione, e contenendo l'insediamento di nuovi poli insediativi isolati.
- Ob Am 9.** Promozione della fruizione pedonale del territorio agricolo periurbano mediante il riconoscimento di dorsali di connessione ambientale che, partendo dall'ambiente costruito, utilizzino la rete dei tracciati interpoderali esistenti per innervarsi nel tessuto extraurbano.
- Ob Am 10.** Mantenimento degli elementi strutturali che definiscono la forma complessiva del paesaggio agrario.

2.1.2.3 Sistema insediativo residenziale

- Ob Re 1.** Riduzione del consumo di suolo, da attuarsi in coerenza con i principi di sostenibilità e di pianificazione sovraordinata mediante: a) la conformità alla soglia del P.T.C.P per le previsioni di trasformazione contenute nel Documento di Piano; b) il rispetto del principio del Bilancio Ecologico del Suolo (B.E.S.) per le previsioni di dettaglio e gli interventi diretti definiti dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi che devono garantire la neutralità o la compensazione ecologica delle superfici trasformate.
- Ob Re 2.** Recupero edilizio e riuso: promuovere e agevolare il recupero edilizio e la riqualificazione funzionale all'interno delle zone urbane consolidate.
- Ob Re 3.** Tutela del patrimonio storico: conferma delle perimetrazioni degli attuali nuclei di antica formazione, al fine di garantire la salvaguardia delle porzioni storiche del tessuto edilizio.
- Ob Re 4.** Coordinamento intersettoriale: orientare la crescita e la trasformazione degli insediamenti residenziali in maniera strettamente coordinata con lo sviluppo delle attività produttive, la dotazione di servizi urbani e la rete infrastrutturale, garantendo il rispetto degli insediamenti storici e delle risorse ambientali.
- Ob Re 5.** Calibrazione dello sviluppo residenziale: quantificare lo sviluppo residenziale in modo calibrato sulle reali necessità abitative dei residenti, evitando il dimensionamento eccessivo delle aree di trasformazione e l'occupazione di suoli agricoli non giustificata da un fabbisogno insediativo accertato.
- Ob Re 6.** Verifica delle attuali previsioni di trasformazione rimaste inattuato: valutazione della sussistenza delle effettive

intenzioni edificatorie degli ambiti di trasformazione residenziali non ancora attivati.

- Ob Re 7.** Criteri di nuova localizzazione: localizzare eventuali nuovi ambiti trasformazione in siti che presentino concrete intenzioni edificatorie e adeguate condizioni paesaggistico-ambientali.
- Ob Re 8.** Continuità e saturazione urbana: orientare l'eventuale sviluppo edilizio in continuità fisica con la maglia urbana esistente, saturando aree intercluse all'interno del tessuto edificato e aree già sottratte alla filiera produttiva agricola ubicate ai margini dell'abitato.
- Ob Re 9.** Ricucitura e coesione: promuovere la ricucitura dei tessuti urbani esistenti, prevenendo fenomeni di frammentazione e discontinuità edificatoria.
- Ob Re 10.** Contrazione in aree sensibili: contrazione della crescita urbana lungo il corso del torrente Versa e nelle aree collinari non adiacenti ai tessuti consolidati, al fine di garantire la salvaguardia delle componenti ambientali e paesaggistiche (fasce di tutela).

2.1.2.4 Sistema insediativo produttivo

- Ob Pr 1.** Riduzione del consumo di suolo, da attuarsi con le modalità già indicate per il sistema insediativo residenziale.
- Ob Pr 2.** Divieto all'insediamento di nuove attività di logistica
- Ob Pr 3.** Riconferma, in misura più contenuta, di parte degli ambiti di trasformazione del P.G.T.
- Ob Pr 4.** Disciplina urbanistica e consolidamento: redazione di una disciplina urbanistica adeguata per i tessuti produttivi consolidati.
- Ob Pr 5.** Delocalizzazione e decongestione: incentivazione del trasferimento delle filiere produttive ancora localizzate nelle zone consolidate e centrali verso i poli esterni specificatamente individuati, con l'obiettivo di conseguire una parziale riduzione dei flussi di traffico nel nucleo urbano e il conseguente abbattimento dei valori di inquinamento atmosferico.
- Ob Pr 6.** Mitigazione e qualità architettonica: revisione dell'attuale disciplina di mitigazione ambientale e formulazione di indicazioni progettuali sull'uso delle tipologie edilizie e dei materiali di finitura.

2.1.2.5 Sistema insediativo commerciale e turistico – ricettivo

- Ob Co 1.** L'obiettivo essenziale consiste in via primaria, nella revisione dell'attuale disciplina delle attività commerciali consolidate insistenti sul territorio comunale, funzione demandata dalla normativa vigente al Piano delle Regole.
- Ob Co 2.** Conferma della mancata destinazione di nuove superfici territoriali agli insediamenti commerciali nel Documento di Piano. Tale determinazione è motivata dalla valutazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, del raggiungimento di un elevato livello di saturazione funzionale del settore commerciale locale.
- Ob Co 3.** Ratifica di pochi e calibrati ambiti di completamento volti a consentire l'eventuale ampliamento delle attività esistenti e l'insediamento di nuovi esercizi con limitata superficie di vendita all'interno del tessuto consolidato.
- Ob Co 4.** Salvaguardia e incentivazione della presenza degli Esercizi di Vicinato nei tessuti urbani consolidati.
- Ob Co 5.** Integrazione Funzionale: destinazione di una quota parte di uso commerciale (funzione complementare) negli ambiti di trasformazione e di rigenerazione, previa positiva verifica delle condizioni di accessibilità e sostenibilità ambientale.
- Ob Co 6.** Disincentivazione all'insediamento di esercizi commerciali classificati come Grandi Strutture di Vendita.

2.1.2.6 Sistema insediativo dei servizi

L'obiettivo generale è rappresentato dal riconoscimento dell'elevato livello quali-quantitativo dei servizi esistenti e dall'individuazione di calibrate nuove previsioni finalizzate a sopperire eventuali carenze e/o necessità.

- Ob Se 1.** Verifica della perdurante attualità e congruità delle previsioni relative alla localizzazione di nuove aree per servizi contenute nel P.G.T. vigente, al fine di razionalizzare la dotazione e scongiurare l'individuazione di aree non necessarie.
- Ob Se 2.** Potenziamento e gestione dei servizi esistenti: promuovere l'implementazione della gestione e della qualità dei servizi esistenti.
- Ob Se 3.** Individuazione di un esiguo numero di nuove aree destinate a servizi pubblici, localizzate esclusivamente laddove sia accertata l'effettiva necessità.
- Ob Se 4.** Sistema di verde pubblico e connettività ecologica: conferma della previsione del sistema di verde pubblico attrezzato lungo il corso del Torrente Versa (Parco del Versa), con funzione di corridoio ecologico e spazio di connessione funzionale tra l'ambiente edificato e il tessuto rurale circostante.
- Ob Se 5.** Finanziamento del Parco del Versa: conferma del principio di utilizzo di quota parte delle monetizzazioni derivanti dalla mancata cessione delle aree per servizi all'interno degli ambiti di trasformazione per finanziare la realizzazione del Parco del Versa.
- Ob Se 6.** Definizione del quantitativo di superfici per servizi da cedere all'interno degli ambiti di trasformazione, ove dovrà essere data priorità alla realizzazione di parcheggi pubblici e aree verdi di quartiere.
- Ob Se 7.** Conferma della modalità di acquisizione al patrimonio pubblico comunale delle aree per servizi mediante l'applicazione di politiche di carattere perequativo.

2.2.

INDIVIDUAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI

In coerenza con gli obiettivi a valenza strategica definiti nel precedente capitolo e in applicazione dei principi di sussidiarietà e di autodeterminazione attribuiti all'ente locale dalla L.R. n. 12/05, il Documento di Piano formula specifiche Politiche di Intervento e linee di azione per la gestione e la trasformazione dei seguenti settori funzionali e strutturali:

- Il Settore Residenziale
- il Settore Produttivo
- il Settore Commerciale e Terziario
- il Sistema dei Servizi
- il Sistema della Mobilità
- il Settore Agricolo
- l'ambiente e il paesaggio

In riferimento alle disposizioni sovracomunali prevalenti in materia di contenimento del consumo di suolo, ambiente/paesaggio e ambiti agricoli strategici, derivanti dall'applicazione del P.T.R. e del P.T.C.P., si rimanda alla lettura del successivo Capitolo 2.6, intitolato "Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti dei piani di livello sovracomunale".

2.2.1

Politiche per il settore residenziale

In esito alle verifiche condotte nel Fascicolo DdP02 "Riduzione del consumo in conformità alla soglia definita dal P.T.C.P.", e in particolare in relazione al rispetto della soglia di riduzione degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero vigenti al 02/12/2014, il Documento di Piano stabilisce, quale politica strategica per il settore residenziale, la declinazione delle seguenti azioni programmatiche sulle previsioni contenute nel Piano di Governo del Territorio vigente:

Localizzazione	Ambito di trasformazione residenziale	Superficie Territoriale (mq)	Ambito di trasformazione residenziale	Superficie Territoriale (mq)	Note
	P.G.T. vigente		Variante Generale P.G.T.		
via Rocca	A.T.R. 1 (parte residua non attuata)	6.040	A.T.R. 1	6.040 mq	L'ambito viene confermato
via Amendola	A.T.R. 4	9.900	A.T.R. 2	10.200 mq	L'ambito viene confermato con modesto incremento della superficie territoriale (+ 300 mq, dovuto alla ripermetrazione in fregio a via Amendola) e con aggiornamento delle prescrizioni attuative contenute nella scheda di attuazione
via Levata	A.T.R. 5	36.490	---	---	L'ambito viene stralciato e riclassificato in parte come tessuto agricolo (23.420 mq) , in parte come tessuti residenziali assoggettati a permesso di costruire convenzionato (complessivi 13.070 mq).
SS 10	A.T.R. 7	24.600	A.T.R. 3	15.700	L'ambito viene ridotto con aggiornamento delle prescrizioni attuative contenute nella scheda di attuazione; il comparto è riclassificato in parte come tessuto agricolo (2.070 mq) , in parte come tessuto residenziale assoggettato a permesso di costruire convenzionato (complessivi 6.830 mq).
Casa Berni	A.T.R. 8 (parte residua non attuata)	2.630	---	---	L'ambito viene stralciato e integralmente riclassificato come tessuto residenziale assoggettato a permesso di costruire convenzionato
Strada San Zeno	---	---	A.T.R. 4	12.860	Nuovo Ambito di Trasformazione su attuale Superficie Agricola
TOTALE		79.660		44.800	

Tabella 10: azioni sugli ambiti di trasformazione residenziali del P.G.T. vigente

Il Documento di Piano propone complessivamente, per il settore residenziale, la riconferma di tre ambiti di trasformazione e l'introduzione di un nuovo ambito di trasformazione.

La conferma dell'ambito di trasformazione residenziale di via Rocca (A.T.R. 1) è funzionale al completamento del comparto di espansione edilizia precedentemente previsto dal P.G.T. vigente e in parte già attuato tramite un sub-ambito funzionale.

La riproposizione dell'ambito di trasformazione residenziale di via Amendola (A.T.R. 2, ex A.T.R. 4) consente il completamento dell'insediamento urbano di margine nel settore pedecollinare, intervenendo strategicamente su una porzione interstiziale del tessuto edificato.

La conferma dell'ambito di trasformazione residenziale di Casamassimini (A.T.R. 3, ex A.T.R. 7) garantisce l'ampliamento e la continuità del tessuto edificato del nucleo frazionale.

La proposta di un nuovo ambito di trasformazione di Strada San Zeno (A.T.R. 4) consente di ampliare il margine edificato orientale all'interno di un contesto vocato principalmente all'uso residenziale.

In relazione al totale della superficie territoriale degli ambiti di trasformazione residenziali vigenti su suolo libero (pari a 79.660 mq), si è proceduto a un significativo intervento di riduzione e riconfigurazione delle previsioni.

In particolare, una quota pari a 25.490 mq viene ricondotta a destinazione agricola e naturale, concorrendo positivamente al Bilancio Ecologico del Suolo (B.E.S.); contestualmente, si è introdotto un nuovo comparto che determina una riduzione della superficie agricola e naturale per complessivi 12.860 mq (nuovo consumo di suolo).

Il saldo netto di superficie risparmiata ammonta pertanto a 12.630 mq ($25.490 - 12.860$), il che corrisponde a una soglia di riduzione complessiva del 15,85% rispetto al dato iniziale (79.660 mq). Tale risultato contribuisce in quota parte al rispetto degli obiettivi di contenimento del consumo di suolo imposti dal quadro normativo sovraordinato.

2.2.2

Politiche per il settore produttivo

In ottemperanza al rispetto della soglia di riduzione del consumo di suolo imposta dal P.T.C.P. per gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero vigenti al 02/12/2014 (a tale proposito si rimanda alla consultazione del [Fascicolo DdP02 "Riduzione del consumo in conformità alla soglia definita dal P.T.C.P."](#)), il Documento di Piano stabilisce di procedere con la declinazione delle seguenti azioni programmatiche sulle previsioni insediative contenute nel P.G.T. vigente:

Localizzazione	Ambito di trasformazione produttivo	Superficie Territoriale (mq)	Ambito di trasformazione produttivo	Superficie Territoriale (mq)	Note
	P.G.T. vigente		Variante Generale P.G.T.		
via Primo Levi	A.T.P. 1	30.100	---	---	L'ambito viene stralciato integralmente e riclassificato in come tessuto agricolo
via Zaccagnini	A.T.P. 2	33.200	A.T.P. 1	17.840	L'ambito viene stralciato parzialmente con riclassificazione in tessuto agricolo per 15.360 mq
via P. Bianchi	A.T.P. 4	11.950	A.T.P.2	11.950	L'ambito viene confermato con aggiornamento delle prescrizioni attuative contenute nella scheda di attuazione
TOTALE		75.250		29.790	

Tabella 11: azioni sugli ambiti di trasformazione produttivi del P.G.T. vigente

La conferma parziale di via Zaccagnini (A.T.P. 1, ex A.T.P. 2) è dettata dall'esigenza di mantenere un'opportunità, seppure contenuta, di crescita del polo produttivo della località Matellotta in prossimità del tracciato della futura Gronda Nord.

La riproposizione dell'Ambito di Trasformazione Produttivo di via Bianchi (A.T.P. 2, ex A.T.P. 4) è finalizzata al completamento del tessuto produttivo esistente mediante un intervento di ricucitura urbana. Tale azione consente la saturazione funzionale di un lotto intercluso, situato strategicamente tra comparti già edificati e aree in corso di edificazione.

Non vengono individuati nuovi ambiti di trasformazione produttiva.

In merito al totale della superficie territoriale degli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva vigenti su suolo libero (pari a 75.250 mq), si registra un intervento di significativa rimodulazione.

Nello specifico, una quota consistente pari a 45.460 mq (30.100 + 15.360 mq) viene integralmente ricondotta a destinazione agricola e naturale. Tale superficie rappresenta un'incidenza complessiva del 60.41% rispetto al totale delle previsioni produttive iniziali, evidenziando il forte orientamento della variante parziale verso il contenimento dell'espansione e la tutela del suolo non edificato.

2.2.3

Politiche per il settore commerciale e terziario

L'analisi approfondita del settore commerciale (come riportata nel Fascicolo DdP03 "Principali dati statistici e analisi del sistema commerciale") evidenzia che l'attuale panorama distributivo è in grado di soddisfare appieno la domanda della popolazione residente, sia per il ramo alimentare che per l'extra-alimentare.

A fronte di tale saturazione funzionale, l'Amministrazione Comunale non ravvisa la necessità di approntare politiche di riduzione degli spostamenti (pendolarismo d'acquisto) finalizzate al soddisfacimento delle necessità di acquisto della popolazione.

In linea con questo orientamento, il Documento di Piano adotta i seguenti indirizzi strategici:

- ribadisce la scelta (già formulata in sede di stesura del primo P.G.T.) di non individuare ambiti di trasformazione con specifica destinazione d'uso commerciale, decisione assunta in stretta conformità con gli indirizzi di pianificazione stabiliti dai programmi regionali di sviluppo del settore commerciale e in coerenza con gli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore, così come prescritti dalle "Modalità per la pianificazione comunale" di cui all'art. 7 della L.R. n. 12/05.
- persegue il principio di integrazione funzionale, intendendo consentire l'insediamento di nuovi esercizi in quota parte rispetto alla edificazione ammessa nelle zone di espansione residenziali e produttive, al fine di promuovere una maggiore articolazione della ricca offerta commerciale esistente e favorire il mix funzionale.
- disincentiva la localizzazione di nuove Grandi Strutture di Vendita (G.S.V.).

In continuità con quanto espresso, le strategie di intervento nel comparto commerciale sono orientate prioritariamente alla disciplina organica delle attività esistenti, tenendo conto della loro peculiare distribuzione sul territorio. Da un lato, il piano riconosce i tessuti a prevalente specializzazione monofunzionale, consolidatisi lungo l'asse strategico della SS n. 10, dove la pianificazione punta a razionalizzare l'accessibilità e il decoro delle quinte urbane; dall'altro, interviene nelle restanti porzioni della città consolidata, dove l'esercizio commerciale opera in un consolidato regime di mix funzionale, integrandosi sinergicamente con la residenza e il terziario.

Parallelamente al consolidamento dell'esistente, la Variante Generale promuove l'ampliamento dell'offerta attraverso meccanismi di integrazione funzionale. È infatti prevista la possibilità di insediare nuovi esercizi commerciali in quota parte rispetto alle volumetrie ammesse nelle zone di espansione, sia residenziali che produttive, oltre che negli ambiti di completamento. Tale previsione non mira a una semplice espansione quantitativa, ma risponde all'esigenza di favorire un'articolazione più ricca e flessibile del tessuto urbano, garantendo la presenza di servizi di prossimità e prevenendo la formazione di quartieri dormitorio o zone produttive isolate. In questo modo, il commercio diviene un catalizzatore di vitalità urbana, capace di sostenere la complessità e la resilienza del sistema insediativo di Stradella.

Nel territorio comunale viene acconsentito l'insediamento delle seguenti tipologie di vendita:

Tipologia di vendita	Simbolo identificativo	Superficie di vendita
Esercizi di vicinato	E.V.	< 250 mq
Medie Strutture di vendita – tipo 1	M.S.V. 1	Tra 251 mq e 600 mq
Medie Strutture di vendita – tipo 2	M.S.V. 2	Tra 601 mq e 2.500 mq

Tabella 12: tipologie di attività di commercio al dettaglio compatibili con il territorio comunale

Se per quanto concerne la definizione degli esercizi commerciali si rimanda ai contenuti del D.lgs. n. 114/1998, relativamente alla categoria del Centro Commerciale si fa riferimento alla Deliberazione della Giunta Regionale 04.07.2007, n. VIII/5054 "Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 - 2008".

L'insediamento degli esercizi commerciali viene consentito sulla base di limiti stabiliti nella seguente tabella:

Ambito territoriale	Settore Alimentare		Settore Extra - alimentare	
	E.V.	M.S.V.	E.V.	M.S.V.
Documento di Piano	Ammessi ad eccezione degli A.T.P.	Ammessi ad eccezione degli A.T.P.	Sempre Ammessi	Ammessi ad eccezione degli A.T.P.
Piano dei Servizi	Sempre ammessi	Non ammessi	Sempre ammessi	Non ammessi
Piano delle Regole	Sempre ammessi all'interno del T.U.C.	Ammessi gli ampliamenti degli esercizi esistenti Nuovi esercizi ammessi nel T.C.C.	Sempre ammessi all'interno del T.U.C.	Ammessi gli ampliamenti degli esercizi esistenti Nuovi esercizi ammessi nei T.C.C. e T.C.P.

Tabella 13: politiche insediative degli esercizi commerciali alimentari ed extra - alimentari

Anche in merito alla dotazione di aree a standard da reperire per le fattispecie di esercizi commerciali, si conferma la disciplina contenuta nel P.G.T. vigente, che riprende i contenuti delle disposizioni attualmente vigenti in materia.

Tipologia di vendita	Ambiti governati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi	Ambiti governati dal Documento di Piano
E.V.	0% SL negli edifici esistenti 75% SL nei nuovi fabbricati	100% SL (almeno la metà della superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico)
M.S.V. in edifici esistenti	100% SL (almeno la metà della superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico) In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale. Nel caso di ampliamento di M.S.V. non superiore al 40% della superficie esistente di vendita, deve essere assicurata la dotazione minima globale di standard urbanistici con particolare riferimento agli spazi destinati al parcheggio. In caso di materiale impossibilità al reperimento di aree, è consentita la facoltà di monetizzazione, parziale o totale, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.	100% SL fino a 1.000 mq di superficie di vendita 150% SL da 1.001 a 2.500 mq di superficie di vendita Almeno la metà della superficie è da destinare a parcheggio di uso pubblico e in ogni caso la dotazione viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale. Negli A.R. è consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.
M.S.V. in aree libere	100% SL (almeno la metà della superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico) È consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale. In caso di insediamento di nuove M.S.V. viene assicurata un'adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici come componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e come elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili (per cui si consiglia una piantumazione nella misura di 2 essenze d'alto fusto ogni 100 mq di SF, oltre alla messa a dimora di essenze arbustacee quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione), sia come elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si consiglia di prevedere spazi a verde per una profondità di almeno 5 metri.	100% SL (almeno la metà della superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico) È consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale. In caso di insediamento di nuove M.S.V. viene assicurata un'adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici come componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e come elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili (per cui si consiglia una piantumazione nella misura di 2 essenze d'alto fusto ogni 100 mq di SF, oltre alla messa a dimora di essenze arbustacee quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione), sia come elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si consiglia di prevedere spazi a verde per una profondità di almeno 10 metri (riducibile a 5 metri nel caso degli A.R.)

Tabella 14: definizione degli standard urbanistici connessi alle attrezzature commerciali

Un'attenzione specifica nel nuovo impianto normativo è rivolta alla disciplina degli esercizi specializzati nella vendita di merci ingombranti e a consegna differita, quali concessionarie, mobilifici e rivendite di materiali edili. Data la natura peculiare di

queste attività, che richiedono ampie superfici espositive ma generano flussi di clientela ridotti rispetto al commercio tradizionale, la superficie di vendita viene convenzionalmente calcolata nella misura di 1/8 della Superficie Lorda (SL) complessiva dell'edificio.

Per quanto riguarda il reperimento degli standard urbanistici, ovvero la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e parcheggi funzionali a tali insediamenti, il Piano definisce soglie differenziate in base alla localizzazione strategica dell'intervento:

- negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione individuati dal Documento di Piano, la dotazione è fissata nel 100% della SL, riflettendo una volontà di massima dotazione pubblica nelle aree di nuovo sviluppo o riqualificazione complessa.
- negli ambiti governati dal Piano delle Regole, tale quota è rimodulata al 75% della SL, per meglio adattarsi al tessuto consolidato.

Per garantire la funzionalità del sistema della sosta e della mobilità, la norma impone un vincolo qualitativo preciso: almeno la metà della superficie destinata a standard deve essere tassativamente riservata a parcheggi di uso pubblico, assicurando così che l'impatto generato da queste grandi strutture sia adeguatamente compensato da dotazioni fruibili dalla collettività.

2.2.4

Politiche per il sistema dei Servizi

Pur demandando al Piano dei Servizi l'attuazione e la regolamentazione dettagliata della città pubblica, in questa sede si espongono le politiche di intervento di specifica competenza del Documento di Piano:

- aggiornamento dello stato dei bisogni e della dotazione dei servizi (contenuto specifico della componente analitica del PdS)
- valutazione della necessità di reiterare le previsioni di nuove attrezzature pubbliche contenute nell'attuale strumento urbanistico
- realizzazione del Parco Urbano del Versa attraverso l'applicazione prevalente di principi perequativi, unitamente ad alcuni servizi di completamento necessari all'implementazione della rete urbana dei servizi strategici
- miglioramento della qualità prestazionale dei servizi esistenti, attraverso l'individuazione degli specifici interventi di riqualificazione e l'indicazione delle azioni di completamento necessarie per l'implementazione della qualità erogata nel suo complesso
- mantenimento dell'elevata dotazione per abitante di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale al di sopra del limite minimo di 18 mq/ab stabilito dalla L.R. 12/05 per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.
- Previsione di sentieri e percorsi per la fruizione del verde agricolo e naturale collinare, attraverso il ripristino e la manutenzione di tracciati storici ed esistenti. L'attuazione avviene in regime di convenzionamento con i privati, i quali si impegnano alla manutenzione e riqualificazione in cambio di un contributo economico o sgravi fiscali (da definire con apposito regolamento).
- Individuazione dei servizi di rilevanza sovracomunale, come prescritto dalla normativa del P.T.C.P.

2.2.5

Politiche per il sistema della mobilità

Il Documento di Piano disciplina il settore della mobilità mediante la previsione di interventi commisurati a differenti scale di riferimento territoriale, operando sia a livello sovralocale che a livello comunale.

In primis, l'Amministrazione Comunale conferma come esigenza prioritaria il decongestionamento del centro abitato dai flussi di traffico di attraversamento (direzione est-ovest), attualmente veicolati dalla SS n. 10.

Tale politica è perseguita mediante la riproposizione di una gronda viaria a nord dell'abitato, a valle del sedime autostradale: il tracciato della nuova infrastruttura riprende in parte la viabilità esistente a servizio del polo produttivo e logistico in località Matellotta; l'asse di scorrimento sarà connesso, verso est, alla S.P. n. 200 (in prossimità del confine con il Comune di Portalbera) e, verso ovest, alla strada comunale per San Cipriano.

Di tale opera è già stato approntato il progetto esecutivo, distinto in più lotti funzionali.

L'Amministrazione Comunale determina lo stralcio della previsione di completamento della Tangenziale Est nel tratto compreso tra la rotonda di San Zeno e il confine comunale con Montù Beccaria.

La decisione è motivata dalla valutazione di significative interferenze che l'opera, nella configurazione prevista dal P.T.C.P. e con un tracciato differente rispetto al P.G.T. vigente (che ricalcava l'attuale sedime misto ciclo-pedonale/dedicato ai mezzi agricoli della strada di San Zeno), determinerebbe sul sistema ambientale locale.

Tali sovrapposizioni includono:

- l'interferenza con il sedime del Bosco Negri;
- l'impatto su ampi comparti rurali produttivi caratterizzati dal disegno dei filari viticoli;
- l'ambito naturalistico sensibile del Torrente Versa, che richiederebbe la realizzazione di un nuovo ponte viario per l'attraversamento dell'alveo.

La Variante Generale conferma, in questa fase, le previsioni infrastrutturali strategiche relative al nodo ferroviario urbano, con particolare riferimento alla realizzazione del sottopasso di via Levata e del nuovo asse di collegamento con via Alberici. Tale previsione si inserisce nel più ampio quadro di riassetto della mobilità concordato dalle precedenti amministrazioni con R.F.I., che mira alla soppressione dei passaggi a livello a raso (via Levata, via Po e via Ticino) per eliminare le soluzioni di continuità tra le porzioni di città divise dal sedime ferroviario.

Tuttavia, l'attuale Amministrazione Comunale ha intrapreso un percorso di revisione critica di tale assetto, tentando di avviare un tavolo di confronto tecnico con R.F.I. L'obiettivo è duplice: da un lato, verificare se la programmazione originaria risponda ancora agli attuali standard di traffico e di sostenibilità economica; dall'altro, esplorare soluzioni progettuali alternative che possano mitigare l'impatto urbanistico e ambientale delle opere, garantendo comunque l'efficienza della circolazione e la sicurezza del trasporto ferroviario.

Questa fase di negoziazione rappresenta un momento di cautela pianificatoria: la conferma dei tracciati in Variante garantisce la salvaguardia delle aree, mentre il dialogo con il gestore ferroviario apre alla possibilità di futuri adeguamenti più aderenti alle mutate esigenze del territorio.

La Variante Generale assegna inoltre un ruolo strategico alla riqualificazione integrale di via Valle Badia, configurandola non solo come un semplice intervento di manutenzione, ma come una vera e propria operazione di ricucitura infrastrutturale. Il progetto prevede l'ampliamento e il potenziamento dei sedimi stradali esistenti, con l'importante ripristino del tratto terminale settentrionale, attualmente non più percorribile.

L'obiettivo di sistema è la creazione di un nuovo circuito viabilistico, a senso unico di marcia per mezzi leggeri o di servizio, dedicato al quartiere produttivo di località Matellotta e alla connessione con la futura Gronda Nord.

Questa soluzione mira a razionalizzare i flussi attraverso l'istituzione di un modello di mobilità a senso unico contrapposto:

- in uscita dalla città, il traffico sarà convogliato lungo via Valle Badia in direzione nord, con immissione su via Zaccagnini e obbligo di sola svolta a destra;
- in ingresso verso il centro, i flussi verranno indirizzati lungo la Strada del Corriggio con unico senso di marcia in direzione sud.

Tale riassetto è finalizzato a disimpegnare con maggiore efficacia il quartiere sito a nord della linea ferroviaria, mettendo a sistema la rete locale con la futura infrastruttura di scala territoriale rappresentata dalla Gronda Nord. L'integrazione tra il nuovo circuito locale e la viabilità di struttura permetterà di alleggerire il carico di traffico dai tessuti residenziali, migliorando altresì la fluidità e la sicurezza degli spostamenti verso le aree produttive.

Il Documento di Piano riserva una specifica attenzione al sistema viabilistico di accesso ai nuovi Ambiti di Trasformazione, garantendo efficaci connessioni con l'infrastrutturazione esistente. In particolare, si procede alla revisione del sistema viabilistico di connessione dell'A.T.R. 2 (ex A.T.R. 4) con la rete stradale esistente, in conseguenza delle modifiche introdotte nel rinnovato quadro prescrittivo della relativa scheda di attuazione.

Le politiche di intervento sulla riqualificazione della viabilità locale si fondano sul principio del corretto riutilizzo dei sedimi esistenti, privilegiando interventi di miglioramento tecnico-funzionale e di sicurezza stradale.

A tal fine, vengono confermate le soluzioni previste dal P.G.T. vigente rimaste inattuata, in particolare per le seguenti sistemazioni viabilistiche principali:

- realizzazione di mini-rotatorie nell'intersezione via Repubblica-Garibaldi-S. Lodovico-Bovio-De Gasperi;
- riqualificazione viabilistica di piazza della Stazione;
- realizzazione di una rotatoria all'intersezione di via Achilli-Vescola-Valle Badia, via Nazionale-Gramsci-Rimembranze;
- conferma dell'intervento di prolungamento di via Pastore in direzione viale della Resistenza quale realizzazione di nuove infrastrutture viarie finalizzate a trasferire all'esterno del tessuto urbano consolidato parte dei flussi di traffico.

In relazione alla problematica della mobilità dolce, si ripropongono, ad eccezione del tratto che interessa via Levata che non possiede adeguati requisiti infrastrutturali, i tracciati dei percorsi pedonali di previsione presenti nel P.G.T. vigente. Si rileva che, a causa della conformazione morfologica del territorio comunale, l'utilizzo della bicicletta è attualmente limitato. Ciononostante, tale modalità di spostamento (micromobilità) è considerata strategica per i brevi tragitti, in particolare per gli studenti e i residenti: per tale motivo, si prevede la realizzazione di tratti di piste ciclabili a servizio dei poli più significativi ubicati nella porzione di territorio pianeggiante (quali scuola media, uffici postali, stazione ferroviaria, struttura cimiteriale).

2.2.6

Politiche per il settore agricolo

Il territorio rurale è riconosciuto come risorsa strategica non solo sotto il profilo economico-produttivo, ma anche per i suoi intrinseci valori paesaggistici e ambientali. Si rende pertanto necessaria l'attivazione di un complesso di interventi volti al governo del patrimonio agricolo, coerenti con le differenziate caratteristiche del paesaggio agrario, costituito prevalentemente da colture seminate e viticole.

Il Documento di Piano definisce una serie di criteri e indirizzi per l'attuazione delle politiche agricole, la cui disciplina di dettaglio è demandata alla specifica competenza del Piano delle Regole (PdR). Tali criteri sono così sintetizzati:

- recepimento degli Ambiti Agricoli Strategici (AAS) definiti dal P.T.C.P. vigente, con l'introduzione delle opportune variazioni derivanti dall'approfondimento condotto a scala locale, la cui validità e coerenza dovranno essere verificate e asseverate da parte dell'Amministrazione Provinciale.
- Salvaguardia dei terreni extraurbani (coltivati o incolti) e degli edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, con l'obiettivo prioritario di valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo a fini non solo produttivi, ma anche come supporto essenziale per la salvaguardia idrogeologica, la tutela del paesaggio agrario e il mantenimento dell'equilibrio ecologico e naturale.
- Recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio rurale esistente.
- Salvaguardia integrale del contesto agricolo vitivinicolo della collina, che costituisce un ecosistema di elevato pregio naturalistico-ambientale. In tale contesto, si prediligono il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici tipici del territorio dell'Oltrepò.
- Incentivazione alla diversificazione delle produzioni agricole nel quadrante di pianura e al mantenimento di forme di agricoltura con elevato significato storico-paesistico, al fine di promuovere la biodiversità e la complessità ambientale.
- Eliminazione dei processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale, garantendo l'attuazione di strategie insediative che evitino la creazione di piccole aree intercluse, che risulterebbero escluse dal processo produttivo e a rischio di degrado ambientale.
- Previsione di particolari forme di tutela per le aree agricole di frangia all'abitato, che fungono da elementi di interfaccia tra il tessuto urbano e il territorio extraurbano. In tali aree, oltre al mantenimento della vocazione agricola, occorre articolare specifiche strategie per la disciplina delle destinazioni d'uso.
- Mantenimento delle componenti principali del paesaggio agrario e delle relative parti integranti (come filari alberati, vegetazione spontanea, e manufatti storici quali edicole votive e rustici).
- Riqualificazione dei tracciati stradali interpoderali storici e del reticolo idrico superficiale (corsi d'acqua di scolo e di irrigazione).
- Particolare attenzione alla disciplina delle attività insediabili e delle operazioni edilizie da effettuarsi sugli edifici esistenti non più adibiti a usi agricoli, la cui presenza è rilevante, soprattutto in prossimità dei nuclei frazionali.

L'Amministrazione Comunale, nel quadro della presente Variante Generale, delinea una proposta di modifica e rettifica puntuale degli Ambiti Agricoli Strategici (A.A.S.) definiti dal P.T.C.P. vigente. Tale istanza di revisione muove da una duplice esigenza: da un lato, l'affinamento della conoscenza del territorio derivante da analisi di maggior dettaglio sullo stato di fatto dei luoghi; dall'altro, la necessità di dare attuazione a nuovi ambiti edificabili che insistono su porzioni marginali di tessuto agricolo.

Secondo il quadro normativo provinciale, il territorio di Stradella è interessato da quattro macro-categorie di A.A.S., ciascuna con specifiche finalità di tutela e valorizzazione:

- **[AGR] – Ambiti di prevalente interesse produttivo:** finalizzati alla salvaguardia delle superfici destinate all'attività agricola professionale (Art. IV-2, comma 1, lett. a, N.T.A. del PTCP).
- **[PAE] – Ambiti con valenza paesaggistica:** volti alla tutela dei caratteri identitari e dei segni storici del paesaggio agrario di pianura (Art. IV-2, comma 1, lett. b, N.T.A. del PTCP).
- **[OLT] – Ambiti con valenza paesaggistica:** volti alla tutela dei caratteri identitari e dei segni storici del paesaggio agrario di collina e montagna (Art. IV-2, comma 1, lett. b, N.T.A. del PTCP).
- **[ECO] – Ambiti di interazione con il sistema ecologico e naturalistico:** orientati al mantenimento della connettività ecologica e della biodiversità (Art. IV-2, comma 1, lett. c, N.T.A. del PTCP).

Ai fini della verifica di coerenza, si fa riferimento all'Allegato N17 del PTCP ("Tabella 9 Ambiti Agricoli Strategici OLTREPO verifica quantitativa"), il quale definisce le dotazioni minime da garantire e le soglie di flessibilità ammesse.

La tabella seguente riassume le consistenze attuali per ciascuna fattispecie di A.A.S. e indica, per ognuna, la modifica massima consentita dalle norme del PTCP, parametro fondamentale entro cui si iscrivono le proposte di variazione del PGT.

Comune	AAS [AGR] Ha	AAS [ECO] Ha	AAS [PAE] Ha	AAS [OLT] Ha
Stradella	427,90	285,44	95,67	392,80

Tabella 15: fattispecie e quantitativi di ambiti agricoli strategici presenti nel territorio comunale (P.T.C.P.)

Ai sensi dell'art. IV-3 comma 5 delle norme del PTCP, costituiscono correzioni e aggiornamenti coerenti con le strategie generali del PTCP, ai sensi della normativa regionale vigente, tutte le variazioni finalizzate:

- alla correzione di errori materiali contenuti nella documentazione prodotta;
- all'aggiornamento dello stato di fatto operato dai Comuni nei PGT, da altro ente o dalla provincia stessa in strumenti a maggior dettaglio;
- al recepimento delle determinazioni a maggior definizione operate dai Comuni nei PGT, da altro ente o dalla provincia stessa in strumenti a maggior dettaglio, condivise nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità.

Il comma 8 del medesimo articolo IV-3 dispone che rientrano tra le modifiche di cui al precedente comma 5 punto c) le determinazioni e le previsioni dei PGT comunali, non incidenti sulle strategie di piano, riguardanti:

- gli adeguamenti al contenimento di consumo di suolo;
- l'attuazione della rigenerazione urbana e territoriale comunale;
- la coerenza morfologica e attuativa tra aree urbanizzate e urbanizzabili e porzioni limitate di ambiti agricoli strategici.

In questi casi le modifiche e le rettifiche agli A.A.S non dovranno superare complessivamente il 5% della somma tra le aree urbanizzate e urbanizzabili del comune (così come ricavabile dai dati contenuti nell'Allegato N18 "Tabella 10 Modifiche e rettifiche agli ambiti agricoli strategici", che si riporta di seguito) fino al valore di tale somma pari a ha 500 (5% = 25 ha di modifiche e rettifiche agli ambiti agricoli strategici). All'interno della soglia indicata sarà possibile procedere in termini di bilancio algebrico.

Relativamente agli Ambiti agricoli con valenza paesaggistica [PAE], di interazione con il sistema ecologico e naturalistico [ECO], con valenza paesaggistica collina e montagna [OLT] le superfici massime di modifica vengono ridotte del 50%. La soglia è costante far data dall'approvazione della variante del PTCP con i dati disponibili a quel momento e le azioni di rettifica e modifica suddette rientrano nei monitoraggi dell'attuazione del PTCP.

Comune	Popolazione 31/12/2018	Superficie territoriale [ha]	Superficie urbanizzata [ha]	Superficie strade, corpi idrici e aree gestite da enti parco [ha]	Trasformazione residenziale [ha]	Trasformazione produttivo + polifunzionale [ha]	Totale urbanizzato + urbanizzabile [ha]	Aree agricole strategiche Modifiche e rettifiche valori massimi [ha]
Stradella	11.712	1.879,56	263,97	351,35	14,0808	48,3573	326,41	16,32

Tabella 16: modifiche massime degli A.A.S. sulla scorta della Tabella 10 dell'Allegato N 18 del P.T.C.P.

Alla luce di tali premesse, il comune di Stradella ha proceduto ad effettuare le variazioni contenute nella sottostante tabella, le quali vengono individuate cartograficamente nella **Tavola PdR05a1-2 "Aree agricole strategiche del PTCP vigente con mappatura errori e modifiche. R 1:5.000"**. La tabella distingue le variazioni che ricadono nella verifica della soglia da quelle che invece, per disposto normativo, ne sono escluse.

Identificativo area e località	Motivazione della modifica	Art. IV-3 Comma 5 lettere a - b			Art. IV-3 Comma 5 lettera c		
		FATTISPECIE ESCLUSA DAL RISPETTO DELLA SOGLIA (art. IV-3 comma 8)			FATTISPECIE RICADENTE NEL RISPETTO DELLA SOGLIA (art. IV-3 comma 8)		
		AAS [PAE/OLT]	AAS [ECO]	AAS [AGR]	AAS [PAE/OLT]	AAS [ECO]	AAS [AGR]
01 Via Grossi	Accoglimento di istanza di cambio d'uso in area edificabile residenziale				-1.015		

02 SP 201	Accoglimento di istanza di cambio d'uso in area edificabile residenziale				-750		
03 Cadonica	Accoglimento di istanza di cambio d'uso in area edificabile residenziale				-575		
01 Area Logistiche	Riallineamento tra AAS sui segni fisici del territorio (no fascia PAI)	-95.550	11.040	+95.550			
02 Area Autostradale	Errore: è stato classificato AAS il sedime autostradale della stazione di servizio			-83.160			
03 Santa Croce	Riallineamento tra AAS sui segni fisici del territorio		-3.190	+3.190			
04 Via Levata	Fattispecie di AAS incoerente con l'intorno		+1.600	-1.600			
05 Via Levata	Fattispecie di AAS incoerente con l'intorno		+1.500	-1.500			
06 Via Emilia	Errore: è stato classificato AAS il sedime del distributore carburanti			-2.280			
07 SP 200 Gronda	Errore: il sedime stradale è erroneamente posizionato rispetto allo stato di fatto dei luoghi						
08 Santa Maria	Errore: è stato classificato AAS un ambito a verde privato del PGT			-650			
09 Via Emilia	Errore: è stato classificato AAS il sedime del distributore carburanti			-3.530			
10 Confine Zenevredo	Fattispecie di AAS incoerente con l'intorno	-9.010		+9.010			
11 Casa Orbone	Errore: è stato classificato AAS un ambito a verde privato del PGT	-1.960					
12 SP201	Errore: sono stati classificati AAS tessuti urbani consolidati del PGT			-4.700			
13 SP201	Riallineamento perimetro AAS nell'ansa del torrente Versa		+14.310				
14 SP201	Fattispecie di AAS incoerente con l'intorno		+1.615	-1.615			
15 via Don Minzoni	Errore: è stato classificato AAS un ambito a verde privato del PGT	-1.110					
16 via Rocca	Fattispecie di AAS incoerente con l'intorno	+1.080	-1.080				
17 via Rocca	Errore: è stato classificato AAS un ambito a verde privato del PGT	-830					
17 via Rocca	Errore: è stato classificato AAS un ambito a verde privato del PGT	-2.450					
18 via Pastore	Errore: è stato classificato AAS un ambito a verde privato del PGT		-6.320				
19 Confine Portalbera	Fattispecie di AAS incoerente con l'intorno	-750		+750			
20 Gronda Est	È stata stralciata la previsione di Gronda Est a sud della SS 10	+4.280	+5.330				
21 SS 10	Fattispecie di AAS incoerente con l'intorno		+1.370	-1.370			
Totale					-2.340 (0,234 ha)	---	---

Tabella 17: valutazione puntuale delle proposte di rettifica e di variazione degli ambiti agricoli strategici

In merito alla rimodulazione degli Ambiti Agricoli Strategici, la disciplina del P.T.C.P. impone un vincolo più stringente per le aree di maggior pregio ambientale. Nello specifico, per gli ambiti con valenza paesaggistica [PAE/OLT] e di interazione con il sistema ecologico e naturalistico [ECO], le soglie di modifica ammissibili subiscono una riduzione del 50% rispetto ai parametri standard.

Al fine di garantire il pieno rispetto di tale limitazione, l'analisi metodologica prevede la ripartizione della superficie massima di modifica complessiva — pari a 16,32 ha — distribuendola proporzionalmente tra le diverse fattispecie di A.A.S. presenti nel territorio comunale.

Prendendo come riferimento il calcolo per la componente soggetta a tutela restrittiva, la procedura si articola come segue:

- Calcolo dell'incidenza percentuale

Il peso della fattispecie [PAE/OLT] specifica rispetto al totale degli A.A.S. è pari al 32,68% (392,80 ha : 1.201,81 ha).

- Determinazione della superficie massima modificabile

Applicando tale percentuale alla superficie massima teorica (16,32 ha), si ottiene una quota di 5,33 ha; tuttavia, trattandosi di ambiti con valenza paesaggistica o ecologica, la norma impone l'abbattimento del 50%, portando il limite effettivo a 2,66 ha.

- Esito della verifica

Poiché la modifica proposta dalla Variante Generale (pari a 0,234 ha) risulta ampiamente inferiore al limite calcolato di 2,66 ha, la verifica è da considerarsi positiva.

2.2.7

Politiche per l'ambiente e il paesaggio

Il P.G.T. riconosce la tematica ambientale tra le proprie componenti strutturali determinanti. Tale approccio strategico si sostanzia nelle scelte di salvaguardia del territorio, nella regolamentazione dei nuovi insediamenti e nella preservazione delle aree agricole e degli ambiti a elevata vocazione naturalistica.

Il Documento di Piano stabilisce i criteri specifici per la salvaguardia ambientale, la cui declinazione prescrittiva è demandata agli apparati normativi di riferimento: in particolare, nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e, prioritariamente, del Piano delle Regole (PdR), che ha competenza sul governo dei tessuti consolidati e del territorio extraurbano.

Il Documento di Piano stabilisce i seguenti criteri d'intervento per il settore ambientale:

- Il Torrente Versa è individuato come Rete Ecologica Territoriale fondamentale per il territorio comunale, con implicazioni che si riflettono anche a scala sovralocale. La sua riqualificazione e la ricomposizione della trama naturalistica correlata sono orientate alla valorizzazione del ruolo del torrente nell'organizzazione territoriale complessiva.
- L'individuazione delle fasce inedificabili di rispetto dell'asta fluviale discende direttamente dall'applicazione delle prescrizioni contenute nello Studio Geologico Comunale, che determinano la preservazione dell'attuale ambiente ripariale.
- È necessario perseguire azioni di rinaturalizzazione volte a orientare l'assetto insediativo verso modelli di sviluppo autosostenibile, a recuperare l'identità storica del Versa come elemento di costruzione del paesaggio e a prevenire il rischio idraulico, favorendo il miglioramento della qualità ecologica e paesistica del bacino fluviale.
- La strategia generale è la "riconquista del fiume" come rete ecologica strutturante e la creazione di una più intensa correlazione con gli insediamenti urbani, obiettivo da attuarsi attraverso la formazione di un parco urbano lungo le sponde del torrente.
- L'alveo e le sponde sono riconosciuti come elementi conformativi del territorio, da potenziare e riqualificare per la fruizione paesistica e la maggiore accessibilità mediante l'attivazione di percorsi ciclo-pedonali, affiancata dal recupero e nuova formazione di accessi pedonali in relazione alla riqualificazione del tessuto edilizio adiacente.
- Tutela integrale del contesto rurale identificato da Regione Lombardia come Area Prioritaria di Intervento (API 53), che circoscrive una porzione territoriale pianiziale nel quadrante settentrionale, posta tra la prima fascia collinare, presente a sud, e il Fiume Po, presente a nord, lungo il cui tratto in zona si sviluppa la ZPS IT2080701 "Po da Albaredo Arnaboldi ad Arena Po": la tutela è finalizzata alla preservazione della specie target "Lanius Collurio".
- Oggetto di particolare salvaguardia sono la rete idrica superficiale (reticolo idrico principale, reticolo minore, fossi colatori e irrigui), l'uso agricolo del suolo ai fini della salvaguardia idrogeologica del territorio e la conservazione del patrimonio arboreo esistente (ambiti boscati e vegetazione ripariale).
- Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi attraverso la creazione di una rete di connessioni tra le aree a parco e a giardino pubblico interne all'abitato e le aree a parco esistenti e in progetto esterne.
- Valorizzazione dell'ambito fluviale del Versa come corridoio ecologico, mediante opere di preservazione e consolidamento delle fasce verdi esistenti, ripristino della connessione ecologica tra la vegetazione ripariale e le aree boscate, e reintroduzione di specie vegetazionali autoctone.

Il Documento di Piano assume la funzione determinante di regia delle strategie paesaggistiche da implementare sull'intero mosaico territoriale comunale. Tali strategie sono calibrate sulle peculiarità identitarie e morfologiche del contesto locale e sono orientate a governare i processi evolutivi e di sviluppo insediativo.

La disciplina paesistica si configura come un imprescindibile strumento prescrittivo che mette in correlazione la rappresentazione del territorio, articolata per categorie di rilevanza paesistica, con specifiche norme d'uso e di intervento. Tali norme hanno l'obiettivo di indirizzare i comportamenti che incidono sulla struttura e sui caratteri percettivi del paesaggio.

La finalità essenziale di questa disciplina è stabilire l'ammissibilità paesistica di ogni opera edilizia che comporti una trasformazione significativa delle matrici paesaggistiche. L'ammissibilità può realizzarsi in regime di efficacia immediata (automatica operatività) o, in alternativa, subordinatamente all'esito della procedura di esame paesistico.

Ai fini dell'esame paesistico, il proponente di qualsiasi intervento di modificazione dello stato dei luoghi è tenuto a effettuare una valutazione preliminare della sensibilità paesistica del sito e del grado di incidenza visiva del progetto, in conformità con le "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" (D.G.R. n. VII/11045 del 8 novembre 2002).

Attraverso l'elaborazione della "Carta della Sensibilità Paesistica" opera una pre-determinazione della classe di sensibilità delle diverse porzioni di territorio. Questa classificazione fornisce prescrizioni di dettaglio che si applicano direttamente alle trasformazioni edilizie.

Si evidenzia che, rispetto al P.G.T. vigente, la nuova "Carta della Sensibilità Paesistica" presenta un quadro di riferimento semplificato. Il territorio, anche sulla scorta delle indicazioni contenute nel P.T.C.P., è infatti ripartito in macro-comparti omogenei per caratteri ambientali e paesaggistici, ai quali sono assegnate univoche classi di sensibilità, indipendentemente dalle previsioni insediative dello strumento urbanistico.

La Carta della Sensibilità Paesistica traduce la complessità del territorio di Stradella in una gerarchia di valori che guida le trasformazioni urbanistiche, distinguendo le diverse aree in base alla loro capacità di assorbire nuovi interventi senza alterare l'identità dei luoghi.

Il Paesaggio del Lavoro e della Quotidianità (Classi 2 e 3)

Alla base di questa classificazione si colloca la Classe 2 (Sensibilità bassa), che identifica prevalentemente le aree industriali e produttive. In questi ambiti, il paesaggio è già profondamente segnato da grandi contenitori e infrastrutture funzionali, rendendo il contesto meno vulnerabile dal punto di vista percettivo e più idoneo ad accogliere trasformazioni legate alle attività economiche, purché improntate al decoro architettonico.

Salendo di grado, la Classe 3 (Sensibilità media) abbraccia la maggior parte delle aree agricole e dei tessuti urbanizzati residenziali. Qui il paesaggio esprime una qualità legata alla quotidianità: i campi coltivati e le zone abitate rappresentano un equilibrio consolidato tra uomo e natura che richiede un'attenzione vigile. Gli interventi in queste aree devono essere attentamente inseriti per non frammentare la trama agraria o degradare la qualità del vivere urbano, rispettando le visuali e i rapporti di vicinato tra città e campagna.

Le Armature Ambientali e le Eccellenze (Classi 4 e 5)

Il valore paesaggistico si fa più denso nella Classe 4 (Sensibilità alta), che tutela gli elementi strutturanti del patrimonio naturale e storico di Stradella. In questa categoria rientrano non solo i fiumi, con le loro delicate fasce di rispetto, e i boschi del contesto collinare — intesi come quinte sceniche imprescindibili — ma anche i Nuclei di Antica Formazione, custodi della memoria insediativa. La disciplina della Classe 4 si estende inoltre alle componenti percettive del territorio: sono incluse le aree prospicienti la viabilità di fruizione panoramica e ambientale per una fascia di 50 m. di profondità per lato, così come le zone limitrofe alla viabilità di struttura e al tracciato guida paesaggistico, per le quali la tutela si amplia a una fascia di 100 m. di profondità per lato. Questa classificazione impone un approccio progettuale di estrema cautela, dove ogni azione deve essere finalizzata al mantenimento dell'integrità del sistema ripariale, boschivo e storico, preservando i coni visuali e la riconoscibilità dei percorsi identitari.

L'apice del sistema è rappresentato dalla Classe 5 (Sensibilità molto alta), che individua le aree di elevato pregio dove la natura esprime la sua massima integrità. Questa classe include le zone di elevata naturalità e, con un criterio di cautela rafforzata, quelle porzioni di territorio dove si sovrappongono più elementi di Classe 4. In questi "nodi d'oro" del paesaggio, dove la trama naturale raggiunge la sua massima espressione, le trasformazioni territoriali, ove previste, rimangono possibili, ma solo a condizione che sappiano farsi interpreti del luogo, attraverso interventi che integrino armoniosamente le necessità antropiche con la salvaguardia dell'integrità biologica e visiva.

Sulla base dei principi sopra richiamati, la **Tavola PdR 06 "Sensibilità paesistica. R. 1:10.000"** perimetra i macro comparti territoriali ricompresi nella medesima classe di sensibilità.

Ai fini dell'esame paesistico il progettista di qualunque intervento di trasformazione dello stato dei luoghi, in fase di elaborazione del progetto, considera preliminarmente la sensibilità paesistica del sito e il grado di incidenza del progetto, come previsto dalla D.G.R. n. VII/11045 del 8 novembre 2002.

Si mettono di seguito in evidenza le normative con effetto di immediata operatività sugli strumenti urbanistici contenute nel Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Art. 17 (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità)

1. Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.
2. In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:
 - a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
 - b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
 - c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
 - d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
 - e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.
3. Gli ambiti di elevata naturalità di cui al comma 1, individuati nel presente Piano nella tavola D e nel repertorio a questo allegato, coincidono con quelli già perimetrati dalla D.g.r. 3859/1985 e succ. mod. e int., ad esclusione di quelli ricadenti nelle Province di Milano e di Pavia e degli ambiti di contiguità ai parchi regionali dell'Oglio Nord e dell'Oglio Sud in Provincia di Bergamo e in Provincia di Brescia.
4. In applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'articolo 6, gli atti a valenza paesaggistica di maggior dettaglio ed in particolare i P.R.G. e i P.G.T., a fronte degli studi paesaggistici compiuti, verificano e meglio specificano la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità e ne articolano il regime normativo, tenendo conto delle disposizioni del presente articolo e degli obiettivi di tutela indicati al precedente comma 2.
5. Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le aree ricomprese in parchi regionali dotati di P.T.C. definitivamente approvati, o nelle riserve naturali regionali dotate di piano di gestione. Nelle aree ricomprese in riserve naturali e parchi

- regionali istituiti ma non dotati di strumenti di pianificazione definitivamente approvati, valgono le disposizioni del presente articolo limitatamente agli aspetti non specificamente disciplinati dalle norme di salvaguardia contenute nei relativi atti istitutivi o piani adottati.
6. Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:
 - a) la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i già menzionati interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;
 - b) la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
 - c) la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.
 7. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.
 8. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, nonché gli interventi ammessi nelle situazioni indicate al successivo comma 11, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;
 - b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
 - c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
 - d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
 - e) piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla D.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;
 - f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
 - g) eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.
 9. I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine i già menzionati progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:
 - Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.P.R.;
 - Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con D.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;
 - Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con D.g.r. n.11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;
 - Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati con D.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con D.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;
 - Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con D.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.;
 - Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con D.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.
 10. In fase di revisione dei propri strumenti urbanistici i comuni, qualora ravvisino la presenza negli ambiti di elevata naturalità di campeggi o di altre attività o attrezzature, non compatibili con gli obiettivi di tutela degli ambiti stessi, individuano aree idonee al loro trasferimento.
 11. Sino a quando i comuni, il cui territorio ricade interamente o parzialmente all'interno degli ambiti di elevata naturalità, non rivedono i propri strumenti urbanistici in conformità alla disciplina del presente piano e agli obiettivi e alle disposizioni del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici vigenti, assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti in "I criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con D.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006, esclusivamente nelle seguenti situazioni:
 - a) ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrate dai comuni;
 - b) previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano;
 al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b) del presente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo quanto disposto al precedente comma 8.

Art. 20 (Rete idrografica naturale)

1. La Regione riconosce il valore paesaggistico dell'idrografia naturale superficiale quale struttura fondamentale della morfologia del paesaggio lombardo e riferimento prioritario per la costruzione della rete verde regionale.
2. La tutela e riqualificazione paesaggistica di fiumi, torrenti e corsi d'acqua naturali di Lombardia è volta a:
 - a. Salvaguardare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei e degli ambiti dei corsi d'acqua, anche tramite un "attenta gestione della risorsa idrica e degli interventi di regimazione idraulica, al fine di garantire un "adeguata presenza d'acqua;
 - b. Tutelare le specifiche connotazioni vegetazionali e gli specifici caratteri geo-morfologici dei singoli torrenti e fiumi, quali, ad esempio, cascate, forre, orridi, meandri, lanche e golene;
 - c. salvaguardare e valorizzare il sistema di beni e opere di carattere storico-insediativo e testimoniale che connotano i diversi corsi d'acqua, quale espressione culturale dei rapporti storicamente consolidati tra uomo e fiume;
 - d. riqualificare le situazioni di degrado ambientale e paesaggistico in coerenza con le finalità di salvaguardia e tutela sopraindicate.
3. Al fine di valorizzare e riqualificare in modo organico il paesaggio dei sistemi fluviali, la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T. dei comuni, recepisce, integra e coordina con le altre politiche di competenza le indicazioni di scenario paesaggistico fluviale contenute nei contratti di fiume definiti in Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale regionali.
4. Al fine di promuovere un approccio integrato ai bacini e sottobacini idrografici che tenga in attenta considerazione lo scenario paesaggistico di riferimento, individuandone azioni e misure di riqualificazione e valorizzazione, la Giunta regionale supporta e incentiva azioni e programmi sovracomunali proposti dagli enti locali, anche in accordo con l'Autorità di bacino, finalizzati alla valorizzazione paesaggistica di interi sottobacini o di parti significative degli stessi, tramite iniziative Agenda 21, protocolli o accordi tra enti, proposte di contratti di fiume.
5. Assumono valore prioritario all'interno delle proposte di promozione di azioni integrate:
 - a. Il recupero delle situazioni di degrado paesaggistico e la riqualificazione ambientale e ricomposizione paesaggistica, correlati ad interventi di difesa e gestione idraulica, con specifico riferimento alla individuazione di nuovi spazi di possibile esondazione del fiume, coerentemente agli indirizzi del PAI;
 - b. La tutela e il miglioramento dei paesaggi naturali anche in funzione degli obiettivi regionali di salvaguardia della biodiversità e di ricostruzione di connessioni ecologiche;
 - c. La tutela e valorizzazione del sistema insediativo consolidatosi storicamente intorno alla valle fluviale e delle rilevante storico-culturali che la connotano, con attenta considerazione e valorizzazione delle diverse componenti, dei singoli beni e dei sistemi di relazione fisica e simbolica che li correlano, compatibilmente con il livello di rischio idrogeologico presente;
 - d. La promozione di forme di fruizione sostenibile tramite l'individuazione di itinerari, percorsi e punti di sosta da valorizzare e potenziare o realizzare.
6. La Giunta regionale, al fine di promuovere un approccio integrato ai bacini e sottobacini idrografici che tenga in attenta considerazione lo scenario paesaggistico di riferimento, supporta altresì iniziative e programmi di manutenzione idraulica del territorio che comprendano misure specifiche per la cura e valorizzazione dei caratteri connotativi del paesaggio locale.
7. Il fiume Po, che interessa larga parte del territorio meridionale della Lombardia e pone la stessa in diretta correlazione con le altre regioni rivierasche, rappresenta il principale riferimento del sistema idrografico regionale e allo stesso tempo elemento identitario, di rilevanza sovralocale, della bassa pianura. La presenza del grande fiume e la specifica connotazione che nel tempo è venuto ad assumere l'ambito fluviale, hanno fortemente condizionato la formazione e conduzione dei paesaggi circostanti. La Regione persegue la tutela e valorizzazione del Po nelle sue diverse caratterizzazioni tramite:
 - a. la salvaguardia del fiume quale risorsa idrografica e paesaggio naturale con particolare attenzione alla preservazione di lanche, meandri e golene e difesa delle specifiche valenze ecologiche;
 - b. la tutela e valorizzazione dell'argine maestro, quale elemento di connotazione e strutturazione morfologica in termini di costruzione del paesaggio agrario e di percezione del contesto paesaggistico, oltre che di difesa idraulica;
 - c. la valorizzazione del fiume quale elemento identitario potenzialmente attrattore di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibili;
 - d. la tutela e valorizzazione del complesso sistema insediativo storico che connota le diverse tratte fluviali, a partire dalla presenza dei principali centri e nuclei storici, percorsi e opere d'arte e manufatti idraulici, i sistemi di chiuse per l'ingresso ai porti commerciali, per comprendere l'edilizia tradizionale e il sistema di beni culturali minori che costella l'ambito fluviale, facendo riferimento agli studi sviluppati in proposito da province e Giunta regionale.
8. In coerenza con gli obiettivi indicati al precedente comma, nell'ambito di tutela paesaggistica del Po, come individuato ai sensi della lettera c) dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, e tenendo conto del Piano di Bacino si applicano le seguenti disposizioni:
 - a. nelle fasce A e B come individuate dal P.A.I., si applicano le limitazioni all'edificazione e le indicazioni di ricollocazione degli insediamenti contenute nella parte seconda delle Note di attuazione per le fasce fluviali del Piano suddetto;
 - b. nella restante parte dell'ambito di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, vale a dire fino al limite della fascia dei 150 metri oltre il limite superiore dell'argine, al fine di garantire per l'argine maestro e territori contermini i necessari interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica nonché la corretta manutenzione per la sicurezza delle opere idrauliche esistenti, all'esterno degli ambiti edificati con continuità, di cui al precedente articolo 17 comma 11 lettera a), e/o del tessuto edificato consolidato, come definito dal P.G.T., non sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale degli edifici esistenti, sono altresì ammessi interventi per la realizzazione di opere pubbliche attentamente verificati in riferimento al corretto inserimento paesaggistico e ai correlati interventi di riqualificazione e/o valorizzazione del sistema arginale;
 - c. la valorizzazione in termini fruitivi del sistema fluviale, in coerenza con il Protocollo d'intesa per la tutela e la valorizzazione del territorio e la promozione della sicurezza delle popolazioni della Valle del Po tra Province ed Autorità di Bacino, del 27 maggio 2005 e succ. mod. e integ., deve avvenire nel rispetto delle indicazioni di tutela di cui al precedente comma 7;
 - d. la promozione di azioni e programmi per la navigazione fluviale e la realizzazione di itinerari e percorsi di fruizione dovrà essere correlata all'attenta considerazione delle misure di corretto inserimento paesaggistico di opere e infrastrutture e, ove possibile, ad

- azioni di riqualificazione e recupero di aree e manufatti in condizioni di degrado, privilegiando comunque forme di fruizione a basso impatto;
- e. gli interventi e le opere di difesa e regimazione idraulica devono essere preferibilmente inquadrati in proposte organiche di rinaturazione del fiume e delle sue sponde, tutelando e ripristinando gli andamenti naturali dello stesso entro il limite morfologico storicamente definito dall'argine maestro;
 - f. il recupero e la riqualificazione ambientale degli ambiti di cessate attività di escavazione e lavorazione inerti, tramite la rimozione di impianti e manufatti in abbandono e l'individuazione di corrette misure di ricomposizione paesaggistica e ambientale delle aree, assume carattere prioritario nelle azioni di riqualificazione del fiume e delle sue sponde;
 - g. la previsione di nuovi interventi correlati ad attività estrattive come bonifiche o realizzazione di vasche di raccolta idrica, deve essere attentamente valutata nelle possibili ricadute paesaggistiche ed essere accompagnata, qualora considerata assolutamente necessaria, da scenari ex-ante di ricomposizione paesaggistica e riqualificazione ambientale a cessata attività, che evidenzino le correlazioni tra interventi di recupero e perseguimento degli obiettivi di tutela di cui al precedente comma 7;
 - h. il recupero paesaggistico e ambientale di aree, ambiti e manufatti degradati o in abbandono assume rilevanza regionale e come tale diviene elemento prioritario nella valutazione delle proposte di intervento afferenti a piani, programmi o piani di riparto regionali;
 - i. la Provincia nell'atto di formulazione del parere di competenza relativo ai Piani di governo del territorio dei comuni anche solo marginalmente interessati dalla specifica tutela paesaggistica del fiume Po ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, deve esplicitamente dichiarare gli esiti del puntuale accertamento in merito al pieno e corretto recepimento delle indicazioni e disposizioni del presente comma, con particolare riferimento alla lettera b., e le eventuali prescrizioni che ne derivano quale condizione necessaria per l'approvazione del P.G.T.
9. Fatta salva la facoltà della Giunta regionale di individuare in modo puntuale ambiti di particolare rilevanza paesaggistica, afferenti a specifiche situazioni locali da assoggettare a particolari cautele, si assume quale ambito di riferimento per la tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po quello delimitato come fascia C dal P.A.I.
10. Nell'ambito di cui al precedente comma 9, la pianificazione locale tramite i P.T.C. provinciali e dei parchi e i P.G.T. comunali, anche ai sensi del comma 4 dell'articolo 31 delle Norme di attuazione del P.A.I., persegue le seguenti linee di azione d'indirizzo regionale:
- contenimento del consumo di suolo tramite idonee misure per la limitazione dei fenomeni di dispersione urbana e di sviluppo lineare lungo le arterie della mobilità;
 - priorità, nelle scelte di sviluppo, per il recupero urbanistico di aree dismesse in contesti già urbanizzati;
 - azioni di ricomposizione paesaggistica del paesaggio rurale e naturale tramite il potenziamento della rete verde, con specifica attenzione ai sistemi verdi correlati all'idrografia superficiale e al trattamento dei territori liberi da edificazione contermini alla viabilità principale; i comuni possono dedicare a queste azioni quote specifiche di standard qualitativi, e le province individuare misure di intervento correlate all'utilizzo di fondi compensativi provinciali;
 - tutela e valorizzazione, anche in termini di accessibilità pubblica ed idoneo equipaggiamento vegetale, della viabilità minore e della rete dei percorsi di fruizione del territorio, quale sistema di relazione tra i centri e nuclei di antica formazione, gli insediamenti rurali tradizionali e i beni storico-culturali diffusi sul territorio, nonché necessario supporto per la loro promozione;
 - recupero e valorizzazione dell'ingente patrimonio architettonico storico-tradizionale, costituito da centri storici, nuclei di antica formazione, edilizia rurale diffusa ed esempi di archeologia industriale anche tramite la promozione di servizi connessi a circuiti e percorsi di fruizione culturale ed agro-eno-gastronomica e a forme di turismo sostenibile correlate al rilancio del sistema turistico del Po;
 - recupero paesaggistico e ambientale delle aree degradate e in abbandono con prioritaria attenzione ai territori contermini alla rete verde provinciale e alla rete irrigua;
 - individuazione di specifiche azioni di mitigazione di insediamenti e infrastrutture a rilevante impatto paesistico, con particolare attenzione ai detrattori assoluti e relativi indicati al paragrafo 6 della Parte quarta degli Indirizzi di tutela del presente piano, tramite schermature verdi coerenti con il disegno e le connotazioni vegetazionali del contesto paesaggistico locale;
 - attenta valutazione, sotto il profilo della compatibilità paesaggistica, di previsioni relative a nuovi impianti industriali, poli logistici e grandi strutture di vendita, privilegiando in tal senso aree dismesse o comunque già oggetto di forte alterazione delle connotazioni paesaggistiche e ambientali.

Art. 22 (Geositi)

1. La Regione riconosce il valore paesaggistico dei geositi quali località, area o territorio dove sia possibile definire un interesse geologico e/o geomorfologico per la conservazione associabile ad un valore scientifico, ai fini della comprensione dei processi geologici in atto e/o nei termini dell'esemplarità didattica riferita alla dinamica del nostro pianeta, alla ricostruzione dell'evoluzione biologica e delle fluttuazioni climatiche durante il passato geologico, come alla costruzione della conformazione geomorfologica attuale e della percezione sociale consolidata di un territorio correlata alle sue specificità naturalistiche e geologiche.
2. La tavola B e il correlato repertorio individuano i geositi di rilevanza regionale tipizzati secondo il loro interesse prevalente in modo coordinato con l'attuazione del progetto "Conservazione del Patrimonio Geologico Italiano" secondo le seguenti categorie:
 - geografico
 - geologico stratigrafico
 - geologico strutturale
 - geominerario
 - geomorfologico
 - idrogeologico
 - mineralogico
 - naturalistico

- paesistico
 - paleontologico
 - petrografico
 - sedimentologico
 - vulcanologico
3. I geositi di prevalente interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico sono oggetto di attenta e specifica salvaguardia al fine di preservarne la specifica conformazione e connotazione. Sono pertanto da escludersi tutti gli interventi che possano alterarne o comprometterne l'integrità e la riconoscibilità causando sbancamenti o movimenti di terra che modificano in modo permanente l'assetto geomorfologico, nonché l'introduzione di elementi di interferenza visuale e la cancellazione dei caratteri specifici; le province e i parchi promuovono la valorizzazione museale e/o didattica dei siti suddetti, anche tramite la proposta di geoparchi, in sinergia con la definizione delle reti di percorsi e di itinerari di fruizione paesaggistica del proprio territorio.
 4. I geositi di prevalente interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, vulcanologico e petrografico devono essere salvaguardati nelle loro potenzialità scientifiche e didattiche, garantendo l'accessibilità e la visibilità delle esposizioni esistenti; sono pertanto da escludersi gli interventi sullo stato dei luoghi che possono nascondere alla vista le esposizioni o impedirne di fatto la possibilità di accedervi e visitarli; le province e i parchi individuano le eventuali azioni di valorizzazione museale e/o didattica dei siti suddetti anche in sinergia con la definizione delle reti di percorsi e degli itinerari di fruizione paesaggistica del proprioterritorio.
 5. I geositi di prevalente interesse paleontologico, fatte salve eventuali disposizioni vigenti in forza della Parte II del D. Lgs. 42/2004, e mineralogico rivestono rilevante valore scientifico, sono pertanto di massima oggetto di assoluto divieto di manomissione e richiedono la predisposizione di efficaci misure di limitazione all'accesso e di vigilanza per garantirne l'integrità, impedendo sottrazioni di materiale che possano depauperarne il valore. La loro più precisa localizzazione cartografica e l'apposizione di segnaletica informativa e didattica è assolutamente subordinata all'effettiva messa in atto delle azioni di controllo suddette da parte degli enti locali e dei gestori dei siti, fatte salve situazioni motivatamente escluse in quanto non a rischio di compromissione dello specifico valore scientifico.
 6. Le province e i parchi regionali tramite i propri P.T.C. procedono alla più precisa perimetrazione dei geositi di rilevanza regionale ed introducono "previsioni conformative di maggiore definizione" funzionali alla salvaguardia dei beni secondo quanto indicato ai commi precedenti; è inoltre facoltà di province e parchi regionali procedere all'individuazione dei geositi di rilevanza locale, secondo le procedure di tipizzazione utilizzate dalla Regione per quelli di rilevanza regionale.
 7. L'Appennino lombardo è interessato da una consistente presenza di geositi di rilevanza regionale e locale che ne connotano fortemente i caratteri paesaggistici e identitari; la Provincia di Pavia tramite il proprio P.T.C.P definisce, per l'area delimitata nella tavola D come Oltrepò pavese, specifiche norme di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica volte a tutelare e promuovere le connotazioni geomorfologiche e geologiche indicate, anche tramite la proposta di geoparchi.
 8. Nel caso di sovrapposizione con S.I.C. e riserve naturali prevalgono, per quanto non in contrasto con il presente articolo, le indicazioni contenute negli specifici piani di gestione.

2.3

PRINCIPI DI RIGENERAZIONE URBANA E INDIVIDUAZIONE DEGLI AREALI

Regione Lombardia, mediante l'emanazione della L.R. n. 18/19, ha inteso perseguire il perseguimento di uno sviluppo durevole, elevando gli interventi di rivitalizzazione (o rigenerazione) urbana e territoriale – che interessano contesti, aree o manufatti – a priorità d'azione. L'obiettivo è circoscrivere il consumo di suolo, incrementare la qualità prestazionale, ambientale e figurativa dei comprensori e degli insediamenti, e innalzare le condizioni socio-economiche della cittadinanza.

Al fine di stimolare e incentivare gli interventi di rivitalizzazione, la succitata normativa stabilisce (tramite l'art. 8 della L.R. n. 12/05) che le Amministrazioni Comunali individuino i comparti nei quali avviare i processi di recupero urbano e territoriale. Per tali comparti devono essere definite specifiche metodologie operative e idonee misure di supporto, finalizzate a garantire:

- lo sviluppo sociale ed economico sostenibile
- la reintegrazione funzionale all'interno del sistema insediativo
- l'incremento delle performance ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche e sismiche
- il potenziamento dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Specificamente, all'interno dei comparti identificati per il riassetto urbano (ambiti della rigenerazione), sarà possibile:

- delineare misure volte alla semplificazione e velocizzazione degli iter amministrativi di competenza, alla riduzione degli oneri e al sostegno tecnico-amministrativo
- incentivare le opere di rigenerazione urbana che dimostrino elevata qualità ecologica, promuovendo, tra l'altro, la valorizzazione e l'evoluzione delle infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riguardo alla rete ecologica e alle connessioni ambientali esistenti
- stabilire gli usi transitori (ai sensi dell'Art. 51-bis della L.R. 12/05) consentiti prima e durante il processo di rivitalizzazione dei contesti individuati
- promuovere la redazione di analisi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

In ottemperanza alla normativa Regionale, il Documento di Piano ha effettuato una disamina analitica delle previsioni, degli scopi e dello stato di attuazione della pianificazione in vigore, rilevando in particolare i contesti urbanistico-edilizi nei quali focalizzare prioritariamente interventi di:

- riqualificazione del costruito e riorganizzazione dell'assetto insediativo
- messa in opera di attrezzature, infrastrutture, aree verdi e servizi, e il ripristino o potenziamento di quelli preesistenti
- innovazione tecnologica e incremento della diversità biologica dell'ambiente urbano
- superamento delle situazioni di degrado urbanistico
- innalzamento della qualità paesaggistica ed ecologica del comprensorio

In esito alle valutazioni territoriali, i comparti per la rigenerazione urbana sono stati individuati e schedati con l'indicazione delle caratteristiche essenziali, degli elementi di criticità e di disfunzione riscontrati e degli obiettivi di riconversione da perseguire. Tali comparti coincidono quasi del tutto con gli Ambiti di Riconversione Urbana già definiti dal P.G.T. vigente e che non hanno trovato attuazione (per alcuni di essi è stato approvato il piano attuativo, senza successivo concreto inizio degli interventi previsti).

Le linee strategiche della rigenerazione, riferibili all'intero territorio comunale, sono state modellate secondo diverse azioni chiave:

- recupero di comparti produttivi con destinazione dismessa consolidata e in stato di vetustà/abbandono (ex stabilimento Massoni in via Di Vittorio, ex stabilimento Massoni in via A. Costa, ex stabilimento Robo in via I Maggio); il riassetto di queste aree contribuirà a elevare la qualità ambientale, infrastrutturale e di servizio del tessuto insediativo
- recupero di comparti con destinazione dismessa recente (ex Sandalo Cinese in via P. Bianchi);
- recupero di comparti sottoutilizzati destinati a riconversione funzionale (area Sclavi in via Repubblica)
- interventi di risanamento su ambiti urbani centrali di valore storico-culturale, totalmente inutilizzati, con conseguente rifunzionalizzazione in coerenza con gli obiettivi strategici del P.G.T. (ex Ospedale di via Depretis, ex Cantina Sociale di via Nazionale)

Il riassetto di queste aree contribuirà a elevare la qualità ambientale, infrastrutturale e di servizio del tessuto insediativo.

Le azioni incentivanti e le misure di promozione previste dal Documento di Piano all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana sono le seguenti:

Azioni di Semplificazione e Celerità Procedurale

- istituzione, in seno allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), di un canale di accesso privilegiato, che assicuri ai progettisti la tempestiva erogazione di tutte le informazioni tecnico-procedimentali necessarie alla fase preliminare di elaborazione del progetto di intervento.

- armonizzazione operativa con il Servizio Lavori Pubblici/Patrimonio per la preventiva messa a disposizione di dati e dettagli relativi alle reti tecnologiche e ai sottoservizi esistenti o necessari per la compiuta realizzazione dell'opera di rigenerazione urbana e territoriale.
- riduzione di un terzo dei termini temporali previsti per l'istruttoria e il procedimento amministrativo, fatte salve le tempistiche di pubblicazione stabilite dalle normative di rango regionale e nazionale.

Agevolazioni Economiche sul Contributo di Costruzione

Le percentuali di riduzione stabilite dal presente comma sono applicate al Contributo di Costruzione calcolato in relazione alla qualificazione dell'intervento. Tale calcolo si basa sui valori tabellari stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

- per gli interventi rientranti nella definizione di Ristrutturazione Urbanistica si prevede una decurtazione del 50% dell'ammontare complessivo del Contributo di Costruzione dovuto
- per gli interventi non qualificabili come Ristrutturazione Urbanistica e che non prevedono l'incremento di aree o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico/generale si applica una decurtazione del 30% del Contributo di Costruzione
- per gli interventi non qualificabili come ristrutturazione urbanistica e che prevedono l'incremento di aree o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico/generale si applica una decurtazione del 40%
- in ogni caso si dispone l'abbattimento del 50% dei diritti di segreteria

Incentivazione per la qualità ambientale

Le azioni di incentivazione specificamente collegate agli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, caratterizzati dallo sviluppo di **infrastrutture verdi multifunzionali**, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica in connessione con il sistema urbano, si traducono nelle seguenti misure sia di tipo urbanistico-procedurale sia economico-finanziario:

- riduzione del Contributo di Costruzione del 50% per gli interventi classificabili come "Ristrutturazione urbanistica";
- gli interventi che migliorano le prestazioni ambientali, energetiche e sismiche possono beneficiare di premi volumetrici corrispondenti ad un incremento dell'indice di edificabilità massimo fino al 20%.

Le **infrastrutture verdi multifunzionali** sono una rete strategicamente pianificata e gestita di spazi naturali e seminaturali (e di altri elementi ambientali) che si estende sia negli ambiti urbani che in quelli periurbani e rurali, il cui scopo è erogare molteplici servizi ecosistemici a beneficio sia dell'ambiente che della società; il concetto chiave è la multifunzionalità, laddove ogni componente dell'infrastruttura verde è progettata per assolvere contemporaneamente a più funzioni (ecologiche, sociali, economiche) oltre al suo scopo primario, come riportato nei seguenti esempi

Funzione Ecosistemica	Benefici (Servizi Ecosistemici)	Esempi di Elementi
Ambientale / Ecologica	Mitigazione dei Cambiamenti Climatici: Assorbimento di CO ₂ , riduzione dell'effetto "isola di calore urbana". Gestione Idraulica (Blu Infrastructure): Infiltrazione delle acque piovane, riduzione del rischio idrogeologico, depurazione naturale dell'acqua. Conservazione: Miglioramento della biodiversità e creazione di corridoi ecologici.	Parchi urbani, Riserve naturali, Giardini della pioggia (Rain Gardens), Tetti e Facciate Verdi, Aree umide.
Urbanistico / Strutturale	Riaspetto Urbano: Riconnessione di aree frammentate o degradate (es. ex aree industriali o ferroviarie dismesse). Contenimento del Consumo di Suolo: Prioritizzazione del riuso e della riqualificazione.	Parchi Lineari (lungo fiumi o ex ferrovie), Viali alberati strategici, Bonifiche ambientali con soluzioni nature-based.
Sociale / Ricreativa	Salute e Benessere: Fornitura di spazi per l'attività fisica, il relax e la socializzazione. Qualità della Vita: Miglioramento estetico e paesaggistico. Accessibilità: Creazione di reti di mobilità dolce (piste ciclopedonali, sentieri).	Piazze alberate, Orti urbani, Percorsi ciclabili inseriti in contesti naturali, Aree gioco.

Tabella 18: principali funzioni delle infrastrutture verdi multifunzionali

Gestione transitoria degli usi

Nell'ambito delle aree per la rigenerazione, l'Amministrazione Comunale, in conformità all'art. 51 bis della L.R. n. 12/05, ha la facoltà di autorizzare l'impiego provvisorio (o utilizzazione temporanea) di superfici, immobili, o porzioni di essi.

Tale facoltà può essere esercitata anteriormente e durante lo sviluppo del processo di rigenerazione, a condizione che sia perfezionata un'apposita convenzione e siano promosse iniziative di natura economica, sociale e culturale.

L'utilizzo transitorio è ammesso anche per destinazioni d'uso che, sebbene contemplate dalla normativa nazionale, derogano a quanto stabilito dal P.G.T. Di seguito alcuni esempi:

Destinazione di Partenza (PGT)	Uso Temporaneo Ammesso (in Deroga)	Finalità Raggiunta
Area Produttiva/Artigianale (Dismessa)	Spazi per Co-working, Laboratori Creativi o Sale Conferenze temporanee.	Attivazione economica e sociale del sito, in attesa di ristrutturazione o conversione.
Area Residenziale Inutilizzata (Fabbricato vuoto)	Servizi Abitativi Sociali temporanei (housing di emergenza/transitorio) o Magazzini per associazioni no-profit.	Risposta a esigenze sociali e riattivazione dell'immobile, preservandone il valore.
Area Verde/Libera non edificabile	Aree per Manifestazioni Fieristiche o Culturali stagionali (temporary event), purché con strutture smontabili e ripristino finale.	Funzione attrattiva e miglioramento della fruizione pubblica.

Tabella 19: esempi di usi temporanei attivabili

È tassativamente preclusa l'assegnazione temporanea di aree, strutture o loro parti a:

- grandi superfici di vendita al dettaglio;
- strutture destinate a culto religioso;
- sale da gioco, agenzie di scommesse e sale bingo.

L'uso temporaneo è consentito per un periodo non superiore a tre anni, prorogabile di altri due anni; le opere necessarie per l'uso temporaneo (es. servizi igienici, accessi) devono essere minime, reversibili e di norma non comportano il mutamento definitivo di destinazione d'uso.

In sintesi il Documento di Piano stabilisce, quale politica strategica per la rigenerazione, la declinazione delle seguenti azioni programmatiche sulle previsioni contenute nel Piano di Governo del Territorio vigente:

Localizzazione	Ambito di Riconversione Urbana	Superficie Territoriale (mq)	Ambito di Rigenerazione	Superficie Territoriale (mq)	Note
	P.G.T. vigente		Variante Generale P.G.T.		
via Depretis	A.R.U. 1	20.600	Arig-1	22.700 mq	<p>L'ambito viene confermato.</p> <p>Nonostante il Piano di Recupero, già approvato e convenzionato, non sia stato ancora attuato e l'area risulti attualmente soggetta a procedure d'asta, la Variante conferma la vocazione trasformativa del comparto.</p> <p>La nuova perimetrazione, pur ricalcando nelle linee generali l'estensione del piano attuativo originario, introduce puntuali riallineamenti geometrici. Tali operazioni sono finalizzate a far coincidere i confini urbanistici con l'effettivo sedime di proprietà.</p> <p>Tale ampliamento non configura un nuovo consumo di suolo vergine, in quanto interessa superfici già classificate come territorio urbanizzato, garantendo così l'invarianza del bilancio ecologico complessivo.</p>
via I Maggio	A.R.U. 2	18.050	Arig-2	18.050 mq	<p>L'ambito viene confermato.</p> <p>Il Piano di Recupero è stato approvato e mai convenzionato</p>
via Nazionale	A.R.U. 3	2.350	Arig-3	2.360	<p>L'ambito viene confermato.</p> <p>È stato recentemente acquisito dall'Amministrazione Comunale</p>

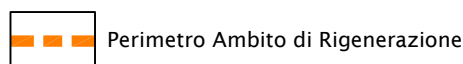
via Costa	A.R.U. 4	4.850	Arig-4	3.300	<p>L'ambito viene parzialmente confermato.</p> <p>La porzione stralciata nel settore nord, nella logica di una immediata riqualificazione a seguito di una formale istanza, è stata è stata integrata all'interno del tessuto consolidato residenziale (T.C.R. 1).</p>
via Repubblica	A.R.U. 5	8.750	Arig-5	8.010	<p>L'ambito viene parzialmente confermato.</p> <p>La porzione stralciata nel settore nord, nella logica di una immediata riqualificazione a seguito di una formale istanza, è stata è stata integrata all'interno del tessuto consolidato residenziale (T.C.R. 3).</p>
via Di Vittorio	A.R.U.6	21.550	Arig-6	22.145	<p>L'ambito viene confermato.</p> <p>Il Piano di Recupero è stato approvato e mai convenzionato; l'area risulta attualmente soggetta a procedure d'asta.</p> <p>La nuova perimetrazione, pur ricalcando nelle linee generali l'estensione del piano attuativo originario, introduce puntuali riallineamenti geometrici. Tali operazioni sono finalizzate a far coincidere i confini urbanistici con l'effettivo sedime di proprietà.</p> <p>Tale ampliamento non configura un nuovo consumo di suolo vergine, in quanto interessa superfici già classificate come territorio urbanizzato, garantendo così l'invarianza del bilancio ecologico complessivo.</p>
via Bianchi	---	---	Arig-7	6.430	<p>Nuovo ambito di rigenerazione su un'area oggetto di recente dismissione.</p> <p>L'attuale manufatto, di tipologia produttiva (capannone), e la relativa area di pertinenza sono privi di elementi di pregio architettonico o caratteri paesaggistici meritevoli di tutela. Questa condizione di "neutralità" morfologica rende il sito un ambito d'elezione per interventi di sostituzione edilizia e rigenerazione.</p> <p>L'obiettivo primario è la ricomposizione del tessuto insediativo, favorendo una migliore integrazione con le aree edificate circostanti</p>
TOTALE		76.150		82.995	

Tabella 20: azioni sugli ambiti di riconversione urbana del P.G.T. vigente

Le pagine seguenti contengono la schede degli areali della rigenerazione.

Ambito di Rigenerazione n. 1 - Arig-1

via Depretis (ex ospedale)



scala 1:2.000

Parametri dimensionali

Superficie territoriale	ST	22.700 mq	Dotazione territoriale minima da reperire in loco		da definire in sede di PA
Indice di edificabilità territoriale	IT	ITe	Numero dei piani (massimo)		da definire in sede di PA
Carico urbanistico	CU	da definire in sede di PA	Altezza del fronte (massima)	H	da definire in sede di PA
Indice di permeabilità territoriale	IPT	da definire in sede di PA	Superficie lorda per usi diversi dalla residenza		da definire in sede di PA
Indice di copertura	IC	da definire in sede di PA	Destinazioni d'uso vietate		U3(*), U5

Obiettivo della rigenerazione

Affrontare in modo risolutivo e strutturale il degrado edilizio e ambientale del sedime dell'ex ospedale: l'attuale condizione di totale abbandono e la prolungata mancata attuazione del progetto di recupero e riutilizzo funzionale degli spazi hanno determinato evidenti criticità, che si manifestano sia sotto il profilo architettonico e percettivo, compromettendo l'immagine complessiva della città e la qualità del paesaggio

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Ai fini della determinazione della SL esistente, si assume come dato di riferimento il conteggio analitico definito e cristallizzato in sede di Piano Attuativo regolarmente approvato o convenzionato durante il periodo di vigenza del Piano di Governo del Territorio (PGT).
- Ai fini della determinazione dell'ITe si assume come base di calcolo la quantificazione della consistenza edilizia esistente che è stata formalmente dichiarata in occasione dell'approvazione del Piano di Recupero denominato "ARU 1" (non attuato)
- Possibilità di applicazione dell'incremento edificatorio fino ad un massimo del 20% dell'ITe in conformità ai criteri della D.G.R. n. XI/3508/2020
- Recupero del fabbricato storico e del prospiciente giardino piantumato
- La realizzazione delle aree a verde di mitigazione e di integrazione deve avvenire fin dalle prime fasi di cantiere con impiego di specie arbustive e arboree autoctone
- L'attecchimento del verde deve essere monitorato per consentire una rapida sostituzione delle fallanze
- In fase di progettazione edilizia, dovranno essere adottati provvedimenti sia strutturali sia non strutturali per assicurare il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi delle norme vigenti
- La progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai principi dell'architettura ecocompatibile e della sostenibilità ambientale: dovrà essere garantito il perseguimento del risparmio energetico, dell'uso razionale dell'energia e della massima integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.
- Verifica del carico insediativo, espresso in abitanti equivalenti, gravante sull'impianto di depurazione consortile
- (*) ad eccezione degli usi "U3/3 attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi" e "U3/6 attività direzionale ed uffici"


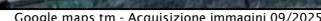
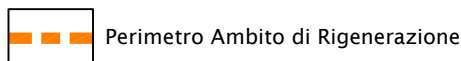
Regime vincolistico insediativo - ambientale

- Immobile vincolato dalla Soprintendenza con specifico decreto

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

- Classe 2a di fattibilità geologica

via I Maggio (ex area industriale Robo)



Fascia di rispetto ferroviario

scala 1:2.000

Superficie territoriale	ST	18.050 mq	Dotazione territoriale minima da reperire in loco		da definire in sede di PA
Indice di edificabilità territoriale	IT	ITe	Numero dei piani (massimo)		da definire in sede di PA
Carico urbanistico	CU	da definire in sede di PA	Altezza del fronte (massima)	H	da definire in sede di PA
Indice di permeabilità territoriale	IPT	da definire in sede di PA	Superficie lorda per usi diversi dalla residenza		da definire in sede di PA
Indice di copertura	IC	da definire in sede di PA	Destinazioni d'uso vietate		U3(*), U5

Ripensamento strategico dell'assetto funzionale e della consistenza fisica del sito: la situazione di dismissione complessiva del compendio urbanistico, unitamente al progressivo degrado ambientale e urbanistico-edilizio degli edifici, determina una rimodulazione dell'assetto funzionale e della consistenza fisica degli immobili esistenti

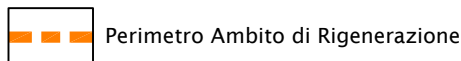
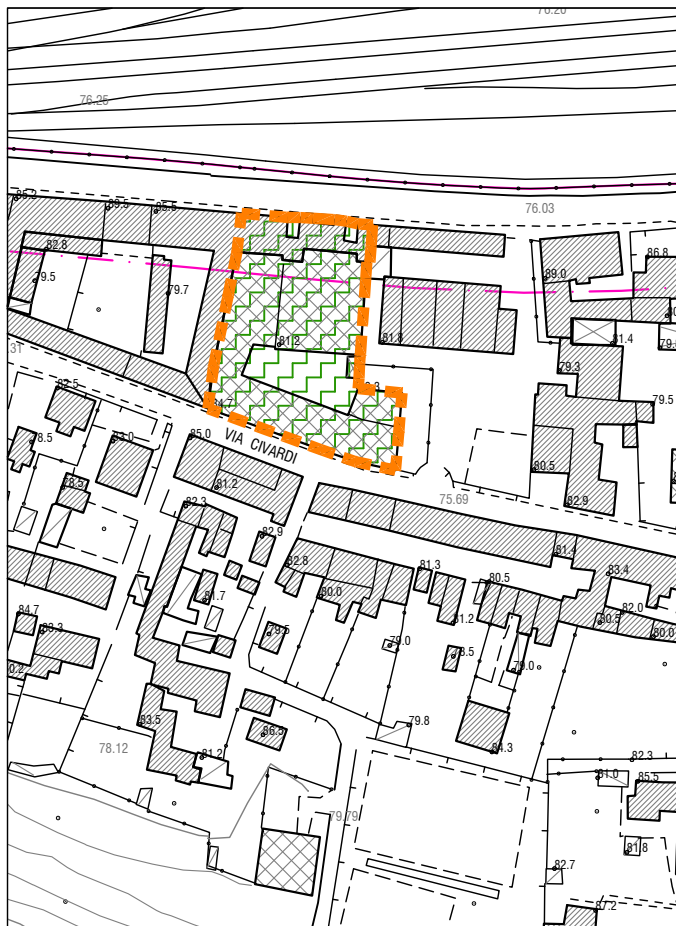
- Ai fini della determinazione della SL esistente, si assume come dato di riferimento il conteggio analitico definito e cristallizzato in sede di Piano Attuativo regolarmente approvato o convenzionato durante il periodo di vigenza del Piano di Governo del Territorio (PGT).
- Possibilità di applicazione dell'incremento edificatorio fino ad un massimo del 20% dell'Ite in conformità ai criteri della D.G.R. n. XI/3508/2020
- L'attivazione degli Usi Temporanei è ammissibile in conformità alle disposizioni dell'art. 51-bis della L.R. n. 12/05; tale ammissibilità è tuttavia subordinata alla preventiva stipula di apposito convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, come previsto e richiesto dal medesimo articolo.
- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva Redazione dello Studio di Caratterizzazione, da eseguirsi ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e della vigente normativa di riferimento in materia, finalizzato alla verifica del livello di contaminazione del suolo e delle acque sotterranee; l'elaborato dovrà essere preventivamente condiviso e validato dagli Enti competenti (ATS e ARPA)
- In fase di progettazione edilizia, dovranno essere adottati provvedimenti sia strutturali sia non strutturali per assicurare il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi delle norme vigenti
- La progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai principi dell'architettura ecocompatibile e della sostenibilità ambientale: dovrà essere garantito il perseguimento del risparmio energetico, dell'uso razionale dell'energia e della massima integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.
- Verifica del carico insediativo, espresso in abitanti equivalenti, gravante sull'impianto di depurazione consortile
- (*) ad eccezione degli usi "U3/3 attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi" e "U3/6 attività direzionale ed uffici"

- Fascia di rispetto ferroviario

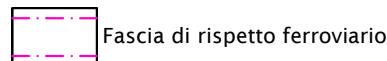
- In parte Classe 3a e in parte Classe 3b di fattibilità geologica

Ambito di Rigenerazione n. 3 - ARig 3

via Nazionale - via Civardi (ex Cantina Sociale)



Google maps tm - Acquisizione immagini 09/2025



Parametri dimensionali

Superficie territoriale	ST	2.360 mq	Dotazione territoriale minima da reperire in loco		da definire in sede di PA
Indice di edificabilità territoriale	IT	ITe	Numero dei piani (massimo)		da definire in sede di PA
Carico urbanistico	CU	da definire in sede di PA	Altezza del fronte (massima)	H	da definire in sede di PA
Indice di permeabilità territoriale	IPT	da definire in sede di PA	Superficie lorda per usi diversi dalla residenza		da definire in sede di PA
Indice di copertura	IC	da definire in sede di PA	Destinazioni d'uso vietate		U3(*), U5

Obiettivo della rigenerazione

Perseguimento della rigenerazione e riqualificazione urbana dell'ambito degradato e dismesso, caratterizzato da un rilevante valore storico-testimoniale, attraverso la sua recente acquisizione pubblica. La finalità è l'istituzione di una nuova centralità urbana destinata alla fruizione collettiva, integrata nel tessuto urbano consolidato

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Possibilità di applicazione dell'incremento edificatorio fino ad un massimo del 20% dell'IT in conformità ai criteri della D.G.R. n. XI/3508/2020
- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva Redazione dello Studio di Caratterizzazione, da eseguirsi ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e della vigente normativa di riferimento in materia, finalizzato alla verifica del livello di contaminazione del suolo e delle acque sotterranee; l'elaborato dovrà essere preventivamente condiviso e validato dagli Enti competenti (ATS e ARPA)
- In fase di progettazione edilizia, dovranno essere adottati provvedimenti sia strutturali sia non strutturali per assicurare il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi delle norme vigenti
- La progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai principi dell'architettura ecocompatibile e della sostenibilità ambientale: dovrà essere garantito il perseguimento del risparmio energetico, dell'uso razionale dell'energia e della massima integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.
- Verifica del carico insediativo, espresso in abitanti equivalenti, gravante sull'impianto di depurazione consortile
- Verifica della potenzialità di allagamento individuata dallo Studio Geologico ed Idraulico a corredo del PGT
- (*) ad eccezione degli usi "U3/3 attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi" e "U3/6 attività direzionale ed uffici"

Regime vincolistico insediativo - ambientale

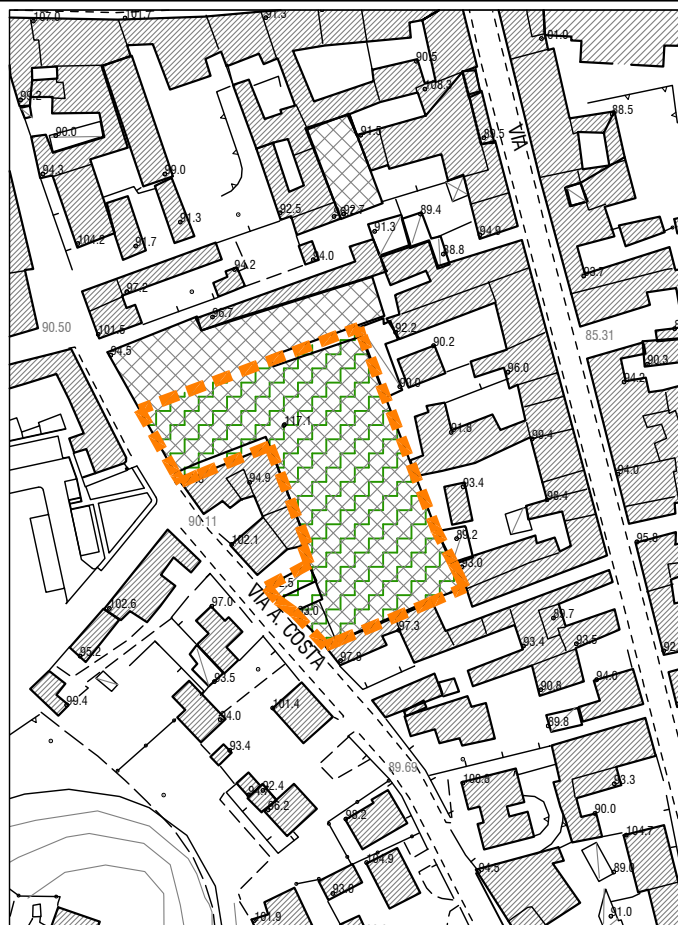
- Immobile vincolato ope-legis ai sensi del D. Lgs n. 42/04
- Fascia di rispetto ferroviario

Regime vincolistico geologico - idrogeologico


- In parte prevalente Classe 3b e in minore parte Classe 3g di fattibilità geologica

Ambito di Rigenerazione n. 4 - ARig 4

via A. Costa (area ex industriale Massoni)



Google maps tm - Acquisizione immagini 09/2025

 Perimetro Ambito di Rigenerazione

scala 1:2.000

Parametri dimensionali

Superficie territoriale	ST	3.300 mq	Dotazione territoriale minima da reperire in loco		da definire in sede di PA
Indice di edificabilità territoriale	IT	ITe	Numero dei piani (massimo)		da definire in sede di PA
Carico urbanistico	CU	da definire in sede di PA	Altezza del fronte (massima)	H	da definire in sede di PA
Indice di permeabilità territoriale	IPT	da definire in sede di PA	Superficie lorda per usi diversi dalla residenza		da definire in sede di PA
Indice di copertura	IC	da definire in sede di PA	Destinazioni d'uso vietate		U3(*), U5

Obiettivo della rigenerazione

Affrontare la dismissione produttiva mirando alla risoluzione definitiva della condizione di obsolescenza e vetustà: lo stato di degrado urbano che insiste in prossimità del NAF va gestito ripristinando nell'edificato la qualità architettonica, paesaggistica e funzionale imprescindibile per la valorizzazione degli ambiti della centralità urbana

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Possibilità di applicazione dell'incremento edificatorio fino ad un massimo del 20% dell'IT in conformità ai criteri della D.G.R. n. XI/3508/2020
- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva Redazione dello Studio di Caratterizzazione, da eseguirsi ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e della vigente normativa di riferimento in materia, finalizzato alla verifica del livello di contaminazione del suolo e delle acque sotterranee; l'elaborato dovrà essere preventivamente condiviso e validato dagli Enti competenti (ATS e ARPA)
- In fase di progettazione edilizia, dovranno essere adottati provvedimenti sia strutturali sia non strutturali per assicurare il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi delle norme vigenti
- La progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai principi dell'architettura ecocompatibile e della sostenibilità ambientale: dovrà essere garantito il perseguimento del risparmio energetico, dell'uso razionale dell'energia e della massima integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.
- Verifica del carico insediativo, espresso in abitanti equivalenti, gravante sull'impianto di depurazione consortile

- (*) ad eccezione degli usi "U3/3 attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi" e "U3/6 attività direzionale ed uffici"

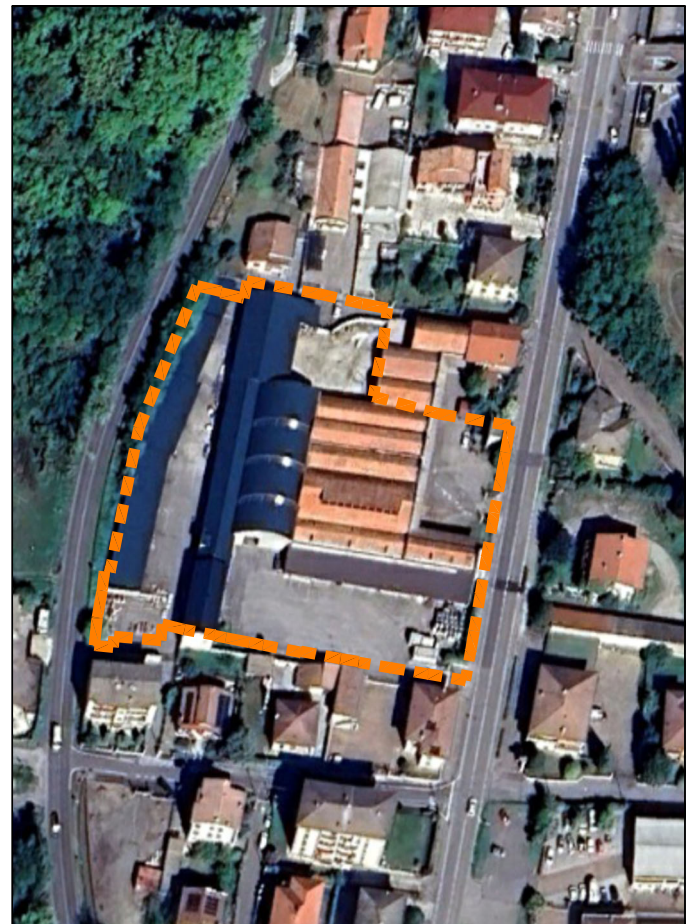
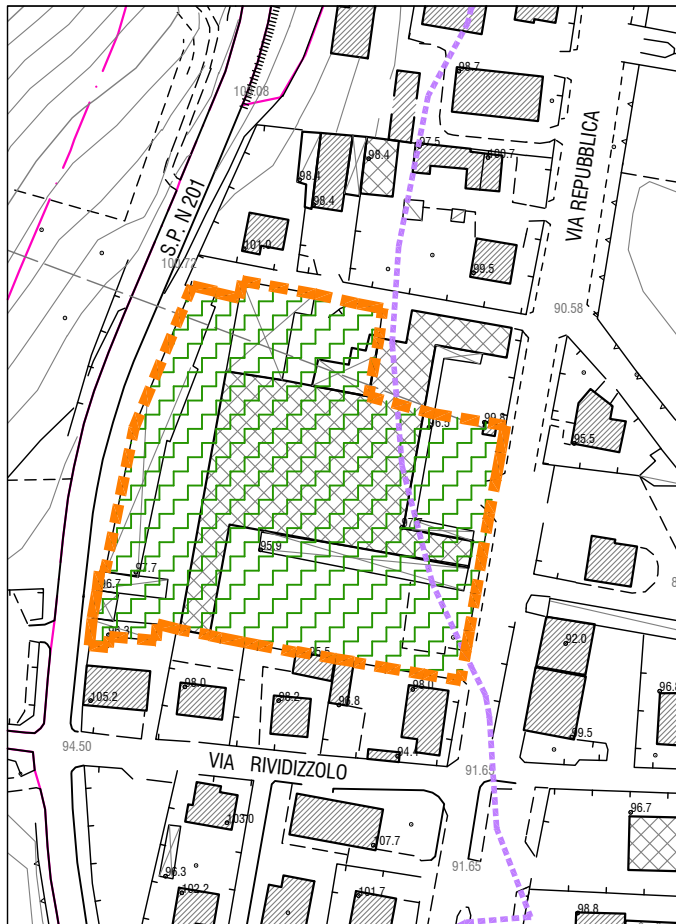
Regime vincolistico insediativo - ambientale

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

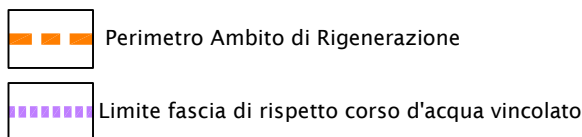
- Classe 2a di fattibilità geologica

Ambito di Rigenerazione n. 5 - ARig 5

via Repubblica (comparto produttivo in esercizio)



Google maps tm - Acquisizione immagini 09/2025



scala 1:2.000

Parametri dimensionali

Superficie territoriale	ST	8.010 mq	Dotazione territoriale minima da reperire in loco	da definire in sede di PA
Indice di edificabilità territoriale	IT	ITe	Numero dei piani (massimo)	da definire in sede di PA
Carico urbanistico	CU	da definire in sede di PA	Altezza del fronte (massima)	H da definire in sede di PA
Indice di permeabilità territoriale	IPT	da definire in sede di PA	Superficie lorda per usi diversi dalla residenza	da definire in sede di PA
Indice di copertura	IC	da definire in sede di PA	Destinazioni d'uso vietate	U3(*), U5

Obiettivo della rigenerazione

Affrontare la rilocalizzazione funzionale attraverso la creazione di un rinnovato assetto planivolumetrico: la riorganizzazione spaziale deve restituire un ambito territoriale capace di creare una ricucitura della maglia residenziale esistente oppure fornire nuove opportunità di riqualificazione ambientale e di sviluppo economico

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Possibilità di applicazione dell'incremento edificatorio fino ad un massimo del 20% dell'IT in conformità ai criteri della D.G.R. n. XI/3508/2020
- L'attivazione degli Usi Temporanei è ammissibile in conformità alle disposizioni dell'art. 51-bis della L.R. n. 12/05; tale ammissibilità è tuttavia subordinata alla preventiva stipula di apposito convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, come previsto e richiesto dal medesimo articolo.
- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva Redazione dello Studio di Caratterizzazione, da eseguirsi ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e della vigente normativa di riferimento in materia, finalizzato alla verifica del livello di contaminazione del suolo e delle acque sotterranee; l'elaborato dovrà essere preventivamente condiviso e validato dagli Enti competenti (ATS e ARPA)
- In fase di progettazione edilizia, dovranno essere adottati provvedimenti sia strutturali sia non strutturali per assicurare il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi delle norme vigenti
- La progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai principi dell'architettura ecocompatibile e della sostenibilità ambientale: dovrà essere garantito il perseguimento del risparmio energetico, dell'uso razionale dell'energia e della massima integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.
- Verifica del carico insediativo, espresso in abitanti equivalenti, gravante sull'impianto di depurazione consortile
- (*) ad eccezione degli usi "U3/3 attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi" e "U3/6 attività direzionale ed uffici"

Regime vincolistico insediativo - ambientale

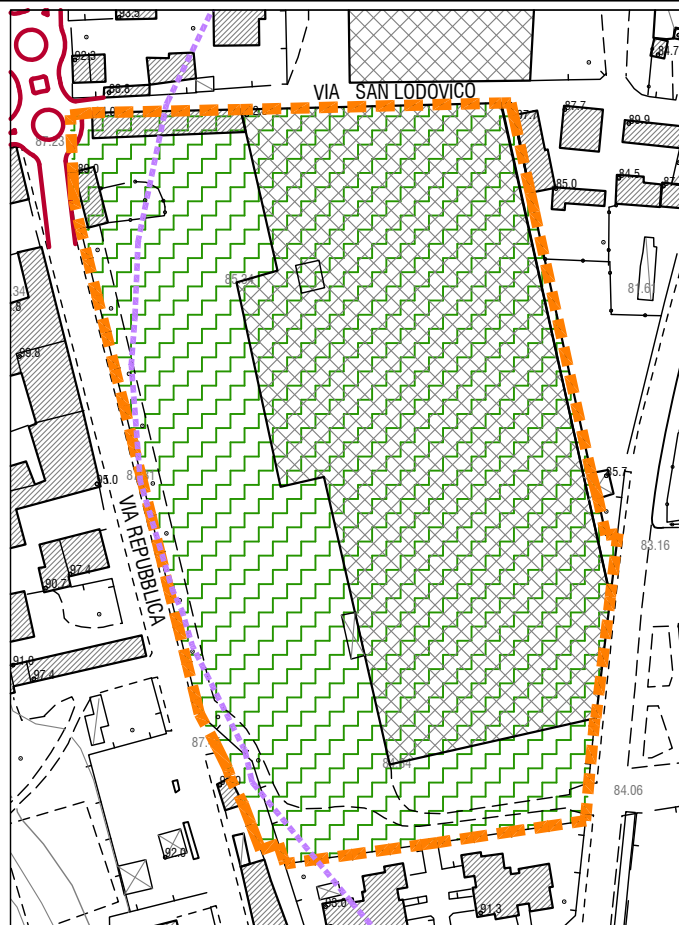
- Parzialmente ricadente in fascia di rispetto corsi d'acqua vincolati (150 m torrente Versa)

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

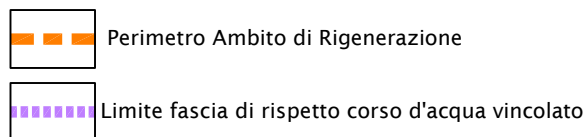
- Prevalentemente Classe 2a e in misura marginale (bordo nord-ovest) Classe 3c di fattibilità geologica

Ambito di Rigenerazione n. 6 - ARig 6

via Di Vittorio (area ex industriale Massoni)



Google maps tm - Acquisizione immagini 09/2025



scala 1:2.000

Parametri dimensionali

Superficie territoriale	ST	22.145 mq	Dotazione territoriale minima da reperire in loco	da definire in sede di PA
Indice di edificabilità territoriale	IT	ITe	Numero dei piani (massimo)	da definire in sede di PA
Carico urbanistico	CU	da definire in sede di PA	Altezza del fronte (massima)	H da definire in sede di PA
Indice di permeabilità territoriale	IPT	da definire in sede di PA	Superficie lorda per usi diversi dalla residenza	da definire in sede di PA
Indice di copertura	IC	da definire in sede di PA	Destinazioni d'uso vietate	U3(*), U5

Obiettivo della rigenerazione

Rimodulazione dell'assetto funzionale e della consistenza volumetrica del compendio immobiliare: l'ambito versa in uno stato di pesante dismissione e progressivo depauperamento edilizio e strutturale; tale condizione compromette in modo significativo le valenze paesaggistiche ed ambientali del contesto territoriale circostante ricompreso nel tessuto urbano consolidato

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Ai fini della determinazione della SL esistente, si assume come dato di riferimento il conteggio analitico definito e cristallizzato in sede di Piano Attuativo regolarmente approvato o convenzionato durante il periodo di vigenza del Piano di Governo del Territorio (PGT).
- Ai fini della determinazione dell'ITe si assume come base di calcolo la quantificazione della consistenza edilizia esistente che è stata formalmente dichiarata in occasione dell'approvazione del Piano di Recupero denominato "ARU 6" (non attuato)
- Possibilità di applicazione dell'incremento edificatorio fino ad un massimo del 20% dell'ITe in conformità ai criteri della D.G.R. n. XI/3508/2020
- La realizzazione delle aree a verde di mitigazione e di integrazione deve avvenire fin dalle prime fasi di cantiere con impiego di specie arbustive e arboree autoctone
- L'attecchimento del verde deve essere monitorato per consentire una rapida sostituzione delle fallanze
- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva Redazione dello Studio di Caratterizzazione, da eseguirsi ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e della vigente normativa di riferimento in materia, finalizzato alla verifica del livello di contaminazione del suolo e delle acque sotterranee; l'elaborato dovrà essere preventivamente condiviso e validato dagli Enti competenti (ATS e ARPA)
- In fase di progettazione edilizia, dovranno essere adottati provvedimenti sia strutturali sia non strutturali per assicurare il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi delle norme vigenti
- La progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai principi dell'architettura ecocompatibile e della sostenibilità ambientale: dovrà essere garantito il perseguimento del risparmio energetico, dell'uso razionale dell'energia e della massima integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.
- Verifica del carico insediativo, espresso in abitanti equivalenti, gravante sull'impianto di depurazione consortile
- (*) ad eccezione degli usi "U3/3 attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi" e "U3/6 attività direzionale ed uffici"

Regime vincolistico insediativo - ambientale

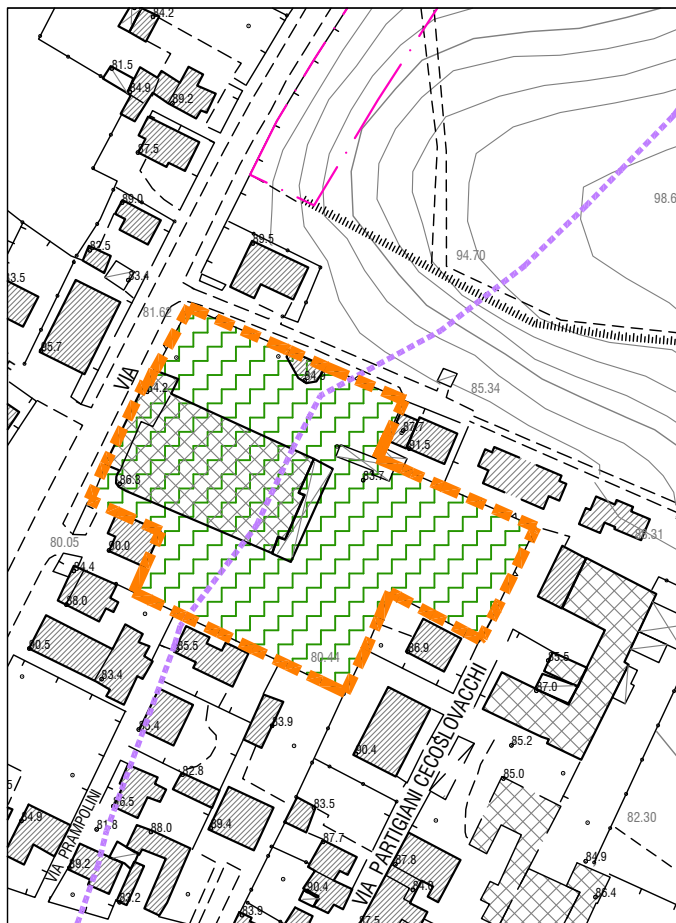
- Fascia di rispetto corsi d'acqua vincolati (150 m torrente Versa)

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

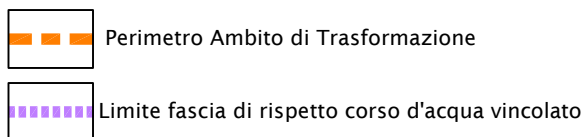
- Classe 2a di fattibilità geologica

Ambito di Rigenerazione n. 7 - ARig 7

via P. Bianchi (area ex ludico-ricreativa Sandalo Cinese)



Google maps tm - Acquisizione immagini 09/2025



scala 1:2.000

Parametri dimensionali

Superficie territoriale	ST	6.430 mq	Dotazione territoriale minima da reperire in loco		da definire in sede di PA
Indice di edificabilità territoriale	IT	0,50 mq/mq	Numero dei piani (massimo)		da definire in sede di PA
Carico urbanistico	CU	da definire in sede di PA	Altezza del fronte (massima)	H	da definire in sede di PA
Indice di permeabilità territoriale	IPT	da definire in sede di PA	Superficie lorda per usi diversi dalla residenza		da definire in sede di PA
Indice di copertura	IC	da definire in sede di PA	Destinazioni d'uso vietate		U3(*), U5

Obiettivo della rigenerazione

Configurazione di un contesto urbano omogeneo e compatibile con usi insediati nell'intorno: il compendio immobiliare, di recente dismissione, presenta una struttura edilizia priva di particolare qualità architettonica; l'intero complesso non manifesta, inoltre, valenze ambientali o paesaggistiche tali da essere ritenute meritevoli di specifica tutela

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Possibilità di applicazione dell'incremento edificatorio fino ad un massimo del 20% dell'IT in conformità ai criteri della D.G.R. n. XI/3508/2020
- L'attivazione degli Usi Temporanei è ammissibile in conformità alle disposizioni dell'art. 51-bis della L.R. n. 12/05; tale ammissibilità è tuttavia subordinata alla preventiva stipula di apposito convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, come previsto e richiesto dal medesimo articolo.
- In fase di progettazione edilizia, dovranno essere adottati provvedimenti sia strutturali sia non strutturali per assicurare il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi delle norme vigenti
- La progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai principi dell'architettura ecocompatibile e della sostenibilità ambientale: dovrà essere garantito il perseguimento del risparmio energetico, dell'uso razionale dell'energia e della massima integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.
- Verifica del carico insediativo, espresso in abitanti equivalenti, gravante sull'impianto di depurazione consortile

- (*) ad eccezione degli usi "U3/3 attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi" e "U3/6 attività direzionale ed uffici"

Regime vincolistico insediativo - ambientale

- Parzialmente ricadente in fascia di rispetto corsi d'acqua vincolati (150 m torrente Versa)

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

- Classe 2a di fattibilità geologica

2.4

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI ATTUATIVI

La strategia insediativa delineata dalla Variante Generale si focalizza sul coordinamento degli Ambiti di Trasformazione (AT), destinati a ospitare i nuovi sviluppi residenziali e produttivi attraverso la parziale riproposizione dei comparti già individuati dalla pianificazione vigente e l'inserimento di nuovo areale.

Tale scelta, lungi dall'essere una mera inerzia programmatica, risponde a una rigorosa logica di contenimento del consumo di suolo: la localizzazione degli ambiti privilegia infatti i vuoti urbani interstiziali e le aree marginali degradate, con l'obiettivo prioritario di ricucire e consolidare i fronti dei tessuti edificati esistenti.

Sotto il profilo procedurale, l'attuazione di tali previsioni è subordinata alla redazione di Piani Attuativi, i cui perimetri sono puntualmente definiti nel Documento di Piano. È tuttavia prevista una flessibilità operativa: in sede di approvazione, l'Amministrazione può acconsentire a modeste variazioni dei confini dei comparti, a condizione che non venga alterata la capacità insediativa complessiva e che tali modifiche si traducano in una superiore funzionalità urbanistica, in una migliore compatibilità ambientale o in una più efficace integrazione con il sistema degli standard pubblici.

Il dimensionamento volumetrico proposto per ciascun ambito è stato calibrato per garantire un inserimento armonico nel contesto di riferimento. La pianificazione mira infatti a promuovere tipologie edilizie coerenti con i caratteri preesistenti, evitando fenomeni di eccessiva densificazione che potrebbero compromettere l'equilibrio e l'accessibilità dei servizi nel comparto interessato.

L'intera strategia è supportata dalla **Tavola DdP13a-b "Sintesi delle Previsioni di Piano". R. 1:5.000**, che permette di valutare ogni trasformazione nel suo rapporto dialettico con la scala territoriale.

Per ogni Ambito di Trasformazione, il Documento di Piano definisce un quadro prescrittivo cogente attraverso specifiche Schede Attuative, le quali stabiliscono:

- i parametri quantitativi, l'estensione e i fabbisogni infrastrutturali, indicando chiaramente le destinazioni d'uso incompatibili;
- i criteri qualitativi volti a garantire il corretto inserimento paesaggistico e ambientale delle nuove volumetrie;
- le cautele operative necessarie per l'ottemperanza ai vincoli sovraordinati (idrogeologici, sismici, storici o ecologici) laddove le analisi di contesto abbiano evidenziato potenziali interferenze;

Le schede tecniche che seguono costituiscono, pertanto, lo strumento normativo di dettaglio che guiderà la futura operatività edilizia e urbanistica del territorio.

Di seguito si riportano le sigle delle destinazioni d'uso contenute nelle schede tecniche (valide anche per le precedenti schede degli ambiti di rigenerazione)

- U1 Uso Residenziale
- U2 uso turistico ricettivo
- U3 uso produttivo e direzionale (con specifica degli usi "U3/3 attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi"; U3/6 "attività direzionale ed uffici")
- U4 uso commerciale
- U5 uso rurale
- U6 uso servizi
- U7 uso mobilità e parcheggi

Ambito di Trasformazione Residenziale n. 1 - AT-r1

via Rocca



Google maps tm - Acquisizione immagini 09/2025

Perimetro Ambito di Trasformazione

scala 1:2.000

Parametri dimensionali

Superficie territoriale	ST	6.040 mq	Dotazione territoriale minima da reperire in loco	da definire in sede di PA
Indice di edificabilità territoriale	IT	0,15 mq / mq	Numero dei piani (massimo)	1 + sottotetto
Carico urbanistico	CU	25 mq / ab	Altezza dell'edificio (massima)	H 9 m
Indice di permeabilità territoriale	IPT	30%	Superficie lorda per usi diversi dalla residenza	0% ≤ SL ≤ 10%
Indice di copertura	IC	25%	Destinazioni d'uso vietate	U3, U5

Indirizzi attuativi

- Completamento del tessuto edificato residenziale di via Rocca
- Miglioramento delle condizioni di visibilità del traffico veicolare nella curva di via Rocca

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante (tipologie mono-bifamiliari)
- Nella fase eecutiva-progettuale dovrà essere attentamente verificata la percettibiità dei manufatti progettati da valle e da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione e occlusione; i materiali delle coperture devono garantire un armonico inserimento nel contesto
- In fase di progettazione edilizia, dovranno essere adottati provvedimenti sia strutturali sia non strutturali per assicurare il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi delle norme vigenti
- La progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai principi dell'architettura ecocompatibile e della sostenibilità ambientale: dovrà essere garantito il perseguimento del risparmio energetico, dell'uso razionale dell'energia e della massima integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.
- Le strade interessate dal traffico dei mezzi di cantiere dovranno essere lavate per abbattere la circolazione delle polveri, in particolare in prossimità di ambiti residenziali e di aree per servizi
- L'organizzazione di cantiere dovrà garantire la minimizzazione degli impatti sull'infrastruttura viaria esistente, preservandone la fluidità e la funzionalità; risulta cruciale il controllo della circolazione lungo le immissioni sulla viabilità principale, per tutelare la sicurezza e l'efficienza del deflusso del traffico

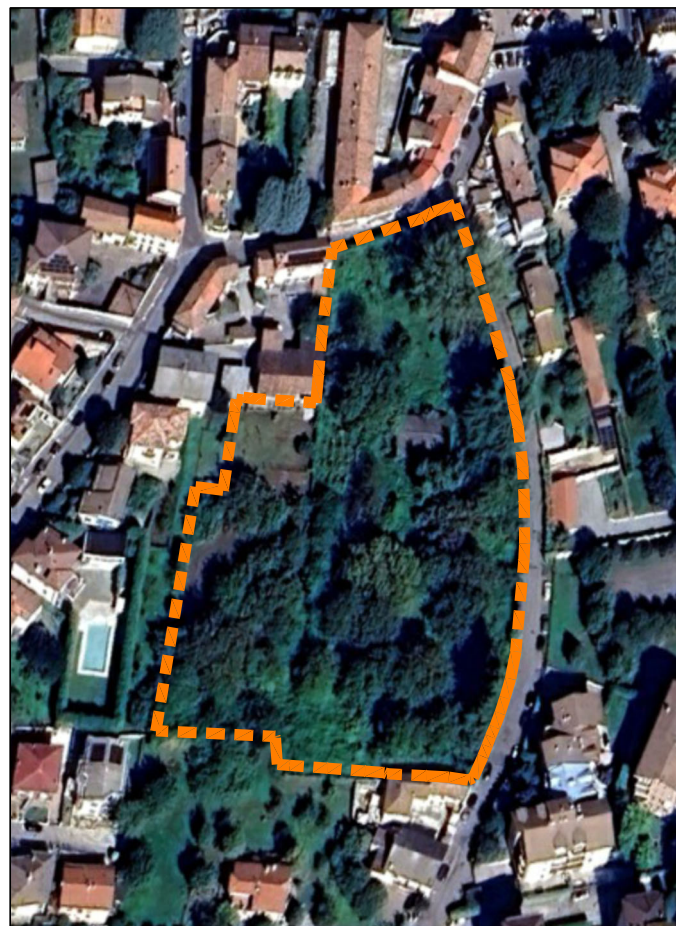
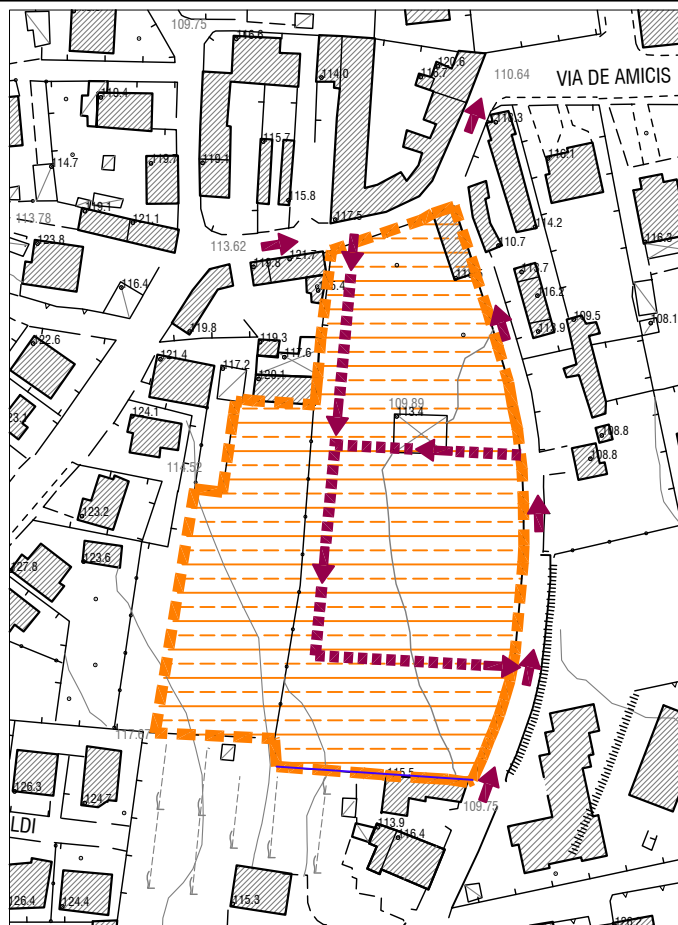
Regime vincolistico insediativo - ambientale

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

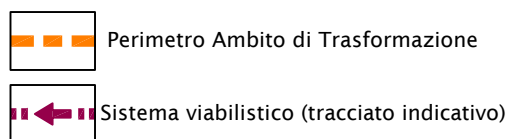
Classe 3a di fattibilità geologica

Ambito di Trasformazione Residenziale n. 2 - AT-r2

via Amendola



Google maps tm - Acquisizione immagini 09/2025



scala 1:2.000

Parametri dimensionali

Superficie territoriale	ST	10.200 mq	Dotazione territoriale minima da reperire in loco		da definire in sede di PA
Indice di edificabilità territoriale	IT	0,30 mq / mq	Numero dei piani (massimo)		3
Carico urbanistico	CU	25 mq / ab	Altezza del fronte (massima)	H	13 m
Indice di permeabilità territoriale	IPT	30%	Superficie lorda per usi diversi dalla residenza		0% ≤ SL ≤ 10%
Indice di copertura	IC	40%	Destinazioni d'uso vietate		U2, U3(*), U5

Indirizzi attuativi

- Completamento del tessuto edificato di via Amendola
- Realizzazione di servizi di quartiere

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Realizzazione di parcheggi pubblici e aree verdi di quartiere a servizio del comparto
 - Formazione del sistema distributivo interno in analogia al tracciato indicativo riportato nella scheda
 - Possibilità di incremento dell'indice IT fino a 0,40 mq/mq e IC fino a 50% attraverso l'applicazione del principio perequativo
 - In fase di progettazione edilizia, dovranno essere adottati provvedimenti sia strutturali sia non strutturali per assicurare il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi delle norme vigenti
 - La progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai principi dell'architettura ecocompatibile e della sostenibilità ambientale: dovrà essere garantito il perseguimento del risparmio energetico, dell'uso razionale dell'energia e della massima integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.
 - Le strade interessate dal traffico dei mezzi di cantiere dovranno essere lavate per abbattere la circolazione delle polveri, in particolare in prossimità di ambiti residenziali e di aree per servizi
 - L'organizzazione di cantiere dovrà garantire la minimizzazione degli impatti sull'infrastruttura viaria esistente, preservandone la fluidità e la funzionalità; risulta cruciale il controllo della circolazione lungo le immissioni sulla viabilità principale, per tutelare la sicurezza e l'efficienza del deflusso del traffico
 - Verifica della sussistenza del bosco ai sensi del D. Lgs 34/2018
- (*) ad eccezione degli usi "U3/3 attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi" e "U3/6 attività direzionale ed uffici"

Regime vincolistico insediativo - ambientale

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

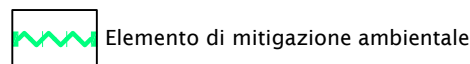
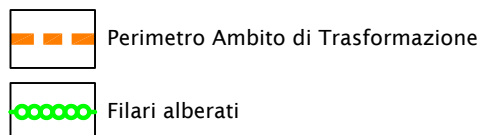
- Classe 2a di fattibilità geologica

Ambito di Trasformazione Residenziale n. 3 - AT-r3

SS n. 10



Google maps tm - Acquisizione immagini 09/2025



scala 1:2.000

Parametri dimensionali

Superficie territoriale	ST	15.700 mq	Dotazione territoriale minima da reperire in loco	da definire in sede di PA
Indice di edificabilità territoriale	IT	0,20 mq / mq	Numero dei piani (massimo)	2 + sottotetto
Carico urbanistico	CU	25 mq / ab	Altezza del fronte (massima)	H 11 m
Indice di permeabilità territoriale	IPT	30%	Superficie lorda per usi diversi dalla residenza	0% ≤ SL ≤ 20%
Indice di copertura	IC	30%	Destinazioni d'uso vietate	U3(*), U5

Indirizzi attuativi

- Implementazione del tessuto edificato della frazione

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Realizzazione di parcheggi pubblici e aree verdi di quartiere
- Modalità di accesso al comparto subordinate ad autorizzazione dell'ente gestore della SS 10 (ANAS)
- Mantenimento dei filari alberati presenti a confine
- Formazione di una fascia di mitigazione ambientale di interfaccia con il tessuto agricolo da realizzare fin dalle prime fasi di cantiere
- L'attecchimento del verde deve essere monitorato per consentire una rapida sostituzione delle fallanze
- Possibilità di incremento dell'indice IT fino a 0,30 mq/mq e IC fino a 40% attraverso l'applicazione del principio perequativo
- Possibilità di attuazione per stralci funzionali
- In fase di progettazione edilizia, dovranno essere adottati provvedimenti sia strutturali sia non strutturali per assicurare il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi delle norme vigenti
- La progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai principi dell'architettura ecocompatibile e della sostenibilità ambientale: dovrà essere garantito il perseguimento del risparmio energetico, dell'uso razionale dell'energia e della massima integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.
- Le strade interessate dal traffico dei mezzi di cantiere dovranno essere lavate per abbattere la circolazione delle polveri, in particolare in prossimità di ambiti residenziali e di aree per servizi
- L'organizzazione di cantiere dovrà garantire la minimizzazione degli impatti sull'infrastruttura viaria esistente, preservandone la fluidità e la funzionalità; risulta cruciale il controllo della circolazione lungo le immissioni sulla viabilità principale, per tutelare la sicurezza e l'efficienza del deflusso del traffico
- (*) ad eccezione degli usi "U3/3 attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi" e "U3/6 attività direzionale ed uffici"

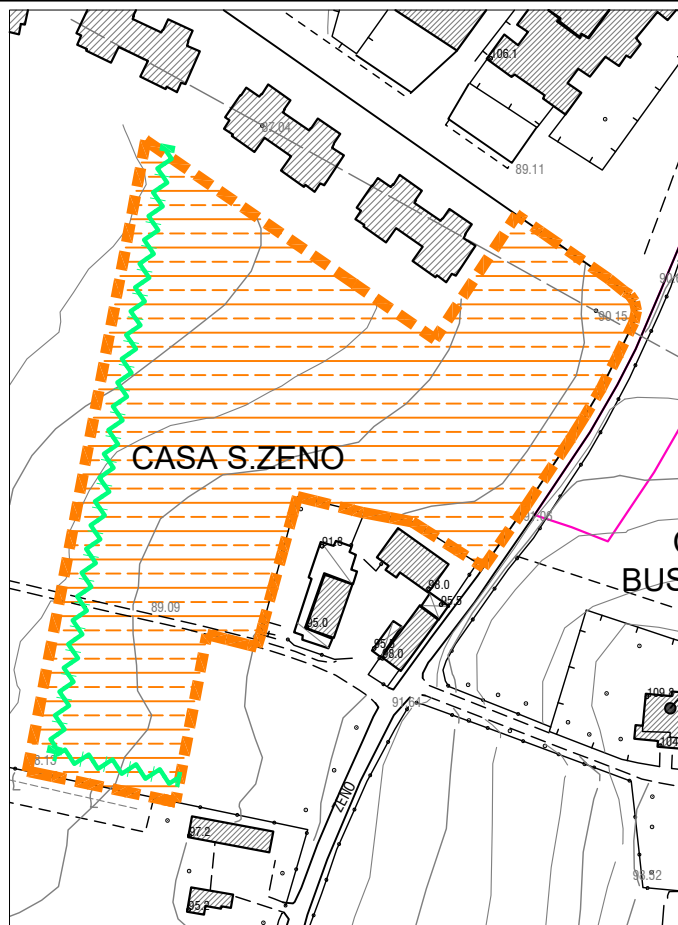
Regime vincolistico insediativo - ambientale

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

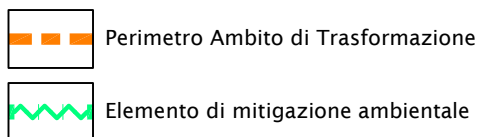
- Classe 2a di fattibilità geologica; una piccola porzione lungo il confine est ricade in Classe 3g di fattibilità geologica

Ambito di Trasformazione Residenziale n. 4 - AT-r4

strada comunale San Zeno



Google maps tm - Acquisizione immagini 09/2025



scala 1:2.000

Parametri dimensionali

Superficie territoriale	ST	12.860 mq	Dotazione territoriale minima da reperire in loco	da definire in sede di PA
Indice di edificabilità territoriale	IT	0,20 mq / mq	Numero dei piani (massimo)	2 + sottotetto
Carico urbanistico	CU	25 mq / ab	Altezza del fronte (massima)	H 11 m
Indice di permeabilità territoriale	IPT	30%	Superficie lorda per usi diversi dalla residenza	0% ≤ SL ≤ 20%
Indice di copertura	IC	30%	Destinazioni d'uso vietate	U3 (*), U5

Indirizzi attuativi

- Implementazione del tessuto edificato di margine urbano

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Realizzazione di parcheggi pubblici e aree verdi di quartiere
- Ampliamento della strada comunale San Zeno nel tratto prospiciente al comparto
- Formazione di una fascia di mitigazione ambientale di interfaccia con il tessuto agricolo da realizzare fin dalle prime fasi di cantiere
- L'attecchimento del verde deve essere monitorato per consentire una rapida sostituzione delle fallanze
- Possibilità di incremento dell'indice IT fino a 0,30 mq/mq e IC fino a 40% attraverso l'applicazione del principio perequativo
- Possibilità di attuazione per stralci funzionali
- In fase di progettazione edilizia, dovranno essere adottati provvedimenti sia strutturali sia non strutturali per assicurare il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi delle norme vigenti
- La progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai principi dell'architettura ecocompatibile e della sostenibilità ambientale: dovrà essere garantito il perseguimento del risparmio energetico, dell'uso razionale dell'energia e della massima integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.
- Le strade interessate dal traffico dei mezzi di cantiere dovranno essere lavate per abbattere la circolazione delle polveri, in particolare in prossimità di ambiti residenziali e di aree per servizi
- L'organizzazione di cantiere dovrà garantire la minimizzazione degli impatti sull'infrastruttura viaria esistente, preservandone la fluidità e la funzionalità; risulta cruciale il controllo della circolazione lungo le immissioni sulla viabilità principale, per tutelare la sicurezza e l'efficienza del deflusso del traffico
- (*) ad eccezione degli usi "U3/3 attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi" e "U3/6 attività direzionale ed uffici"

Regime vincolistico insediativo - ambientale

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

- Classe 2a di fattibilità geologica

Ambito di Trasformazione Produttivo n. 1 - AT-p1

Località Matellotta - via Zaccagnini



Google maps tm - Acquisizione immagini 09/2025



Parametri dimensionali

Superficie territoriale	ST	17.840 mq	Dotazione territoriale minima da reperire in loco		da definire in sede di PA
Indice di edificabilità territoriale	IT	0,50 mq / mq	Numero dei piani (massimo)		3
Carico urbanistico	CU	20% SL	Altezza dell'edificio (massima)	H	14 m
Indice di permeabilità territoriale	IPT	15%	Superficie lorda per usi diversi dal produttivo		0% ≤ SL ≤ 20%
Indice di copertura	IC	60%	Destinazioni d'uso vietate		U1, U2, U5

Indirizzi attuativi

- Implementazione del polo artigianale
- Razionalizzazione del sistema viabilistico

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Verifica del carico insediativo, espresso in abitanti equivalenti, gravante sull'impianto di depurazione consortile
- Formazione di una fascia di mitigazione ambientale di interfaccia con il tessuto agricolo da realizzare fin dalle prime fasi di cantiere
- L'attecchimento del verde deve essere monitorato per consentire una rapida sostituzione delle fallanze
- Co-partecipazione alla realizzazione della rotatoria all'innesto di via Zaccagnini con la Gronda Nord
- Non sono ammessi insediamenti logistici con superficie operativa > 1 ha
- Accesso al comparto da via Zaccagnini nel tratto stradale posto in fregio ad ovest (non sono ammessi accessi diretti dalla Gronda nord)
- Verifica, in sede di stesura del piano attuativo, della necessità di sottoporre il progetto a VIA, ai sensi del D.Lgs n. 152/06 e della L.R. n. 5/2010
- In fase di progettazione edilizia, dovranno essere adottati provvedimenti sia strutturali sia non strutturali per assicurare il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi delle norme vigenti
- La progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai principi dell'architettura ecocompatibile e della sostenibilità ambientale: dovrà essere garantito il perseguimento del risparmio energetico, dell'uso razionale dell'energia e della massima integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.
- Le strade interessate dal traffico dei mezzi di cantiere dovranno essere lavate per abbattere la circolazione delle polveri, in particolare in prossimità di ambiti residenziali e di aree per servizi
- L'organizzazione di cantiere dovrà garantire la minimizzazione degli impatti sull'infrastruttura viaria esistente, preservandone la fluidità e la funzionalità; risulta cruciale il controllo della circolazione lungo le immissioni sulla viabilità principale, per tutelare la sicurezza e l'efficienza del deflusso del traffico

Regime vincolistico insediativo - ambientale

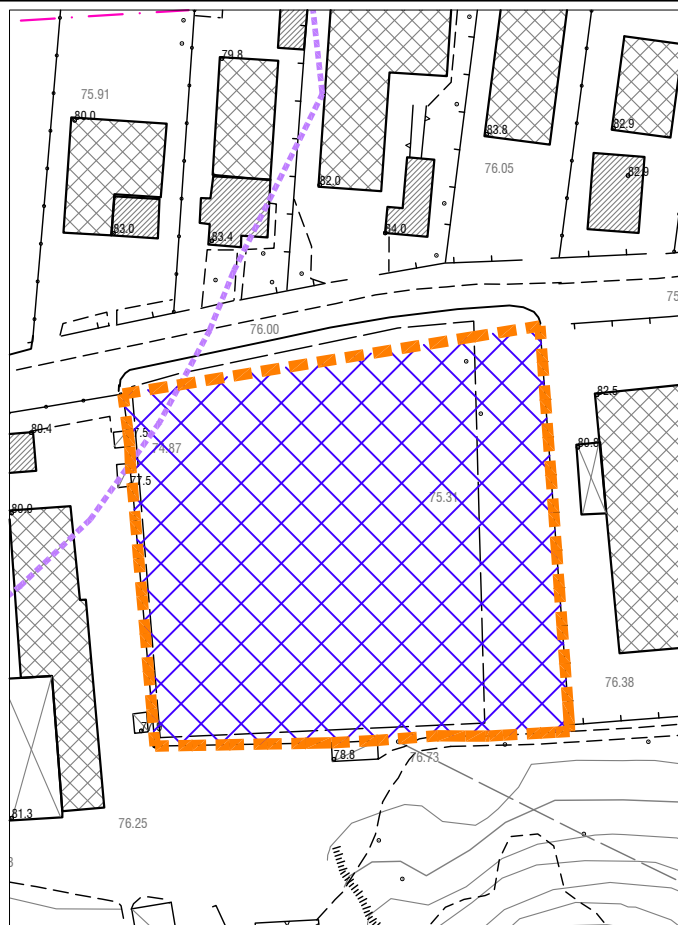
- Fascia di rispetto stradale (min 10 m) dalla Gronda Nord

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

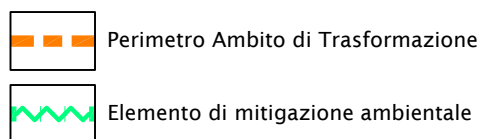
- Classe 2a di fattibilità geologica

Ambito di Trasformazione Produttivo n. 2 - AT-p2

via P. Bianchi



Google maps tm - Acquisizione immagini 09/2025



scala 1:2.000

Parametri dimensionali

Superficie territoriale	ST	11.950 mq	Dotazione territoriale minima da reperire in loco	da definire in sede di PA
Indice di edificabilità territoriale	IT	0,50 mq / mq	Numero dei piani (massimo)	3
Carico urbanistico	CU	20% SL	Altezza dell'edificio (massima)	H 14 m
Indice di permeabilità territoriale	IPT	15%	Superficie lorda per usi diversi dal produttivo	0% ≤ SL ≤ 20%
Indice di copertura	IC	60%	Destinazioni d'uso vietate	U1, U2, U5

Indirizzi attuativi

- Implementazione delle attività produttive lungo via Bianchi

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Verifica del carico insediativo, espresso in abitanti equivalenti, gravante sull'impianto di depurazione consortile
- Formazione di una fascia di mitigazione ambientale di interfaccia con il tessuto agricolo o naturale da realizzare fin dalle prime fasi di cantiere
- L'attecchimento del verde deve essere monitorato per consentire una rapida sostituzione delle fallanze
- Non sono ammessi insediamenti logistici con superficie operativa > 1 ha
- Verifica, in sede di stesura del piano attuativo, della necessità di sottoporre il progetto a VIA, ai sensi del D.Lgs n. 152/06 e della L.R. n. 5/2010
- In fase di progettazione edilizia, dovranno essere adottati provvedimenti sia strutturali sia non strutturali per assicurare il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi delle norme vigenti
- La progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai principi dell'architettura ecocompatibile e della sostenibilità ambientale: dovrà essere garantito il perseguimento del risparmio energetico, dell'uso razionale dell'energia e della massima integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.
- Le strade interessate dal traffico dei mezzi di cantiere dovranno essere lavate per abbattere la circolazione delle polveri, in particolare in prossimità di ambiti residenziali e di aree per servizi
- L'organizzazione di cantiere dovrà garantire la minimizzazione degli impatti sull'infrastruttura viaria esistente, preservandone la fluidità e la funzionalità; risulta cruciale il controllo della circolazione lungo le immissioni sulla viabilità principale, per tutelare la sicurezza e l'efficienza del deflusso del traffico

Regime vincolistico insediativo - ambientale

- Marginalmente ricadente in fascia di rispetto corsi d'acqua vincolati (150 m torrente Versa)

Regime vincolistico geologico - idrogeologico

- Classe 3b di fattibilità geologica

2.5

DETERMINAZIONI DI PIANO

Il Documento di Piano è contraddistinto da una particolare attenzione a valenze di tipo qualitativo come la riqualificazione del territorio e l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali a disposizione. La definizione ed il dimensionamento degli obiettivi di sviluppo avvengono in stretta relazione con la definizione dell'assetto viabilistico, nonché con la distribuzione attuale sul territorio del sistema dei servizi, con lo scopo di ricercare la migliore razionalizzazione complessiva degli insediamenti e la realizzazione di effetti sinergici tra le diverse politiche settoriali.

2.5.1 Dimensionamento residenziale

La quantificazione della capacità insediativa dello strumento urbanistico tiene conto delle previsioni contenute nelle sue differenti articolazioni costitutive (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi).

2.5.1.1 Documento di Piano

La Variante Generale recepisce in termini di continuità la maggior parte delle previsioni di sviluppo settoriali già consolidate nel P.G.T. vigente, pur apportando puntuali revisioni alle perimetrazioni dei comparti esistenti e integrando il quadro programmatico con l'individuazione di un inedito ambito di trasformazione in Strada San Zeno; l'attuazione di tale quadro strategico configura complessivamente il potenziale insediativo di seguito dettagliato.

Localizzazione	Ambito di trasformazione residenziale	Superficie Territoriale (mq)	It (mq/mq)	Ab (Su:50mq)
Via Rocca	AT-r1	6.040	0,15	18
Via Amendola	AT-r2	10.200	0,30	61
Casamassimini	AT-r3	15.700	0,20	63
Strada San Zeno	AT-r4	12.860	0,20	51
TOTALE		44.800		193

Tabella 20: capacità insediativa residenziale generata dagli AT-r del Documento di Piano

L'impostazione metodologica adottata per gli Ambiti di Rigenerazione prosegue lungo il solco della strategia precedentemente tracciata, prevedendo la sostanziale riconferma degli "Ambiti di Riconversione Urbana" già individuati dal P.G.T. vigente, sebbene oggetto di puntuali revisioni nelle perimetrazioni per adeguarle sia alla maggiore precisione del nuovo rilievo cartografico, sia agli assetti derivanti da strumenti attuativi formalmente approvati ma rimasti inattuati. Tale quadro conoscitivo e programmatico viene ulteriormente integrato dall'inserimento di un nuovo comparto, individuato in corrispondenza di un insediamento (in via Bianchi) che è andato recentemente incontro a una dismissione funzionale, rendendo necessaria una sua riclassificazione per favorire processi di recupero e riconversione del tessuto edilizio esistente in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo.

Localizzazione	Ambito di rigenerazione	Superficie Territoriale (mq)	It (mq/mq) parametro indicativo (*)	Ab (Su:50mq)
Via Depretis	ARig-1	22.700	0,45	204
Via I maggio	ARig-2	18.050	0,45	162
Via Civardi	ARig-3	2.360	0,45	21
Via Costa	ARig-4	3.300	0,45	30
Via Repubblica	ARig-5	8.010	0,45	72
Via Di Vittorio	ARig-6	22.145	0,45	199
Via Bianchi	ARig-7	6.430	0,45	58
TOTALE		76.150		746

Tabella 21: capacità insediativa residenziale generata dagli ARig del Documento di Piano

(*) Per il computo degli abitanti insediabili in tali ambiti multifunzionali si stima in prima battuta l'applicazione di un indice It per la quota parte relativa alla residenza pari a 0,45 mq/mq, che coincide con il parametro edificatorio applicato ai tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali a bassa densità (TCR3). L'indice It verrà puntualmente definito in sede di approntamento del piano/pdc conv., che prevederà anche usi diversi dalla residenza.

Al fine di pervenire a una determinazione realistica e prudentiale del carico insediativo riferibile agli ambiti di rigenerazione, la metodologia di calcolo tiene conto delle oggettive complessità attuative e del riscontro storico consolidato circa l'effettiva attivazione degli Ambiti di Riconversione Urbana (A.R.U.) durante la precedente fase di vigenza del P.G.T. In questa prospettiva, appare evidente come la capacità teorica complessiva difficilmente possa trovare una completa attuazione entro l'orizzonte temporale quinquennale del Documento di Piano, rendendo necessario un approccio volto al corretto dimensionamento delle dotazioni territoriali. Si è pertanto proceduto all'applicazione di un coefficiente di attuazione basato sulle dinamiche storiche di trasformazione, stimando che l'effettiva attivazione del potenziale edificatorio e la conseguente rigenerazione del patrimonio edilizio si attesteranno su una quota prudentiale pari al 25% della potenzialità teorica complessiva, garantendo così una pianificazione coerente con i reali processi di sviluppo urbano.

Tale approccio metodologico permette di calibrare le strategie di Piano su scenari di sviluppo concretamente sostenibili, conducendo alla seguente definizione del calcolo della capacità insediativa residenziale generata dal Documento di Piano: $193 + (746 \times 25\%) 186 = \mathbf{379 \text{ abitanti teorici}}$

2.5.1.2 Piano delle Regole

In stretta continuità con l'impostazione metodologica definita sin dalla prima stesura dello strumento urbanistico vigente, la determinazione della capacità insediativa residenziale si focalizza sugli ambiti di completamento localizzati su aree libere ricomprese ne Tessuto Urbano Consolidato (TUC). Tali previsioni, finalizzate alla saturazione e alla ricucitura della maglia urbana esistente, trovano la loro modalità attuativa d'elezione prevalentemente nel ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato, assicurando così il necessario coordinamento tra l'incremento del carico insediativo e il reperimento delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione necessarie.

Localizzazione	Lotto Libero	Superficie Territoriale (mq)	If (mq/mq)	Ab (Su:50mq)
Viale Libertà	LL 1	2.540	0,45	23
Via N. Sauro	LL 2	2.225	0,45	20
Via Valle Badia	LL 3	2.505	0,45	23
Via Basso	LL 4	1.800	0,45	16
Via Zavatarelli	LL 5	4.480	0,45	40
Via Zavatarelli	LL 6	2.370	0,45	21
Via Mazzocchi	LL 7	2.510	0,45	23
Via Bianchi	LL 8	2.995	0,45	27
Via Bianchi	LL 9	7.700	0,30	46
Via Bianchi	LL 10	4.210	0,30	25
Via Fanoli	LL 11	4.125	0,45	37
Via Brodolini	LL 12	3.930	0,45	35
Strada San Zeno	LL 13	2.000	0,45	18
Via Montalino	LL 14	3.590	0,45	32
Via Amendola	LL 15	1.530	0,30	9
Strada Sabbione	LL 16	5.660	0,45	51
Strada Sabbione	LL 17	3.660	0,45	33
Via Nenni	LL 18	5.880	0,45	53
Via Pastore	LL 19	3.815	0,45	34
Via Pastore	LL 20	2.880	0,45	26
Via Pastore	LL 21	2.395	0,45	22
Via Pastore	LL 22	1.135	0,45	10
Via Repubblica	LL 23	7.455	0,45	67
Via Levata	LL 24	7.930	0,30	48
Via Levata	LL 25	5.140	0,30	31
Via San Lodovico	LL 26	4.900	0,45	44
Via Cantarana	LL 27	2.000	0,30	12
Via Cantarana	LL 28	1.950	0,30	12
Strada Peschiera	LL 29	2.125	0,30	13
Piane	LL 30	3.170	0,30	19
Piane	LL 31	3.065	0,30	18
Piane	LL 32	3.570	0,30	21
Santa Maria	LL 33	1.220	0,30	7
Santa Maria	LL 34	1.580	0,30	9
Vallazzo	LL 35	3.930	0,30	24

Localizzazione	Lotto Libero	Superficie Territoriale (mq)	If (mq/mq)	Ab (Su:50mq)
Croce Gallo	LL 36	3.115	0,30	19
Croce Gallo	LL 37	4.765	0,30	29
Casamassimini	LL 38	6.835	0,30	41
Casamassimini	LL 39	3.035	0,30	18
Casamassimini	LL 40	4.490	0,30	27
Casamassimini	LL 41	8.260	0,30	50
Casamassimini	LL 42	1.260	0,30	8
Casamassimini	LL 43	5.630	0,30	34
Casamassimini	LL 44	3.755	0,30	23
Casamassimini	LL 45	2.370	0,30	14
Casamassimini	LL 46	4.900	0,30	29
SP 201	LL 47	2.760	0,30	17
SP 201	LL 48	1.385	0,30	8
Casa Berni	LL 49	2.630	0,30	16
Casa Berni	LL 50	1.265	0,30	8
Casa Berni	LL 51	1.980	0,30	12
Casa Berni	LL 52	2.230	0,30	13
Casa Berni	LL 53	4.820	0,30	29
Torre Sacchetti	LL 54	4.525	0,30	27
Torre Sacchetti	LL 55	2.400	0,30	14
Torre Sacchetti	LL 56	3.650	0,30	22
Torre Sacchetti	LL 57	1.345	0,30	8
Strada Bisocco	LL 58	3.010	0,30	18
Via Grossi	LL 59	3.870	0,30	23
Via Rocca	LL 60	2.190	0,30	13
Via Rocca	LL 61	1.060	0,30	6
SP 45	LL 62	2.510	0,30	15
SP 45	LL 63	1.405	0,30	8
SP 201	LL 64	2.675	0,30	16
Via Grossi	LL 65	2.310	0,30	14
TOTALE		218.405		1.529

Tabella 22: capacità insediativa residenziale generata dai lotti liberi di completamento dal Piano delle Regole

In merito agli ambiti disciplinati da strumenti attuativi in fase di esecuzione, la valutazione del carico insediativo si fonda sulla ricognizione analitica delle capacità residue derivanti dalle frazioni planivolumetriche non ancora edificate. Tale operazione di monitoraggio consente di quantificare con precisione l'effettivo potenziale di nuovi abitanti teorici insediabili, garantendo la coerenza del dimensionamento complessivo del piano con lo stato di fatto delle trasformazioni urbanistiche già avviate.

Localizzazione	Piano attuativo in itinere	S.T. (mq)	It (mq/mq)	esecuzione %	Residuo abitanti teorici insediabili
Via Rocca	ex AT.R. 1/a	6.340	0,15	30%	13
Via Amendola	ex AT.R. 2	26.950	0,20	50%	54
Via Grossi	ex AT R. 3	24.200	0,15	0%	72
Via Rovati	ex A.T.R. 9	8.750	0,20	0%	35
Viale Resistenza	ex A.P.R. 3	12.735	0,20	0%	50
Via Pastore	ex P.d.R 5	9.510	20.156 mc	0%	134

Via Bovio	P.C.C.	12.220	0,80	10%	167
TOTALE		100.705			525

Tabella 23: capacità insediativa residenziale generata dalle porzioni inattuate dei piani attuativi residenziali in itinere

Il potenziale demografico derivante dalle capacità edificatorie residue localizzate all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) si attesta complessivamente su un valore di **2.054 abitanti teorici**, risultante dalla sommatoria delle aliquote di 1.529 e 525 unità. Tale quadro dimensionale, afferente al Piano delle Regole, trova necessaria integrazione nella componente valutativa espressa dal Documento di Piano riguardante il carico insediativo potenziale riconducibile al patrimonio edilizio extragricolo in ambito rurale. Quest'ultima stima computa gli abitanti teorici derivanti dai processi di rifunzionalizzazione e mutamento della destinazione d'uso di volumetrie non più strettamente funzionali all'attività agricola, confermando prudenzialmente, in continuità con le scelte strategiche pregresse, la quota di **100 abitanti teorici** già individuata in sede di prima stesura del P.G.T.

In conclusione, la piena saturazione delle potenzialità edificatorie delineate nel Piano delle Regole configura un carico insediativo aggiuntivo pari a **2.154 abitanti teorici**, valore che rappresenta il tetto massimo di incremento demografico derivante dal completamento delle trasformazioni urbanistiche e degli interventi edilizi disciplinati dal suddetto strumento normativo.

2.5.1.3 Piano dei Servizi

In piena coerenza con l'impianto perequativo delineato sin dalla fase iniziale del P.G.T., alle aree destinate a servizi pubblici di progetto localizzate esternamente agli ambiti di trasformazione e ai regimi convenzionati viene attribuito un indice fondiario di perequazione (Ifp), finalizzato alla generazione di crediti edilizi trasferibili. Tale meccanismo prevede che la cessione gratuita dei sedimi all'Amministrazione Comunale determini il riconoscimento, in favore della proprietà, di una Superficie Lorda (SL) compensativa, calcolata sulla base di un indice pari a 0,075 mq/mq per i comparti destinati a ospitare nuovi servizi di carattere strategico. La capacità edificatoria così prodotta, svincolata dal sito di origine secondo il principio della compensazione urbanistica, è destinata a essere delocalizzata e implementata su aree riceventi individuate dal Piano delle Regole, configurando un incremento complessivo del potenziale edificatorio la cui quantificazione analitica, derivante dall'applicazione di tali parametri al Piano dei Servizi, è riportata nella tabella seguente

Servizio in progetto	Sf mq	Ifp mq / mq	Capacità edificatoria - SL mq	Abitanti teorici insediabili
Palazzetto dello Sport	33.870	0,075	2.540 mq	51
Parco del Versa	135.595	0,075	10.170 mq	204
Area verde via Rimembranze	730	0,075	55 mq	1
TOTALE	170.195 mq		12.765 mq	256

Tabella 24: capacità insediativa generata dall'applicazione della perequazione alle aree per servizi in progetto

In virtù delle analisi metodologiche e delle valutazioni dimensionali precedentemente illustrate, **il carico insediativo residenziale teorico complessivo configurato dalla Variante Generale al P.G.T.** trova la sua sintesi programmatica nel quadro sinottico riportato di seguito.

Popolazione	Abitanti teorici insediabili
Stabilmente residente al 01.01.2025	11.600
Insediabile da Documento di Piano	379
Insediabile da Piano delle Regole	2.154
Insediabile da Piano dei Servizi	256
TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA	14.389

Tabella 25: Capacità insediativa residenziale teorica della Variante Generale

È importante sottolineare come il dato quantitativo sopra esposto non rivesta un carattere di definitiva invarianza. Esso rappresenta una configurazione programmatica suscettibile di affinamento e calibrazione in sede di stesura definitiva del Piano delle Regole.

In quella fase, l'Amministrazione potrà procedere a una verifica puntuale delle potenzialità trasformative residue all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC). Tale attività di precisione permetterà di dimensionare con maggiore accuratezza la

capacità insediativa effettiva, pesando le reali possibilità di densificazione o di completamento dei lotti interclusi. Questo processo di "tuning" urbanistico assicura che il dimensionamento finale del Piano sia strettamente aderente alla morfologia del costruito e alle reali dinamiche di rigenerazione dei tessuti storici e consolidati, evitando sovrastime teoriche e garantendo un equilibrio ottimale tra carichi insediativi e dotazioni di servizi.

2.5.2 Dimensionamento produttivo

In tale settore la quantificazione della capacità edificatoria dello strumento urbanistico tiene conto delle previsioni contenute nelle articolazioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

2.5.2.1 Documento di Piano

L'Amministrazione Comunale persegue una strategia di parziale continuità con le previsioni di settore del P.G.T. vigente, subordinando tuttavia lo sviluppo produttivo ai sovraordinati principi di contenimento del consumo di suolo e alla specifica volontà politica di inibire l'insediamento di nuove funzioni logistiche sul territorio comunale. Tale indirizzo programmatico si sostanzia nella riconferma parziale di un ambito di trasformazione in località Matellotta, finalizzato al completamento del comparto artigianale-industriale consolidato, il quale beneficia già di dotazioni infrastrutturali strategiche e di servizi pubblici di supporto, con particolare riferimento al sistema della mobilità e delle aree di sosta per i vettori pesanti; contestualmente, viene mantenuta una previsione urbanistica residua di limitata entità spaziale in via Bianchi, inserita in un tessuto edificato a destinazione mista produttivo-commerciale.

La scelta di concentrare la maggior quota del potenziale insediabile in un'unica polarità per il prossimo quinquennio risponde a criteri di sostenibilità territoriale, privilegiando la saturazione di tessuti già antropizzati per minimizzare l'impatto paesaggistico e visuale che nuove espansioni isolate comporterebbero, evitando così la frammentazione del territorio e la generazione di esternalità ambientali negative su aree ancora integre. Il consolidamento del quartiere Matellotta trova ulteriore legittimazione nella previsione della cosiddetta "Gronda Nord", infrastruttura concepita per drenare il traffico di attraversamento dal nucleo urbano di Stradella offrendo un'alternativa viabilistica preferenziale, specialmente per i flussi pesanti, rispetto all'attuale tracciato della SS n. 10. Tale opera garantirà un'efficiente gestione dei flussi gravitanti sul comparto produttivo e diretti verso il nodo autostradale, assicurando che le previsioni di sviluppo artigianale e industriale programmate non determinino ricadute negative sulla mobilità interna al centro edificato e garantendo un corretto equilibrio tra espansione produttiva e tutela della qualità della vita urbana.

Localizzazione	Ambito di trasformazione produttivo	Superficie Territoriale (mq)	It (mq/mq)	SL (St x It)	CU – 20% SL (mq)
Via Zaccagnini	AT-p1	19.325	0,50	9.662	1.932
Via Bianchi	AT-p2	11.950	0,50	5.975	1.195
TOTALE		31.275		15.637	3.127

Tabella 26: capacità insediativa produttiva generata dal Documento di Piano

2.5.2.2 Piano delle Regole

Il Piano delle Regole pone al centro della propria strategia il consolidamento e la stabilizzazione del tessuto produttivo esistente, circoscrivendo le previsioni urbanistiche all'interno di polarità territoriali già consolidate e morfologicamente ben identificate. In linea con gli obiettivi di limitazione del consumo di suolo, si opta per un rigoroso contenimento dei perimetri afferenti ai poli produttivi situati lungo le direttrici di via Levata, via Bianchi, via Di Vittorio e la S.S. n. 10, ammettendo esclusivamente interventi puntuali in lotti di completamento. Tale scelta risponde alla specifica finalità di assecondare eventuali necessità di potenziamento e razionalizzazione funzionale delle aziende già operanti nel territorio, privilegiando la saturazione dei vuoti urbani interstiziali e la ricucitura del tessuto edilizio esistente.

Localizzazione	Lotto Libero	Superficie fondiaria (mq)	If (mq/mq)	SL (Sf x If)
Via Dei Mille	LL 1	4.520	0,50	2.260
Via Levata	LL 2	2.215	0,50	1.107
Via Bianchi	LL 3	2.000	0,50	1.000
Via Bianchi	LL 4	3.395	0,50	1.697
Via Bianchi	LL 5	7.430	0,50	3.715
SS 10	LL 6	5.700	0,50	2.850
TOTALE		25.260		12.629

Tabella 27: capacità insediativa produttiva generata dai lotti liberi di completamento dal Piano delle Regole

In merito agli ambiti disciplinati da strumenti attuativi in fase di esecuzione, la valutazione del carico insediativo si concentra esclusivamente sulla capacità edificatoria generabile dall'attuazione del comparto urbanistico denominato "API 8", localizzato nel settore est del territorio comunale in fregio alla SS n. 10. Tale ambito rappresenta l'esito della parziale inattuazione (sono state eseguite parte delle opere di urbanizzazione) di un piano di lottizzazione approvato originariamente in vigore del P.R.G.,

la cui efficacia temporale permane tuttora in forza delle proroghe legislative susseguitesi nel tempo. Al contrario, l'ulteriore piano attuativo in itinere situato nel quartiere produttivo ha esaurito il proprio potenziale edificatorio: la sua permanenza tra gli ambiti in esecuzione è motivata unicamente dalla necessità di completamento delle opere di urbanizzazione previste in sede di convenzionamento, le quali risultano ad oggi non integralmente realizzate.

Localizzazione	Piano attuativo in itinere	S.T. (mq)	It (mq/mq)	esecuzione %	SL residua realizzabile
Via Zaccagnini	ex A.T.P 5	333.000	0,50	100%	0
SS n. 10	ex A.P.I. 8	113.185	0,40	0%	45.274
TOTALE		446.185			45.274

Tabella 28: capacità insediativa produttiva generata dalle porzioni inattuate dei piani attuativi produttivi in itinere

In virtù delle analisi dimensionali precedentemente illustrate, il carico insediativo produttivo complessivo configurato dalla Variante Generale del PGT si attesta su una superficie lorda complessiva pari a $(15.637 + 12.629 + 45.274)$ **73.540 mq**. Tale quantitativo rappresenta la risultante programmatica della sommatoria tra le previsioni strategiche delineate nel Documento di Piano — riferibili ai nuovi ambiti di trasformazione — e le capacità residue consolidate nel Piano delle Regole, con particolare riferimento ai lotti di completamento e agli interventi di saturazione dei poli produttivi esistenti.

2.5.3 Dimensionamento commerciale

In tale settore la quantificazione della capacità edificatoria dello strumento urbanistico tiene conto sole previsioni contenute nel Piano delle Regole.

2.5.3.1 Documento di Piano

In linea con gli indirizzi strategici già consolidati nella prima stesura del P.G.T., il Documento di Piano conferma la volontà di non individuare nuovi ambiti di trasformazione specificamente destinati a funzioni di carattere commerciale. Tale scelta programmatica riflette l'intento dell'Amministrazione di preservare l'equilibrio della rete distributiva esistente, privilegiando il consolidamento e la riqualificazione del commercio di vicinato e delle polarità miste già insediate, al fine di evitare un'ulteriore pressione insediativa su aree libere agricole e garantire una maggiore resilienza del tessuto urbano consolidato.

2.5.3.2 Piano delle Regole

In analogia con le strategie delineate per il settore produttivo, il Piano delle Regole orienta la propria azione verso il consolidamento e la perimetrazione rigorosa degli insediamenti commerciali esistenti, perseguendo una politica di sostanziale contenimento delle polarità insediative lungo le direttrici storiche della SS n. 10 e di via Di Vittorio, nonché all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) del capoluogo.

La localizzazione di un numero estremamente contenuto di lotti liberi è finalizzata a favorire processi di potenziamento in loco delle strutture commerciali e ricettive esistenti, garantendo la necessaria flessibilità operativa ai sedimi già attivi. Tali ambiti di completamento sono concepiti per consentire l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, nonché di attività extralberghiere e ricettive, attraverso l'individuazione di comparti di superficie ridotta, funzionalmente contigui alle realtà aziendali consolidate. Tale approccio risponde a una logica di razionalizzazione funzionale che privilegia la crescita organica e la continuità del fronte commerciale rispetto a nuovi e isolati consumi di suolo.

Tale approccio mira a salvaguardare l'equilibrio morfologico e funzionale dei tessuti consolidati, ammettendo puntuali opportunità di integrazione merceologica esclusivamente all'interno degli ambiti ritenuti idonei ad assorbire nuove funzioni senza alterare i caratteri identitari del centro storico.

L'efficacia di tale principio di contenimento è comprovata dalla seguente analisi quantitativa, identificativa della presenza dei lotti liberi interstiziali.

Localizzazione	Lotto Libero	Superficie fondiaria (mq)	If (mq/mq)	SL (Sf x If)
Via Nazionale	LL 1	4.075	0,50	2.037
Via Bianchi	LL 2	4.170	0,50	2.085
SP 201	LL 3	10.590	0,50	5.295
SS 10	LL 4	2.750	0,50	1.375
TOTALE		21.585		10.792

Tabella 29: capacità insediativa produttiva generata dai lotti liberi di completamento dal Piano delle Regole

Il carico insediativo commerciale configurato dalla Variante Generale del P.G.T., derivante dalla saturazione dei lotti liberi previsti, si attesta su una superficie lorda complessiva pari a **10.792 mq**.

2.5.4 Dimensionamento dei servizi

La quantificazione complessiva delle nuove dotazioni territoriali deriva da un'azione sinergica e coordinata tra le diverse componenti dello strumento urbanistico. Essa integra le scelte strategiche di grande scala delineate nel Documento di Piano, le norme di completamento e saturazione del tessuto consolidato proprie del Piano delle Regole e, infine, la programmazione puntuale dei servizi alla persona e alla collettività definita all'interno del Piano dei Servizi.

Tale approccio metodologico assicura che il dimensionamento degli standard non sia una mera sommatoria aritmetica, ma rifletta un disegno organico capace di rispondere sia ai fabbisogni generati dai nuovi insediamenti, sia alle carenze pregresse del territorio.

2.5.4.1 Documento di Piano

La dotazione complessiva di nuove attrezzature pubbliche residenziali di quartiere trova il suo principale canale di attuazione nei meccanismi di trasformazione e rigenerazione definiti dal Documento di Piano. In particolare, il soddisfacimento dei fabbisogni di standard è strettamente correlato all'attivazione degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Rigenerazione.

All'interno degli Ambiti di Trasformazione, la pianificazione impone il raggiungimento di elevati livelli di qualità urbana attraverso il reperimento di spazi pubblici attrezzati, rigorosamente calibrati in funzione del nuovo carico insediativo generato. In tali contesti, l'onere dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la successiva cessione gratuita delle aree al patrimonio comunale competono al soggetto attuatore privato, garantendo così che lo sviluppo edilizio sia contestuale e subordinato alla realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie per la collettività.

In merito agli Ambiti di Rigenerazione, la definizione puntuale delle dotazioni territoriali da reperire al loro interno non è suscettibile di una quantificazione preventiva univoca. Tale incertezza metodologica deriva, in prima istanza, dall'assenza di un dato consolidato circa il carico demografico potenziale, essendo quest'ultimo subordinato all'effettiva Superficie Lorda (SL) oggetto di recupero; in seconda battuta, l'ampia flessibilità del mix funzionale ammesso non consente di predeterminare con esattezza la quota destinata alla funzione residenziale rispetto alle altre destinazioni compatibili.

Tuttavia, al fine di garantire l'omogeneità prestazionale del P.G.T. si stabilisce che la dotazione pro-capite di aree per servizi pubblici necessaria all'attuazione degli A-Rig debba attestarsi sul parametro di 25 mq/ab. Tale soglia garantisce la piena coerenza con i livelli di qualità urbana già prescritti per gli Ambiti di Trasformazione residenziale, assicurando un adeguato bilanciamento tra il recupero del patrimonio edilizio e il potenziamento dei servizi di prossimità.

Localizzazione	AT-r / A-Rig	Superficie Territoriale (mq)	It (mq/mq)	Ab (Su:50mq)	CU - 25 mq/ab (mq)
Via Rocca	AT.R. 1	6.040	0,15	18	450
Via Amendola	AT.R. 2	10.200	0,30	61	1.525
Casamassimini	AT R. 3	15.700	0,20	63	1.575
Strada San Zeno	A.T.R. 4	12.860	0,20	51	1.275
Via Depretis	ARig-1	22.700	0,45	204	5.100
Via I maggio	ARig-2	18.050	0,45	162	4.050
Via Civardi	ARig-3	2.360	0,45	21	525
Via Costa	ARig-4	3.300	0,45	30	750
Via Repubblica	ARig-5	8.010	0,45	72	1.800
Via Di Vittorio	ARig-6	22.145	0,45	199	4.975
Via Bianchi	ARig-7	6.430	0,45	58	1.450
TOTALE					23.475

Tabella 30: dotazione di aree per servizi residenziali generata dall'attivazione degli A.T.R.

I comparti di trasformazione e rigenerazione urbana, considerati nella loro globalità, configurano un incremento sostanziale della dotazione territoriale pubblica, assicurando la cessione e la successiva infrastrutturazione di aree per servizi pari a complessivi **23.475 mq**. Tale apporto di standard aggiuntivi non solo garantisce il soddisfacimento del fabbisogno indotto dai nuovi interventi, ma concorre attivamente al potenziamento della rete dei servizi esistenti, favorendo una distribuzione più capillare e funzionale delle attrezzature pubbliche all'interno del tessuto urbano. Questo incremento di superficie pubblica rappresenta un obiettivo cardine della Variante, finalizzato a elevare lo standard di qualità urbana e ambientale per l'intera collettività.

Nel settore produttivo, l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione genera un incremento strutturale delle dotazioni territoriali pari a complessivi **3.127 mq** di nuove aree per servizi.

Tale apporto, derivante dagli obblighi di cessione e urbanizzazione in capo ai soggetti attuatori, è finalizzato a dotare i comparti artigianali e industriali di quegli spazi pubblici indispensabili per il corretto funzionamento delle attività economiche, con particolare riferimento alla sosta per i mezzi pesanti, alle fasce di mitigazione ambientale e alle reti infrastrutturali di supporto. Il reperimento di tali superfici assicura che lo sviluppo produttivo sia accompagnato da un adeguato potenziamento degli standard di settore, evitando che il nuovo carico insediativo gravi sulle infrastrutture pubbliche preesistenti.

2.5.4.2 Piano delle Regole

Per i lotti regolati tramite Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), l'istanza edilizia deve essere obbligatoriamente integrata da una proposta planivolumetrica di dettaglio che deve garantire il soddisfacimento dei seguenti standard minimi per la realizzazione di parcheggi pubblici:

- negli ambiti residenziali, il reperimento deve attestarsi sulla misura minima di 5 mq per abitante teorico;
- negli ambiti produttivi, la dotazione è fissata in 5 mq ogni 100 mq di Superficie Lorda (SL).

Tale impostazione assicura che, anche in regime di intervento diretto convenzionato, la trasformazione del lotto contribuisca alla qualità dello spazio pubblico.

Localizzazione	Lotto Libero	Superficie Fondiaria (mq)	If (mq/mq)	Ab (Su:50mq)
Viale Libertà	LL 1	2.540	0,45	23
Via Valle Badia	LL 3	2.505	0,45	23
Via Basso	LL 4	1.800	0,45	16
Via Zavatarelli	LL 5	4.480	0,45	40
Via Zavatarelli	LL 6	2.370	0,45	21
Via Mazzocchi	LL 7	2.510	0,45	23
Via Bianchi	LL 8	2.995	0,45	27
Via Bianchi	LL 9	7.700	0,30	46
Via Bianchi	LL 10	4.210	0,30	25
Via Fanoli	LL 11	4.125	0,45	37
Via Brodolini	LL 12	3.930	0,45	35
Via Montalino	LL 14	3.590	0,45	32
Strada Sabbione	LL 16	5.660	0,45	51
Strada Sabbione	LL 17	3.660	0,45	33
Via Nenni	LL 18	5.880	0,45	53
Via Pastore	LL 19	3.815	0,45	34
Via Pastore	LL 20	2.880	0,45	26
Via Pastore	LL 21	2.395	0,45	22
Via Pastore	LL 22	1.135	0,45	10
Via Repubblica	LL 23	7.455	0,45	67
Via Levata	LL 24	7.930	0,30	48
Via Levata	LL 25	5.140	0,30	31
Via San Lodovico	LL 26	4.900	0,45	44
Strada Peschiera	LL 29	2.125	0,30	13
Piane	LL 30	3.170	0,30	19
Piane	LL 31	3.065	0,30	18
Piane	LL 32	3.570	0,30	21
Vallazzo	LL 35	3.930	0,30	24
Casamassimini	LL 38	6.835	0,30	41
Casamassimini	LL 39	3.035	0,30	18
Casamassimini	LL 40	4.490	0,30	27
Casamassimini	LL 41	8.260	0,30	50
Casamassimini	LL 42	1.260	0,30	8

Localizzazione	Lotto Libero	Superficie Fondiaria (mq)	If (mq/mq)	Ab (Su:50mq)
Casamassimini	LL 43	5.630	0,30	34
Casamassimini	LL 44	3.755	0,30	23
SP 201	LL 47	2.760	0,30	17
Casa Berni	LL 49	2.630	0,30	16
Casa Berni	LL 50	1.265	0,30	8
Casa Berni	LL 51	1.980	0,30	12
Casa Berni	LL 52	2.230	0,30	13
Casa Berni	LL 53	4.820	0,30	29
Torre Sacchetti	LL 54	4.525	0,30	27
Torre Sacchetti	LL 56	3.650	0,30	22
Strada Bisocco	LL 58	3.010	0,30	18
Via Grossi	LL 59	2.310	0,30	23
Via Grossi	LL 59	3.870	0,30	23
SP 45	LL 63	1.405	0,30	8
SP 201	LL 64	2.675	0,30	16
TOTALE		193.140		1.295

Tabella 31: dotazione di aree per servizi residenziali generata dall'attuazione dei Permessi di Costruire Convenzionati

Il totale dei tessuti residenziali di completamento assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato ammonta a 193.140 mq, a cui corrisponde la necessità urbanizzativa di esecuzione di (1.295 ab x 5 mq/ab) **6.475 mq**.

Nel settore produttivo, per il lotto libero di 7.430 mq sito in via Bianchi, sottoposto a permesso di costruire convenzionato, il progetto edilizio dovrà essere corredato da una previsione planivolumetrica per la definizione dell'assetto compositivo del comparto e per l'attuazione degli interventi di interesse pubblico, quali i parcheggi di uso pubblico, da reperire e realizzare nella misura minima di 5 mq/100mq SL. Pertanto la relativa dotazione di area per servizi ammonta a (7.430 mq x 0,50 mq/mq x 5%) **185 mq**.

Nel settore commerciale, per il lotto libero di 10.590 mq ubicato lungo la SP 201, sottoposto a permesso di costruire convenzionato, il progetto edilizio dovrà essere corredato da una previsione planivolumetrica per la definizione dell'assetto compositivo del comparto e per l'attuazione degli interventi di interesse pubblico, quali i parcheggi di uso pubblico, da reperire e realizzare nella misura minima di 5 mq/100mq SL. Pertanto la relativa dotazione di area per servizi ammonta a (10.590 mq x 0,50 mq/mq x 5%) **265 mq**.

2.5.4.3 Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi, sulla base delle indagini condotte dal Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura dell'Università degli Studi di Pavia (D.I.C.A.R.), quantifica la superficie reale della dotazione di servizi alla persona in **413.506 mq**.

In merito ai piani attuativi in fase di esecuzione, il quadro delle dotazioni territoriali comprende una serie di aree destinate a servizi pubblici — con particolare riferimento a standard di parcheggio e verde di quartiere — il cui iter realizzativo è tuttora in itinere.

Tali superfici, una volta completate e collaudate secondo le specifiche delle relative convenzioni urbanistiche, confluiranno nel patrimonio pubblico dell'Ente, concorrendo in modo strutturale al raggiungimento della dotazione complessiva prevista dal PGT. Il monitoraggio di queste opere risulta fondamentale per garantire che lo sviluppo edilizio dei comparti sia costantemente supportato dal completamento delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, assicurando l'effettiva fruibilità degli spazi collettivi da parte della cittadinanza.

Localizzazione	Aree per parcheggi pubblici	Aree a verde pubblico
Via Felisini (ex A.T.R. 3)	680	2.805

Localizzazione	Aree per parcheggi pubblici	Aree a verde pubblico
Via Rocca (ex A.T.R. 1)	380	
Via Amendola (ex A.T.R. 2)	980	
Strada per Torre Sacchetti	1.470	
Via Pastore (ex P.d.R. 5)		980
Via Rovati (ex A.T.R. 9)	355	
Via Bovio	750	
TOTALE	4.615	3.785

Tabella 32: dotazione di aree per servizi residenziali da completare all'interno dei piani attuativi in itinere

In termini di bilancio urbanistico, il quadro delle dotazioni territoriali evidenzia una quota residua di **8.400 mq** di aree per servizi attualmente in fase di ultimazione.

In merito alla programmazione di nuove dotazioni territoriali, esterne agli ambiti di trasformazione, di rigenerazione e ai permessi di costruire convenzionati, l'Amministrazione Comunale conferma l'orientamento strategico definito nella prima stesura del PGT, procedendo tuttavia a un'attenta operazione di ridimensionamento e ottimizzazione delle superfici previste. Tale strategia si focalizza sulla riproposizione di interventi di carattere d'eccellenza e scala urbana, quali la valorizzazione ambientale del Parco del Versa e la realizzazione del nuovo polo polifunzionale destinato a Palazzetto dello Sport e Centro Congressi.

Il quadro dei servizi pubblici si completa con la conferma di interventi puntuali di integrazione e potenziamento, tra cui:

- la riqualificazione e l'ampliamento del parcheggio nell'ambito dell'ex scalo ferroviario;
- l'implementazione delle attrezzature presso il centro sportivo di via Levata;
- il consolidamento dei servizi di supporto alle attività produttive nel comparto di Matellotta;
- la realizzazione di una nuova area di sosta in via Don Minzoni per il soddisfacimento della domanda locale.

Tali previsioni sono finalizzate a elevare la qualità urbana e la dotazione di standard del territorio, secondo la quantificazione complessiva riepilogata nella tabella seguente.

Localizzazione	Servizio in progetto	Superficie fondiaria mq
SP 200	Palazzetto dello Sport/Centro congressi	33.870
Via Rovati	Parco del Versa	135.595
Via Nazionale	Ampliamento parcheggio stazione	2.100
Via Levi	Servizio produttivo (*)	2.615
Via Levata	Ampliamento centro sportivo	730
Via Don Minzoni	Parcheggio pubblico	180
TOTALE		172.475

Tabella 33: dotazione di aree per servizi in progetto previste dal Piano dei Servizi

(*) non computato ai fini della dotazione globale dei servizi alla residenza

La dotazione complessiva di aree per servizi residenziali, espressa in termini di superficie reale, si attesta su un valore di **595.676 mq** (risultante dalla sommatoria dei 413.506 mq esistenti, degli 8.400 mq in fase di ultimazione, dei 1.295 mq derivanti dall'attuazione dei P.C.C. e dei 172.475 mq previsti). Tuttavia, tale dato quantitativo rappresenta solo il punto di partenza per una pianificazione evoluta: spetta infatti al Piano dei Servizi il compito di fornire un giudizio critico e qualitativo sull'assetto delle dotazioni territoriali.

In questa prospettiva, il concetto di quantità viene integrato e mediato da quello di qualità. L'approccio adottato supera la logica della mera moltiplicazione numerica degli standard, privilegiando la gestione ottimale e il potenziamento delle unità di servizio esistenti per massimizzare l'efficacia delle prestazioni rese alla collettività.

Il Piano dei Servizi opererà questa calibrazione attraverso due meccanismi metodologici fondamentali:

- coefficienti correttivi di qualità, accessibilità e fruibilità: partendo dalle analisi analitiche contenute nelle schede di rilevazione, il Piano identifica dei parametri che pesano il valore reale di ogni servizio. Non tutti i metri quadri, infatti, contribuiscono allo stesso modo al benessere urbano: la posizione, lo stato di conservazione e la facilità di accesso determinano l'effettivo "peso" dello standard.
- Riconoscimento della Sovracomunalità: per le attrezzature che, per natura e scala, servono un bacino d'utenza più ampio di quello locale (bacino gravitazionale), viene applicato un coefficiente correttivo riduttivo. Questo permette di distinguere tra la superficie totale presente sul suolo comunale e quella effettivamente "a disposizione" e funzionale ai soli residenti di Stradella, evitando una sovrastima della risposta ai fabbisogni strettamente locali.
- Attraverso questa lettura incrociata, il Piano dei Servizi non si limiterà a censire superfici, ma definirà la reale dotazione di qualità del Comune, garantendo un equilibrio sostenibile tra le strutture di interesse territoriale e i servizi di prossimità necessari alla vita quotidiana dei cittadini.

2.5.4.4 Servizi di rilevanza sovracomunale

Il comune di Stradella è caratterizzato dalla presenza di alcuni servizi aventi caratteristiche di sovracomunalità in quanto fruibili da un bacino di utenza più allargato rispetto alla realtà locale. La seguente tabella riporta la quantificazione dei servizi comprensoriali esistenti, ad esclusione dei servizi tecnologici dei quali è esclusa la fruizione diretta.

Localizzazione	Servizio sovracomunale esistente	Superficie fondiaria mq
via Vena	Centro socio educativo ANFFAS	1.045
via De Amicis	I.T.C.G. "Faravelli"	5.175
via Achilli	Ospedale unificato di Broni-Stradella	31.300
via Achilli	RSA Broni Stradella Pubblica	7.545
via Vescola	Comunità alloggio ANFFAS	2.515
via Vescola	Centro psico sociale ATS	1.365
via Rimembranze	Caserma Carabinieri	1.900
via Valle Badia	Poligono Tiro a Segno	7.365
Viale Resistenza	Caserma Polizia Stradale	4.645
Via Nazionale	Stazione ferroviaria	3.745
Via Nazionale	Parcheggio Stazione ferroviaria	3.440
TOTALE		70.040

Tabella 34: dotazione di aree per servizi sovracomunali esistenti nel comune di Stradella

Al Piano dei Servizi è affidato il compito strategico di definire con precisione il peso del sistema pubblico individuando il quantitativo di dotazioni territoriali effettivamente a disposizione della collettività affinché la città possa rispondere in modo adeguato sia alle necessità quotidiane dei residenti di Stradella sia alle esigenze della vasta utenza che gravita sul bacino sovracomunale. Questa missione trasforma il piano in uno strumento di misura del benessere urbano in grado di dimensionare le infrastrutture sociali e materiali non solo come un mero adempimento numerico ma come un'armatura di servizi capace di sostenere il ruolo di Stradella quale polo attrattore ed equilibratore di un intero territorio. La determinazione di questo carico funzionale permette di calibrare l'offerta di spazi pubblici e attrezzature collettive garantendo che la crescita della città sia sempre supportata da una rete di servizi proporzionata e accessibile capace di far fronte alle pressioni insediative e alle dinamiche di mobilità che caratterizzano un centro di riferimento per l'Oltrepò Pavese.

L'Amministrazione Comunale non ha rilevato situazioni di criticità nell'offerta dei servizi sovracomunali esistenti, né dal punto di vista dell'erogazione qualitativa del servizio né del sistema della mobilità ad essa correlati.

L'Amministrazione Comunale, nell'ottica di valorizzare i servizi con potenziale di sovracomunalità, ha individuato nella riqualificazione del palazzo "ex Uffici Giudiziari" di via Battisti la sede ideale per il rilancio del Museo della Fisarmonica. Il progetto prevede il trasferimento dell'attuale sede di via Montebello in questi nuovi spazi, profondamente rinnovati, per dare vita a un polo che coniughi cultura, socialità e alta formazione musicale.

L'intervento è concepito per ottimizzare la fruizione degli ambienti attraverso una distribuzione verticale chiara e funzionale:

- Il Piano Terra è dedicato all'accoglienza. Qui si concentrano la direzione del museo, i servizi di divulgazione e un moderno front office. Quest'ultimo non fungerà solo da punto di registrazione e custodia, ma anche da centro di documentazione attivo nella ricerca e nella promozione culturale.
- Il Piano Primo è il cuore pulsante dell'edificio, interamente destinato ai percorsi espositivi del nuovo Museo della Fisarmonica.
- Il Piano Secondo è dedicato alla didattica e all'alta specializzazione musicale, con aule progettate per lezioni singole e di gruppo, supportate da una segreteria amministrativa dedicata.
- Il Piano Sottotetto è riservato alle funzioni di supporto logistico e direzionale, con una sala riunioni per i docenti e lo studio della Direzione dell'Accademia.

Attraverso questo intervento, l'edificio di via Battisti smette di essere un ex ufficio burocratico per trasformarsi in un organismo vivo, capace di attrarre visitatori e studenti ben oltre i confini comunali, salvaguardando l'identità storica dello strumento musicale simbolo del territorio e proiettandola nel futuro attraverso l'innovazione tecnologica.

2.5.5 Quadro di sintesi finale

Sulla scorta delle valutazioni analitiche espresse nei capitoli precedenti, si riporta di seguito il quadro sinottico riassuntivo relativo alla quantificazione della popolazione (residente e insediabile) e alla corrispondente dotazione di servizi locali, tra stato di fatto e previsioni di progetto.

È opportuno ribadire che tali grandezze assumono un valore squisitamente programmatico e non definitivo. Il consolidamento dei dati avverrà, infatti, solo a valle della stesura definitiva del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. In particolare, a quest'ultimo sarà demandato il compito cruciale di operare una pesatura qualitativa delle dotazioni territoriali, individuando al contempo il grado di sovracomunalità di specifiche attrezzature.

In virtù di tali criteri metodologici, si anticipa che il calcolo della dotazione pro-capite effettiva subirà una sensibile contrazione rispetto al dato aritmetico grezzo. Tale scostamento non è indice di una riduzione dei servizi, bensì l'esito di una differente ponderazione urbanistica: le superfici reali verranno depurate dalle quote destinate all'utenza sovracomunale e calibrate in base alla loro reale fruibilità e qualità, restituendo un quadro prestazionale più aderente alle necessità specifiche della comunità locale.

SERVIZI LOCALI	SUPERFICIE (mq)	POPOLAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI	DOTAZIONE PRO-CAPITE
Esistenti e in fase di realizzazione	421.906	Stabilmente residente al 01.01.2025	11.600	(A : B) 43,39 mq/ab
Di progetto (da PdS)	172.475	Insedibile da Documento di Piano	379	
Di progetto (da DdP)	23.475	Insedibile da Piano delle Regole	2.154	
Di progetto (da PdR)	6.475	Insedibile da Piano dei Servizi	256	
TOTALE SERVIZI LOCALI (A)	624.331 mq	TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA (B)	14.389 ab	

Tabella 35: Capacità insediativa residenziale teorica e dotazione di aree per servizi della Variante Generale (dato programmatico)

2.6

MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI DEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

In ossequio al dettato normativo dell'Art. I-13 del P.T.C.P., la Variante Generale del P.G.T. di Stradella dedica una specifica sezione alla dimensione sovracomunale della pianificazione, interpretando il Documento di Piano non come un atto isolato, ma come un tassello integrato nel mosaico del governo del territorio provinciale e regionale.

L'approccio metodologico adottato si sviluppa attraverso i seguenti pilastri strategici.

- Integrazione con la pianificazione di area vasta: Il Piano esplicita le modalità di recepimento delle prescrizioni del P.T.C.P., trasformando gli obiettivi provinciali in parametri operativi locali. Questo raccordo garantisce che le scelte strategiche comunali siano in costante dialogo con il contesto territoriale circostante, assicurando la coerenza con gli ambiti di rilievo strategico definiti a scala vasta.
- Analisi di coerenza transfrontaliera: una sezione specifica indaga le relazioni funzionali con i comuni confinanti, analizzando le continuità (o le eventuali divergenze) nelle destinazioni d'uso ai margini del territorio comunale. L'obiettivo è prevenire conflittualità d'uso del suolo e favorire, dove possibile, l'integrazione dei sistemi infrastrutturali e dei servizi.
- Gestione delle risorse e contenimento del consumo di suolo: In linea con i Capi 8 e V della normativa regionale, il Piano fornisce dati quantitativi e strategie per la riduzione del consumo di suolo vergine, integrando valutazioni sul bilancio energetico e sull'uso oculato delle risorse non rinnovabili. Tali temi vengono trattati come "aspetti prioritari" che informano sia il Piano delle Regole che il Piano dei Servizi.
- Efficacia e monitoraggio delle strategie: Il Documento di Piano definisce gli strumenti tecnici e normativi volti a garantire che i Piani Attuativi e gli interventi diretti restino fedeli agli obiettivi sovracomunali prefissati, evitando che la fase realizzativa deroghi alle strategie di tutela ambientale e paesaggistica.
- Proattività territoriale: Il P.G.T. si pone anche come interlocutore propositivo, individuando progetti o obiettivi di rilievo sovracomunale da sottoporre all'attenzione degli enti di area vasta, al fine di promuovere sinergie nello sviluppo di infrastrutture, reti ecologiche o poli di servizio che superano i confini amministrativi del Comune.
- Questa sistematizzazione permette di inquadrare la trasformazione del territorio di Stradella all'interno di una cornice di sostenibilità condivisa, dove ogni scelta locale è valutata in funzione dei suoi effetti sul sistema territoriale complessivo.

N°	Obiettivo generale (art. I-4 delle Norme di PTCP)	Temi sovracomunali prioritari per i PGT	Modalità di recepimento nel PGT
Sistema produttivo e insediativo			
P1	Valorizzare il posizionamento geografico strategico della Provincia rispetto alle regioni del Nord-ovest	<ul style="list-style-type: none"> - Individuazione di interventi e strategie locali che possano, anche in associazione con altri comuni, contribuire con le strategie regionali e provinciali alla valorizzazione del favorevole posizionamento geografico. - Miglioramento accessibilità locale ai corridoi regionali e nazionali. Vedere anche obiettivo M1 sugli aspetti relativi all'intermodalità. - Salvaguardia dei corridoi e delle aree dove localizzare gli interventi strategici di livello sovraprovinciale. 	Rafforzamento della stazione ferroviaria come nodo di interscambio ferro-gomma-bici.
P2	Favorire la creazione di condizioni per un territorio più efficiente e competitivo, per attrarre nuove attività e mantenere e rafforzare quelle esistenti	<ul style="list-style-type: none"> - Potenziamento dei servizi di supporto alle imprese - Avvio di strumenti di cooperazione tra comuni - Individuazione delle attività produttive industriali e artigianali che sono in situazioni ambientalmente non compatibili con le funzioni del contesto e che necessitano di essere rilocalizzate in nuovi poli produttivi. 	Consolidamento e completamento del comparto produttivo e commerciale, con esclusione delle attività logistiche;

N°	Obiettivo generale (art. I-4 delle Norme di PTCP)	Temi sovracomunali prioritari per i PGT	Modalità di recepimento nel PGT
P3	Tutelare e consolidare le forme insediative tradizionali, nel rapporto tra città e campagna, che ancora caratterizzano gran parte del territorio della Provincia.	<ul style="list-style-type: none"> - Contenimento del consumo di suolo agricolo o non edificato, da intendersi come risorsa di interesse generale, scarsa e non riproducibile. - Priorità al riuso, ove esistenti, di aree dismesse, abbandonate e degradate. - Mantenimento di forme urbane compatte, evitando fenomeni di generalizzata diffusione insediativa, o di conurbazione lungo le arterie viabilistiche principali e lungo le aste dei corsi d'acqua. - Localizzazione degli interventi insediativi in coerenza con le infrastrutture presenti sul territorio 	<p>Riduzione e razionalizzazione degli Ambiti di Trasformazione</p> <p>Mantenimento selettivo delle previsioni previgenti</p> <p>Incentivazione alla Rigenerazione Urbana</p> <p>Contrasto alla dispersione urbana</p>
P4	Valorizzare ed equilibrare il sistema dei servizi di rilevanza sovracomunale	<ul style="list-style-type: none"> - Individuazione dei fabbisogni di servizi per gli utenti gravitanti non residenti. - Individuazione delle strutture esistenti che hanno bacino di riferimento sovracomunale, quantificazione delle potenzialità ed ipotesi di inserimento nelle funzioni gestite nell'ambito di associazioni tra più comuni. - localizzazione dei servizi sovracomunali per i comuni definiti polo attrattore nel PTCP. 	<p>Implementazione della cartografia tematica dei sistemi pubblici</p> <p>Individuazione dei servizi di rilevanza sovracomunale</p>
P5	Favorire la multifunzionalità nelle aziende agricole esistenti, attraverso un raccordo più stretto tra attività agricola, tutela del paesaggio rurale, beni e servizi prodotti	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenimento delle aziende insediate sul territorio. - Individuazione aree agricole, dettagliando le indicazioni degli ambiti agricoli provinciali, sia in cartografia che nelle norme d'uso. - Definizione di indirizzi per la tutela di ambiente e paesaggio nel territorio rurale. - Tutela dei prodotti agricoli di qualità e di valore paesaggistico, anche rispetto ad altri usi emergenti legati alle produzioni energetiche da fonti rinnovabili. - Apertura e integrazione dell'agricoltura con le attività agroindustriali e agrituristiche. 	<p>Rilievo e mappatura dei valori paesaggistici</p> <p>Analisi della qualità e della resilienza del suolo</p> <p>Rafforzamento della tutela normativa delle aree agricole</p> <p>Implementazione del valore ecosistemico del territorio rurale</p>
P6	Mettere a sistema e valorizzare le molteplici risorse turistiche presenti sul territorio	<ul style="list-style-type: none"> - Censimento delle risorse turistiche (storico culturali, naturalistiche, rurali, altre) presenti sul territorio, anche ai fini dell'inserimento nel programma di sviluppo del Sistema turistico del Po di Lombardia. - Individuazione delle sinergie attivabili dalla messa a sistema delle risorse e dei servizi turistici, unitamente agli altri comuni compresi nelle associazioni tra più comuni. - Individuazione delle strade vicinali ad uso pubblico che possono costituire direttrice ciclopeditone per l'accesso alle risorse turistiche presenti sul territorio. - Individuazione di strutture ricettive con priorità a riuso strutture già esistenti, storiche o rurali, o collocate in aree urbanizzate. 	<p>Creazione di una rete di mobilità dolce interconnessa, concepita come una reale alternativa modale al trasporto veicolare privato</p> <p>Valorizzazione e recupero della viabilità storica interpodereale, intesa non solo come testimonianza della cultura rurale, ma come infrastruttura strategica per la connessione tra il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e il territorio extraurbano</p>

N°	Obiettivo generale (art. 1-4 delle Norme di PTCP)	Temi sovracomunali prioritari per i PGT	Modalità di recepimento nel PGT
P7	Organizzare una equilibrata coesistenza sul territorio di forme di commercio differenziate alle varie scale	<ul style="list-style-type: none"> - Misure volte a sostenere e mantenere gli esercizi commerciali di vicinato: accessibilità, parcheggi, forme organizzate del tipo “centri commerciali naturali”, mercati periodici. - Realizzazione di medie strutture unicamente quando queste costituiscano occasione per la qualificazione del tessuto insediativo in cui si collocano. - Evitare le situazioni di congestione causate dalla vicinanza di più medie e grandi strutture di vendita. 	<p>Consolidamento ed incentivazione della presenza degli Esercizi di Vicinato nel T.U.C.</p> <p>Integrazione delle Medie Strutture di Vendita all'interno del T.U.C. e degli Ambiti di Trasformazione, secondo un principio di mix funzionale</p> <p>Politiche di Rigenerazione per i N.A.F.</p>
Sistema delle infrastrutture e della mobilità			
M1	Migliorare l'accessibilità e l'interscambio modale delle reti di mobilità	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione delle funzioni di interscambio in corrispondenza delle stazioni e fermate del trasporto pubblico. - Favorire l'accesso veicolare, ciclabile e pedonale dai comuni limitrofi verso le stazioni del servizio ferroviario e le principali stazioni del trasporto su gomma. 	Previsione di ampliamento del parcheggio pubblico situato all'interno dell'ex scalo ferroviario
M2	Favorire l'inserimento nel territorio di funzioni logistiche intermodali	<ul style="list-style-type: none"> - Priorità alla realizzazione di centri/piattaforme logistiche intermodali localizzate nei pressi delle linee ferroviarie. - Collocazione in luogo accessibile dalla viabilità principale e studio degli effetti indotti sul traffico esistente. - Indirizzi per un equilibrato inserimento territoriale e paesaggistico dei nuovi impianti 	L'Amministrazione Comunale vieta l'insediamento di nuove funzioni logistiche
M3	Razionalizzare e rendere più efficiente il sistema della viabilità	<ul style="list-style-type: none"> - Verifica del carico e degli impatti delle trasformazioni insediative sulla funzionalità della rete viabilistica sovracomunale. - Messa in salvaguardia dei tracciati stradali di rilevanza sovrallocale, ad evitare la creazione di situazioni di conurbazione, e razionalizzazione degli accessi. - Interventi volti a migliorare la sicurezza negli incroci e nella rete stradale, e protezione degli utenti deboli (pedoni, ciclisti, motociclisti). 	<p>Riqualificazione dello spazio pubblico con interventi di ricucitura della rete viabilistica</p> <p>Creazione di una rete di percorsi ciclabili e pedonali, alternativa alla mobilità motorizzata</p> <p>Conferma della previsione del nuovo asse di Gronda Nord in un'ottica di riequilibrio dei flussi</p>
M4	Favorire l'adozione di modalità dolci di spostamento per percorsi a breve raggio o di carattere ludico-fruttivo	<ul style="list-style-type: none"> - Collegamenti a rete ciclabili che mettano tra loro in connessione i principali servizi e le stazioni e fermate del trasporto pubblico. - Adozione di parcheggi di interscambio esterni alle aree urbane, unitamente a strategie di tariffazione crescente dei parcheggi verso il centro, con realizzazione di collegamenti ciclabili e pedonali verso il centro, o bus navetta per i comuni di maggiori dimensioni. 	Configurazione di una rete di mobilità dolce interconnessa, concepita come una alternativa modale al trasporto veicolare privato
M5	Razionalizzare le infrastrutture a rete per il trasporto dell'energia e delle informazioni	<ul style="list-style-type: none"> - Individuazione delle situazioni critiche di interazione con ambiti residenziali, paesaggistici e naturalistici. 	Costruzione del quadro conoscitivo delle infrastrutture tecnologiche, basato sull'elaborazione dei dati forniti dalle società gestori dei sottoservizi presenti sul territorio comunale

N°	Obiettivo generale (art. I-4 delle Norme di PTCP)	Temi sovracomunali prioritari per i PGT	Modalità di recepimento nel PGT
Sistema paesaggistico e ambientale			
A1	Recuperare, riqualificare e rifunzionalizzare le situazioni di degrado nelle aree dismesse e abbandonate	<ul style="list-style-type: none"> - Recupero funzionale e reinserimento paesaggistico delle aree produttive dismesse, con salvaguardia dei manufatti testimoni dell'archeologia industriale. - Verifica degli impatti delle nuove funzioni previste nelle aree dismesse su viabilità ed efficacia del sistema urbano. 	Riqualificazione e inserimento paesaggistico degli areali di rigenerazione individuati nel T.U.C.
A2	Tutelare e valorizzare i caratteri e gli elementi paesaggistici	<ul style="list-style-type: none"> - Definizione della Carta del Paesaggio e di quanto altro previsto dalle linee guida regionali sui contenuti paesaggistici dei PGT - Verifica, aggiornamento ed integrazione banche dati e tematismi PTCP sul paesaggio - Articolazione delle indicazioni paesaggistiche in funzione dei caratteri specifici di ciascuna unità di paesaggio. 	Costruzione di un quadro conoscitivo analitico dei valori identitari del territorio, attraverso l'elaborazione di cartografie tematiche dedicate al censimento e alla localizzazione degli elementi paesaggistici strutturanti
A3	Migliorare la compatibilità paesaggistica degli interventi infrastrutturali ed insediativi sul territorio	<ul style="list-style-type: none"> - Tutela e recupero dei centri storici e dei nuclei rurali, sia negli aspetti fisici che in riferimento alle attribuzioni di funzioni coerenti con il contesto nel quale si collocano. - Incremento della dotazione di verde e di parchi nelle zone a più elevata densità insediativa e urbanizzazione. - Recepire alla scala di maggiore dettaglio comunale le indicazioni regionali e provinciali per l'inserimento paesaggistico di impianti ed infrastrutture. 	<p>Il PGT prevede una specifica normativa volta alla valorizzazione dell'edificato storico</p> <p>Ripensamento del verde urbano in funzione del sistema ecologico funzionale, integrando i giardini, i parchi e le aree libere ricomprese nell'abitato all'interno della cornice più ampia della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.).</p>
A4	Garantire un adeguato grado di protezione del territorio dai rischi idrogeologici, sismici e industriali	<ul style="list-style-type: none"> - Adozione nei piani comunali di misure per la salvaguardia dei ricettori sensibili rispetto a rischi frane ed esondazione, secondo indicazioni regionali e Autorità di Bacino. - Sviluppo studi di microzonizzazione sismica e adozione nei piani comunali di misure di prevenzione per il rischio sismico, secondo quanto normative nazionali e regionali. - Sviluppo di studi di rischio e adozione delle misure previste dalle norme per la messa in sicurezza industrie a rischio di incidente rilevante. - Contenimento della impermeabilizzazione dei suoli, e adozione di sistemi volano per rallentamento deflusso acque meteoriche. 	<p>Lo Studio Geologico a corredo del PGT è stato integrato con le risultanze dello Studio di Gestione del Rischio Idraulico e con l'aggiornamento del Documento di Polizia Idraulica.</p> <p>Il contenimento della impermeabilizzazione dei suoli viene perseguito attraverso una sensibile riduzione delle superfici urbanizzabili in ottemperanza ai disposti della L.R. n. 31/2014</p>
A5	Invertire la tendenza al progressivo impoverimento del patrimonio naturalistico e della biodiversità	<ul style="list-style-type: none"> - Compensazione preventiva per la realizzazione delle trasformazioni sul territorio. - Attuazione progetto di rete verde ed ecologica, anche attraverso compensazione ambientale al consumo di suolo. - Valorizzazione potenzialità ecosistemiche degli spazi rurali prossimi alle aree naturalistiche. - Collegamento aree verdi interne agli abitati e aree agricole, naturali e seminaturali esterne. - Salvaguardia, nelle zone più densamente urbanizzate, dei varchi inedificati con potenzialità di connessione ecologica. 	<p>Configurazione della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.) come infrastruttura portante del territorio</p> <p>Identificazione e tutela dei varchi ambientali di permeabilità residua</p> <p>Valorizzazione e connessione del verde urbano</p>

N°	Obiettivo generale (art. I-4 delle Norme di PTCP)	Temi sovracomunali prioritari per i PGT	Modalità di recepimento nel PGT
A6	Evitare o comunque contenere il consumo di risorse scarse e non rinnovabili	<ul style="list-style-type: none"> - Migliorare l'efficienza energetica del patrimonio edilizio, nuovo ed esistente. - Favorire l'uso di energia proveniente da fonti rinnovabili e contenere l'uso di energia proveniente da fonte fossile. - Contenimento produzione pro-capite di rifiuti e incremento quote di raccolta differenziata. - Razionalizzazione uso dell'illuminazione pubblica, e contenimento dell'inquinamento luminoso in relazione agli aspetti naturalistici. 	Il PGT prevede una significativa riduzione del consumo di suolo: minori opportunità di carattere edificatorio determinano certamente minori fabbisogni energetici e vanno anche nella direzione di un contenimento della produzione di rifiuti.
A7	Contenere i livelli di esposizione dei ricettori agli inquinanti	<ul style="list-style-type: none"> - Aggiornamento delle zonizzazioni acustiche e risanamento delle situazioni fuori norma. - Evitare o mitigare l'interazione tra ricettori e sorgenti acustiche, in particolare in situazioni di promiscuità tra usi produttivi e residenziali. - Contenimento dell'esposizione ai campi elettromagnetici nelle vicinanze di infrastrutture per il trasporto e la trasformazione dell'energia. - Minimizzazione degli sversamenti in falda da aree produttive, da attività agricole, e da sedi stradali e parcheggi. 	L'Amministrazione Comunale fa proprio l'obiettivo di approvazione del P.Z.A. nei sei mesi successivi all'approvazione del PGT.
A8	Definire modalità per un inserimento organico nel territorio degli impianti per la produzione di energia rinnovabile	<ul style="list-style-type: none"> - Priorità alla collocazione degli impianti fotovoltaici sulle coperture di impianti produttivi, logistici e centri commerciali, e definizioni di criteri restrittivi per localizzazione su suolo agricolo. 	Nel territorio comunale sono stati presentati progetti di impianti fotovoltaici a terra nell'ambito delle "Aree Idonee" definite dalla normativa vigente di settore

Tabella 36: valutazione sintetica delle modalità di recepimento degli obiettivi del P.T.C.P. all'interno del P.G.T.

2.7

CRITERI DI PEREQUAZIONE, DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE

In linea con il dettato dell'art. 8, comma 2, lett. g, della L.R. 12/2005, la Variante Generale al P.G.T. ribadisce il ruolo centrale dei modelli perequativi, compensativi e incentivanti quali pilastri della propria efficacia operativa. L'Amministrazione Comunale, confermando la continuità con l'impianto disciplinare vigente, procede a un necessario aggiornamento di tali istituti per armonizzarli con le disposizioni introdotte dalla L.R. 18/2019, consolidandoli come motori per l'attuazione delle strategie territoriali.

L'integrazione di questi strumenti non è intesa come mera procedura tecnica, ma come una scelta di governance del territorio volta a perseguire tre obiettivi fondamentali:

- equità e perequazione: La distribuzione diffusa dei vantaggi e degli oneri derivanti dalla pianificazione garantisce un trattamento omogeneo tra le proprietà, superando la tradizionale discrezionalità dei piani zonizzati e favorendo una gestione democratica delle trasformazioni;
- compensazione e pubblica utilità: L'utilizzo della compensazione urbanistica permette all'ente di acquisire aree strategiche per la realizzazione di servizi, reti ecologiche o infrastrutture pubbliche senza ricorrere a gravose procedure espropriative, trasformando il potenziale edificatorio in benefici tangibili per la collettività.
- incentivazione alla rigenerazione: Attraverso il sistema degli incentivi, il Piano stimola il settore privato verso interventi ad alto valore aggiunto, premiando il recupero del patrimonio edilizio esistente, l'incremento delle prestazioni energetiche e il miglioramento del decoro paesaggistico.

Tali meccanismi assicurano, in ultima analisi, la sostenibilità economica del Piano, trasformando ogni iniziativa privata in un'occasione di riqualificazione dello spazio pubblico e di tutela dell'identità territoriale, garantendo al contempo la fattibilità finanziaria degli obiettivi di trasformazione urbana.

2.7.1 Perequazione Urbanistica

La perequazione si configura come l'equa e uniforme distribuzione dei diritti edificatori su un dato areale, rendendo l'attribuzione della capacità edificatoria indipendente dalla localizzazione effettiva delle aree destinate alle dotazioni pubbliche (servizi e viabilità).

Questo istituto è esteso a tutti gli ambiti di trasformazione e alle aree da acquisire per servizi pubblici, perseguendo l'obiettivo di rendere il processo attuativo più equo e di ampliare la partecipazione dei soggetti privati alla realizzazione degli obiettivi di Piano.

Vengono distinti due modelli applicativi, di seguito esplicitati.

- Perequazione circoscritta (o di Comparto)
 - Ambito di Applicazione: Ambiti di Trasformazione (ATR, ATP) assoggettati a pianificazione attuativa.
 - Meccanismo: il piano attuativo attribuisce un identico indice di edificabilità territoriale sull'intera estensione del comparto, ripartendo i diritti volumetrici e gli oneri di urbanizzazione tra tutti i proprietari.
 - Effetto: l'assetto volumetrico complessivo è omogeneo per metro quadro di superficie. Sarà il piano attuativo a determinare la concentrazione dell'edificazione e l'individuazione delle aree da cedere gratuitamente all'Ente Locale per la realizzazione dei servizi.
- Perequazione generalizzata (o Trasferibilità di Diritti)
 - Ambito di applicazione: aree da acquisire per servizi pubblici in progetto non ricomprese negli Ambiti di Trasformazione.
 - Meccanismo: a fronte della cessione gratuita dell'area al Comune (in sostituzione dell'indennità di esproprio), il P.G.T. attribuisce una capacità edificatoria trasferibile o volumetria virtuale.
 - Determinazione e uso: tale capacità edificatoria è determinata da un punto di vista quantitativo e si traduce in diritti volumetrici (cd. crediti edilizi) che possono essere ceduti o commercializzati verso altre aree edificabili private (denominate Aree Riceventi) governate dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole, consentendo in queste ultime un incremento degli indici urbanistici fino a un massimo prefissato.
 - Caso esemplificativo: l'istituto è previsto per agevolare l'acquisizione e la concretizzazione del Parco del Versa, riconoscendo ai privati la quota di volumetria da delocalizzare su altri mappali edificabili.

2.7.2. Compensazione Urbanistica

L'istituto della compensazione persegue una finalità perequativa mirata, applicabile a interventi di interesse pubblico o generale non disciplinati da piani attuativi.

- Finalità principale: consentire la demolizione e la delocalizzazione (ricostruzione altrove) di Superfici Lorde di Pavimento (Slp) esistenti la cui collocazione risulta problematica rispetto al contesto urbano o paesaggistico.
- Obiettivo: raggiungere la riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale attraverso lo spostamento di volumi privati da aree critiche (es. centro storico, aree di pregio, zone a rischio) ad aree ricettive identificate nel Piano delle Regole.

- Meccanismi:
 - tra privati: accordo tra le proprietà per la traslazione della volumetria da un'area cedente a un'area ricevente.
 - con l'Ente Locale: il Comune può utilizzare il proprio patrimonio di aree, anche in deroga alla destinazione originaria, per ricevere volumi tramite permuta o altri atti legali, facilitando così il risanamento delle aree originarie.

2.7.3. Incentivazione Urbanistica

L'incentivazione si attua attraverso il riconoscimento di bonus volumetrici (maggiori diritti edificatori) a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi o della realizzazione di specifici obiettivi di P.G.T.

- Misura massima: l'incremento della volumetria ammessa (bonus) non può superare il 20% della volumetria prevista.
- Condizioni di Applicabilità:
 - interventi ricompresi negli Areali di Rigenerazione (AR) con finalità e modalità già descritte al precedente paragrafo 2.3;
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente qualora perseguano una o più delle finalità elencate nell'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/05, in conformità alla modulazione contenuta nella D.G.R. n. IX/3508 del 05/08/2020 "Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)".