

REGIONE LOMBARDIA / PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

COMUNE DI VILLANTERIO

DP DOCUMENTO DI PIANO

24

RELAZIONE

ELABORATO DEFINITIVO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

MARZO 2013

P.G.T. del Comune di VILLANTERIO (Pavia)

Redatto da:

Arch. Roberto Alessio
Studio di Architettura ed Urbanistica
via Villa Eleonora, 23/c- 27100 PAVIA

con la collaborazione di:

Arch. Simona Pizzocaro

per la Valutazione Ambientale Strategica :

EcoCentro-Naturalista Dott. Armando Gariboldi

con i contributi disciplinari di:

per gli aspetti Idrogeologici e Sismici : Geologo Dott. Felice Sacchi

per gli aspetti di Classificazione Acustica : Ingegnere Dott. Moraldo Bosini

IL SINDACO

Dott. Massimo Brusoni

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giuseppe Ferrara

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Siro Schiavi

APPROVAZIONE:

Delibera del Consiglio Comunale n°.....del.....

PUBBLICAZIONE ALL' ALBO PRETORIO

dal.....al.....

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

n°.....del.....

ELENCO ELABORATI

DOCUMENTO DI PIANO				
DP.1	RICOGNITI VO	ESTRATTI PIANI SOVRAORDINATI : PTR		
DP.2		ESTRATTI PIANI SOVRAORDINATI : PTPR		
DP.3		ESTRATTI PIANI SOVRAORDINATI : PTCP	scala 1:10.000	
DP.4		MOSAICO DEI PRG/PGT DEI COMUNI CONFINANTI	scala 1:25.000	
DP.5	QUADRO CONOSCITIVO	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	scala 1:25.000	
DP.6		EVOLUZIONE STORICA DEL TERRITORIO(IMMAGINI)		
DP.7		VINCOLI	scala 1:10.000	
DP.8		RETICOLO IDRICO MINORE	scala 1:10.000	
DP.9		USO DEL TERRITORIO	fuori scala	
DP.10		AREE AGRICOLE: CARTA DELLE COLTURE PREVALENTI	scala 1:10.000	
DP.11		USO DEL SUOLO URBANIZZATO	scala 1:10.000	
DP.12		LOCALIZZAZIONE ATTIVITA' ECONOMICHE ESISTENTI	scala 1:10.000	
DP.13		RETI TECNOLOGICHE: ACQUEDOTTO	scala 1:10.000	
DP.14		RETI TECNOLOGICHE: FOGNATURA	scala 1:10.000	
DP.15		RETI TECNOLOGICHE: GAS	scala 1:10.000	
DP.16		RETI TECNOLOGICHE: ELETTRIFICAZIONE	scala 1:10.000	
DP.17		AZZONAMENTO DEL P.R.G.	scala 1:10.000	
DP.18		STATO DI ATTUAZIONE AREE A STANDARD DEL PRG	scala 1: 5.000	
DP.19	STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI DEL PRG	scala 1: 5.000		
DP.20	POLLICHE DI PIANO	INDIVIDUAZIONE RICHIESTE DEI CITTADINI	scala 1:10.000	
DP.21		SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE OPPORTUNITA'	scala 1:10.000	
DP.22		AMBITI DI TRASFORMAZIONE	scala 1: 5.000	
DP.23		SCENARIO DI PIANO	scala 1:10.000	
DP.24		RELAZIONE		
DP.25		NORME		
DP.25-ALL.		SCHEMI DIRETTORI		
DP.25-ALL.		DISCIPLINA URBANISTICA DEL COMMERCIO		

INDICE SOMMARIO

1. IL DOCUMENTO DI PIANO	pag. 5
1.1 Gli obiettivi	pag. 8
<u>Quadro ricognitivo</u>	
1.2 Inquadramento territoriale	pag. 11
1.3 I contenuti e i vincoli della pianificazione sovracomunale e sovraordinata	pag. 13
<u>Quadro conoscitivo</u>	
1.4 Il Piano Regolatore vigente(2004) ed il suo stato attuativo	pag. 36
1.5 La demografia, i dati sulle abitazioni e le imprese nel comune e nei territori contermini	pag. 47
1.6 Valutazioni generali sui fabbisogni pregressi e futuri di nuovi alloggi a Villanterio e sulla connessa produzione edilizia residenziale e di servizi nel quinquennio 2013/2017	pag. 71
<u>Le politiche di Piano</u>	
2. LE NUOVE PROSPETTAZIONI DI SVILUPPO URBANISTICO PER VILLANTERIO	
LE CRITICITA' E OPPORTUNITA' NEL TERRITORIO	pag. 78
2.1 Il fabbisogno abitativo e le strategie in campo produttivo: le tendenze in atto nel territorio di Villanterio e nei comuni della zona. Criteri generali di previsione e di programmazione	pag. 78
2.2 Nella residenza	pag. 80
2.3 Nel produttivo	pag. 85
2.4 Le criticità e le opportunità presenti nel territorio	pag. 87
3. LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE PROGRAMMATE NEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	
LE RICHIESTE DEI PRIVATI	pag. 90
3.1 Scelte di continuità previsionale e programmatoria nelle trasformazioni	pag. 90
3.2 Le trasformazioni del territorio del PRG 2004 non attuate e riproposte	pag. 91
3.3 Le richieste dei privati per la formazione del PGT comunale	pag. 92
3.4 Le nuove trasformazioni– tipologie e strumenti di pianificazione	pag. 92
4. LE TRASFORMAZIONI IN CAMPO RESIDENZIALE E LE ESIGENZE DI PROGRAMMAZIONE ATTUATIVA PER IL QUINQUENNIO 2013/2017	pag. 94

4.1	Calcolo della capacità insediativa complessiva e di quella attuabile nel quinquennio 2013-2017	pag. 94
4.2	La programmazione attuativa ed insediativa delle trasformazioni in campo residenziale	pag. 101
5.	LE TRASFORMAZIONI PROGRAMMATE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	pag. 105
5.1	Gli indirizzi e le scelte localizzative inerenti gli insediamenti produttivi	pag. 105
5.2	Le linee gestionali per le trasformazioni in campo produttivo	pag. 108
5.3	Direttive generali per gli interventi in campo commerciale	pag. 112
5.4	Altre trasformazioni in campo produttivo attraverso la programmazione negoziata	pag. 116
6.	DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)	pag. 117
6.1	Principi e criteri applicativi	pag. 117
6.2	Obiettivi: prioritari e strategici degli interventi	pag. 124
6.3	Partecipazione del soggetto pubblico	pag. 127
7.	IL TERRITORIO AGRICOLO E LE RISORSE NATURALI	pag. 129
8.	IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ	pag. 134
8.1	La mobilità territoriale sovracomunale	pag. 134
8.2	La mobilità urbana e di zona	pag. 138
9.	CRITERI DI PEREQUAZIONE, DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.G.T.	pag. 140
9.1	Applicazione	pag. 140
10.	FORMAZIONE DEL PAESAGGIO	pag. 142
10.1	Il Piano Paesaggistico Comunale	pag. 142
11.	IL PIANO DEI SERVIZI	pag. 144
12.	IL PIANO DELLE REGOLE	pag. 146

1. IL DOCUMENTO DI PIANO

La legge regionale n.12/2005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire:

- a) L'aggiornamento del quadro conoscitivo di base del territorio comunale relativamente ai grandi sistemi territoriali omogenei (ambientale, agricolo, del urbanizzato, della mobilità, ecc.), alle aree e gli elementi di valore e di interesse paesaggistico-ambientale e storico-monumentale, alle aree vulnerabili e potenzialmente critiche nonché ad ogni altra emergenza positiva e negativa che vincoli l'uso del suolo e del sottosuolo (assetto geologico, idrogeologico e sismico);
- b) L'aggiornamento del quadro conoscitivo e programmatico di riferimento inerente lo sviluppo socio-economico e territoriale del comune.

Sulla base di tali fasi di analisi e di raccolta delle informazioni pregresse, sono individuate le criticità, le potenzialità e le opportunità specifiche del territorio di Villanterio per il quale si vanno quindi a definire:

1. gli scenari di riferimento generale e di settore;
2. gli obiettivi qualitativi di sviluppo, miglioramento e conservazione di interesse strategico della politica territoriale locale, in coerenza con le previsioni degli strumenti di livello sovracomunale;
3. gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, cercando di definire una capacità portante del territorio in relazione ad elementi di pressione quali il consumo del suolo, lo sviluppo viabilistico e della mobilità, lo sviluppo urbanistico, l'incremento demografico, le emergenze ai vincoli di tipo ambientale;
4. la compatibilità delle scelte politiche di pianificazione del territorio con le risorse economiche attivabili della pubblica amministrazione;

5. l'individuazione degli ambiti di trasformazione territoriale e la definizione dei relativi criteri di intervento, preordinate alla tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica e idro-geologica;
6. la definizione di eventuali criteri di compensazione, di mitigazione, di perequazione e di incentivazione.

Il Documento di Piano, nell'affrontare gli indirizzi e gli obiettivi per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole ma, in particolare, nel dare prescrizioni per gli interventi di trasformazione territoriale da attuare con piani urbanistici preventivi o Programmi Integrati di Intervento, non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (L.R. 12/2005 - art.8, comma 3)

Per quanto attiene ai contenuti analitici del Documento di Piano, essi fanno riferimento a:

- o obiettivi che l'Amministrazione pubblica intende perseguire per lo sviluppo del proprio territorio attraverso il P.G.T. ;
- o inquadramento del proprio territorio nella programmazione pianificatoria sovracomunale regionale, provinciale e/o intercomunale già vigente e vincolante.
Ci si richiama perciò agli atti della programmazione regionale(P.T.R.) e provinciale(P.T.C.P.) con le direttive per la pianificazione comunale del territorio di Villanterio.
Si provvede anche all'individuazione degli immobili di interesse paesistico o storico monumentale, di quelle di interesse archeologico, delle aree e degli elementi del paesaggio agrario.
- o aggiornamento del quadro conoscitivo del Comune di Villanterio attraverso le analisi di settore riferite allo stato di attuazione del vigente P.R.G., sia in campo edilizio che dei servizi alle funzioni insediate, come anche quelle relative alla demografia ed ai dati sulle abitazioni, alle caratteristiche socio—economiche ed occupazionali delle attività insediate, al sistema della mobilità e dei servizi, individuando i fattori di criticità e/o le carenze, il tutto finalizzato

a valutare, se del caso, la necessità di prescrizioni e proposte operative anche attraverso il Piano delle Regole e/o dei Servizi .

Per quanto attiene al quadro conoscitivo si intende integralmente richiamato e confermato quanto contenuto nell' *Elaborato A.9 – ANALISI – Schede dei rilievi urbanistici ed edilizi* del P.R.G. 2004, ancora attuale.

1.1 GLI OBIETTIVI

L'Amministrazione comunale, all'avvio del processo di formazione del nuovo strumento di pianificazione comunale, ha indicato preliminarmente e in linea di massima gli indirizzi programmatici per il territorio comunale da conseguire nella redazione del P.G.T., volendosi sottolineare la sua funzione come strumento strategico al conseguimento di specifici obiettivi di interesse generale e pubblico secondo principi e previsioni di sostenibilità dello sviluppo socio-economico per Villanterio.

Detti indirizzi programmatici nel corso dell'attività fin qui espletata ed alla luce anche di quanto emerso dal quadro ricognitivo e di quello conoscitivo, si sono sostanzialmente confermati e si sono anche arricchiti di alcune migliori specificazioni ed integrazioni e sono ora come di seguito definiti:

- 1. In considerazione del nuovo scenario che si andrà a consolidare in funzione della realizzazione della nuova 412, le possibili espansioni produttive dovranno essere inserite in zone che risultino adeguatamente collegate e rapidamente raggiungibili dalla nuova viabilità, escludendosi categoricamente da tali trasformazioni le aree agricole del territorio comunale poste a confine con la predetta nuova 412, nel tratto del suo tracciato collocato ad est del canale di irrigazione "Cavo Marocco, trattandosi di aree dal particolare contenuto naturalistico;**

I flussi di traffico connessi a tali nuovi eventuali insediamenti non dovranno in ogni caso interferire con il centro del paese.

- 2. dovrà essere previsto e agevolato il recupero delle cascine, anche mediante la previsione di cambio di destinazione delle stesse, sia ai fini residenziali che per attività funzionali e compatibili (esempio agriturismo, ecc.);**

- 3. si dovrà valutare e agevolare il recupero e la riqualificazione dei vecchi borghi (rione Commenda e Borghetto) anche con la previsione di incentivi per l'inserimento di attività di vicinato;**
- 4. si conferma la localizzazione attuale del polo scolastico: si dovrà però prevedere la possibilità di espansione di detto polo con la creazione nelle vicinanze di una vasta zona di nuovo sviluppo e potenziamento;**
- 5. si conferma pure la localizzazione dei possibili ampliamenti sportivi, nelle adiacenze degli impianti esistenti;**
- 6. Per le zone artigianali esistenti a Sud-Est del paese (lungo la S.P. 235 e il tratto della S.P. 412 verso il Comune di Inverno e Monteleone si dovrà prevedere il consolidamento, anche confermando le previsioni insediative del vigente P.R.G.; confermandosi le previsioni localizzative di ambiti inattuati del vigente P.R.G., si potrà valutare una loro modesta espansione solo per adeguamenti e/o ampliamenti utili a ricucire in modo puntuale le aree stesse, nonchè per ridefinire qualitativamente i margini tra tessuto insediativo ed aree agricole;**
- 7. per quanto concerne lo sviluppo residenziale si richiede di riconfermare quanto previsto dal vigente P.R.G.; potranno essere valutate eventuali espansioni purché le aree siano dislocate a ridosso del paese, al fine di garantire una continuità dello sviluppo, e siano servite da infrastrutture;**
- 8. in campo ecologico-ambientale ed energetico, oltre alle iniziative dell'Amministrazione per il potenziamento e miglior strutturazione della raccolta differenziata in tutte le realtà insediative, si intende ipotizzare l'individuazione di un sito destinato alla realizzazione di una centrale fotovoltaica per la produzione di energia rinnovabile a servizio della collettività e delle aziende insediate. Per quelle da insediarsi dovranno essere previsti impegni, attraverso il quadro normativo del P.G.T., per la realizzazione di autonomi impianti di produzione di energia rinnovabile e di sistemi di recupero e riutilizzo delle risorse idriche sotterranee e meteoriche.**

IL QUADRO RICOGNITIVO

1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Villanterio è una entità amministrativa territoriale della Provincia di Pavia dove risiedono (dato al 31 Dicembre 2011) 3.280 abitanti.

Il territorio comunale ha una superficie complessiva di Km². 14,87 , orograficamente in prevalenza pianeggiante e inciso dal solco della fascia golenale del fiume Lambro (ramo occidentale).

Il fiume, provenendo da nord-nord-ovest, dapprima segna con andamento particolarmente sinuoso(meandri) il confine con il comune di Maghero; poi, con una improvvisa deviazione del proprio corso verso nord-est, attraversa in posizione mediana il territorio comunale interessando anche l'abitato del capoluogo, per poi proseguire il proprio corso nel territorio di S.Angelo Lodigiano e dell'omonima limitrofa Provincia.

Il territorio risulta urbanizzato o comunque edificato per circa 190 ha(12,80%), mentre gli altri 1.300 ha circa sono per lo più coltivati a seminativo(oltre il 35%), ma prevalentemente a riso (46,62%), grazie ad una estesa rete irrigua che copre tutto il territorio. Non mancano i pioppeti e una residua dotazione di boschi naturali, per lo più concentrati nelle anse del fiume.

Il Comune di Villanterio, si è detto, è collocato a confine della Provincia di Lodi, nell'estrema parte orientale della Provincia di Pavia, la città capoluogo da cui dista circa 17 Km ed a cui si perviene percorrendo la S. P. 235 per Orzinuovi.

Questa arteria tange con andamento nord-est / sud-ovest l'abitato del paese e, all'ingresso di sud-est (via XI Febbraio) del Capoluogo, essa interseca la ex Strada Statale 412 che, provendo da Milano, attraversa in direzione nord-ovest/sud-est l'intero territorio e in particolare gli abitati, dapprima della frazione Bolognola e poi del Capoluogo, al centro del quale supera con un viadotto l'asta valliva del fiume Lambro per proseguire alla volta dell'oltrepò piacentino (Castel S.Giovanni) e della Val Tidone.

L'abitato è costituito, come si è già accennato, dal nucleo principale del Capoluogo, ove ha sede il Municipio e le principali attrezzature di pubblico servizio per la comunità, e dalla piccola frazione di Bolognola, posta nella zona nord-ovest del territorio e in confine con il Comune lodigiano di Valera Fratta.



L'abitato è costituito, come si è già accennato, dal nucleo principale del Capoluogo, ove ha sede il Municipio e le principali attrezzature di pubblico servizio per la comunità, e dalla piccola frazione di Bolognola, posta nella zona nord-ovest del territorio e in confine con il Comune lodigiano di Valera Fratta.

L'uso del suolo extraurbano è ancor oggi prettamente agricolo e caratterizzato da coltivazioni per lo più cerealicole che fruiscono di un esteso e fitto sistema irriguo. Vi è una cospicua e disseminata presenza di complessi ed attrezzature rurali, anche a supporto di allevamenti suinicoli.

Il territorio di Villanterio confina (da nord in senso antiorario) con i comuni di Torre d'Arese, Maghero, Inverno/Monteleone e Gerenzago della medesima Provincia di Pavia, nonché con i comuni di S. Angelo Lodigiano, Marudo e Valera Fratta della Provincia di Lodi.

1.3 I CONTENUTI E I VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E SOVRAORDINATA

1.3.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il Piano Territoriale Regionale è stato adottato con D.C.C. n°874 del 30/07/2009 ed è stato approvato con D.C.C. n°951 del 19/01/2010, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.6, 3° Supplemento Straordinario del 11 febbraio 2010.

Il PTR fornisce solo alcuni elementi di immediata operatività, in quanto la sua concreta attuazione viene rimandata a livello locale, nella redazione dei PGT ai sensi della L.R. n°12/2005.

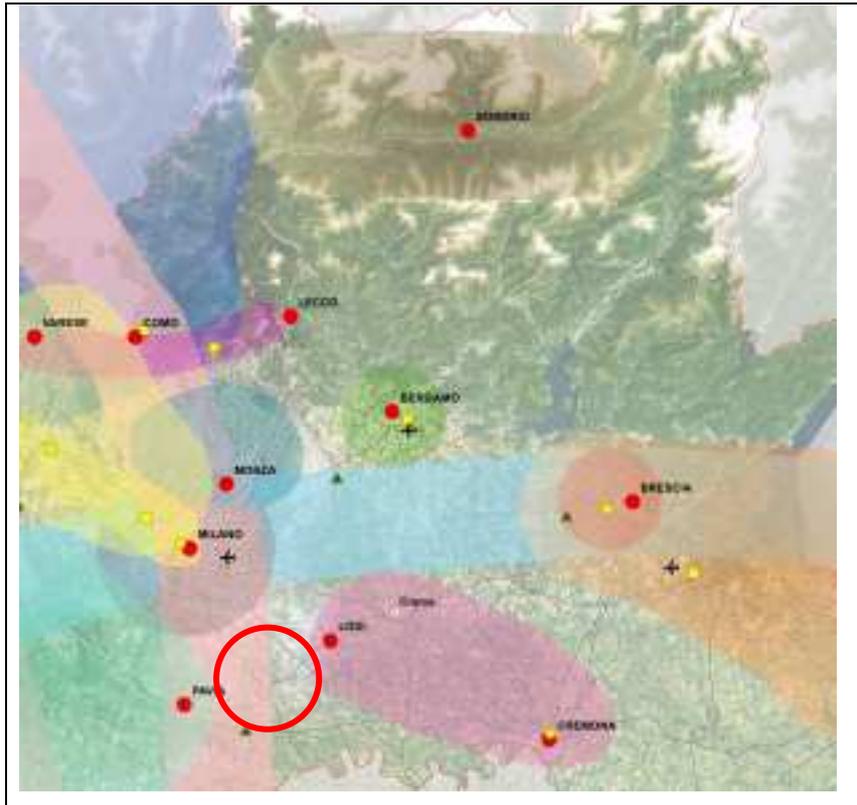
Il PTR infatti rende disponibili informazioni e strumenti conoscitivi utili per costruire il quadro di riferimento di cui ogni Comune deve tener conto nella predisposizione del proprio PGT. Tale elemento consente generalmente una lettura a vasta scala e risultano utili per collocare correttamente le realtà locali all'interno del contesto regionale e sovra regionale.

Dal punto di vista paesaggistico il PTR assume anche valore di Piano Paesaggistico. Esso contiene numerosi elaborati che propongono le letture dei paesaggi lombardi, in cui vengono individuati per tutti i Comuni specifiche unità di paesaggio, l'ambito geografico di appartenenza, la presenza di particolari tutele di carattere paesaggistico o ambientale nonché la segnalazione di fenomeni di degrado.

Il PTR identifica un proprio scenario strategico di riferimento, che dovrà poi essere definito puntualmente in sede di redazione del PGT per ogni Comune.

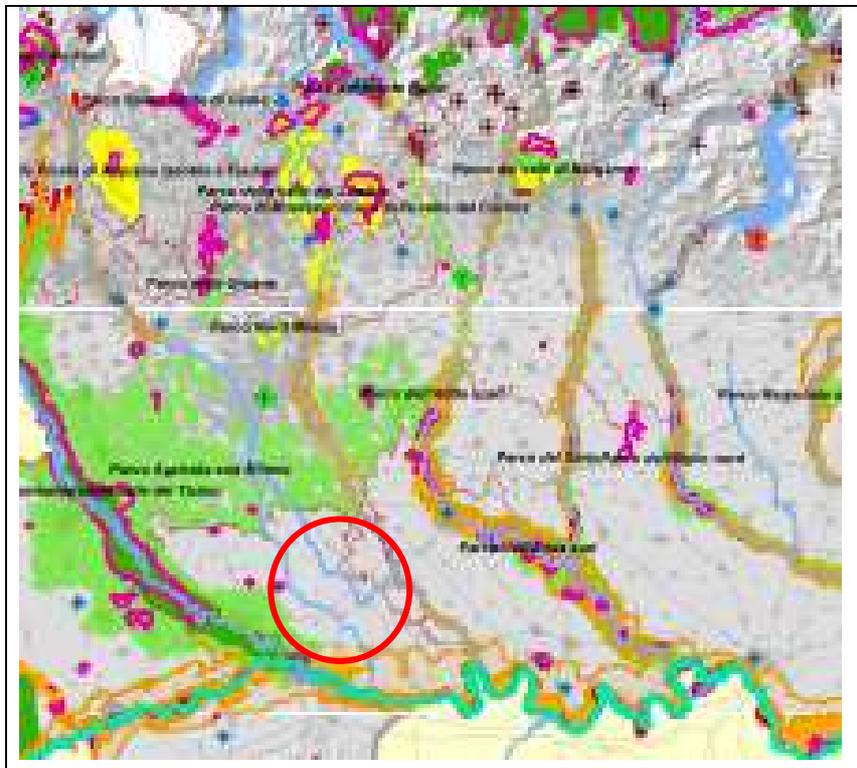
Il PTR quindi deve essere letto come un ausilio per "l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del comune", così come previsto all'art. 8 comma 2 lettera a) della L.R. n°12/2005.

Il PTR fornisce alcuni orientamenti per l'assetto del territorio, come la visione del sistema degli spazi del non costruito all'interno del sistema rurale-paesistico-ambientale e l'individuazione dei poli di sviluppo regionale, delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale e le infrastrutture prioritarie



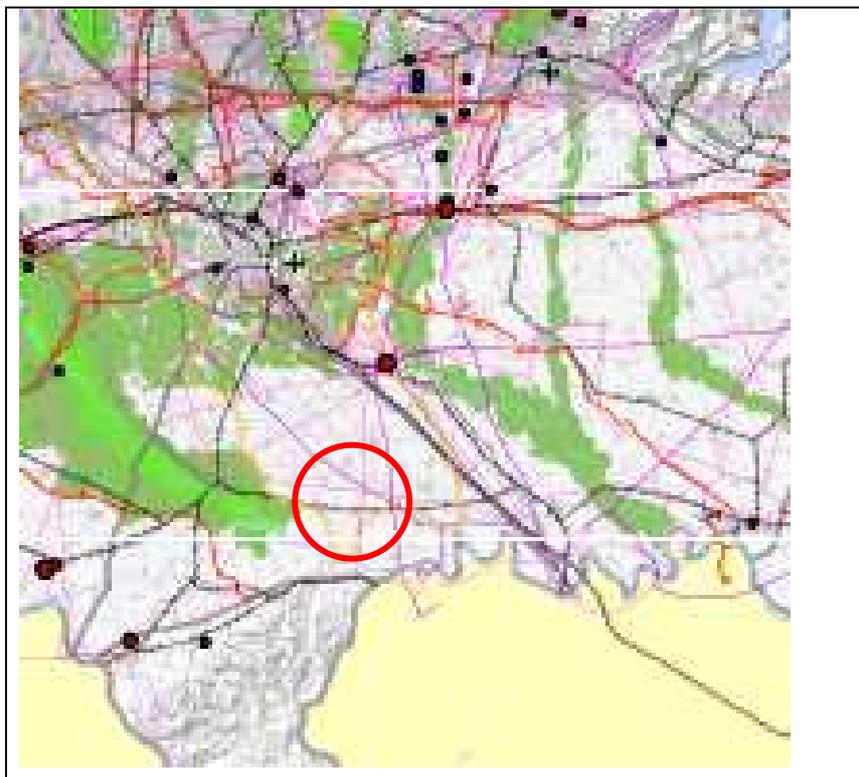
Estratto PTR- Tav. 1 Polarità e poli di sviluppo regionale

In questa tavola il territorio di Villanterio ricade nel Corridoio XXIV Genova-Rotterdam



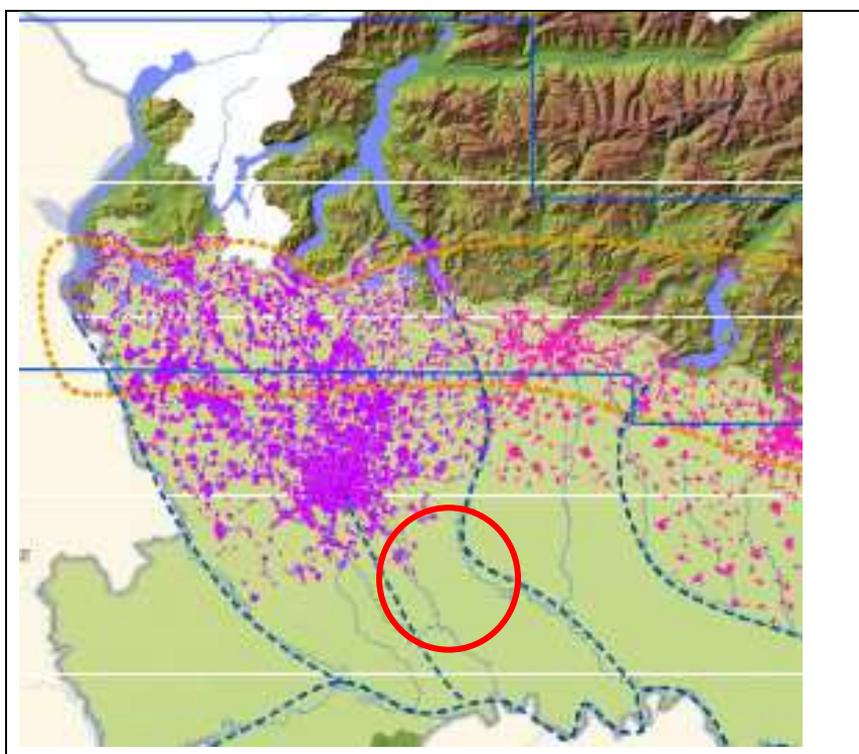
Estratto PTR - Tav. 2 Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

In questa tavola il PTR non dà alcuna indicazione per il territorio di Villanterio



Estratto PTR - Tav. 3 Infrastrutture prioritarie per la Lombardia

In questa tavola il PTR non dà alcuna indicazione per il territorio di Villanterio



Estratto PTR - Tav. 4 I sistemi Territoriali del PTR

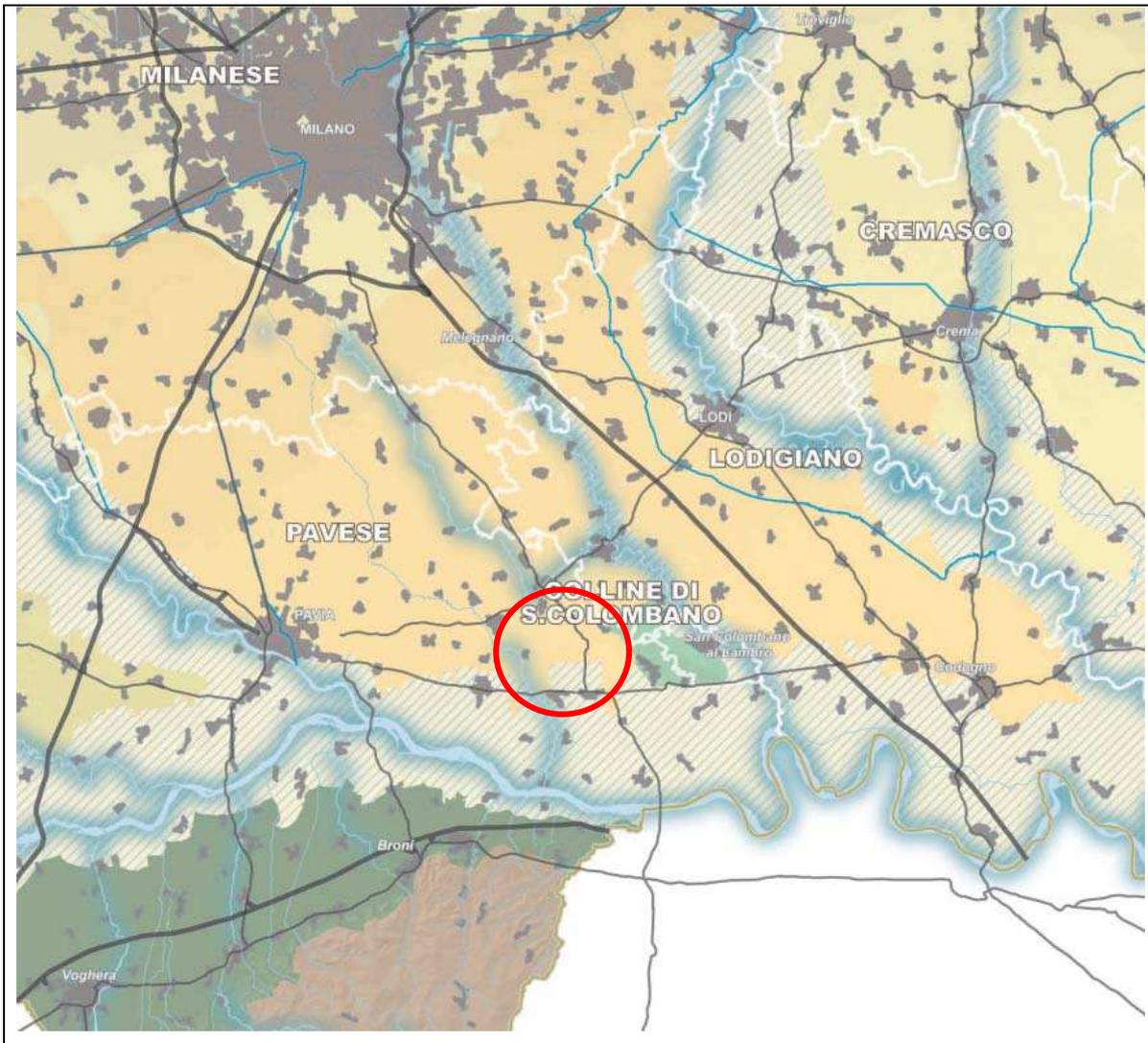
In questa tavola il PTR colloca il territorio di Villanterio nel sistema territoriale della Pianura irrigua.

1.3.2 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato nel 2001, esprime alcuni indirizzi e orientamenti a tutti i soggetti pubblici o privati che operano sul territorio per la redazione di piani, programmi e progetti. Particolare attenzione è stata rivolta alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio, in coerenza anche con quanto indicato dalla “Convenzione Europea del Paesaggio”.

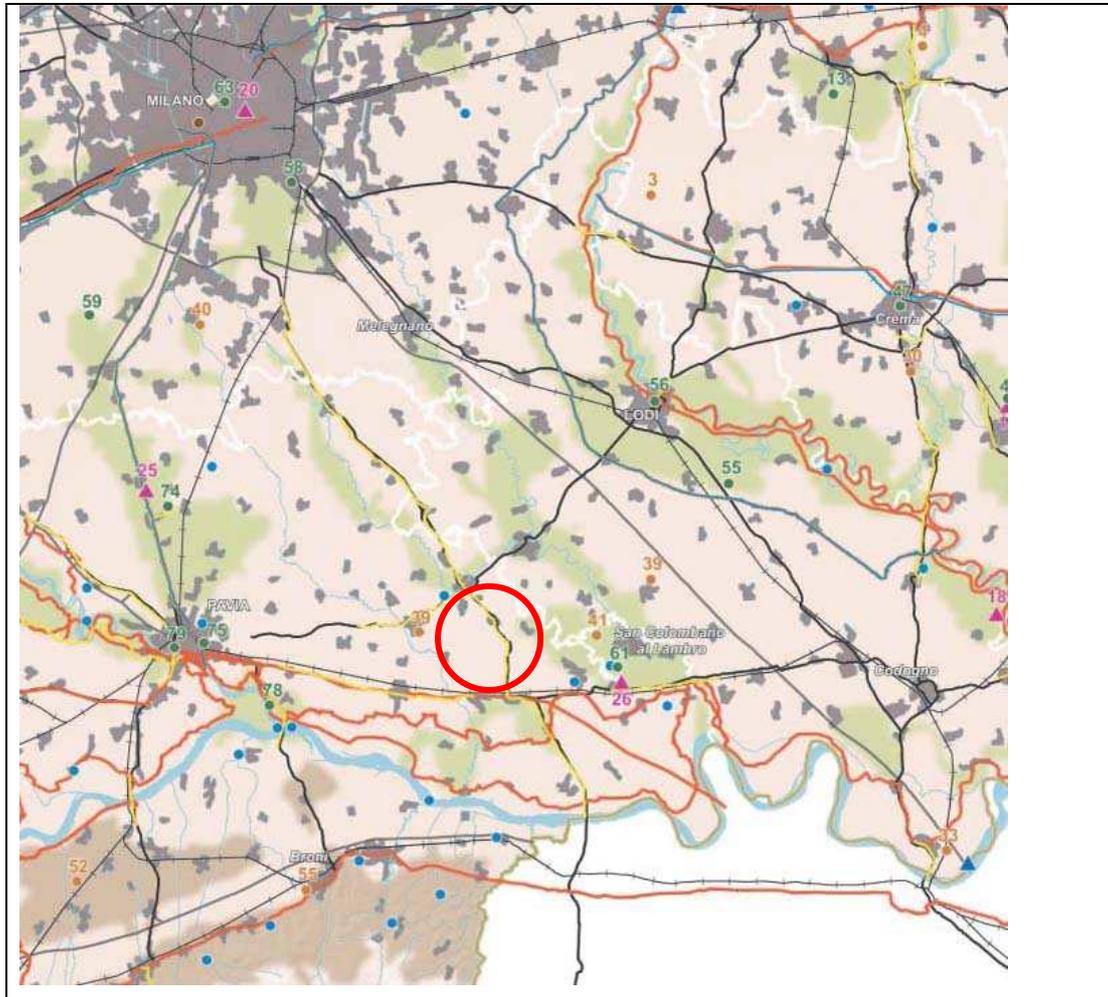
A seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale n°12/2005, il Piano Territoriale Paesistico Regionale assume l'identità di piano territoriale paesaggistico, pertanto la Giunta Regionale ha provveduto all'aggiornamento ed integrazione del quadro di riferimento paesistico e degli indirizzi di tutela inviando altresì al Consiglio Regionale la proposta di Piano Paesaggistico quale sezione specifica del PTR, che comprende anche la revisione della nuova disciplina paesaggistica nazionale (ai sensi del D. Lgs. N°42/2004) e regionale.

Gli elaborati cartografici che compongono il PTPR, approvato nel 2001 ed aggiornati ed integrati con DGR n. 6447 del 16/01/2008, sono quelle di seguito riportate per stralcio:



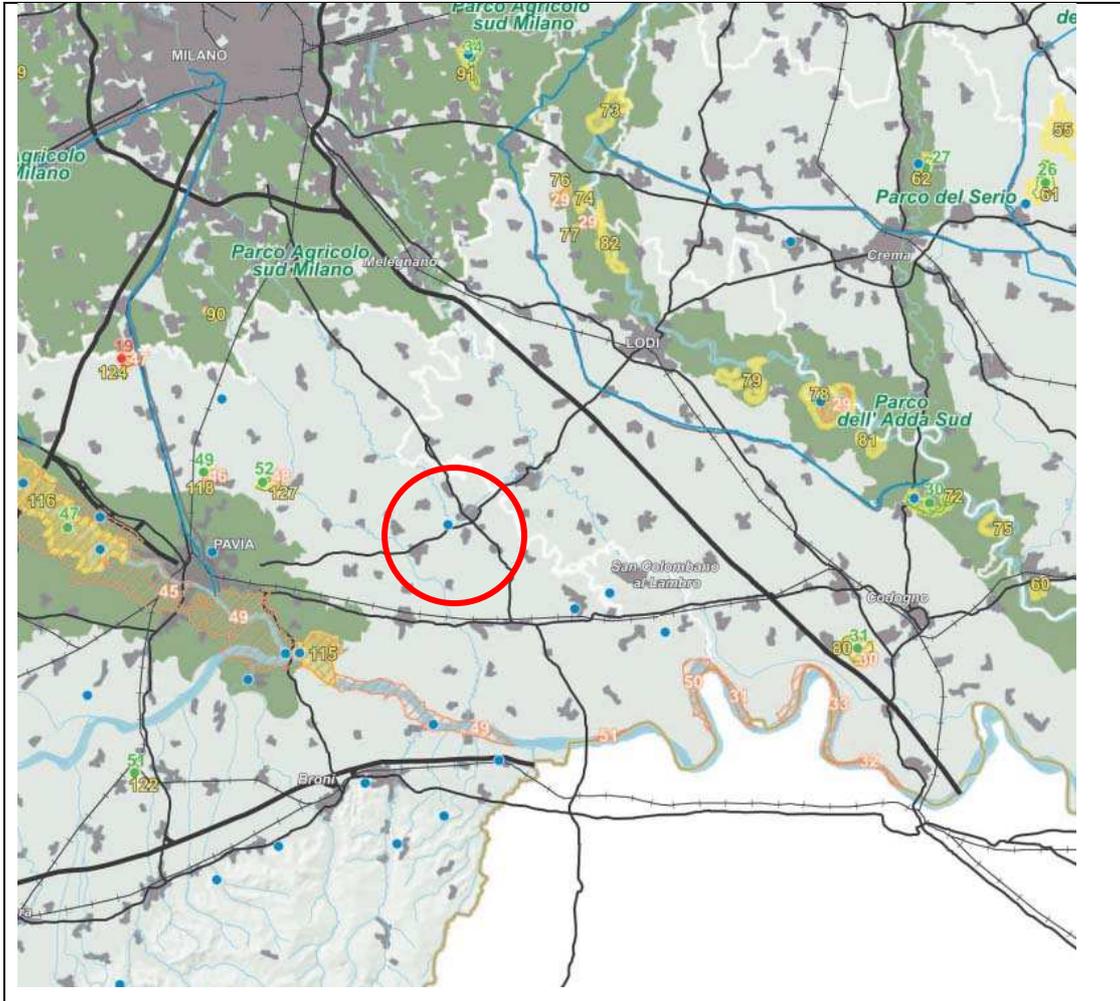
Estratto Tav. A – Ambiti geografici e unità tipologiche

In questa tavola il territorio di Villanterio è localizzato nella zona della bassa pianura in parte come “paesaggio delle colture foraggere” ed in parte nel “paesaggio delle fasce fluviali”. In particolare il PTPR indica come indirizzo di tutela degli elementi geomorfologici. “...Delle fasce fluviali vanno protetti innanzitutto i caratteri di naturalità dei corsi d’acqua, i meandri dei piani golenali, gli argini e i terrazzi di scorrimento. Particolare attenzione va assegnata al tema del rafforzamento e della costruzione di nuovi sistemi di arginatura o convogliamento delle acque, constatando la generale indifferenza degli interventi più recenti al dialogo con i caratteri naturalistici e ambientali. Va potenziata la diffusione della 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. Le attività agricole devono rispettare le morfologie evitando la proliferazione di bonifiche agrarie tendenti all’alienazione delle discontinuità altimetriche.”



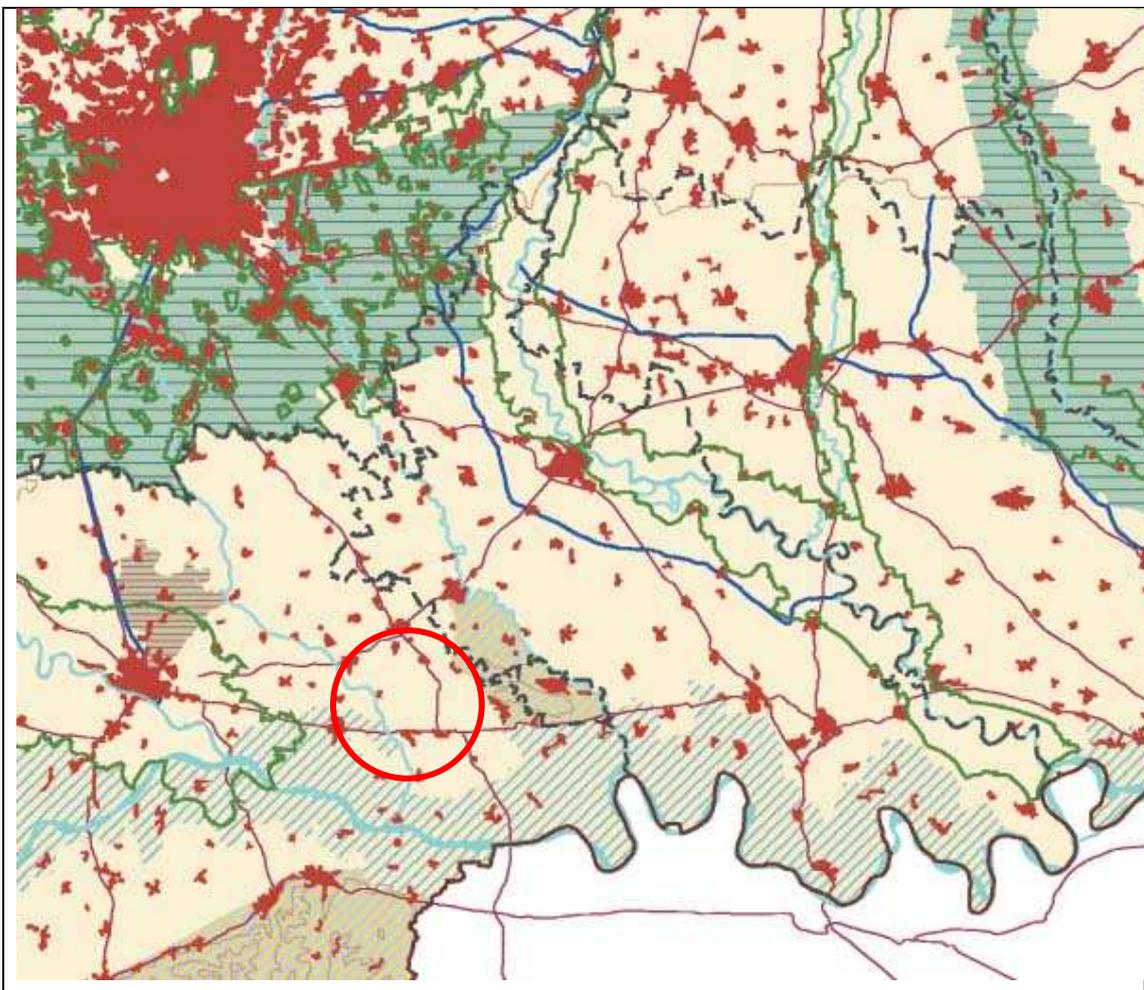
Estratto Tav. B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

In questa tavola il PTPR individua nel territorio di Villanterio l'ambito urbanizzato e quello della pianura, attraversato dalla strada panoramica della S.P. n°412.



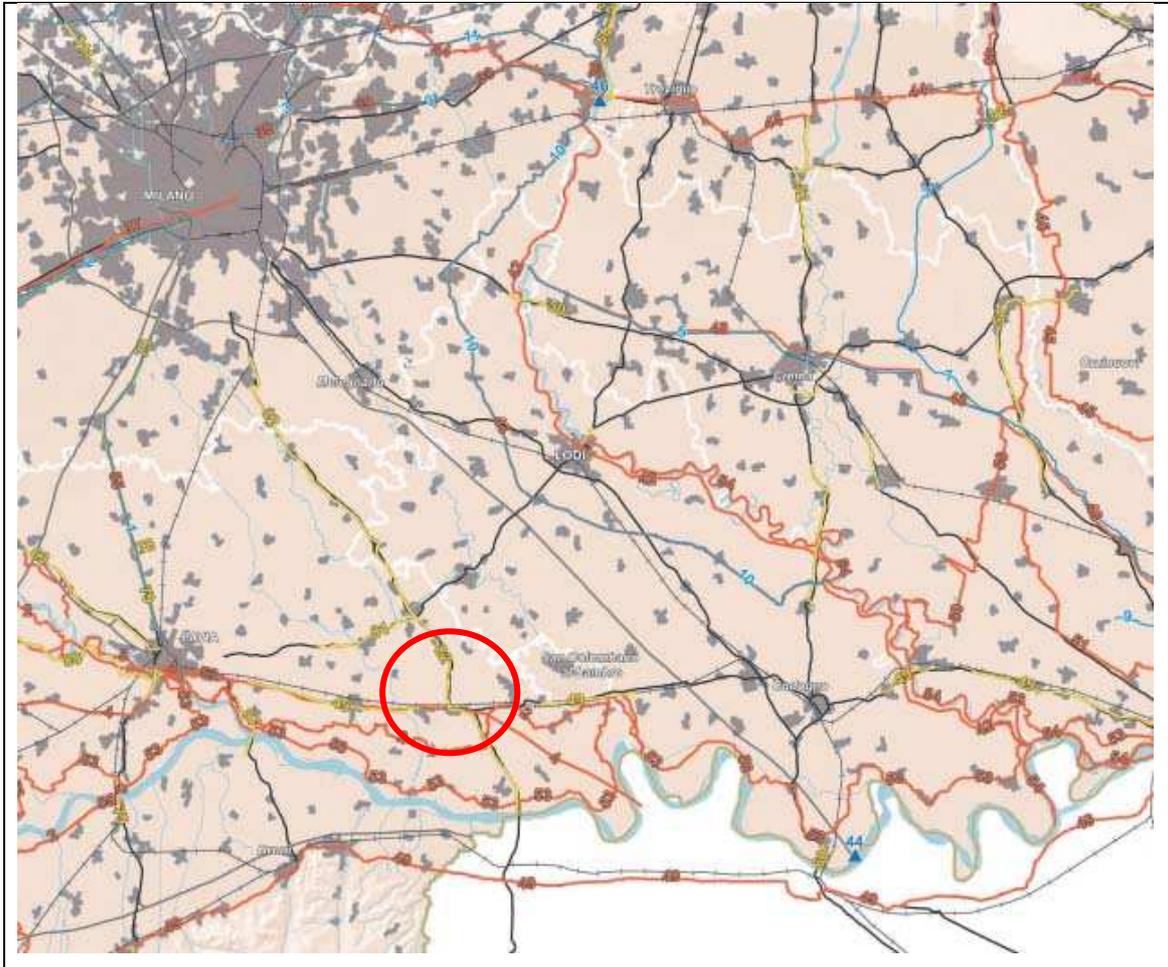
Estratto Tav. C – Istituzioni per la tutela della natura

In questa tavola il PTPR non individua per il territorio di Villanterio alcun ambito tutelato.



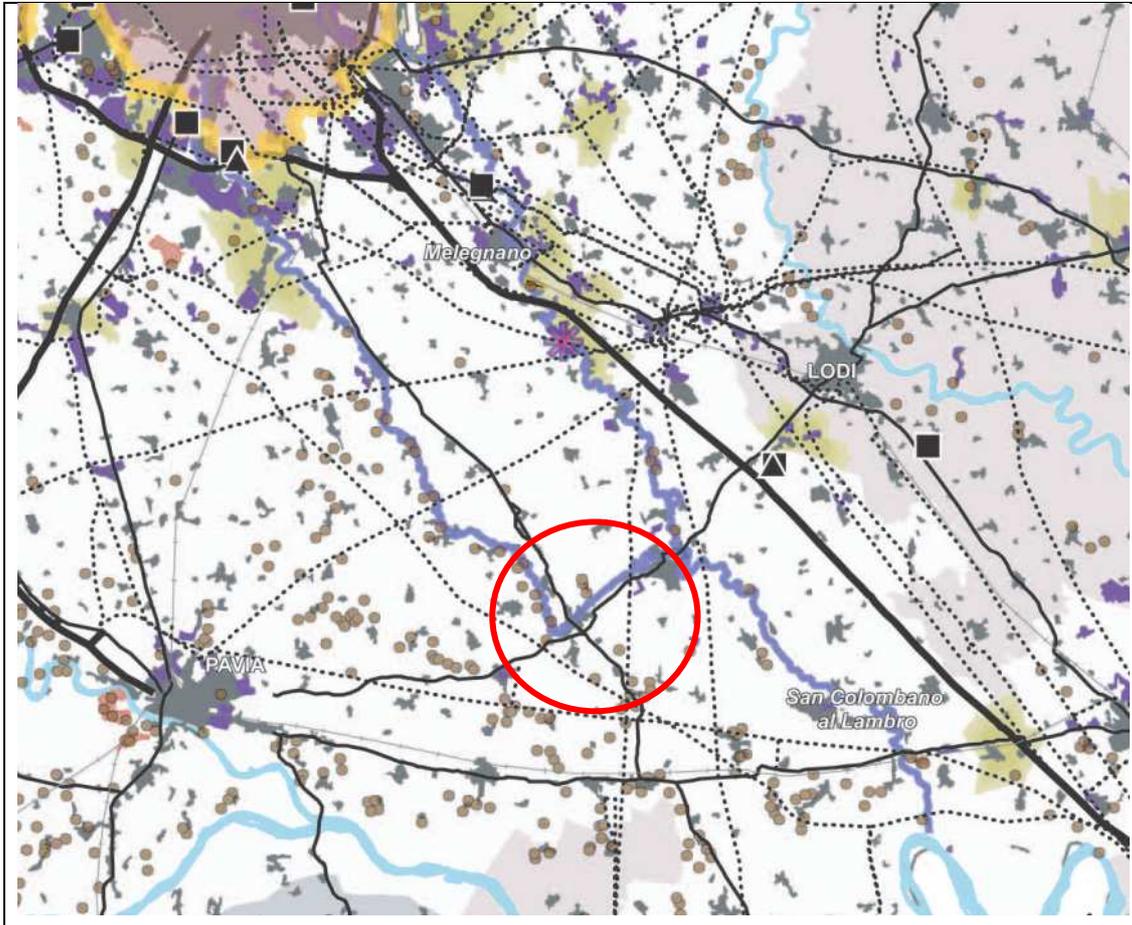
Estratto Tav. D – “Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata”

In questa tavola il PTPR non indica per il territorio di Villanterio alcun ambito di particolare interesse ambientale-paesistico.



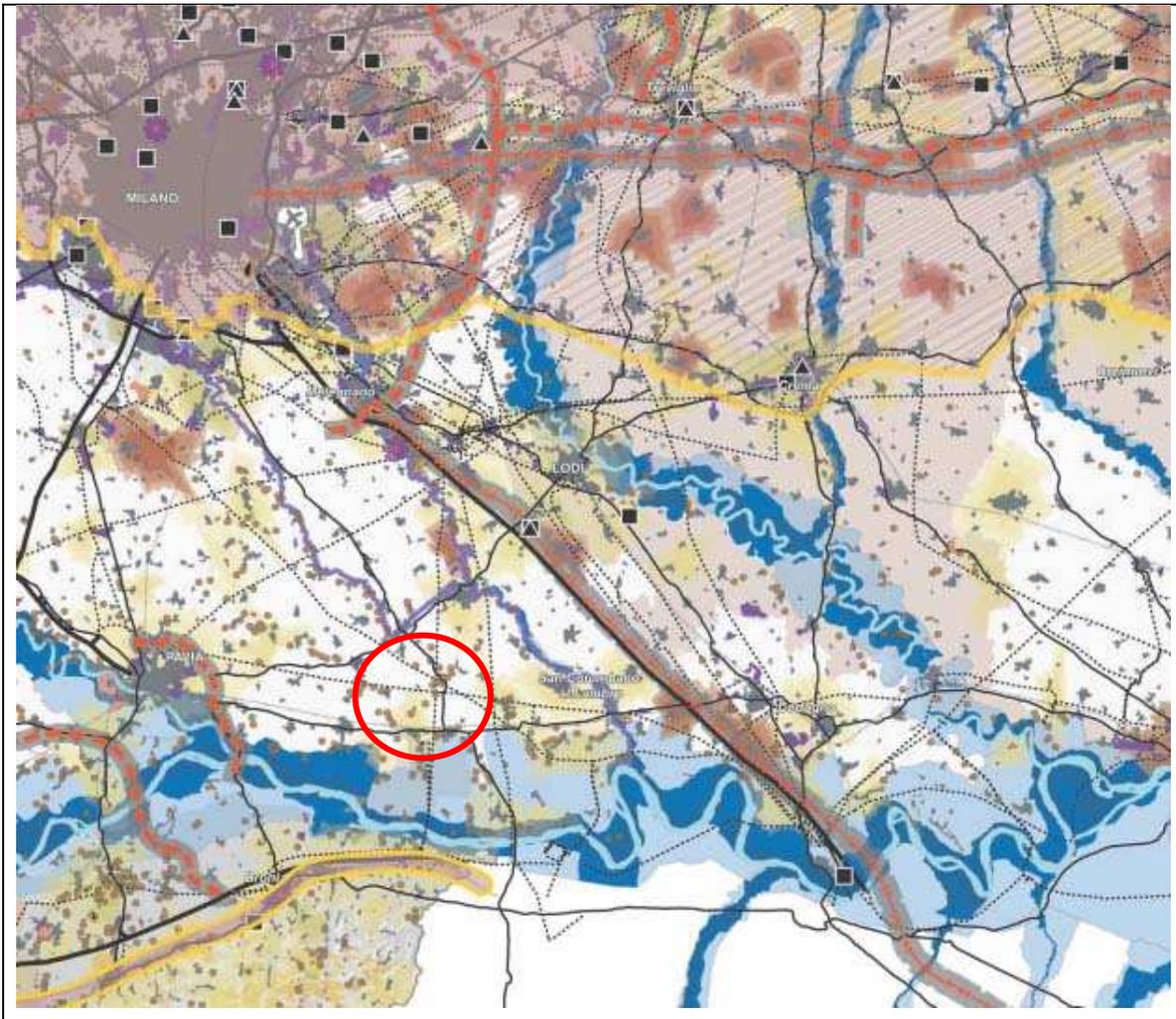
Estratto Tav. E – “Viabilità di rilevanza regionale”

Il PTPR in questa tavola individua nel territorio di Villanterio il tracciato giallo (n°50) della ex S.S. S.P. n. 412 della Val Tidone come “*strada panoramica*”.



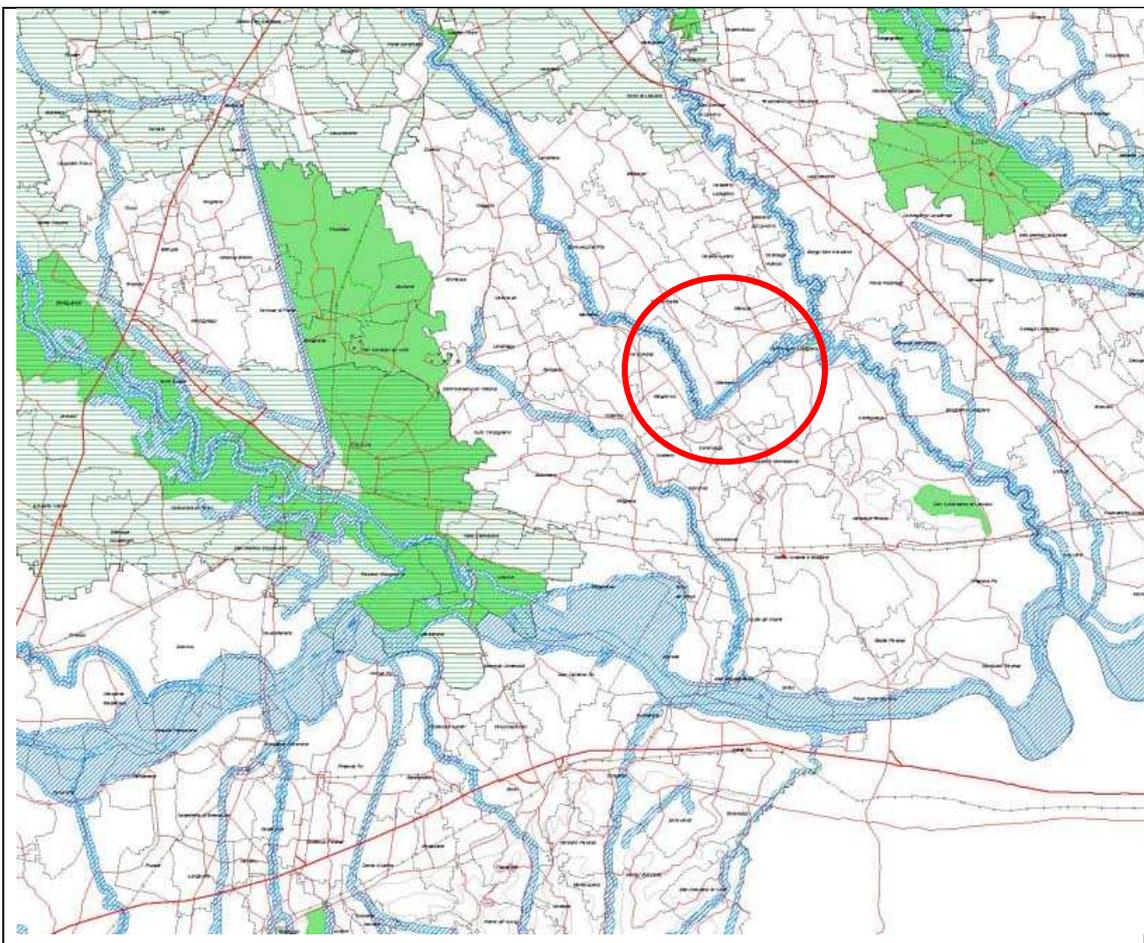
Estratto Tav. F – “Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale”

In questa tavola il PTPR individua nel territorio di Villanterio alcune “aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione” di cave abbandonate”.



Estratto Tav. G – “Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale”

In questa tavola il PTPR individua nel territorio di Villanterio, oltre ad alcune “aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione” di cave abbandonate, l’indicazione del Fiume Lambro come “corso d’acqua fortemente inquinato”.



Estratto Tav. I – “Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge”

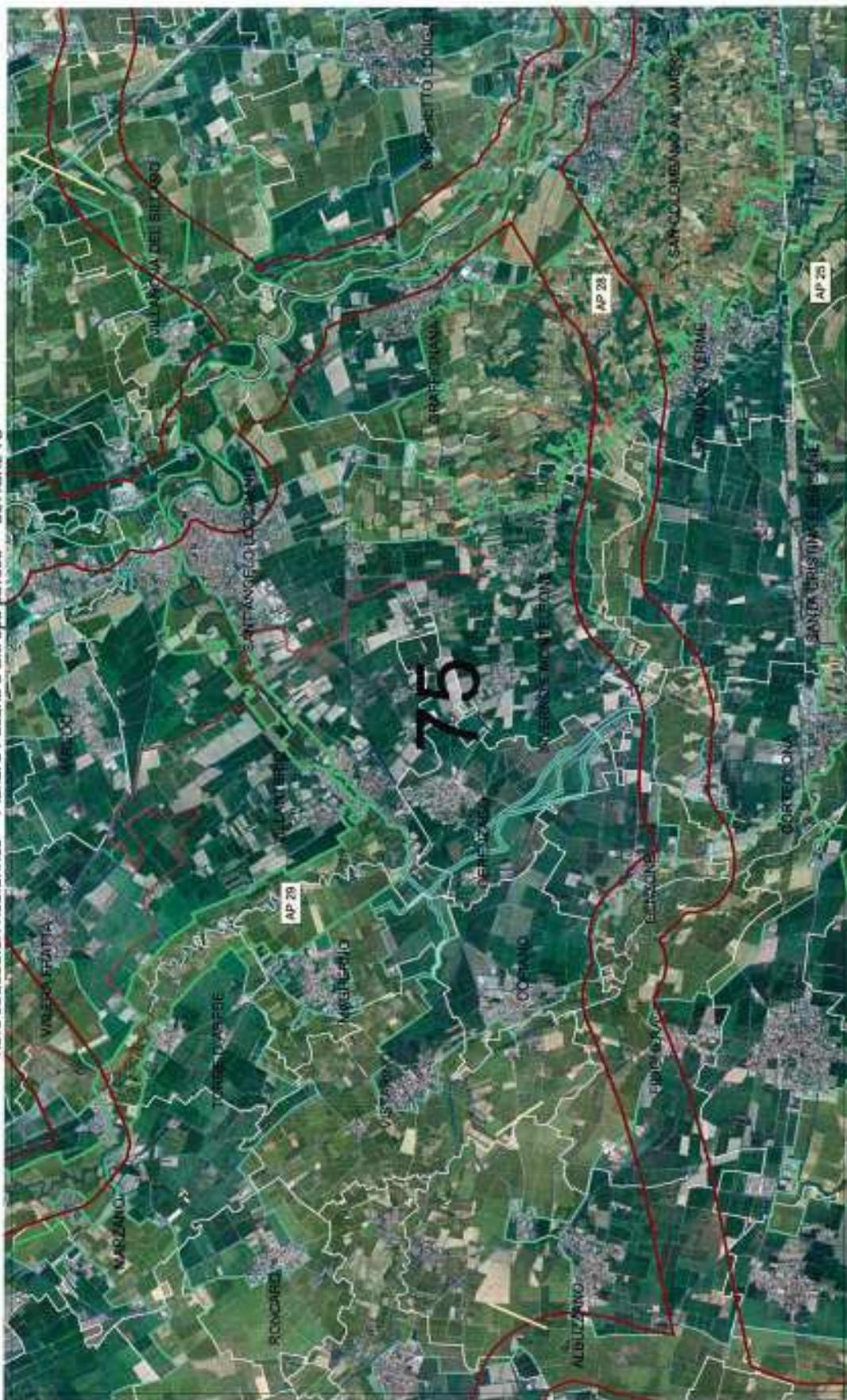
In questa tavola il PTPR individua nel territorio di Villanterio l’area di rispetto fluviale.

1.3.2/1 LA RETE ECOLOGICA REGIONALE - R.E.R.

La recente DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008 definisce le modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli enti locali.

La proposta di Piano Territoriale della Regione Lombardia (DGR del 16 gennaio 2008, n. 8/6447) prevede al punto 1.5.1 del suo Documento di Piano la realizzazione della Rete Ecologica Regionale (RER); essa viene riconosciuta come infrastruttura Prioritaria per la Lombardia inquadrandola, insieme alla Rete Verde Regionale (PTR Parte paesistica, art. 24) negli Ambiti D dei "sistemi a rete". Al medesimo punto il Documento indica che la traduzione sul territorio della RER avviene anche mediante i progetti di Rete Ecologica Locale (REL/REC), che ne dettagliano struttura e funzione.

RETE ECOLOGICA REGIONALE Pianura Padana e Oltrepò pavese SETTORE 75



scala
1:25.000

LEGENDA
 RETE ECOLOGICA REGIONALE
 Regione Lombardia
 Provincia di Pavia
 Comune di Cortogno
 Comune di Albuzzano
 Comune di Roncaro
 Comune di Marziano
 Comune di San Felice
 Comune di Cortogno
 Comune di Albuzzano
 Comune di Roncaro
 Comune di Marziano
 Comune di San Felice

- elementi primari**
- elemento di primo livello
 - contorno provinciale
 - contorno comunale
 - reticolo idrografico
 - griglia di riferimento

- elementi di secondo livello**
- condizione interna agli elementi
 - area soggetta a tutela
 - area di recupero
 - area di sviluppo
 - area di intervento
 - area di riferimento
 - area di intervento
 - area di riferimento
 - area di intervento
 - area di riferimento

- RETE ECOLOGICA REGIONALE**
 REGIONALE
 PIANURA PADANA
 E OLTREPO' PAVESE
 SETTORE 75
 settembre 2008



Si riporta per stralcio la scheda del “Settore 75 – COLLE DI SAN COLOMBANO” appartenente alla “PIANURA PADANA E OLTREPO’ PAVESE” della R.E.R. :

./././././././.

RETE ECOLOGICA REGIONALE PIANURA PADANA E OLTREPO’ PAVESE

CODICE SETTORE: 75

NOME SETTORE: **COLLE DI SAN COLOMBANO**

Province: PV, MI, LO

DESCRIZIONE GENERALE

Area prevalentemente di pianura, che include pressoché interamente la Collina Banina, o Colle di San Colombano.

Interessa i centri abitati di Marzano, Roncaro, Maghero, Villanterio, Linarolo, Belgioioso, Corteolona, Sant’Angelo Lodigiano, Borghetto Lodigiano, San Colombano al Lambro, Miradolo Terme, Santa Cristina e Bissone.

È intersecata dal corso di tre corsi d’acqua principali: Olona, Lambro Meridionale, Lambro. I terreni sono in buona parte pleistocenici, comprendendo il piano fondamentale della pianura, incisi dai solchi fluviali olocenici dei tre corsi d’acqua. È presente una piccola frazione della valle del Po.

Le aree coltivate della porzione pianeggiante sono in prevalenza irrigue e solcate da un fitto reticolo di canali, la cui acqua proviene per la maggior parte dal Ticino attraverso opere di derivazione situate molto più a monte; in minima parte l’acqua prende origine da fontanili della fascia posta più a settentrione. Tuttavia, l’area intercetta anche acque interessate da scarichi urbani, agricoli e industriali del territorio collocato a settentrione, con locali problemi di qualità. Le coltivazioni prevalenti sono a mais, riso, pioppeti. Sul Colle di San Colombano, le coltivazioni includono vigneti e frutteti.

Sono presenti alcune formazioni boschive a castagno e, lungo i piccoli rii temporanei, formazioni di ontano nero.

ELEMENTI DI TUTELA

SIC - Siti di Importanza Comunitaria: -

ZPS – Zone di Protezione Speciale: -

Parchi Regionali: **PR della Valle del Ticino**

Riserve Naturali Regionali/Statali:

Monumenti Naturali Regionali: -

Aree di Rilevanza Ambientale: **ARA “Sud Milano – Medio Lambro”**; **ARA “Colline di San Colombano”**

PLIS: **Parco della Collina di San Colombano**

Altro: -

1.3.3 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il PTCP (approvato con DCP n. 53/33382 del 7 novembre 2003, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni n. 53 del 31 dicembre 2003), avente natura di Piano Territoriale Paesistico, determina gli indirizzi generali di assetto e di tutela del territorio, a cui tutti gli enti e le pubbliche amministrazioni si conformano nell'esercizio delle rispettive competenze. Inoltre recepisce i contenuti e gli indirizzi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, ed assume i contenuti e gli indirizzi del PTC del Parco del Ticino. IL PTCP è strutturato in quattro sistemi di analisi e di valutazione paesistico-ambientale, insediativo, socio-economico ed infrastrutturale.

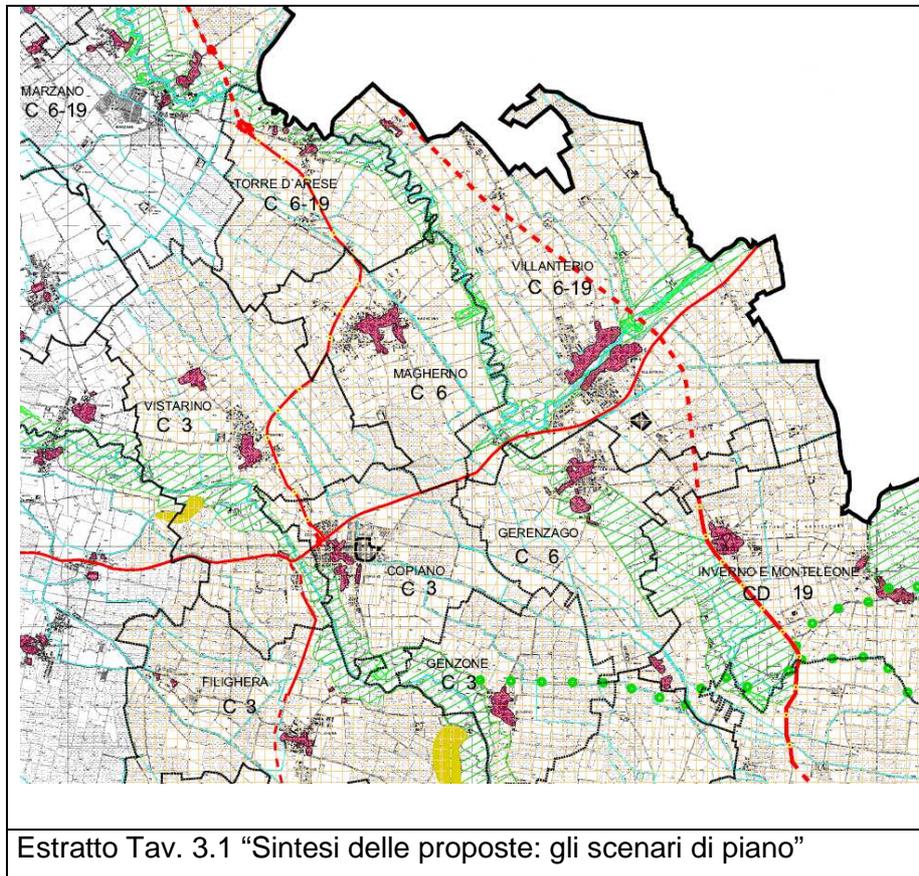
Il PTCP inserisce il comune di Villanterio in tre ambiti territoriali, e per ognuno di essi indica alcuni obiettivi da perseguire:

- per l'Ambito "*Pianura irrigua pavese*" indica la tutela del paesaggio attraverso la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi della trama organizzativa storicamente consolidata (es. elementi di centuriazioni, sistemi irrigui, pratiche colturali tradizionali), nonché della rete ecologica principale, con la rinaturalizzazione delle aree agricole dismesse. Inoltre persegue l'obiettivo di tutelare gli insediamenti rurali delle cascine, incentivandone il riutilizzo in forme compatibili, oppure promuovendo innovative tipologie costruttive per gli impianti connessi all'attività agricola.
- per l' "*Ambito della Valle del Lambro Meridionale*" persegue gli obiettivi e le finalità di riqualificazione del sistema urbano e territoriale connesso all'ambito fluviale, di risanamento e valorizzazione ambientale dell'asta fluviale, di valorizzazione e tutela degli spazi e delle attività agricole;
- per il "*Sistema urbano insediativo dei comuni attestati sul limite della Provincia di Milano e del Parco Agricolo Sud*" il PTCP propone l'obiettivo di miglioramento del sistema di relazioni e dell'offerta di servizi con il contesto pavese ed il relativo controllo delle dinamiche di pressione insediativa milanese, di coordinamento della pianificazione con il Parco Agricolo Sud Milano.

Tali obiettivi sono stati individuati graficamente nella Carta Unica e Condivisa dell'intero territorio che è composta da tre tavole:

Tav. 3.1 – Sintesi delle proposte: gli scenari di piano

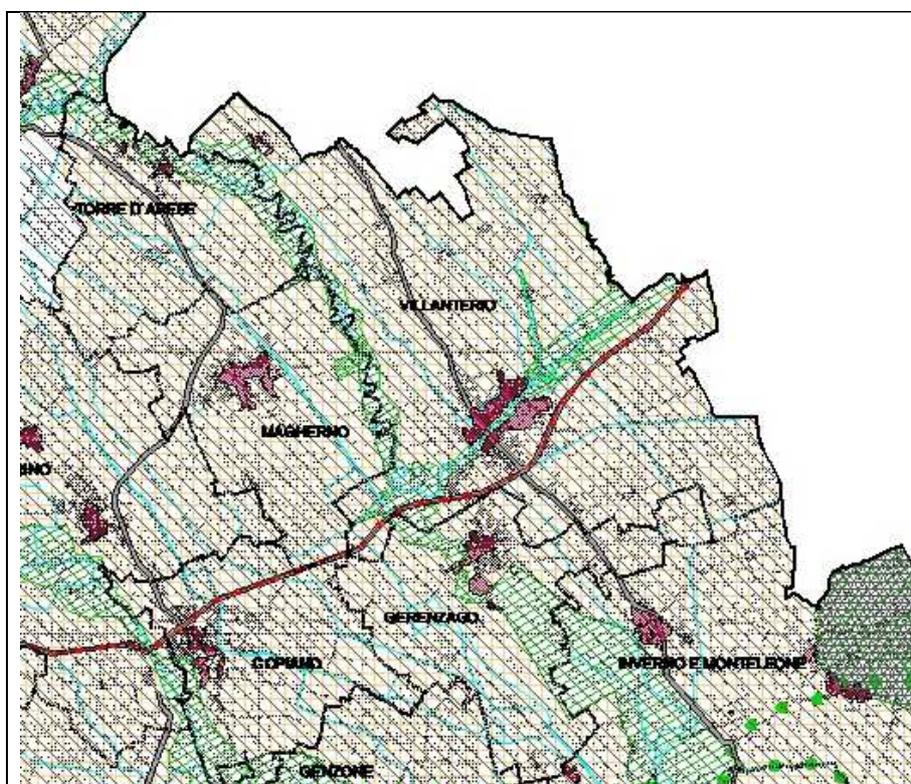
In particolare per il territorio di Villanterio il PTCP individua in questa tavola i seguenti scenari: il recupero del nucleo storico, la realizzazione della Variante alla S.P. 412, le aree di consolidamento dei caratteri naturalistici del Fiume Lambro e le aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi.



Tav. 3.2 – Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistiche ed ambientali

In particolare per il territorio di Villanterio il PTCP individua in questa tavola alcuni elementi di rilevanza sovracomunale quali:

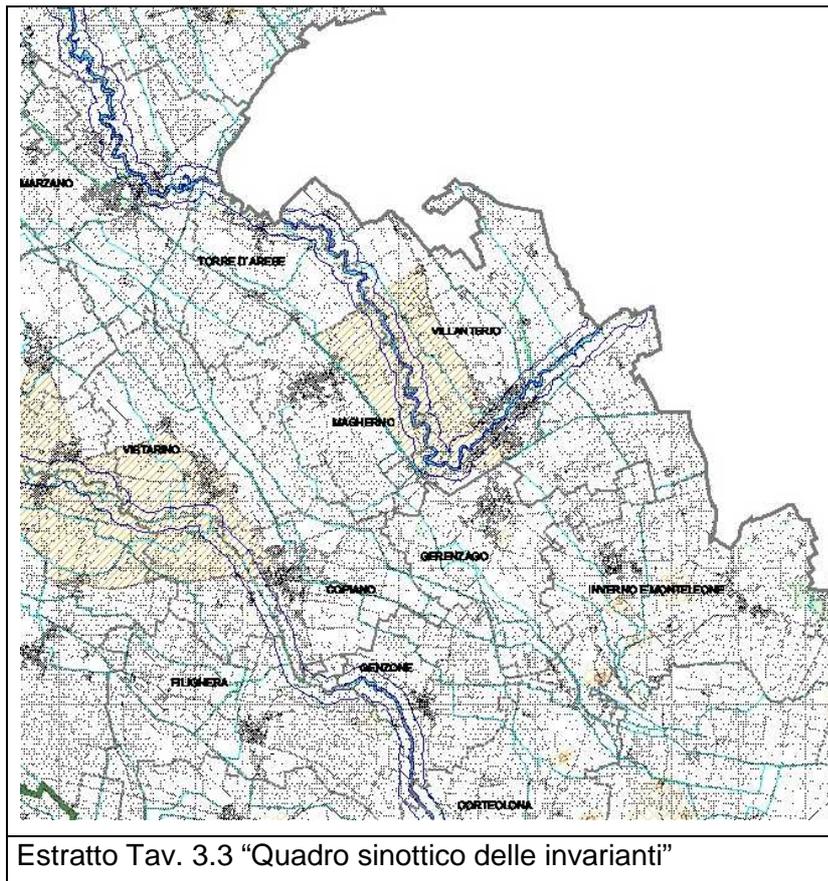
- il consolidamento dei caratteri naturalistici delle aree prospicienti il Fiume Lambro,
- la riqualificazione della S.P. N°412, nonché la valorizzazione della S.P. 235 quale tracciato di viabilità storica principale,
- il recupero dei nuclei storici
- il consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi su tutto il territorio.



Estratto Tav. 3.2 "Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali"

Tav. 3.3 – Quadro sinottico delle invarianti

In particolare il PTCP individua nel territorio di Villanterio alcuni ambiti sottoposti a specifici vincoli di tutela paesaggistico-ambientale tra cui le “Fasce di rispetto dei corsi d'acqua” di cui all'art. 146 comma 1 lettera b) del D. Lgs. N° 2/2004, nonché una “Zona di ripopolamento e cattura” ai sensi della L.R. n. 26/1993 posta ad ovest.



1.3.3/ 1 LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE - R.E.P.

Il primo livello di attuazione delle reti sul territorio è la previsione di **reti ecologiche di livello intermedio, ovvero provinciale (REP)**, riconosciute nell'ambito dei relativi Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale - PTCP, attualmente in fase di revisione.

Le carte delle REP dovranno fornire una una proposta di Rete Verde provinciale, ovvero la base strutturale individuandone i principali elementi costitutivi: la struttura naturalistica primaria, i nodi e i corridoi verdi provinciali, nonché i varchi di livello provinciale, con implicazioni funzionali per la connettività ecologica. Per quanto riguarda il caso specifico della Provincia di Pavia, il suo PTCP ha già in precedenza individuato, tra gli elementi di indirizzo nell'ambito delle previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali, i seguenti elementi afferibili al concetto e funzione di rete ecologica:

- a) le aree di consolidamento dei caratteri naturalistici,
- b) le aree di ricomposizione e riqualificazione della trama naturalistica,
- c) i corridoi ecologici.

1.3.4 LA RETE ECOLOGICA COMUNALE(R.E.C.)

E' comunque indubbio che nella costruzione di reti ecologiche sono però i comuni che possono diventare i più importanti protagonisti dell'effettiva attuazione del progetto regionale, attraverso la previsione e realizzazione di proprie **Reti Ecologiche Comunali (REC)** che si “appoggiano” sulle eventuali reti di scala maggiore (regionale, provinciale, di ambito esteso), ma ne attuano e contestualizzano i tratti specifici al livello della scala locale.

Stante poi anche il documento regionale di indirizzo “Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali” allegato al già citato DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008, risulta quindi esplicito il fatto che una REC trova un fondamentale momento di progettazione e realizzazione nell'ambito dei nuovi Piani di Governo del Territorio (PGT) che i comuni sono chiamati a redigere dalla l.r. 12/2005.

In sede di formazione del P.G.T. comunale, all'interno del procedimento e dei documenti predisposti per la V.A.S. del Documento di Piano, sono state già individuate le indicazioni strategiche che supportano la Rete Ecologica Comunale, ben rappresentate nella **tav. VAS.5 – Elementi sovracomunali di riferimento per la Rete Ecologica locale**, a cui pertanto si rinvia, al fine soprattutto di indirizzare le azioni ed i meccanismi attuativi attraverso il Piano delle Regole e anche annoverarne i risvolti economici con gli opportuni accenni nel Piano dei Servizi.

IL QUADRO CONOSCITIVO

1.4 IL PIANO REGOLATORE VIGENTE (2004) ED IL SUO STATO ATTUATIVO

1.4.1 GLI INTERVENTI DI PRODUZIONE EDILIZIA PER INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

A) L' EDILIZIA RESIDENZIALE

Il "P.R.G. 2004" di Villanterio è operante dal 2006 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. della delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 6 Ottobre 2006 di definitiva approvazione.

Nel corso di questi anni, per quanto il mercato edilizio abbia presentato generalmente un rallentamento progressivo della domanda, l'attività di trasformazione in campo immobiliare residenziale nel comune di Villanterio si è dimostrata vivace anche in ragione della sua collocazione territoriale che favorisce l'approccio anche di una clientela extra-provinciale, proveniente soprattutto dalla città di Milano e dal suo hinterland, alla ricerca di soluzioni abitative alternative.

Soluzioni abitative innanzitutto finanziariamente meno onerose, oltretutto collocate in zone poco congestionate dai flussi di traffico e ancora connotate da una marcata qualità ambientale.

Ma anche opportunità di residenza sufficientemente "comode" per raggiungere il posto di lavoro nell'area metropolitana, attraverso percorsi stradali particolarmente veloci e comunque brevi (Autostrada A/1(casello di Lodi) - SS.412).

Questo ha portato gli operatori immobiliari a promuovere le iniziative residenziali programmate del P.R.G., ma non va sottaciuto che si è andati ben oltre attraverso l'utilizzo della programmazione integrata(P.I.I.) non solo per superare qualche rigidità o limitazione imposta dalle norme, ma per configurare proprio un significativo ampliamento dell'offerta anche sotto il profilo quantitativo e, non da ultimo, anche qualitativo.

Si assiste pertanto, oggi, all'attuazione di interventi differenziati per procedura(P.L., P.I.I., Permessi di costruire convenzionati), ma univocamente finalizzati a produrre alloggi nel comune di Villanterio, dai più interni al suo tessuto abitativo consolidato e per lo più indirizzati alla realizzazione di tipologie a ville unifamigliari (Lottizz.. Lanterio) o al recupero di patrimonio abitativo o ex produttivo(P.I.I. ex Caseificio Concaro - P.I.I. "Gemelli", Permesso di costruire convenzionato Sig. Bertoni via Trento e Trieste, ecc), fino alle iniziative di più ampia portata e per tipologie prevalentemente condominiali

contemplate nel P.I.I. "La Sangiorgia": oltre 24.000 mc. di residenza e terziario-commerciale e significativi nuovi spazi pubblici (piazza con fontana, verde e parcheggi) e servizi alla cittadinanza (ambulatori medici e servizi socio-sanitari) per oltre 5.000 mq. complessivi. E' senz'altro la più consistente iniziativa immobiliare attualmente in fase di realizzazione, ma non l'unica: si veda in proposito la Tabella A1 che segue.

Questa e le altre iniziative immobiliari in campo residenziale, purtroppo, stanno facendo oggi i conti con la congiuntura economico-finanziaria che ha coinvolto particolarmente le nazioni più avanzate a livello planetario fin dal 2008 e gli attuali segnali di timida ripresa dovrebbero prospettare già un 2010 di segno positivo a livello internazionale.

TABELLA A1 – RESIDENZA

STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI, PROGRAMMI INTERGRATI DI INTERVENTO E LOTTI DI COMPLETAMENTO CONVENZIONATI DEL P.R.G.

N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	VOLUME IN MC	STANDARD IN MQ	STATO DI ATTUAZIONE	
					ATTIVATO	NON ATTIVATO
1	Area di trasformazione Resid. -ATR 1 via Marconi	(6.000,00*)	(*)	(*)	(6.000,00*)	
2	Area di trasformazione Resid. -ATR 2 via Donizetti - "Lanterio"-	11.427,46	8.570,60	502,00	11.427,46	
3	Area di trasformazione Resid. -ATR 3 via Verdi	15.411,00				15.411,00
4	Area di riqualificazione urbana -ARU via IV Novembre	2.863,00	5.145			2.863,00
5	Area di riqualificazione urbana -ARU via Lodi - via XXV Aprile	2.763,00	4.397			2.763,00
6	Permesso di Costruire convenzionato via Trento e Trieste "Bertoni"	2.140,00	4.855,20	350,00	2.140,00	
7	Permesso di Costruire convenzionato via A.Moro "Damiani"	3.192,00	4.788,00	570,00	3.192,00	
8	Programma Integrato di Intervento prev. Resid.-via Marconi "La Sangiorgia"	32.288,92	24.216,69	5.040,00	32.288,92	
9	Programma Integrato di Intervento prev. Resid.- via Roma "Gemelli"	773,00	10.000,00	3.587,50	773,00	
10		2.250,00			2.250,00	
11		2.500,00			2.500,00	
12	Programma Integrato di Intervento prev. Resid.- via XI Febbraio "Concaro"	4.107,00	11.200,00	320,00	4.107,00	
TOTALE MQ		79.715,38	63.630,49	10.369,50	58.678,38	21.037,00

(*) Area ricompresa e computata nel P.I.I. "La Sangiorgia"

Dalla lettura dei dati quantitativi della precedente tabella A, è di tutta evidenza che le iniziative avviate con i contenuti e attraverso le procedure in variante al P.R.G. richiesti dalla L.R. 9/99, istitutiva dei Programmi Integrati di Intervento(P.I.I.), e poi assorbiti nel testo quadro della L.R. 12/2005, hanno rappresentato negli ultimi anni la parte più corposa e significativa della politica territoriale del Comune in campo residenziale nonchè , è il caso di ricordarlo, nella realizzazione dei servizi di interesse generale per la collettività.

Esse infatti hanno dato avvio ad una produzione edilizia di oltre 45.000 mc. su circa 63.000 mc. complessivamente ad oggi autorizzati dall'Amministrazione attraverso rapporti convenzionati con i privati, vuoi in Piani attuativi, in Programmi Integrati per l'appunto, e per alcuni Permessi di Costruire con obbligo urbanizzativo, interessando e trasformando in tal modo anche una superficie territorio pari al doppio di quella originariamente prevista dal P.R.G. per queste trasformazioni urbanistiche in campo residenziale e con una capacità insediativa teorica oggi stimabile in circa 270/300 nuovi abitanti.

In ossequio alle indicazioni ed obiettivi contenuti nel Documento di Inquadramento dei P.I.I. di cui si è dotata l'Amministrazione nel 2002, questa ha però varato contestualmente agli interventi edilizi alcune importanti operazioni di potenziamento e riqualificazione dei servizi alla collettività, per i quali non avrebbe mai avuto le risorse sufficienti di finanziamento per provvedere alla loro realizzazione in forma diretta.

Nella trattativa con il privato si è perciò agito, da parte dell'ente, per il conseguimento di alcune "contropartite forti", aggiuntive rispetto ai normali standard dovuti e realizzabili nei piani attuativi del P.R.G., soprattutto si è trattato di assicurarsi contropartite in alcuni casi irrinunciabili perchè "non più procrastinabili". Esse sono consistite principalmente :

- nel rifacimento di un lungo tratto del condotto fognario principale di via Roma, per un valore di oltre 266.000 €, e nella realizzazione di alcuni parcheggi pubblici in via XI Febbraio(P.I.I. Concaro)
- nella realizzazione di una vasta area di verde attrezzato e parcheggi in via Novaria e nell'allargamento di un tratto di via Roma (P.I.I. Gemelli)
- nella realizzazione delle sedi di nuovi ambulatori medici, di una piazza pubblica con fontana e di parcheggi in via Marconi (P.I.I. La Sangiorgia, circa 670 mila euro di investimento).

Questa programmazione, soprattutto nel caso dell'ultimo P.I.I. citato che è anche il più consistente, non ha ancora raggiunto il suo esaurimento e la fase attuativa si estenderà almeno per buona parte del prossimo quinquennio, quello interessato dalle previsioni del presente P.G.T. e quindi costituisce un fattore da tenere in debito conto e che può influire nelle scelte e nella quantificazione che questo strumento deve operare in ordine alle nuove trasformazioni e consumi di territorio ragionevolmente prospettabili nell'arco di detto periodo temporale.

Non per questo si pensa di applicare alcun criterio meccanicistico nè alcun automatismo, in quanto oggi si devono individuare e offrire attraverso la pianificazione urbanistica, in particolare, una molteplicità di strumenti efficaci e snelli per dare dapprima una lettura corretta ed aggiornata delle fenomenologie e dei processi territoriali, per come di volta in volta si presenteranno sullo scenario locale (o in quello sovracomunale o, come si constata oggi nel campo dell'economia e della finanza, anche a livello internazionale) con il primario obiettivo, poi, di assicurare all'interno della pianificazione stessa i presupposti normativi e operativi utili a fornire le possibili risposte ai bisogni del singolo individuo, delle famiglie, della collettività.

Non si vogliono raggiungere traguardi quantitativi per le (ineludibili) trasformazioni che negli anni a venire verranno operate sul territorio, semmai si preferisce puntare ancor più ad elevare il loro livello qualitativo, gestendole con la dovuta accortezza e puntigliosità.

E nel concetto di qualità non dovranno mancare gli imprescindibili requisiti dell'efficacia e tempestività delle risposte, requisiti ancora poco diffusi nella gestione politico-amministrativa del territorio italiano ai diversi livelli istituzionali.

Al di fuori delle aree assoggettate a piano attuativo(P.L.) o interessate dalle iniziative di programmazione negoziata (P.I.I.) di cui si è trattato ai punti precedenti, vi è stato nel periodo di vigenza del P.R.G. un solo intervento di edificazione (via Novaria) tra i 12 lotti di completamento (LC) dal medesimo previsti. Vedasi in proposito la tab. A2 per le singole quantità di superfici fondiarie interessate e la tavola n° 19 per la rispettiva localizzazione.

TABELLA **A 2**- RESIDENZA

STATO DI ATTUAZIONE DEI LOTTI DI COMPLETAMENTO DEL P.R.G. 2004

	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	STATO DI ATTUAZIONE	
				ATTIVATO	NON ATTIVATO
RESID	1	lotto completamento	1.645		1.645
	2	lotto completamento	3.540	3.540	
	3	lotto completamento	792		792
	4	lotto completamento	3.133		3.133
	5	lotto completamento	1.919		1.919
	6	lotto completamento	2.515		2.515
	7	lotto completamento	2.213		2.213
	8	lotto completamento	897		897
	9	lotto completamento	1.955		1.955
	10	lotto completamento	8.027		8.027
	11	lotto completamento	967		967
	12	lotto completamento	4.578		4.578
		TOTALE		32.180	3.540

Si tratta di previsioni inattuate del PRG 2004 per interventi edilizi, su circa 28.000 mq. aree distribuite in tutto il territorio urbanizzato del Comune, orientati per lo più al soddisfacimento di esigenze puntuali e a fabbisogni famigliari, comportanti potenzialmente la realizzazione di circa 42.000 mc. di volumi residenziali suscettibili di ospitare nel decennio 2004/2014 circa 280 nuovi abitanti (teorici).

B) GLI INTERVENTI EDILIZI IN CAMPO PRODUTTIVO

Calandoci nel particolare della piccola realtà di Villanterio, sembrerebbe confermarsi la tenuta dell'economia e della struttura produttiva ed occupazionale locale e questo è di per sè già un risultato importante, perchè il reddito delle famiglie che vi abitano e vi operano o che comunque godono di stabilità lavorativa anche presso realtà esterne è in tal modo salvaguardato e non vengono intaccati i risparmi destinati, solitamente, all'acquisto della casa.

Villanterio, in effetti, ha mostrato qualche segnale di vivacità imprenditoriale e registra in questo momento:

- in corso di avanzata attuazione un piccolo polo produttivo di iniziativa privata

lungo la citata SS. 412, appena al di là della circonvallazione sud verso Inverno-Monteleone,

- l'avvio anche di un'altra importante iniziativa mista, pubblica-privata, sui terreni comunali in località Cascina Mazzini(ATI2), in prossimità della SP 235 e per i quali è un Piano degli Insediamenti Produttivi(P,I,P) per iniziativa dell'Amministrazione che dovrebbe anche costituire l'occasione per il decollo di una più vasta area produttiva in fregio alla SP 235 per iniziativa privata;
- il via ad un'interessante iniziativa privata per ospitare attività manifatturiere in un vasto ambito(ATI 6) di oltre 60.000 mq., peraltro destinata a far parte di un più esteso ed attrezzato polo produttivo di scala intercomunale(con Marudo e S.Angelo Lodigiano) ed interprovinciale(Pavia e Lodi) lungo la S.P.123, nella zona di nord-est del territorio comunale, in prossimità della C.na Cascinetta.

Nella tabella B che segue si da conto del livello di attuazione del Piano Regolatore del 2004 dopo 8 anni di azione amministrativa in campo produttivo.

TABELLA B – PRODUTTIVO

STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.

N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ.	SU MQ.	IN MQ.	STANDARD MQ.	STATO DI ATTUAZIONE	
						ATTIVATO	NON ATTIVATO
1	Area di trasformazione. Produtt. ATI 1 SS 235 area nord	18.966					18.966
2	P.I.P. "loc.Cascina Mazzini" ATI 2 SS 235 area sud	63.577	23.600		22.368	63.577	
3	Area di trasformazione Produtt. ATI 3 SS 412	14.535					14.535
4	Area di trasformazione Produtt. ATI 4 SS 412	12.634					12.634
5	Area di trasformazione Produtt. ATI 5 SS 235 area est	15.590					15.590
6	Area di trasformazione.Produtt. ATI 6 SP 123 "Due Alberi"	69.600	20.880		4.265	69.600	
TOTALE IN MQ		194.902	44.480		26.993	133.177	61.725

Più della metà delle aree destinate dallo strumento di pianificazione generale alle possibili iniziative nel settore manifatturiero risultano perciò avviate, garanzia della presenza già oggi di una non trascurabile offerta di opportunità insediative sotto il profilo quantitativo,

anche differenziata nelle connotazioni localizzative delle aree, quest' ultime peraltro ben servite nella loro infrastrutturazione e connessione alla rete viabilistica principale; un'offerta soprattutto concreta e facilmente stimabile nei tempi di realizzazione, essendosi già concluso l'iter di approvazione dei relativi piani attuativi.

E' inoltre di grande rilievo, per il P.I.P. in loc. C.na Mazzini, la presenza di un finanziamento regionale a fondo perduto, a parziale copertura dei costi urbanizzativi del nuovo insediamento, fattore che non mancherà di esprimere i suoi riflessi nel contenimento dei prezzi di vendita dei lotti edificabili, con effetti sicuramente incentivanti per le aziende interessate ad un possibile insediamento a Villanterio.

Il quadro complessivo delle attuazioni messe in cantiere nel periodo di applicazione del P.R.G. registra perciò un andamento assolutamente soddisfacente ed anche equilibrato, segno di una efficace e calibrata azione amministrativa che costituisce un'ulteriore segnale favorevole per chi fosse intenzionato ad affrontare importanti investimenti per la creazione di nuove imprese produttive oppure per il trasferimento e/o decentramento e/o ampliamento di aziende esistenti ma che devono provvedere ad assicurare lo sviluppo delle proprie strategie produttive e di mercato per l'immediato futuro.

C) LE PRINCIPALI PREVISIONI DEL P.R.G. 2004 NON ATTUATE IN CAMPO RESIDENZIALE E PRODUTTIVO

Ora per il Comune si tratta, invece, di affrontare nella nuova programmazione, confermandole o meno, quelle previsioni di trasformazione urbanistica programmate dall'attuale strumento urbanistico generale e che non hanno avuto fino ad oggi alcun seguito operativo, come evidenziate nella seguente tabella C.

TABELLA C

2008 –GLI STANDARDS DI P.R.G. DEI PIANI ATTUATIVI NON ATTIVATI

	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VOLUME	ABITANTI	STANDARD
			MQ.	0,75 MC/MQ		16,5 MQ/AB
A RESID	3	Area di trasformazione Resid. ATR3 via Verdi	15.411	11.558	77	1.270
	6	Area di riqualificazione urbana ARU1 via IV Novembre	2.863	5.145	60	esistente
	7	Area di riqualificazione urbana ARU2 via Lodi via XXV Aprile	2.763	4.397	52	esistente
	TOTALE			21.037	21.100	189
	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	SU =		STANDARD
			MQ	MQ/MQ		IND.=10% SU
B PROD	1	Area di trasformazione. Produtt. ATI 1 SS 235 area nord	18.966	(0,50) 9.483		948
	3	Area di trasformazione Produtt. ATI 3 SS 412	14.535	(0,30) 4.372		437
	4	Area di trasformazione Produtt. ATI 4 SS 412	12.634	(0,30) 3.790		379
	5	Area di trasformazione Produtt. ATI 5 SS 235 area est	15.590	(0,30) 4.677		468
	TOTALE			61.725	22.322	

1.4.2 LO STATO ATTUATIVO DEI SERVIZI ALLA COLLETTIVITA'

Villanterio può vantare un quadro di strutture ed attrezzature pubbliche e di interesse generale di tutto riguardo che ha raggiunto, come si può rilevare dalla tab. A di seguito formulata, la superficie di oltre 114.000 mq., a servizio di una popolazione al 31.12.2011 di 3.280 abitanti.

Pertanto lo standard pro capite è attualmente di ben 34,75, indubbiamente un valore che testimonia il raggiungimento di una qualità dell'abitare e della vita di collettività che si percepisce, in verità, anche nella frequentazione della cittadina.

TABELLA A – STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. PER I SERVIZI DI QUARTIERE

N°	AZZONAMENTO PRG	DESCRIZIONE	SUPERIFICIE	STATO DI ATTUAZIONE	
				ATTUATO	NON ATTUATO
1	ATTREZZATURE PUBBLICHE	attrezzature scolastiche (Via Novaria)	6.572,08	6.572,08	
2	ATTREZZATURE PUBBLICHE	biblioteca, sede protezione civile (Via Castello)	902,03	902,03	
3	ATTREZZATURE PUBBLICHE	municipio - (Piazza Castello)	2.071,14	2.071,14	
4	ATTREZZATURE PUBBLICHE	chiesa, oratorio (Via S. Giorgio)	5.298,76	5.298,76	
5	ATTREZZATURE PUBBLICHE	chiesa (Frazione Bolognola)	2.673,63	2.673,63	
6	ATTREZZATURE PUBBLICHE	scuola materna privata (Via S. Giorgio)	5.336,29	5.336,29	
7	ATTREZZATURE PUBBLICHE	sede Posta (Via XI Febbraio)	174,96	174,96	
8	ATTREZZATURE PUBBLICHE	Stazione Carabinieri (Via Marconi)	923,57	923,57	
9	ATTREZZATURE PUBBLICHE	sede Croce Azzurra (Via S. Maria)	752,55	752,55	
10	ATTREZZATURE PUBBLICHE	chiesa (Via S. Maria)	1.695,84	1.695,84	
103	ATTREZZATURE PUBBLICHE	ambulatori (Piazza Renato Bocchiola)	290,00	290,00	
107	ATTREZZATURE PUBBLICHE	ambulatori (Piazza Renato Bocchiola)	145,34	145,34	
A-TOTALE ATTREZZATURE PUBBLICHE			26.836,19	26.836,19	
11	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Via Bachelet)	182,93	182,93	
12	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Via Bachelet)	389,38	389,38	
13	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Piazza Castello)	1.141,54	1.141,54	
14	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Piazza Castello)	251,41	251,41	
15	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Via Bachelet)	454,76	454,76	
16	VERDE ATTREZZATO	incolto	2.556,08		2.556,08
17	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Via Della chiesa)	4.050,14	4.050,14	
18	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Via Delle Novelle)	9.138,97	9.138,97	
19	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Via IV Novembre)	1.587,15	1.587,15	
20	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Via A. Segni)	1.255,02	1.255,02	
21	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Via Novaria / Via Einaudi)	3.002,40	3.002,40	
22	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Via Bachelet)	2.518,77	2.518,77	
51	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Via Premiata Marconi)	57,92	57,92	
62	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Via Einaudi)	814,00	814,00	
73	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (S.P. 412)	920,60	920,60	
79	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Piazza Renato Bocchiola)	94,57	94,57	
83	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Piazza Renato Bocchiola)	35,22	35,22	
85	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Piazza Renato Bocchiola)	181,12	181,12	
86	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Piazza Renato Bocchiola)	748,09	748,09	
97	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Area P.I.P.)	13.593,00	13.593,00	
100	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Area P.I.P.)	313,95	313,95	
104	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Piazza Renato Bocchiola)	2.130,00	2.130,00	
105	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Piazza Renato Bocchiola)	725,25	725,25	
106	VERDE ATTREZZATO	verde pubblico attrezzato (Piazza Renato Bocchiola)	1.400,86	1.400,86	
B-TOTALE VERDE ATTREZZATO			46.142,27	44.987,05	2.556,08
23	VERDE SPORTIVO	incolto (Via De Gasperi)	8.560,27		8.560,27
24	VERDE SPORTIVO	campo sportivo (Via A. Segni)	20.841,95	20.841,95	
C-TOTALE VERDE SPORTIVO			29.402,22	20.841,95	8.560,27
25	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Delle Novelle)	3.098,87		3.098,87
26	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via IV Novembre)	75,37	75,37	
27	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via XI Febbraio)	303,68	303,68	
28	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Della Chiesa)	1.258,89	1.258,89	
29	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Madonnina)	693,18	693,18	
30	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via A. Segni)	1.024,34	1.024,34	
31	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via IV Novembre)	265,15	265,15	
32	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via A.Moro)	163,26	163,26	
33	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Roma)	605,04	605,04	
34	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Roma)	1.123,12	1.123,12	
35	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Novaria)	1.122,26	1.122,26	
36	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Donizetti)	1.025,31	1.025,31	
37	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Alessandrini)	227,10	227,10	
38	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via A.Moro)	1.078,92	1.078,92	
39	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via A.Moro)	462,00	462,00	
40	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via A.Moro)	152,77	152,77	
41	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Bachelet)	321,85	321,85	
42	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Bachelet)	1.399,02	1.399,02	
50	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Novaria)	293,80	293,80	
53	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Frazione Bolognola)	771,92	771,92	
54	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Frazione Bolognola)	318,26	318,26	
55	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Piazza Castello)	464,03	464,03	
58	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Bachelet)	157,02	157,02	
59	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Trento Trieste)	179,04	179,04	
61	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Privata Meriggi)	85,00	85,00	
72	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (S.P. 412)	350,78	350,78	
75	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico	4.370,91		4.370,91
76	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico	3.150,82		3.150,82
78	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Piazza Renato Bocchiola)	222,76	222,76	
80	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Piazza Renato Bocchiola)	351,69	351,69	
81	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Piazza Renato Bocchiola)	97,59	97,59	
82	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Piazza Renato Bocchiola)	97,57	97,57	
84	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Piazza Renato Bocchiola)	158,63	158,63	
87	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Piazza Renato Bocchiola)	431,38	431,38	
88	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Piazza Renato Bocchiola)	182,41	182,41	
89	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Novaria)	137,77	137,77	
90	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Donizetti)	109,29	109,29	
91	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Donizetti)	29,62	29,62	
92	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Donizetti)	37,48	37,48	
93	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Via Donizetti)	404,81	404,81	
94	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Area P.I.P.)	2.800,00	2.800,00	
95	PARCHEGGI PUBBLICI	parcheggio pubblico (Area P.I.P.)	2.345,00	2.345,00	
D-TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI			31.947,71	21.327,11	10.620,60
TOTALE SERVIZI DI QUARTIERE A+B+C+D			134.328,39	113.992,30	21.736,95

Se poi a detto bilancio assolutamente positivo si aggiungono le dotazioni di altre attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico, qui elencate nella tab. B, si comprende come il Comune goda di uno stato complessivo di ottima organizzazione e integrazione tra le diverse funzioni insediate.

TABELLA B – STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. PER I SERVIZI URBANI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO

N°	AZIONAMENTO PRG	DESCRIZIONE	SUPERIFICIE IN MQ	STATO DI ATTUAZIONE	
				ATTUATO	NON ATTUATO
43	G1-ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	attrezzatura tecnologica	1.370,63	1.370,63	
44	G1-ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	attrezzatura tecnologica	35,30	35,30	
45	G1-ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	attrezzatura tecnologica	7.563,84	7.563,84	
46	G1-ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	attrezzatura tecnologica	91,24	91,24	
56	G1-ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	attrezzatura tecnologica	400,00	400,00	
E-TOTALE ATTREZZATURE TECNOLOGICHE			9.461,01	9.461,01	
47	G2-ATTREZZATURE CIMITERIALI	cimitero (Bologna)	657,22	657,22	
48	G2-ATTREZZATURE CIMITERIALI	cimitero (capoluogo)	8.441,05	8.441,05	
F-TOTALE ATTREZZATURE CIMITERIALI			9.098,27	9.098,27	
49	G3-SERVIZI E ATTREZZ. PRIV. USO PUBBL.	centro sociale (C.na Malcontenta)	15.973,02	15.973,02	
52	G3-SERVIZI E ATTREZZ. PRIV. USO PUBBL.	farmacia via Marconi	1.120,81	1.120,81	
63	G3-SERVIZI E ATTREZZ. PRIV. USO PUBBL.	banca via IV Novembre	183,89	183,89	
64	G3-SERVIZI E ATTREZZ. PRIV. USO PUBBL.	banca via San Giorgio	125,44	125,44	
65	G3-SERVIZI E ATTREZZ. PRIV. USO PUBBL.	distributore S.P. 235	2.489,23	2.489,23	
96	G3-SERVIZI E ATTREZZ. PRIV. USO PUBBL.	zona a servizi (P.I.P.)	3.440,00	3.440,00	
G-TOTALE SERVIZI E ATTREZZ. PRIV. USO PUBBL.			23.332,39	17.093,83	
TOTALE SERVIZI URBANI E PRIVATI DI USO PUBBLICO E+F+G			41.891,67	35.653,11	

Nel periodo di attuazione del P.R.G., come abbiamo già avuto modo di vedere, nel campo dei servizi le principali attuazioni già concretizzate o in corso di esecuzione riguardano per lo più i Piani di Lottizzazione residenziale avviati e, ancor più significativamente, gli ambiti di P.I.I. che l'Amministrazione ha varato negli ultimi anni proprio con l'obiettivo di sopperire ad alcune criticità o carenze nella dotazione di servizi alla collettività che andavano affrontate e risolte.

Alcuni di questi servizi non hanno nemmeno possibilità di essere computati nel bilancio degli standard, pur essendo di grande rilevanza gestionale/amministrativa per il Comune, come nel caso del rifacimento di un lungo tratto del condotto fognario principale di via Roma e del suo allargamento (P.I.I. "Gemelli"), classico "standard qualitativo" che ha avuto una contabilizzazione significativa solo sul piano dell'investimento finanziario richiesto all'operatore.

Ciò non di meno, l'Amministrazione dispone oggi di alcune aree acquisite al patrimonio comunale per cessione di standard urbanistici che non sono state attrezzate e che attendono oggi di essere, forse, meglio utilizzate per finalità più strategiche per la collettività, aspetto che dovrà essere affrontato nella parte di proposta e progetto del Piano delle Regole del P.G.T.

Una riflessione che si rende oggi più che mai necessaria, a fronte del momento congiunturale anche per le casse comunali e dell'elevato standard di servizi alla cittadinanza raggiunto nelle diverse realtà e tipologie insediative di Villanterio, concerne la politica gestionale delle future attuazioni di servizi.

Se da una parte è obbligo di legge per gli operatori che affronteranno le future espansioni del tessuto urbano riconoscere la cessione ed attrezzatura di aree per opere di urbanizzazione primaria e, qualche volta, anche secondaria, dall'altra vi è l'urgente bisogno di contemperare le nuove realizzazioni e i nuovi incrementi patrimoniali con gli obblighi di provvedere alla loro gestione fatta di controlli, approvvigionamenti e, soprattutto, di costante manutenzione.

Da qualche anno molte Amministrazioni provvedono ad accollare agli operatori immobiliari, attraverso specifici patti convenzionali e per un arco temporale più o meno esteso, i costi derivanti dall'esercizio di queste funzioni così da alleviare il peso che ne deriverebbe sulle casse municipali.

E' sicuramente una soluzione solo temporanea che non mancherà, prima o poi, di tornare a porre ai comuni l'annoso problema degli ineludibili impegni di spesa corrente e del reperimento delle risorse finanziarie necessarie.

E' probabilmente necessario procedere oggi, nell'ambito dei piani attuativi del P.G.T., ad una selezione qualitativa dei servizi di cui procedere alla realizzazione, sia in termini di cessione di aree che di esecuzione di opere a scomputo da parte dell'operatore immobiliare, proprio per non implementare pedissequamente ed oltre il necessario il patrimonio da accudire e mantenere da parte della pubblica amministrazione.

Aspetto, anche questo, che dovrà essere affrontato nella parte propositiva e progettuale del Piano dei Servizi del P.G.T.

1.5 LA DEMOGRAFIA, I DATI SULLE ABITAZIONI E LE IMPRESE NEL COMUNE E NEI TERRITORI CONTERMINI

Le considerazioni, le valutazioni e le tabelle di analisi che seguono sono in buona misura risalenti ai dati dei Censimenti nazionali, ultimo disponibile quello del 2001, e ad altri dati anagrafici rilevati dopo questa data presso il Comune di Villanterio come, in alcuni casi, anche presso quelli contermini oggetto di indagini più allargate.

Sono perciò in buona misura dati già utilizzati nella elaborazione del P.R.G. del 2004.

Il lavoro di analisi si è perciò caratterizzato come un' estensione, a tutto il 2007 e dove possibile al 2011, della lettura ed esame delle fenomenologie territoriali locali e sovracomunali, per aggiornarne le connotazioni statistiche ed in particolare per comprendere il complesso delle dinamiche inerenti la popolazione insediata, lo stato di soddisfazione del bisogno primario di disporre di un'abitazione, il quadro produttivo ed occupazionale per assicurare ricchezza individuale e collettiva agli abitanti al fine di elaborare, in campo urbanistico, quelle strategie ritenute utili a promuovere per Villanterio uno "sviluppo" secondo criteri di complessiva sostenibilità da conseguirsi principalmente nella massima attenzione soprattutto verso quei valori del territorio che costituiscono un patrimonio non infinito, ma che è anche da tramandare alle generazioni che verranno: quindi la ricerca, in primis, del limitato consumo del suo territorio, del suo uso più corretto ed appropriato, della massima salvaguardia e valorizzazione del suo ambiente.

1.5.1 DATI DEMOGRAFICI

La popolazione residente

La popolazione residente a Villanterio ha superato nel 2008 la soglia dei 3.000 abitanti: è cresciuta, tra il 1971 e il 2001 ossia nel corso di trent' anni, di 175 abitanti con una media di circa + 6 unità all'anno, portandosi poi al 31/12/2008 a 3.069 abitanti.

Il trend medio di crescita dei precedenti sette anni (2001/2008 :+ 412) si è perciò notevolmente elevato, registrando una media di +59 abitanti/anno.

Al 31.12. 2011 gli abitanti risultano ancora incrementati e pari a **3.280**, aumentando nell'ultimo triennio 2008/2011 il trend di crescita demografica: si perviene infatti ad un saldo di insediamento di ulteriori 211 unità, pari a circa **+ 70 abitanti/anno**, come si evince dalla lettura della sottoriportata tabella 1 .

Tab. 1 Popolazione residente totale
decenni

Anno	1971	1981	1991	2001	2011	
Villanterio	2.482	2.291 (-191)	2.330 (+39)	2.657 (+327)	3.280 (+623)	

anni ultimo decennio

Anno	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Villanterio	2.657	2.714 (+ 57)	2.788 (+ 74)	2.868 (+ 80)	2.908 (+ 40)	2.927 (+19)	2.974 (+47)	3.069 (+95)	3.176 (+107)	3.226 (+50)	3.280 (+54)

Per quanto concerne la divisione maschi/femmine si può giusto osservare, leggendo le tabelle 2 e 3, che i maschi costituiscono, in base all'ultimo censimento(2001), il 48,2% della popolazione totale, e quindi le femmine raggiungono il 51,8%, rispettando una connotazione nazionale che non si è mai modificata e che porta a ritenere confermata una significativa maggior incidenza nelle nascite, ma anche nella longevità, delle donne seppure siano percentualmente regredite rispetto al picco del 1981 che segnava un 52,82%.

Tab. 2 Popolazione residente maschile

Anno	1971	1981	1991	2001
Comune				
Villanterio	1.192	1.081	1.106	1.281

Tab. 3 Popolazione residente femminile

Anno	1971	1981	1991	2001
Comune				
Villanterio	1.290	1.210	1.224	1.376

Le classi di età

Dalla tabella 4 si nota come, in trent' anni, la popolazione compresa tra 0 e 14 anni sia diminuita da 463 unità (1971) a 348 unità (2001). Questo dato rispecchia la tendenza ad avere meno figli da parte delle famiglie. La classe di età composta dal maggior numero di unità (tab. 5) è sicuramente quella che compresa fra i 15 e i 64 anni. Questa fascia ha avuto un incremento in trent' anni di circa 12 unità all'anno. La terza fascia (tab. 6), quella che considera le persone con più di 64 anni, ha segnato un incremento di 4,9 unità annue. Questa classe è costituita da un numero maggiore di unità rispetto alla prima fascia, a conferma della tendenza, che ormai da qualche decennio contraddistingue l'Italia, all'invecchiamento della popolazione.

Tab. 4 Popolazione residente per classi di età: 0-14

Anno	1971	1981	1991	2001
Comune				
Villanterio	463	378	277	348

Tab. 5 Popolazione residente per classi di età: 15-64

Anno	1971	1981	1991	2001
Comune				
Villanterio	1.651	1.494	1.626	1.993

Tab. 6 Popolazione residente per classi di età: 64+

Anno	1971	1981	1991	2001
Comune				
Villanterio	368	419	427	516

Famiglie per numero di componenti

Osservando le tabelle da 7 a 10 sotto riportate si nota che tra il 1971 e il 2001 le famiglie composte da un massimo di 4 persone sono aumentate rispetto alle famiglie formate da più di 5 persone. Si può dire che questi dati confermano la tendenza rilevata nelle tabelle precedenti: nascono meno figli e in base a questi si rileva un'altra tendenza che si riscontra in Italia e cioè che le famiglie sono sempre meno numerose.

Tab. 7 Famiglie per N° di componenti – Anno 1971

N° componenti	1-2	3-4	5	6+	Totale famiglie
Comune					
Villanterio	313	385	75	87	860

Tab. 8 Famiglie per N° di componenti – Anno 1981

N° componenti	1-2	3-4	5	6+	Totale famiglie
Comune					
Villanterio	386	371	55	35	847

Tab. 9 Famiglie per N° di componenti – Anno 1991

N° componenti	1-2	3-4	5	6+	Totale famiglie
Comune					
Villanterio	498	386	39	31	954

Tab. 10 Famiglie per N° di componenti – Anno 2001

N° componenti	1-2	3-4	5	6+	Totale famiglie
Comune					
Villanterio	632	434	27	9	1.102

Luogo di abitazione

Dalla tabella 11 risulta evidente come il centro abitato sia la localizzazione abitativa prediletta in assoluto dai cittadini: infatti il 95% della popolazione totale sceglie proprio il centro per risiedere. La popolazione che abita le case sparse è solo il 5% del totale.

Tab. 11 Popolazione residente per località abitativa – Anno 2001

Tipologia	Centri abitati	Nuclei abitativi	Case sparse
Comune			
Villanterio	2.528	0	129

Variazione naturale della popolazione

La tabella 12 mostra il saldo naturale tra nati vivi e morti. Tra il 1991 e il 2001 si nota un discreto aumento delle nascite. A questo dato, però, bisogna accostare anche un aumento delle morti che per il solo 2001 è stato minore delle nascite;.

Tab. 12 Saldo naturale

Comune	Nati			Morti			Saldo residuo		
	1991	1995	2001	1991	1995	2001	1991	1995	2001
Villanterio	2	12	24	2	33	20	0	-21	4

Presenza di stranieri nella popolazione residente

Dalla tabella 13, che viene sostituita ed aggiornata, si conferma come la presenza degli stranieri (comunitari ed extracomunitari) tra la popolazione di Villanterio negli ultimi anni sia aumentata esponenzialmente.

Tra il 1999 e il 2004 gli stranieri sono cresciuti di 19,6 unità all'anno. Prendendo come dato di riferimento il 2004 sono stati censiti 136 stranieri dei quali il 50,7% erano maschi e il 49,2% erano femmine.

I dati dell'ultimo triennio vedono mediamente questi valori percentuali pressoché confermati, con gli stranieri di sesso femminile che nel 2010 ha però superato per la prima volta quello dei maschi.

Tab. 13 Stranieri residenti nel Comune

1999-2004

Comune	Maschi					Femmine					Totale				
	1999	2000	2002	2003	2004	1999	2000	2002	2003	2004	1999	2000	2002	2003	2004
Villanterio	26	25	25	58	69	12	15	22	44	67	38	40	74	102	136

2009-2011

Comune	Maschi			Femmine			Totale		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Villanterio	202	229	258..	204	231	.247..	406	460 (+54)	505 (+45)

Alcuni significative comparazioni con i dati demografici dei comuni limitrofi

Tab. 14 - Popolazione residente, movimento naturale, movimento migratorio e saldo totale comune di Villanterio e limitrofi anno 2002

Comune	Pop. res. 01/01/02	MOVIMENTO NATURALE			MOVIMENTO MIGRATORIO										saldo TOT	Pop. res. 31/12/02
		nati vivi	morti	saldo	iscritti				cancellati				saldo			
					da estero	da interno	altro	tot	per estero	per interno	altro	tot				
Villanterio	2.668	27	21	+ 6	8	118	4	130	0	78	0	78	+ 52	58	2.714	
Copiano	1.359	5	14	- 9	3	86	0	89	1	46	0	47	+ 42	33	1.409	
Gerenzago	913	3	7	- 4	3	32	0	35	0	25	0	25	+ 10	6	919	
Inverno-Monteleone	1.071	4	11	- 7	7	47	0	54	0	43	0	43	+ 11	4	1.075	
Maghero	1.385	12	21	- 9	1	64	0	65	0	45	0	45	+ 20	11	1.396	
Torre d'Arese	544	7	3	+ 4	3	43	0	46	4	27	0	31	+ 15	19	563	
Marudo	1.178	4	14	- 10	1	29	0	30	0	45	1	46	- 16	6	1.151	
Sant'Angelo Lodigiano	12.100	104	108	- 4	50	395	88	533	3	275	2	280	+ 253	249	12.349	
Valera Fratta	1.205	13	19	+ 4	6	77	0	83	0	43	5	48	+ 35	39	1.244	

Tab. 15 - Popolazione residente, movimento naturale, movimento migratorio e saldo totale comune di Villanterio e limitrofi anno 2003

Comune	Pop. res. 01/01/2003	MOVIMENTO NATURALE			MOVIMENTO MIGRATORIO										saldo TOT	Pop. res. 31/12/2003
		nati vivi	morti	saldo	iscritti				cancellati				saldo			
					da estero	da interno	altro	tot	per estero	per interno	altro	tot				
Villanterio	2.714	23	26	- 3	42	139	3	184	1	106	0	107	+ 77	74	2.788	
Copiano	1.409	10	20	- 10	7	72	9	88	2	53	1	56	+ 32	22	1.431	
Gerenzago	919	10	10	0	11	47	1	59	0	16	1	17	+ 42	42	961	
Inverno-Monteleone	1.075	8	14	- 6	8	39	3	50	0	23	0	23	+ 27	21	1.096	
Maghero	1.396	16	19	- 3	7	60	0	67	0	38	0	38	+ 29	27	1.422	
Torre d'Arese	563	8	4	+ 4	13	47	1	51	0	32	2	34	+ 17	13	594	
Marudo	1.152	13	15	- 2	20	37	0	57	0	51	0	51	+ 6	4	1.156	
Sant'Angelo Lodigiano	12.349	119	159	- 40	215	321	10	546	3	284	36	323	+ 223	183	12.532	
Valera Fratta	1.244	12	12	0	9	72	0	81	0	38	0	38	+ 43	43	1.287	

Tab. 16 - Popolazione residente, movimento naturale, movimento migratorio e saldo totale comune di Villanterio e limitrofi anno 2004

Comune	Pop. res. 01/01/2004	MOVIMENTO NATURALE			MOVIMENTO MIGRATORIO									saldo TOT	Pop. res. 31/12/2004
		nati vivi	morti	saldo	iscritti				cancellati				saldo		
					da estero	da interno	altro	tot	per estero	per interno	altro	tot			
Villanterio	2.788	20	20	0	25	154	5	184	1	103	0	104	+ 80	80	2.868
Copiano	1.431	10	22	- 12	4	67	1	72	0	33	1	34	+ 38	26	1.457
Gerenzago	961	13	10	+ 3	5	70	0	75	0	28	1	29	+ 46	49	1.010
Inverno- Monteleone	1.096	10	17	- 7	6	63	0	69	1	47	0	48	+ 21	14	1.110
Maghero	1.422	13	13	0	10	55	1	66	0	41	1	42	+ 25	25	1.447
Torre d' Arese	594	9	4	+ 5	3	142	0	145	0	18	0	18	+ 127	132	726
Marudo	1.156	10	9	+ 1	7	84	1	92	0	43	4	47	+ 45	46	1.202
Sant' Angelo Lodigiano	12.532	119	123	- 4	205	398	17	620	5	441	18	464	+ 156	152	12.684
Valera Fratta	1.287	19	6	+ 13	7	106	3	116	2	40	0	42	+ 74	87	1.374

Tab. 17 - Popolazione residente, movimento naturale, movimento migratorio e saldo totale comune di Villanterio e limitrofi anno 2005

Comune	Pop. res. 01/01/2005	MOVIMENTO NATURALE			MOVIMENTO MIGRATORIO									saldo TOT	Pop. res. 31/12/2005
		nati vivi	morti	saldo	iscritti				cancellati				saldo		
					da estero	da interno	altro	saldo	per estero	per interno	altro	tot			
Villanterio	2.868	32	30	+ 2	13	142	3	158	0	120	0	120	+ 38	40	2.908
Copiano	1.457	16	17	- 1	4	110	0	114	0	46	0	46	+ 68	67	1.524
Gerenzago	1.010	9	7	+ 2	4	129	0	133	0	21	0	21	+ 112	114	1.124
Inverno- Monteleone	1.110	4	12	- 8	4	69	4	77	0	40	5	45	+ 32	24	1.134
Maghero	1.447	13	19	- 6	10	92	2	104	0	53	1	54	+ 50	44	1.491
Torre d' Arese	726	12	5	+ 7	7	82	0	0	0	21	3	24	+ 65	72	798
Marudo	1.202	10	6	+ 4	3	70	3	76	2	42	2	46	+ 30	34	1.236
Sant' Angelo Lodigiano	12.648	135	124	+ 11	118	418	17	553	6	381	55	442	+ 111	122	12.806
Valera Fratta	1.374	12	7	+ 5	7	128	1	136	9	49	6	64	+ 72	77	1.451

Tab. 18 - Popolazione residente, movimento naturale, movimento migratorio e saldo totale comune di Villanterio e limitrofi anno 2006

Comune	Pop. res. 01/01/2006	MOVIMENTO NATURALE			MOVIMENTO MIGRATORIO									saldo TOT	Pop. res. 31/12/2006
		nati vivi	morti	saldo	iscritti				cancellati				saldo		
					da estero	da interno	altro	saldo	per estero	per interno	altro	tot			
Villanterio	2.908	16	27	- 11	20	142	8	170	4	131	5	140	+ 30	19	2.927
Copiano	1.524	13	15	- 2	4	103	1	108	0	41	0	41	+ 67	65	1.589
Gerenzago	1.124	6	9	- 3	10	108	0	118	0	26	1	27	+ 91	78	1.212
Inverno- Monteleone	1.134	10	18	- 8	2	44	1	47	0	37	3	40	+ 7	-1	1.133
Maghero	1.491	13	9	+ 4	9	65	1	75	0	45	1	46	+ 29	33	1.524
Torre d' Arese	798	19	4	+ 15	5	87	0	92	0	36	0	36	+ 56	71	869
Marudo	1.236	12	9	+ 3	12	114	0	126	3	56	4	63	+ 63	66	1.302
Sant' Angelo Lodigiano	12.806	129	129	0	155	459	46	660	10	461	53	524	+ 136	136	12.942
Valera Fratta	1.451	21	17	+ 4	11	142	12	165	4	61	9	74	+ 91	95	1.546

Tab. 19 - Popolazione residente, movimento naturale, movimento migratorio e saldo totale comune di Villanterio e limitrofi anno 2007

Comune	Pop. res. 01/01/2007	MOVIMENTO NATURALE			MOVIMENTO MIGRATORIO									saldo TOT	Pop. res. 31/12/2007
		nati vivi	morti	saldo	iscritti				cancellati				saldo		
					da estero	da interno	altro	saldo	per estero	per interno	altro	tot			
Villanterio	2.927	39	40	- 1	46	120	2	168	0	119	1	120	+ 48	47	2.974
Copiano	1.589	10	15	- 5	23	90	0	113	1	45	0	46	+ 67	62	1.651
Gerenzago	1.212	9	11	- 2	26	75	0	101	0	26	0	26	+ 75	73	1.285
Inverno- Monteleone	1.133	9	14	- 5	8	60	0	68	1	22	8	31	+ 37	32	1.165
Maghero	1.524	13	19	- 6	30	71	0	101	0	72	0	72	+ 29	23	1.547
Torre d'Arese	869	15	2	+ 13	4	79	2	85	0	40	0	40	+ 45	58	927
Marudo	1.302	9	13	- 4	30	115	0	145	0	43	1	44	+ 101	97	1.399
Sant' Angelo Lodigiano	12.942	131	123	+ 8	196	439	26	661	4	426	46	476	+ 185	193	13.135
Valera Fratta	1.546	22	20	+ 2	11	113	1	125	1	44	3	48	+ 77	78	1.651

Osservando l'andamento demografico totale nel quinquennio 2002/2007 dei comuni considerati, è evidente l'incremento percentuale della componente "saldo migratorio", anche se non esprime grandi valori. L'incremento tra il 2002 e il 2003 è dell'1,7% che diventa nell'anno successivo dell'1,9%. Tra il 2004 e il 2005 si ha, però, un aumento un po' più deciso che porta l'incremento al 5,5%, poi destinato ad aumentare ulteriormente sino a toccare quota 7,1% nel periodo 2005 – 2006. Questa tendenza all'incremento si arresta tra il 2006 e il 2007 quando il valore quantitativo aumenta solo dello 0,9%.

In termini fenomenologici, si rileva che in tutta l'area dei comuni esaminati si è registrato il costante contestuale decremento del saldo naturale, legati ad una contenuta natalità e ad una significativa mortalità nella popolazione.

Gli incrementi dei residenti sono perciò tutti ascrivibili, a Villanterio come nelle altre realtà contermini, al saldo migratorio costantemente positivo e determinato da flussi di popolazione che si sposta prevalentemente (sembrerebbe) da e per il territorio nazionale. Il che fa comunque intendere come ogni ipotesi previsionale sull'andamento della popolazione locale per il quinquennio a venire dovrà considerare valori particolarmente caratterizzati dall'andamento dei flussi migratori, gli unici che costantemente presentano sia in termini numerici che percentuali un costante incremento, diversamente da quanto invece, si è visto, per i saldi naturali.

I dati espressi nella tab. 13 sugli stranieri residenti e le considerazioni in proposito espresse trovano anche conferma dall'analisi dei valori sull'andamento demografico della popolazione, con particolare riferimento all'andamento dei flussi migratori dal 2008 al 2011 che di seguito vengono riportati nella tabella 19 bis.

Balza all'occhio come i flussi migratori, nei loro dati complessivi, costituiscano ormai il maggior apporto, con circa un 91% e più di incidenza, alla crescita della popolazione di Villanterio, il cui movimento naturale oscilla, soltanto e mediamente, intorno all'6-8% del saldo totale di incremento.

Tab. 19 bis - Popolazione residente, movimento naturale, movimento migratorio e saldo totale comune di Villanterio 2008- 2011

anno 2008

Comune	Pop. res. 01/01/2008	MOVIMENTO NATURALE			MOVIMENTO MIGRATORIO								saldo TOT	Pop. res. 31/12/2008	
		nati vivi	morti	saldo	iscritti				cancellati						saldo
					da estero	da interno	altro	tot	per estero	per interno	altro	tot			
Villanterio	2.974	22	25	- 3	60	150	4	214	0	111	5	116	+ 98	+95	3.069

anno 2009

Comune	Pop. res. 01/01/2009	MOVIMENTO NATURALE			MOVIMENTO MIGRATORIO								saldo TOT	Pop. res. 31/12/2009	
		nati vivi	morti	saldo	iscritti				cancellati						saldo
					da estero	da interno	altro	tot	per estero	per interno	altro	tot			
Villanterio	3069	43	28	+15	36	144	2	182	3	87	0	90	+ 92	+107	3.176

anno 2010

Comune	Pop. res. 01/01/2010	MOVIMENTO NATURALE			MOVIMENTO MIGRATORIO								saldo TOT	Pop. res. 31/12/2010	
		nati vivi	morti	saldo	iscritti				cancellati						saldo
					da estero	da interno	altro	tot	per estero	per interno	altro	tot			
Villanterio	3.176	35	28	+7	46	117	6	169	3	110	13	126	+ 43	+50	3.226

anno 2011

Comune	Pop. res. 01/01/2011	MOVIMENTO NATURALE			MOVIMENTO MIGRATORIO								saldo TOT	Pop. res. 31/12/2011	
		nati vivi	morti	saldo	iscritti				cancellati						saldo
					da estero	da interno	altro	tot	per estero	per interno	altro	tot			
Villanterio	3.226	29	22	+7	35	146	4	185	0	134	4	138	+47	+54	3.280

Si può però anche affermare che nei dati più recenti relativi alla realtà di Villanterio relativi al 2008/2011 e sopra riportati nella tab. 19bis, il saldo del movimento migratorio, raddoppiato nel 2008 rispetto all'anno precedente, è andato affievolendosi numericamente di qualche unità a favore di un'incidenza maggiore delle nascite sull'incremento della popolazione che, ad esempio, nel 2009 hanno raggiunto quasi il 15%, confermando forse

la lenta ma significativa tendenza alla crescita delle nascite ascrivibile, probabilmente e come già detto, al più elevato tasso di natalità delle popolazioni straniere immigrate.

Sono perciò confermate, dalla lettura dei suesposti dati aggiornati di analisi demografica, le conclusioni a cui si era pervenuti nella prima stesura della Relazione del D.P. e che hanno autorizzato ad articolare una serie di riflessioni e conseguenti proposte progettuali sull'offerta di nuove opportunità abitative nel territorio comunale contenute al punto 1.6 avente per oggetto:

“ 1.6 VALUTAZIONI GENERALI SUI FABBISOGNI PREGRESSI E FUTURI DI NUOVI ALLOGGI A VILLANTERIO E SULLA CONNESSA PRODUZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE E DI SERVIZI NEL QUINQUENNIO “

E' allora opportuno che su questi ed altri dati si indirizzino e approfondiscano le nostre particolari attenzioni per capire maggiormente le connotazioni di questi processi migratori.

La composizione di questi movimenti migratori, seppure registrati prevalentemente “da interno ad interno”, si manifesta in realtà e nel suo complesso come fortemente caratterizzata dalla componente straniera della popolazione vuoi, ad esempio di movimento interno, per ragioni di cambiamento periodico del luogo di residenza legato alla precarietà del lavoro, vuoi , ad esempio di movimento da estero, per ricongiungimento del nucleo familiare che si trasferisce dal paese di origine.

E' risaputo, peraltro, che l'incidenza della popolazione straniera riscontra a livello nazionale un trend che vede l' aumento costante del numero di comunitari ed extracomunitari che arrivano e si insediano nei nostri centri abitati.

Esaminiamo, a conferma di ciò, quanto emerge in proposito dalla tab. 20.

Tab. 20 - Popolazione straniera e incidenza percentuale sul totale della popolazione comune di Villanterio e limitrofi

Comune	2002		2003		2004		2005		2006		2007	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
Villanterio	47	1,73%	102	3,65%	136	4,7%	161	5,5%	188	6,4%	248	8,3%
Copiano	7	0,49%	21	1,46%	28	1,9%	41	2,6%	63	3,9%	95	5,7%
Gerenzago	12	1,3%	24	2,49%	31	3%	49	4,3%	74	6,1%	106	8,2%
Inverno-Monteleone	29	2,7%	35	3%	48	4,3%	58	5,1%	58	5,1%	62	5,3%
Maghermo	38	2,7%	41	2,88%	52	3,5%	68	4,5%	87	5,7%	121	7,8%
Torre d' Arese	12	2,1%	21	3,5	41	5,6%	68	8%	76	8,7	86	9,2%
Marudo	32	2,78%	49	4,2%	53	4,4%	64	5%	79	6%	117	8,3%
Sant' Angelo Lodigiano	458	3,7%	690	5,5%	956	7,5%	1.141	8,9%	1.378	10,6%	1.625	12,3%
Valera Fratta	31	2,49%	47	3,6%	65	4,7%	98	6,7%	137	8,8%	153	9,2%

Anche in queste nostre realtà si può effettivamente registrare un costante aumento dell'incidenza percentuale della popolazione straniera sul totale dei cittadini residenti. Prendendo il caso di Villanterio si passa dal 1,73%, registrato nel 2002, all'8,3% del 2007. Però il valore che più si evidenzia, recuperando anche i dati in tabella 13, è che in 7 anni, dal 2004 al 2011 la popolazione straniera è più che triplicata a Villanterio, passando da 136 unità a 505, ed il trend annuo di crescita si attesta su quasi 53 unità all'anno. In base a questi dati, la popolazione straniera, che nel 2004 rappresentava il 4,74% della popolazione residente, ora costituisce oltre il 15 % degli abitanti di Villanterio.

Ancora più significativo il caso di Sant'Angelo Lodigiano la cui popolazione straniera nel 2002 incideva per il 3,7% arrivando a toccare quota 12,3% nel 2007. Questa tendenza non si riscontra anche nelle comunità più piccole come Torre d'Arese, passata tra il 2002 e il 2007 dal 2,1% al 9,2%.

Alla luce delle più recenti restrizioni imposte dalle leggi governative per contenere l'immigrazione clandestina, si può guardare al prossimo quinquennio 2013/2017 prevedendo una più contenuta crescita del fenomeno e della presenza di nuova popolazione straniera nella comunità di Villanterio.

Dai dati assunti presso il Comune emerge, però, che il flusso migratorio da interno è anche determinato dal trasferimento di nuclei famigliari autoctoni che si trasferiscono dai grandi centri urbani (capoluogo, area metropolitana milanese, ecc) per insediarsi in realtà dove, seppure a fronte di un accentuato pendolarismo (vedi tab.34), è presente una qualità sociale più apprezzata, un costo della vita ed un mercato immobiliare più accessibili e certamente più correlabili alle ristrettezze che le congiunture economica ed occupazionale oggi impongono.

E' perciò ancora più vero che il fenomeno migratorio nel suo complesso si trasferirà inevitabilmente anche su altri parametri demografici della popolazione locale, in particolare su quelli che esigono risposte in termini di servizi all'infanzia e della scolarità, essendo assai probabile che i tradizionali elevati tassi di natalità delle popolazioni straniere immigrate farà registrare un'ancor maggior incremento della natalità ed un saldo naturale positivo nel Comune, nonchè risposte adeguate più in generale per l'assistenza socio-sanitaria e, non da ultimo, per l'occupazione e per la sicurezza.

Popolazione in età scolastica

Tab. 21 - Popolazione in età scolastica da 0 a 14 anni e relativa incidenza percentuale sul totale della popolazione comune di Villanterio e altri comuni utenti scolastici – quinquennio 2002/2007

Comune	2002		2003		2004		2005		2006		2007	
	N°	%										
Villanterio	355	13%	358	12,8%	362	12,6%	372	12,7%	385	13,1%	387	13%
Copiano	149	10,5%	161	11,2%	161	11%	170	11,1%	190	11,9%	195	11,8%
Gerenzago	139	15,1%	134	13,9%	146	14,4%	161	14,3%	179	14,7%	183	14,2%
Inverno-Monteleone	107	9,9%	110	10%	109	9,8%	118	10,4%	126	11,1%	123	10,5%

La fascia di età compresa tra 0 e 14 anni(tab.8), tra il 2002 e il 2007 ha avuto a Villanterio un peso pressoché costante e, infatti, la sua incidenza si è aggirata attorno al 13% della popolazione totale, superata solo dai dati di Gerenzago più elevato di oltre 1 punto percentuale.

Il dato che emerge è perciò quello di una popolazione scolastica, almeno fino alla media inferiore, interessata da un significativo incremento generalizzato a tutti i Comuni contermini.

Per Villanterio, che ospita sul proprio territorio le strutture scolastiche di questo livello, ma anche per le amministrazioni degli altri Comuni ospiti, si pone seriamente il problema immediato di assicurare un loro adeguato potenziamento in termini sia di aule che di attrezzature accessorie per l'attività didattica.

Non va comunque trascurata l'esigenza(seppure non obbligata) di assicurare alla popolazione anche quei servizi all'infanzia la cui crescita impone una risposta altrettanto tempestiva anche attraverso iniziative, se mai ve ne fossero, da parte di operatori privati.

Tab. 22 - Popolazione in età scolastica da 0 a 2 anni comune di Villanterio

Comune	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Villanterio	71	80	85	80	76	72

Non si evidenzia, per quanto si evince dai dati della tab.22, una particolare dinamica in questa fascia di età che presenta valori quantitativi al 2007 quasi corrispondenti al 2002 e sembrerebbe decrescere progressivamente.

Tab. 23 - Popolazione in età scolastica da 3 a 5 anni comune di Villanterio

Comune	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Villanterio	84	74	64	69	85	88

Tab. 24 - Incrementi e/o decrementi percentuali annui e totali nel periodo per la fascia di popolazione da 3 a 5 anni – anno 2002/2007

Comune	2002 - 2003	2003 - 2004	2004 - 2005	2005 - 2006	2006 - 2007
Villanterio	- 11,9%	- 13,5%	+ 7,8%	+ 23%	+ 3,5%

Come da tabb. 23 e 24, la prima fascia d'età scolare(scuole d'infanzia) della popolazione di Villanterio è caratterizzata da un andamento incostante che segna un decremento dal 2002 al 2004, ma poi recupera e si incrementa a partire dal 2004 con un picco del 23%. tra il 2005 e il 2006.

Tab. 25 - Popolazione in età scolastica da 6 a 11 anni comune di Villanterio

Comune	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Villanterio	128	138	141	152	151	156

Tab. 26 - Incrementi e/o decrementi percentuali annui e totali per la fascia di popolazione da 6 a 11 anni – anno 2002/2007

Comune	2002 - 2003	2003 - 2004	2004 - 2005	2005 - 2006	2006 - 2007
Villanterio	+ 7,8%	+ 0,7%	+ 7,7%	- 0,6%	+ 3,3%

Anche il trend delle variazioni, rilevabili nelle tabelle 25 e 26, della fascia da 6 a 11 anni(scuola elementare) per Villanterio non è costante. Da rilevare però il fatto che permane pressochè sempre positivo e che nel quinquennio 2002/2007 l'incremento sul dato di partenza è stato complessivamente di oltre il 23%.

Tab. 27 - Popolazione in età scolastica da 12 a 14 anni comune di Villanterio e altri comuni utenti scolastici

Comune	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Villanterio	72	66	72	71	73	71
Copiano	35	40	40	32	35	35
Gerenzago	27	28	35	30	46	43
Inverno-Monteone	22	22	22	26	27	29
Totale	156	156	169	159	181	178

Tab. 28 - Incrementi e/o decrementi percentuali annui e totali per la fascia di popolazione da 12 a 14 anni comune di Villanterio e altri utenti scolastici – anno 2002/2007

Comune	2002 - 2003	2003 - 2004	2004 - 2005	2005 - 2006	2006 - 2007
Villanterio	- 11,1%	- 9,9%	- 1,3%	+ 2,8%	- 2,7%
Copiano	+14,2%	0%	- 20%	+9,3%	0%
Gerenzago	+ 3,7%	+ 25%	- 14%	+ 53%	- 6,5%
Inverno-Monteone	0%	0%	+ 18%	+ 3,8	+ 7,4
Totale	0%	+ 8,3%	- 5,9%	+ 13,8%	- 1,6%

L'andamento riguardante la fascia d'età della scuola media inferiore(tab.27 e 28) dei Comuni della zona è risultato nel quinquennio in costante mutamento, alternando decrementi e incrementi più o meno rilevanti e di difficile interpretazione.

Osservando i dati relativi a Villanterio si può notare come ci siano sempre valori negativi tranne nel periodo tra il 2004 e il 2005 dove si rileva un piccolo segno positivo, mentre per contro i valori registrati nel medesimo periodo segnano un andamento sostanzialmente sempre positivo.

La popolazione in età lavorativa

Tab. 29 - Popolazione di età compresa tra 15 e 64 anni comune di Villanterio e comuni limitrofi

Comuni	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Villanterio	1.693	1.797	1.824	1.879	1.921	1.931	1.926
Copiano	956	948	963	974	982	1.019	1.074
Gerenzago	626	624	629	654	679	765	840
Inverno-Monteleone	630	709	707	729	730	732	734
Maghero	965	943	952	964	977	1.010	1.031
Torre d'Arese	384	380	395	418	513	570	608
Marudo	800	816	806	812	831	857	906
Sant'Angelo Lodigiano	7.446	8.286	8.410	8.528	8.644	8.672	8.688
Valera Fratta	851	850	875	912	965	1.019	1.090

Tab. 30 - Popolazione di età superiore a 65 anni comune di Villanterio e altri comuni limitrofi

Comuni	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Villanterio	516	516	532	547	575	592	614
Copiano	261	262	285	296	305	315	320
Gerenzago	149	150	156	161	170	180	189
Inverno-Monteleone	251	255	258	258	262	276	276
Maghero	258	265	269	269	275	284	293
Torre d'Arese	91	91	95	99	108	107	113
Marudo	187	184	193	180	193	206	211
Sant'Angelo Lodigiano	2.163	2.167	2.397	2.293	2.296	2.344	2.400
Valera Fratta	167	167	179	169	180	199	197

Facendo un'analisi comparata dei valori espressi nella tabella n° 8 con quelli espressi nelle tabb. n°29 e n°30 si rileva immediatamente come la fascia di popolazione da 0 a 14 anni di età contiene numero di abitanti decisamente inferiore a quella di età superiore ai 65 anni.

Questa pur semplice constatazione segnala come la popolazione di questi Comuni abbia un'età media piuttosto alta; questi valori confermano la tendenza (riscontrabile ormai già da tempo in tutta Italia) ad un significativo invecchiamento della popolazione, fenomenologia demografica che coniuga il progressivo miglioramento delle condizioni sociali e di salute (con innalzamento delle aspettative di vita) dei cittadini con un ancora contenuto tasso di natalità nelle generazioni appartenenti alla fascia intermedia.

La composizione delle famiglie

Tab. 31 - Famiglie per numero di componenti comune di Villanterio e comuni limitrofi – anno 1991

Comune	TOTALE FAMIGLIE	1-2	3-4	5	6
Villanterio	954	498	386	39	31
Copiano	542	266	250	20	6
Gerenzago	293	151	119	17	6
Inverno-Monteleone	452	282	144	16	10
Maghero	518	261	230	23	4
Torre d'Arese	168	109	51	6	2
Marudo	329	134	169	21	5
Sant'Angelo Lodigiano	4.074	1.823	1.957	225	69
Valera Fratta	313	115	163	29	6

Tab. 32 - Famiglie per numero di componenti comune di Villanterio e comuni limitrofi – anno 2001

Comune	TOTALE	1-2	3-4	5	6+
Villanterio	1.102	632	434	27	97
Copiano	568	311	233	22	2
Gerenzago	358	176	165	14	3
Inverno-Monteleone	457	270	169	11	7
Maghero	565	311	228	21	5
Torre d'Arese	232	139	85	5	3
Marudo	454	228	212	11	3
Sant'Angelo Lodigiano	4.750	2.483	2.055	176	45
Valera Fratta	446	199	222	22	3

Come da tabb. 31 e 32, il numero delle famiglie nel decennio precedente l'ultimo Censimento risulta aumentato. Si nota come le famiglie siano prevalentemente composte da un numero di componenti tra 1 e 4 che nel 2001, come già nel 1991, risultano la tipologia di famiglia più frequente. In questo periodo si può ulteriormente segnalare la consistente diminuzione delle famiglie più numerose a favore di quelle costituite da 1 o due componenti, fattore che esprime il permanere ancora in quel decennio degli effetti della diversa filosofia di vita delle generazioni giovani ed intermedie dell'epoca, perlopiù tese a garantirsi quanto prima una propria vita ed autonomia individuale.

Oggi, però, il fenomeno va diminuendo per l'aggravarsi delle condizioni economiche(aumento del costo della vita) e di occupazione lavorativa(precariato, cassa integrazione, licenziamenti, ecc.) di ampi strati di popolazione, come segnalano i dati statistici periodicamente rilevati dalle fonti ufficiali sia a livello nazionale che europeo. Si è così manifestata la tendenza delle nuove generazioni a non lasciare il nucleo originario e a dar vita ad una nuova famiglia solo in età matura.

La popolazione e l'occupazione

Tab. 33 - Popolazione residente, popolazione occupata e sua incidenza sul totale comune di Villanterio e comuni limitrofi

Comune	POPOLAZIONE RESIDENTE		POPOLAZIONE OCCUPATA			
	1991	2001	1991		2001	
			N°	%	N°	%
Villanterio	2.330	2.690	917	39%	1.148	42,6%
Copiano	1.413	1.359	564	39,4%	551	40,5%
Gerenzago	776	913	304	39,1%	407	44,5%
Inverno-Monteleone	1.051	1.069	419	39,8%	455	42,5%
Magherno	1.303	1.380	511	39,2%	562	40,7%
Torre d' Arese	363	550	139	38,2%	271	49,2%
Marudo	932	1.167	376	40,3%	513	43,9%
Sant' Angelo Lodigiano	11.277	12.096	4.250	37,6%	5.063	41,8%
Valera Fratta	931	1.208	354	38%	537	44,4%
Totale	20.376	22.432	7.834	38,9%	9.507	42,3%

Nei dieci anni tra i due ultimi Censimenti, infatti, si era ancora registrato un incremento, oscillante tra lo 0,7% e il 16%, dell'incidenza percentuale della popolazione occupata nei Comuni di indagine: infatti nel 1991 i cittadini occupati oscillavano tra il 37,6% e il 40,3%; nel 2001 è risultata compresa tra il 40,5% e il 49,2% della popolazione complessiva residente

Tra il 1991 e il 2001 la quota di popolazione occupata nell'insieme dei Comuni interessati è così aumentata mediamente nella zona del 3,4%; infatti, se nel 1991 era il 38,9% della popolazione totale, nel 2001 è salita al 42,3%.

Tab. 34 - Pendolarismo e incidenza percentuale sul totale della popolazione comune di Villanterio e comuni limitrofi – anno 2001

Comune	POPOLAZIONE TOTALE	POPOLAZIONE PENDOLARE	
		N°	%
Villanterio	2.690	1.334	49,5%
Copiano	1.359	655	48%
Gerenzago	913	509	55,7%
Inverno-Monteleone	1.069	503	45,7%
Magherno	1.380	632	45,7%
Torre d' Arese	550	299	54,3%
Marudo	1.167	636	54,4%
Sant' Angelo Lodigiano	12.096	6.176	51%
Valera Fratta	1.208	656	54,3%

Il pendolarismo, come da tab. 34, è un fenomeno che incide tantissimo sulla realtà dei Comuni di indagine, interessando larghi strati della loro popolazione; infatti l'incidenza di coloro che per ragioni di lavoro quotidianamente devono lasciare il Comune di residenza si colloca tra il 45,7% e il 55% della popolazione.

Questi lavoratori si spostano verso le principali città presenti sul territorio come Pavia, Lodi e Milano, dove maggiormente è sviluppato il tessuto economico-imprenditoriale e dove sono anche presenti estese attività terziarie private e pubbliche, quest'ultime soprattutto nel campo amministrativo (Enti territoriali statali, regionali e provinciali) e dei servizi (ospedali, istituti superiori e università, ecc)

1.5.2. DATI SULLE ABITAZIONI DEL COMUNE DI VILLANTERIO

La localizzazione delle abitazioni

Nelle tabelle 35 e 36 si ritrovano le considerazioni già espresse sulla popolazione residente per località abitativa. Le case che compongono il centro abitato sono quasi la totalità delle case presenti a Villanterio.

I nuclei abitativi, infatti, non sono entità presente nel territorio comunale in base ai criteri di classificazione e rilevamento del Censimento.

Le considerazioni di qualche interesse che si possono trarre dalla lettura dei dati delle due tabelle sono:

- le case sono aumentate numericamente di 262 unità , con una produzione edilizia di alloggi residenziali, nel decennio tra il 1999 e il 2001, mediamente di 8,8 alloggi all'anno;
- le case in aree "sparse" (agricole) risultano diminuite di 24 unità(circa il 30% di quelle registrate nel 1991)

Tab. 35 - Abitazioni suddivise per località abitative comune di Villanterio – anno 1991

Comune	TOTALE	CENTRI ABITATI		NUCLEI ABITATIVI		CASE SPARSE	
		N°	%	N°	%	N°	%
Villanterio	1.140	1.058	92,8%	0	0%	82	7,1%

Tab. 36 - Abitazioni suddivise per località abitative comune di Villanterio – anno 2001

Comune	TOTALE	CENTRI ABITATI		NUCLEI ABITATIVI		CASE SPARSE	
		N°	%	N°	%	N°	%
Villanterio	1.378	1.320	95,8%	0	0%	58	4,2%

Come già si è detto in precedenza sui dati demografici, quest'ultimo dato è una conferma evidente di un progressivo abbandono degli edifici rurali per le note ragioni di razionalizzazione delle attività aziendali(meccanizzazione ed automazione) con riduzione degli addetti al settore primario (salarati) e correlata cessazione, appunto, dell'uso di molte abitazioni.

In realtà la loro dismissione può non essere stata confermata, successivamente all'epoca dell'ultimo rilevamento del 2001, dall' effettivo abbandono degli immobili potendo essere nel frattempo subentrato, come ben si sa è avvenuto diffusamente in questi anni recenti, l'uso da parte di quelle categorie di immigrati stranieri comunitari(paesi dell'est europeo) ed extracomunitari che risaputamente ben si adattano a soluzioni di fortuna pur di avere un tetto dove stare permanentemente.

Peraltro, nelle 58 “case sparse” in uso nel 2001 risiedevano 129 persone(vedi tab. 11), ossia mediamente 2,2 persone per alloggio, un dato verosimile considerata l’ampiezza delle vecchie tipologie rurali, ma che conferma che il rimanente patrimonio è effettivamente rilasciato e quindi facile appannaggio delle summenzionate categorie di immigrati.

Il titolo di godimento delle abitazioni

Nelle tabelle 37, 38 e 39 si può osservare che la proprietà è il titolo di godimento più frequente già nel 1971 seguito dall’affitto e poi da altro titolo. Queste differenze con il passare del tempo sono aumentate e, infatti, nel 2001 le case in proprietà erano il 78% del totale, le case in affitto il 17% e quella in altro titolo il 4% delle case.

Tab. 37 Abitazioni per titolo di godimento – Proprietà

Anno	1971	1981	1991	2001
Comune				
Villanterio	566	514	636	863

Tab. 38 Abitazioni per titolo di godimento – Affitto

Anno	1971	1981	1991	2001
Comune				
Villanterio	307	258	239	190

Tab. 39 Abitazioni per titolo di godimento – Altro

Anno	1971	1981	1991	2001
Comune				
Villanterio	49	49	55	49

Riferendo le nostre attenzioni ai soli dati dell'ultimo decennio di rilevamento 1991/2001, si possono raffrontare le incidenze dei diversi titoli di godimento e le variazioni quantitative e percentuali intervenute nei valori in esame.

Tab. 40 - Abitazioni per titolo di godimento comune di Villanterio – anno 1991

Comune	TOTALE	PROPRIETA'		AFFITTO		ALTRO	
		N°	%	N°	%	N°	%
Villanterio	930	636	68%	239	25,6%	55	5,9%

Tab. 41 - Abitazioni per titolo di godimento comune di Villanterio – anno 2001

Comune	TOTALE	PROPRIETA'		AFFITTO		ALTRO	
		N°	%	N°	%	N°	%
Villanterio	1.102	863	78,3%	190	17,2%	49	4,4%

Nelle tabelle 40 e 41 si può osservare che la proprietà è il titolo di godimento più frequente sia nel 1991 che nel 2001 seguito dall'affitto e poi da altro titolo. Queste differenze con il passare del tempo sono aumentate e, infatti, nel 2001 le case in proprietà erano il 78% del totale, le case in affitto il 17% e quella in altro titolo il 4% delle case.

La composizione delle abitazioni

Per quanto concerne il numero di stanze che compongono le abitazioni, si nota la netta predominanza di case nelle fasce con un minimo di 2 stanze ed un massimo di 5 . Le case con più di 6 stanze sono abbastanza frequenti, mentre è ancora l'unità abitativa "monolocale" la tipologia meno presente.

Tab. 42 Abitazioni per N° di stanze – Anno 1971

N° stanze	1	2-3	4-5	6+
Comune				
Villanterio	6	326	368	94

Tab. 43 Abitazioni per N° di stanze – Anno 1981

N° stanze	1	2-3	4-5	6+
Comune				
Villanterio	3	271	430	117

Tab. 44 Abitazioni per N° di stanze – Anno 1991

N° stanze	1	2-3	4-5	6+
Comune				
Villanterio	2	221	554	153

Tab. 45 Abitazioni per N° di stanze – Anno 2001

N° stanze	1	2-3	4-5	6+
Comune				
Villanterio	8	287	662	145

Dati abitativi comparati con i comuni limitrofi

Tab. 46 - Abitazioni totali, abitazioni occupate e loro incidenza sul totale comune di Villanterio e comuni limitrofi

Comune	ABITAZIONI TOTALI		ABITAZIONI OCCUPATE			
	1991	2001	1991		2001	
			N°	%	N°	%
Villanterio	1.140	1.378	930	81,5%	1.102	79,9%
Copiano	553	598	537	97%	568	94,9%
Gerenzago	331	381	293	88,5%	358	93,9%
Inverno-Monteleone	528	548	438	82,9%	449	81,9%
Maghero	623	702	518	83%	565	80,4%
Torre d' Arese	189	253	166	87%	218	86,2%
Marudo	373	456	329	88%	440	96,4%
Sant' Angelo Lodigiano	4.358	5.066	4.068	93%	4.747	93,7%
Valera Fratta	337	495	313	92,8%	441	89%

Il numero delle abitazioni totali è aumentato costantemente nel periodo di dieci anni considerato.

L'elemento di analisi che subito va evidenziato è sicuramente l'incidenza percentuale delle case occupate sul totale: tutti i comuni presi in esame, infatti, nel 1991 hanno tra l'81,5% e il 97% di case occupate.

Nel 2001 i valori percentuali non si erano modificati di molto: le abitazioni occupate incidevano tra il 79,9% e il 96,4%.

Osservando queste percentuali si evince come in dieci anni il numero di case occupate abbia comunque avuto una leggera flessione nei comuni di minore ampiezza demografica. Il fenomeno potrebbe essere causato da processi di trasferimento interno ai singoli paesi dei nuclei familiari dalla campagna verso il centro abitato o di emigrazione verso altre realtà comunali.

In effetti si segnala attraverso l'analisi dei dati anche un fenomeno di immigrazione in alcuni comuni della zona: infatti, se si guardano le cifre nella tabella 22, sia i comuni più piccoli che quelli più grandi registrano l'aumento del numero di abitazioni, ma mentre in quelli più piccoli c'è una diminuzione generalizzata delle abitazioni occupate, nei Comuni di Marudo, Gerenzago, S. Angelo Lodigiano vi è anche l'incremento nell'incidenza percentuale di quelle occupate.

Ora, se al numero di 276 immobili privi di utilizzazione per fatiscenza, abbandono per inadeguatezza e inabitabilità si rapporta una dotazione media di 2 stanze/alloggio (si tratta per lo più delle vecchie tipologie abitative, un tempo rurali, e site nell'antico nucleo storico e nelle cascine), si addivene ad una quantità stimabile in circa 550 vani suscettibili, in via teorica, di interventi di recupero.

Vi è però da rilevare in proposito che, nel corso degli ultimi anni, sono stati abbastanza frequenti detti interventi di riattamento funzionale, soprattutto nel centro abitato del Comune (via Roma, via del Cristo, via Trento e Trieste, ecc) e per complessi immobiliari ex rurali di discreta entità planivolumetrica, il che lascia ritenere che la quantità di unità immobiliari suscettibili di recupero dovrebbe essere alquanto diminuita.

In via prudenziale, perciò, dato il tempo trascorso (i dati sono risalenti al 2001), considerata sia l'attività di intervento edilizio da una parte, che il protrarsi dello stato di abbandono di molti immobili che di parte di stessi precluderà qualsiasi futura possibilità di riattamento, si ritiene ragionevole e realistico oggi, nel 2009, riferirsi ad un patrimonio immobiliare esistente effettivamente suscettibile di recupero intorno al 30% del totale quindi a circa 165 alloggi e circa 330 vani complessivi, come massima potenziale prospettiva.

1.5.3 ALTRI DATI SULLE ABITAZIONI DEL COMUNE DI VILLANTERIO

Il quadro conoscitivo sulle abitazioni si arricchisce ancor più se si richiamano integralmente i contenuti dell'indagine puntuale effettuata nel 1997, in sede di predisposizione del P.R.G., su tutto il patrimonio edilizio allora esistente e contenuta nell' *Elaboto A.9 – ANALISI – Schede dei rilievi urbanistici ed edilizi*.

In ragione della prevalente produzione di nuove costruzioni e di una contenuta attività complessiva nel campo del recupero urbanistico/edilizio espressi a Villanterio nel passato decennio, detta analisi deve ritenersi ancora oggi una fonte sostanzialmente aggiornata ed attendibile per la comprensione dello stato generale del patrimonio edilizio esistente, ben intendendo che ad esso vanno aggiunti, dal punto di vista solo quantitativo non presentando problematiche e fenomenologie particolari, gli interventi di nuova edificazione nel frattempo realizzati per lo più attraverso i piani attuativi approvati nel territorio comunale e di cui vi è anche un richiamo specifico nella tabella dello stato attuativo del P.R.G. nei capitoli a seguire.

1.5.4 DATI SULLE IMPRESE DEL COMUNE DI VILLANTERIO

Tab. 47 - Imprese totali e incidenza di quelle artigiane comune di Villanterio e comuni limitrofi

Comune	IMPRESE TOTALI		ARTIGIANE			
	1996	2001	1996		2001	
			N°	%	N°	%
Villanterio	207	274	51	24,6%	68	24,8%
Copiano	77	75	36	46,7%	35	46,6%
Gerenzago	52	74	24	46%	28	37,8%
Inverno-Monteleone	52	63	26	50%	29	46%
Maghero	88	85	41	46,5%	54	63,5%
Torre d'Arese	17	30	8	47%	18	60%
Marudo	50	54	28	56%	30	55,5%
Sant'Angelo Lodigiano	856	1.001	266	31%	291	29%
Valera Fratta	43	58	17	39,5%	25	43,1%
Totale	1.442	1714	497	34,4%	578	33,7%

Il numero complessivo delle imprese è strettamente connesso alle dimensioni demografiche proprie del paese; quelle artigiane sono, invece, inversamente proporzionali, così come si evince dalla tab. 47.

Nei comuni più grandi, infatti, c'è una presenza minore di imprese artigiane: queste ultime, del resto, nelle piccole realtà costituiscono la struttura essenziale anche per i bisogni primari della collettività (artigianato di servizio) e quindi non possono mai mancare figure quali il falegname, il vetraio, l'idraulico, l'elettricista, il pittore, la parrucchiera, la tintoria, il panettiere, ecc..

Si registra comunque un trend positivo di sviluppo delle attività manifatturiere: nei cinque anni oggetto di indagine (1996-2001) il numero delle imprese è incrementato del 18,6%, mentre quello delle imprese artigiane del 16,3%.

Presumibilmente nel quinquennio successivo il dato avrà trovato conferma, mentre desta qualche preoccupazione la tenuta del tessuto produttivo nella congiuntura in corso.

Rimane pur sempre da non dimenticare che si stanno concretizzando le condizioni ottimali per il rilancio, soprattutto produttivo, di questa zona in relazione alla sua collocazione baricentrica tra le realtà di Milano (ed il suo interland), Pavia, Lodi, Castel S. Giovanni e Piacenza.

Per tale ragione è forse il momento di scommettere tempestivamente sul rilancio degli insediamenti produttivi e, di conseguenza, per una più estesa occupazione della manodopera locale, contenendo i consistenti fenomeni di pendolarismo già riscontrati ed anche esaminati nelle loro componenti nel commento della tab. 33.

Per quanto attiene alle attività commerciali per la vendita al dettaglio, queste non hanno subito particolari modificazioni quantitative né localizzative.

Sono per lo più incentrate nelle più centrali vie urbane (via Roma, via XI Febbraio-via Marconi, via IV Novembre, salvo i due punti di media dimensione (Minimarchet S.G. e Di Meglio) siti rispettivamente in via Poma e in via Alessandrini.

1.6 VALUTAZIONI GENERALI SUI FABBISOGNI PREGRESSI E FUTURI DI NUOVI ALLOGGI A VILLANTERIO E SULLA CONNESSA PRODUZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE E DI SERVIZI NEL QUINQUENNIO 2013/2017

1.6.1 E' di tutta evidenza, dalla lettura dei suesposti dati di analisi demografica delle tabb. dalla n° 14 alla n° 19bis, la presenza a Villanterio o ed in tutti i comuni vicini esaminati di un saldo naturale pressochè pari a 0 o negativo e la netta prevalenza della voce "*immigrazione*" nell'incremento di popolazione registrato nel comune, in particolare della componente "*immigrazione straniera*" (tabb.13 e 20) spesso favorita, in questo come negli altri comuni agricoli della zona, dalla presenza sul territorio di un numero significativo di edifici dismessi o abbandonati (tab. 46) e quindi disponibili per quegli alloggiamenti di fortuna, soprattutto in aree rurali, che sempre hanno connotato la fase iniziale dell'insediamento delle popolazioni emigranti, con tutte le implicazioni e problematiche dirette e indirette che ne derivano a livello di gestione socio-sanitaria, scolastica, occupazionale dei nuovi cittadini, situazioni che si vorrebbero "governate" e non invece, come spesso avviene (nonostante gli innegabili sforzi delle istituzioni locali, in primis dei Comuni), essere per lo più "subite e tamponate", provocando anche il progressivo deterioramento del clima sociale.

Ne discende la necessità, avvertita dall'Amministrazione, di non offrire alcuna occasione di "insediamento precario" ad ulteriore nuova popolazione immigrata nel territorio comunale e quindi di promuovere ancor più a livello urbanistico-edilizio, ad esempio, il recupero funzionale degli edifici dismessi, soprattutto nell'ambito delle cascine nelle zone agricole, nella consapevolezza di valorizzare e salvaguardare spesso anche quelle testimonianze tipologiche e architettoniche che hanno contrassegnato fin dall'origine, e ancor oggi caratterizzano, gli insediamenti, la cultura collettiva e familiare e la storia economico-sociale della comunità di Villanterio.

Indubbiamente anche una diffusa operazione di recupero edilizio non potrà assicurare agli usi abitativi più del 30/40 % del totale, vuoi in ragione degli standards abitativi oggi richiesti dalla legislazione e dalla regolamentazione igienico-sanitaria di settore che riducono mediamente del 15% il numero di partenza dei vani ristrutturati e perchè il presupposto di ogni intervento edilizio è che gli immobili siano sgombri, quindi non occupati da chicchessia, contrariamente a quanto è presumibile che sia invece riscontrabile nell'attuale realtà locale.

Ne discende che la quantità di alloggi risanati tra quelli non occupati (vedi tab.46) non potrà, anche nella migliore delle ipotesi, essere elevato né potrà avere un peso particolarmente significativo nel soddisfare i fabbisogni di abitazioni nel mercato immobiliare locale.

1.6.2 E' pur vero che le esigenze di un equilibrato e sostenibile sviluppo della realtà sociale ed economica di Villanterio deve affrontare la globalità delle fenomenologie demografiche capaci di incidere sul fabbisogno di nuove abitazioni e quindi le voci che attengono:

- ad un probabile futuro incremento delle nascite per l'immigrazione di nuovi nuclei familiari provenienti prevalentemente da nazioni extracomunitarie, notoriamente propensi a "figliare" per via delle loro specifiche connotazioni etnico-culturali e religiose.
- all'immigrazione interna (da altri Comuni), in particolare a quella proveniente dall'area metropolitana milanese, attirata dalla qualità dell'abitare che il luogo offre, non disgiunta dai costi dell'abitare (acquisto o affitto dell'alloggio, costo della vita, ecc.) assolutamente più contenuti;
- allo sdoppiamento dei nuclei familiari residenti, ossia alla costituzione di nuovi nuclei da parte dei figli che si staccano da quelli originari (per matrimonio, convivenza, ma anche per vivere da single, ecc.) e occupare così autonomamente un proprio alloggio ;

- seppure in misura minima, allo spostamento dei nuclei famigliari residenti verso nuove abitazioni collocate sempre all'interno del territorio comunale, per abbandono di alloggi insalubri o inadeguati per affollamento(fabbisogno funzionale pregresso) e/o per ubicazione(lontananza dal centro abitato, dai mezzi di trasporto pubblico, dai servizi alla collettività, ecc.).

1.6.3 Il processo di graduale incremento dell'offerta di aree di insediamento di nuove attività produttive sul territorio, come abbiamo riscontrato nel capitolo dedicato all'attuazione del vigente P.R.G., oggi prende le mosse verso sud, in prossimità del confine del Comune di Gerenzago, con un' iniziativa dell'Amministrazione di Villanterio, originale per impostazione e procedimento, su aree di proprietà comunale, oltre che da un'iniziativa privata su circa 70.000 mq. di aree poste in prossimità del confine con il Comune di Marudo e del suo polo manifatturiero.

L'auspicio dell'Amministrazione è certo quello di stimolare ed assecondare l'insediamento di nuove aziende, anche in questo caso ospitando quelle che, fagocitate dal convulso traffico dell'area metropolitana milanese, ricercano nuove localizzazioni meglio dislocate rispetto al territorio ed alle grandi arterie di comunicazione locale, provinciale e regionale, ben sapendo quanto il facile e rapido trasporto delle merci incide nei rapporti produttivi e commerciali delle aziende.

Sotto questo profilo Villanterio gode di una ubicazione nel territorio pavese e lombardo di tutta apprezzabilità, essendo direttamente collegata o attraversata da strutture viabilistiche di significativo livello locale e provinciale e, come si è detto, in posizione baricentrica rispetto ad alcune più importanti realtà del sud/ sud-est della Lombardia e del nord-ovest dell'Emilia

Ci sono tutti i presupposti, perciò, che dette iniziative trovino concreto successo e che ad esso si accompagni un buon incremento dell'occupazione di nuova forza lavoro, in buona misura attinta in sede locale nel caso di aziende di nuova formazione o anche solo di nuovo insediamento(distaccamenti produttivi e/o logistici di aziende già esistenti).

Ma non può escludersi che si trasferiscano anche totalmente le sedi amministrative, produttive e logistiche delle ditte. E' il caso, assai frequente soprattutto nell'area metropolitana milanese, di quelle aziende che da tempo soffrono di molteplici e diversificate condizioni di inadeguatezza funzionale.

Vuoi per ragioni intrinseche, correlate alle esigenze del mercato e della concorrenzialità, ma contemporaneamente ad una legislazione maggiormente severa ed aggiornata in materia di sicurezza sul lavoro (sopravvenuta inidoneità tipologica dei fabbricati, compressione degli spazi, necessità di elevazione degli standards e dei tempi di produzione attraverso l'innovazione tecnologica, con alti costi delle operazioni di adeguamento impiantistico da operare sull'esistente, ecc.) e in tema di compatibilità ambientale (inquinamento idrico, aereo, acustico, ecc.).

Vuoi, ancora, per fattori estrinseci di sopravvenuta inadeguatezza/incompatibilità localizzativa per l'attuale sede, quali:

- preclusione urbanistico/edilizia all'ampliamento e/o adeguamento degli opifici, a seguito dei processi di progressivo inglobamento nel tessuto residenziale delle città;
- diversa destinazione urbanistica della zona (con implicito incentivo alla dismissione per incremento dei valori del patrimonio immobiliare aziendale);
- sopravvenuta eccessiva difficoltà e/o dilatazione dei tempi, per il congestionamento del traffico, nel raggiungimento della sede da parte delle maestranze, nel trasporto e nel recapito delle merci, ecc..

In tal caso è assai probabile, soprattutto in una fase di congiuntura e di recessione economica come quella che si è avviata anche nel settore secondario, che si produca anche un effetto collaterale di parziale trasferimento, oltre che dell'azienda, anche del personale già in organico.

E' una scelta spesso obbligata per quelle maestranze che hanno raggiunto un'anzianità anagrafica e contributiva molto elevata, cui spesso si accompagna anche una preparazione professionale non più in linea con i tempi e le nuove esigenze di lavorazione: tutti fattori, questi, che impedirebbero di fatto il riassorbimento di questi soggetti nell'attuale mercato del lavoro e dell'occupazione.

Può essere una scelta, però, anche di tipo economico, perchè l'attuale congiuntura spinge anch'essa le famiglie a scegliere ambienti di vita dove costa meno la casa (in affitto o in proprietà), dove costa meno la gestione finanziaria del nucleo familiare, dove la qualità complessiva dei rapporti collettivi e dell'ambiente sono orientati alla riscoperta della tradizione di paese e alla ricerca di realtà del territorio a più elevata connotazione "naturale" e dove i ritmi non siano quelli "convulsi" della città metropolitana ma quelli più "meditati e mediati" delle precedenti generazioni.

E' perciò un'altra voce, questa dell'immigrazione interna alla regione, che può partecipare a formare la potenziale domanda di nuove sedi produttive e di nuovi alloggi a Villanterio e perciò, legittimamente, anche a determinare le conseguenti scelte amministrative improntate, anche attraverso il P.G.T., a favorire un mercato immobiliare in grado di assicurare, unitamente all'ospitalità per le nuove aziende, una correlata e commisurata offerta di nuove abitazioni.

1.6.4 Non va qui dimenticato, come già si è avuto modo di evidenziare in precedenti considerazioni di analisi, che con l'avvento della L.R. 9/99, poi ripresa dalla L.R. 12/2005, la produzione di nuovi alloggi nei territori comunali può oggi anche derivare da ragioni non strettamente legate al fabbisogno demografico, o quanto meno non solo, ma può discendere anche da programmazioni di riqualificazione urbanistica e ambientale e di contestuale potenziamento dei servizi collettivi di particolare priorità e/o rilievo strategico che si intendesse porre in essere da parte delle Amministrazioni per consentire e conseguire, ad esempio, il recupero di immobili(aree e/o edifici) dismessi dalle originarie funzioni e per lo più in stato di abbandono, così come effettivamente è già avvenuto in modo diffuso dal '99 ad oggi nei Comuni attraverso il varo e l'attuazione dei Programmi Integrati di Intervento(P.I.I.).

Si parla quindi di produzione di una nuova edilizia che non risponde strettamente ai processi classici dello sviluppo demografico ed alle dinamiche economiche degli insediamenti abitativi e produttivi, ma alla soluzione di particolari problematiche territoriali, sia in campo privato per la riconversione di immobili dismessi. che quello pubblico nella realizzazione e gestione dei servizi collettivi comunali.

Peraltro si è consapevoli che le prospettazioni demografiche operate nella programmazione e pianificazione territoriale raramente hanno trovato conferma nello sviluppo reale conseguito nella fase attuativa dello strumento urbanistico, non fosse altro per l'indubbio e prevalente ruolo che in detta fase esercitano le dinamiche specifiche del libero mercato immobiliare,

Ma anche per la sostanziale imprevedibilità ed incontrollabilità, ad una scala territoriale così circoscritta come quella comunale, dei processi politici, economici e sociali che in essa si sviluppano. Infatti sono processi che, in un orizzonte ben più allargato per la raggiunta rapidità negli spostamenti e la facilità nei rapporti a distanza tra le

persone(internet) come quello attualmente disponibile, oggi indirizzano e localizzano la domanda di insediamento abitativo e, conseguentemente, anche la relativa offerta di un bene primario come la casa.

Anche per questo in molte realtà territoriali la maggior offerta edilizia prodottasi in questi anni con la così detta "programmazione urbanistica contrattata", espressa con i P.I.I. perlopiù in deroga alle previsioni localizzative e ai limiti quantitativi dei P.R.G. comunali, non ha creato particolari problematiche e, anzi, probabilmente ha in qualche modo anche contribuito, con l'offerta aggiuntiva di nuove abitazioni, a evitare o contenere la crescita dei loro prezzi sul mercato immobiliare.

LE POLITICHE DI PIANO

2 LE NUOVE PROSPETTATIVE DI SVILUPPO URBANISTICO PER VILLANTERIO LE CRITICITA' E LE OPPORTUNITA' NEL TERRITORIO

2.1 IL FABBISOGNO ABITATIVO E LE STRATEGIE IN CAMPO PRODUTTIVO: LE TENDENZE IN ATTO NEL TERRITORIO DI VILLANTERIO E NEI COMUNI DELLA ZONA.

CRITERI GENERALI DI PREVISIONE E DI PROGRAMMAZIONE

2.1.1 Per quanto evidenziato nei punti sviluppati in precedenza in ordine al fabbisogno del Comune, un' influenza significativa nel mercato della domanda sarà esercitata dalle migrazioni dall' area metropolitana milanese, dove la gente cerca di sfuggire ai costi elevati delle abitazioni e degli affitti, ma anche da uno stile di vita stressante e povero di rapporti sociali oltre che, non ultimo, da un habitat che priva la gente del quotidiano contatto con l'ambiente naturale, verso il quale in questi anni è maturato nella popolazione un processo di apprezzamento e riappropriazione che sembrava svanito.

In campo produttivo, l'esigenza di adeguamento tecnologico-produttivo, di rapidità nei collegamenti nonché l'ottimizzazione e il contenimento dei costi di gestione per fare argine alla concorrenza e perseguire adeguati livelli di competitività sul mercato locale ed internazionale fanno dell'area metropolitana milanese un ambiente operativo ormai inadeguato all'organismo aziendale.

Ciò significa che non si può aspettare indifferenti che queste spinte esistenziali e questo processo di trasferimento strutturale, su cui ancora si fonda prevalentemente l'attuale sviluppo dei territori lombardi, si alimentino progressivamente e poi, magari, dilagino in fenomeni di trasformazione selvaggia analoghi a quelli che hanno investito negli anni '60 (quelli del boom economico, per intenderci) la fascia nord dell'area metropolitana milanese e che hanno operato la distruzione delle brughiere e dei boschi di un territorio collinare che tutti ricordano di elevata qualità ambientale e paesaggistica e di grande appetibilità residenziale e, a ruota, l'inquinamento dell'acqua, dell'aria, del suolo, il caos del traffico, ecc.

Il quadro della sensibilità dei governi locali, della legislazione formatasi in questi cinquant'anni e l'attenzione ai temi della pianificazione e programmazione sul territorio fanno sì che la situazione non sia così esposta alla ripetizione pedissequa di simili

sciagurati eventi, ma quello che si è avviato dagli anni '90 in poi, e questa volta nella fascia sud dell'area metropolitana milanese, può essere pur sempre un processo che, se non monitorato e governato attentamente e costantemente, può solo portare in breve tempo i Comuni del Pavese alla perdita dell'identità dei luoghi e delle loro qualità ambientali e peculiarità paesaggistiche, al disfacimento del tessuto umano e del patrimonio culturale delle comunità che li abitano e ben si sa come a questi valori, di solito, si sostituisce il disordine ed il degrado territoriale nonché il disadattamento socio-culturale delle popolazioni.

L'attuale congiuntura mondiale dei mercati finanziari, soprattutto se si protraesse per un lungo periodo, probabilmente farà sì che le trasformazioni e prospettive di sviluppo territoriali, anche dentro il triangolo produttivo più importante della nazione, si concretizzino lentamente dando così il tempo al potere politico-amministrativo, in primis, il tempo di monitorare e, se del caso, correggere le proprie politiche di governo del territorio per salvaguardarlo costantemente dai fenomeni di eccessiva antropizzazione, che purtroppo già si avvertono nella nostra pianura.

L'azione di arginatura e controllo di questi processi, è evidente, non può essere esercitata dal solo governo comunale e, pertanto, un ruolo determinante e strategico non può che risiedere ad un livello di *governance* sovraordinata, dove deve esprimersi un'azione coordinata e partecipata di pianificazione e gestione del territorio ispirata al suo sviluppo sostenibile.

Un ruolo che istituzionalmente da tempo è assegnato a Regioni e Province, ma che è stato molto disatteso o quanto meno non sufficientemente esercitato in Lombardia come nel resto dell'Italia, salvo poche eccezioni, producendo per lo più processi di formale rispetto burocratico delle tappe e dei compiti che tale responsabilità implica, ma privi di effettiva incisività nella crescita di una maggior consapevolezza e di corresponsabilità morale ed etica a livello periferico che garantisca convincimento ed unità d'intenti di tutti gli attori coinvolti nell'assicurare un quadro organico e sistematico di azioni.

2.1.2 In definitiva, tirate le somme di tutte le questioni affrontate nei capitoli precedenti e del quadro complesso e anche alquanto incerto che ne scaturisce, il Comune di Villanterio intende oggi darsi una pausa di riflessione per meglio comprendere, a livello residenziale, l'entità e la qualità dei processi demografici in atto negli anni a venire e varare oggi un

P.G.T. di contenuto incremento nelle previsioni residenziali, ma anche con alcune potenziali possibilità di loro sviluppo ulteriore attraverso il recupero degli immobili (aree ed edifici) già oggi dismessi o in fase avanzata di dismissione dall'attività produttiva (manifatturiera ed agricola) presenti nel proprio territorio.

Si vuole continuare così l'azione prioritaria di riqualificazione e riconversione di porzioni spesso importanti del tessuto urbano di Villanterio, ma anche perseguire l'obiettivo di sottrarre questo patrimonio, si è detto, al possibile riuso improvvisato, precario ed improprio da parte della popolazione immigrata più disadattata e sprovvista, spesso non regolarizzata, con le conseguenze negative ben conosciute che ne deriverebbero sul piano urbanistico, sociale, igienico-sanitario e della sicurezza.

2.2 NELLA RESIDENZA

2.2.1 Per le analisi, tematiche e considerazioni fin qui affrontate si vuole pervenire, nella predisposizione del primo P.G.T., ad una indicazione delle possibili future trasformazioni urbanistiche del territorio di Villanterio che tenga conto, in campo residenziale, sia del fabbisogno demografico e funzionale, che della programmazione già espressa con il Documento di Inquadramento inerente al P.I.I., coerentemente alle possibilità contemplate dalla L.R. 12/2005 ed alle più recenti scelte dell'Amministrazione.

Gli indirizzi da quest'ultima espressi in proposito, indicati al punto 1.1 precedente, vogliono **la riconferma per il prossimo quinquennio, in campo residenziale, delle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia per quelle aree già indicate dal P.R.G. 2004** e che non sono state ancora interessate da alcuna iniziativa tecnico-amministrativa (ad es., presentazione di una proposta di piano attuativo) finalizzata all'investimento immobiliare.

E' un dato di partenza che vuole costituire, correttamente, un fattore di continuità rispetto alla precedente pianificazione varata, in tempi peraltro relativamente recenti, dall'Amministrazione comunale, non essendovi ragioni nemmeno per una diversa localizzazione delle trasformazioni a suo tempo decise.

Si richiama perciò quanto già esposto nella tabella C del precedente punto 1.4.1.c in relazione alla individuazione e quantificazione di queste previsioni inattuata in campo residenziale e che qui, per facilità di riferimento, si riportano per stralcio.

RESIDENZA

2009 - PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G. 2004 NON ANCORA ATTIVATI

(DA TABELLA C pag.)

	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ.
A RESID	3	Area di trasformazione Resid. ATR 3 via Verdi	15.411
	6	Area di riqualificazione urbana ARU via IV Novembre	2.863
	7	Area di riqualificazione urbana ARU via Lodi	2.763
	TOTALE		

2.2.2 Risulta ragionevole addivenire ad una quantificazione complessiva della **produzione di nuove abitazioni** che sia,

- da una parte, **la risposta del Comune a specifiche richieste avanzate dai Privati** (vedasi Tav. DP20 e successivo punto 3.3) **a soddisfacimento di fabbisogni famigliari o anche imprenditoriali, come pure di legittime esigenze di riconversione del patrimonio immobiliare dismesso e,**
- dall'altra, **una prospettazione che sia,** in qualche misura, poco vincolata alle consuete elaborazioni e calcoli della capacità insediativa di nuovi abitanti comunemente fin qui utilizzate nella pianificazione comunale, improntate più al mero rispetto di criteri teorici di tecnica urbanistica ed, invece, **ancorata alla lettura ragionata delle dinamiche del libero mercato immobiliare, quindi della “domanda” di case e dell’ “offerta” che si è in grado di assicurare,** del loro andamento continuamente mutante e mutevole, proprio in relazione a fattori e processi demografici, economici e/o macroeconomici di diversa scala territoriale.

Nel P.R.G. di Villanterio, elaborato prima del 2005 e quindi in riferimento ai disposti della L.R. 51/75 (oggi abrogata), è stato calcolato un presumibile incremento di popolazione per

il decennio 2004/2014 pari a 513 abitanti, incremento che avrebbe dovuto portare nel decennio a circa 3.306 abitanti e mediamente ai nostri giorni, dopo il primo quinquennio, ad una popolazione residente nel paese di circa 3.050 abitanti teorici.

Si tratta di previsioni parzialmente inficiate (al ribasso) da alcuni errori di computazione delle superfici di intervento (Lotti di completamento) e che avrebbero dovuto correttamente addivenire a valori insediativi di poco meno di 3.400 abitanti (3.398, ossia +596 abitanti) e quindi ai giorni nostri, dopo un quinquennio, attestarsi su circa 3.090 residenti.

Nella realtà, si è registrata al 31.12.2008 la presenza sul territorio di 3.069 abitanti effettivi, ossia la conferma sostanziale delle previsioni insediative allora prospettate.

La popolazione di Villanterio aumenta, si è constatato, per merito principalmente dell'immigrazione, soprattutto straniera, che da anni bilancia il dato negativo del saldo naturale.

In proposito si è anche detto, nel commentare le relative tabelle demografiche, che all'invecchiamento della popolazione si va ora contrapponendo, gradualmente ma in modo persistente, l'incremento delle nascite e quindi anche dei cittadini che dovranno presto godere di assistenza all'infanzia e del diritto allo studio sancito dalla nostra legislazione

2.2.3 Occorre anche definire una corretta distinzione ed indicazione della **diversa natura e diversa appartenenza programmatica delle varie Zone territoriali di trasformazione prevalentemente residenziali** che intervengono a comporre l'insieme delle destinazioni e quantificazioni insediative che saranno di seguito espresse nella presente relazione e nelle tavole tecniche a corredo, in quanto la legge regionale 12/2005 assegna espressamente al P.G.T., oltre ai consueti **Piani Attuativi** (Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani degli Insediamenti Produttivi, Piani di Edilizia Economico-Popolare) per attivare gli interventi negli Ambiti ATR ed ARU, anche il compito di prevedere e regolamentare le possibili iniziative di trasformazione territoriale attivabili, invece, attraverso **Programmi Integrati di Intervento** (P.I.I.), quindi con iniziative di programmazione negoziata.

Conseguentemente il Documento di Piano, le sue tavole tecniche e le sue norme conterranno, per le zone a destinazione prevalentemente residenziale, la necessaria distinzione tra le diverse fattispecie in ragione dello specifico approccio urbanistico, argomento che verrà ripreso nel successivo capitolo dedicato alle trasformazioni urbanistiche previste nel territorio di Villanterio dal P.G.T.

2.2.4 Un' altra importante precisazione, per una corretta chiave di lettura dei dati di previsione insediativa e di applicazione attuativa degli indici di fabbricabilità territoriale nelle aree di trasformazione per destinazioni prevalentemente residenziali, riguarda i criteri di tecnica urbanistica che vengono qui adottati in correlazione all'**introduzione dei meccanismi applicativi dei principi di perequazione/incentivazione** che la legislazione regionale richiede di affrontare normativamente nel P.G.T.

2.2.5 A tal proposito negli **Ambiti di Trasformazione Residenziale(ATR)** si è prevista l'attribuzione alla superficie territoriale(St) di:

- un Indice di fabbricabilità territoriale (It) di 0,75 mc./mq., di quantificazione delle potenzialità volumetriche proprie della superficie territoriale e, infatti, corrispondente all'indice fin qui applicato nel P.R.G. per le analoghe previsioni insediative residenziali;
- un Indice di fabbricabilità territoriale di perequazione/incentivazione (Itp/Iti) di 0,25 mc./mq., che rappresenta la possibile integrazione volumetrica per gli A.T.R. finalizzata a dare ospitalità ai **crediti volumetrici** determinabili:

- - nei casi previsti dalle norme, sulla superficie delle aree espropriande destinate dal P.G.T. a servizi pubblici, con crediti volumetrici trasferibili, appunto, nei diversi A.T.R. previsti nel territorio comunale.

In sostanza, in luogo delle indennità espropriative per la perdita di aree a destinazione pubblica (esterni agli A.T.R.) interessate dalla realizzazione da parte del Comune di alcune tipologie di servizi collettivi, la proprietà partecipa alle trasformazioni territoriali e quindi ai vantaggi immobiliari direttamente attribuiti con l'A.T.R. ad altre proprietà,

Previo i necessari accordi con dette proprietà, la partecipazione volumetrica dell'espropriando nell'A.T.R. potrà essere assolta :

- a) attraverso un coinvolgimento diretto pro-quota agli oneri e benefici dell'intera operazione immobiliare, sottoscrivendo con esse la convenzione urbanistica con il Comune;
- b) attraverso la vendita ad esse dei propri crediti volumetrici.

- nei casi previsti dalle norme, sulla superficie territoriale delle aree classificate dal P.G.T. come A.T.R., A.R.U. o A.T.P., nel caso ci si avvalga di quegli incentivi che

le norme prevedono potersi applicare in cambio del raggiungimento di obiettivi di calmieramento dei prezzi di mercato degli alloggi, di espansione del mercato dell'affitto per gli usi abitativi, della diffusione di standard di qualità del prodotto edilizio in tema di risparmio energetico e di utilizzo delle fonti energetiche alternative, nonché di compensazione ambientale per il consumo di suolo.

In tali casi si potrà applicare, come indice massimo sulla superficie territoriale St., l'**indice di fabbricabilità territoriale addizionato I.t.a. di 1,00 mc./mq.**

2.2.6 Analogamente, nei **Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)** si è prevista in via indicativa e promozionale, l'attribuzione alla superficie territoriale(St) di:

- **un Indice di fabbricabilità territoriale (It) di 0,80 mc./mq.**, di quantificazione delle potenzialità volumetriche proprie della superficie territoriale, appena superiore all'indice fin qui applicato nel P.G.T. per le analoghe previsioni insediative residenziali (ATR), motivato dalla previsione di contropartite pubbliche particolarmente significative e qualitativamente/quantitativamente ben maggiori di quelle riconducibili ordinariamente agli standards urbanistici richiesti dalla legislazione urbanistica nelle trasformazioni;
- **un Indice di fabbricabilità territoriale di (sola) incentivazione (Iti) di 0,20 mc./mq.**, che rappresenta la possibile integrazione volumetrica per i P.I.I.. finalizzata a dare ospitalità ai **crediti volumetrici** determinabili nei casi previsti dalle norme, sulla superficie territoriale di queste aree suscettibili di trasformazione, nel caso ci si avvalga di quegli incentivi che le norme prevedono potersi applicare in cambio del raggiungimento di obiettivi quali il calmieramento dei prezzi di mercato degli alloggi, di espansione del mercato dell'affitto per gli usi abitativi, della diffusione di standard di qualità del prodotto edilizio in tema di risparmio energetico e di utilizzo delle fonti energetiche alternative, nonché di compensazione e riqualificazione ambientale per il consumo di suolo indotto dall'intervento di trasformazione.

Anche in questi casi si potrà perciò applicare, come indice massimo sulla superficie territoriale St., l'**indice di fabbricabilità territoriale addizionato I.t.a. di 1,00 mc./mq.**

2.2.7 PUBBLICITA', TRASPARENZA E CONOSCENZA

Sono requisiti richiesti ed irrinunciabili per il buon esito della formazione del P.G.T., ma ancor più importanza assumono per la sua gestione attuativa e per la corretta applicazione dei suoi meccanismi normativi, così da assicurare la necessaria efficacia operativa al principale strumento urbanistico comunale.

Al fine di assicurare la dovuta informazione per la creazione di un **mercato dei diritti volumetrici** di volta in volta costituitisi nell'ambito del Comune, dovrà essere istituito dall'Amministrazione un **apposito pubblico registro** liberamente consultabile presso l'Albo comunale, **ove saranno indicate le singole entità volumetriche prodotte dall'applicazione del meccanismo perequativo** e gli estremi identificativi del soggetto intestatario, nonché il suo recapito.

Il trasferimento dei diritti volumetrici dovrà avvenire con atto registrato e trascritto, di cui dovrà essere trasmessa copia al Comune per consentire l'aggiornamento del pubblico registro con l'indicazione degli estremi dell'atto.

La cancellazione di tutti o parte dei singoli diritti volumetrici registrati avviene a cura del Comune in correlazione alla emanazione degli assenti amministrativi per il loro utilizzo nell'ambito delle iniziative immobiliari nel territorio comunale.

2.3 NEL PRODUTTIVO

2.3.1 Nelle previsioni in campo produttivo manifatturiero si vuole, invece, osare molto di più e quindi si ritiene di assicurare la massima offerta agli operatori ed aziende interessati per le ragioni strategiche di cui si è già ampiamente accennato in precedenti capitoli.

Con questo si prevede di :

- confermare integralmente le previsioni del P.R.G. 2004 non attuate (vedi stralcio tab.C di seguito riportata), riproponendo quelle che venivano indicate come Aree di Trasformazione Industriale(ATI) ed ora denominate **Ambiti di Trasformazione Produttiva(ATP)**.

PRODUTTIVO

2009 - PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G. 2004 NON ANCORA ATTIVATI

(DA TABELLA C)

	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ.
B PROD	1	Area di trasformazione. Produtt. ATI 1 SS 235 area nord	18.966
	3	Area di trasformazione Produtt. ATI 3 SS 412	14.535
	4	Area di trasformazione Produtt. ATI 4 SS 412	12.634
	5	Area di trasformazione Produtt. ATI 5 SS 235 area est	15.590
	TOTALE		

- potenziare le possibilità insediative di quello che oggi è il comparto di attuazione dell'area ATI 6, che vedrà anche ampliarsi verso sud e ovest la zona produttiva per assicurare una più cospicua quota del territorio di Villanterio, in questo quadrante di confine con il territorio lodigiano, destinata nel breve-medio periodo alla già programmata creazione del polo produttivo intercomunale ed interprovinciale lungo l'asta della SP 123.

Esigenze di adeguamento tecnologico-produttivo, rapidità dei collegamenti nonché ottimizzazione dei costi di investimento nella rilocalizzazione delle sedi produttive e/o logistiche potranno, quindi, anche favorire nei prossimi anni la creazione e/o l'ampliamento di aziende manifatturiere già insediate o di ospitarne di nuove, con i positivi riflessi sullo stato produttivo e occupazionale del Comune di Villanterio che ne deriverebbero.

Sempre in ragione dell'attuale congiuntura dei mercati finanziari farà sì che anche queste prospettive di sviluppo produttivo si concretizzino lentamente.

2.4 LE CRITICITA' E LE OPPORTUNITA' PRESENTI NEL TERRITORIO

Nella ricognizione effettuata entro i confini comunali per acquisire il necessario quadro conoscitivo utile alla formazione del PGT, al di là della raccolta di dati quali/quantitativi sulla popolazione, sulle attività produttive, così pure sul tessuto urbanizzato, sullo stato del patrimonio agricolo/naturalistico e sul quadro socio-economico di Villanterio, si sono registrate anche “le oggettive situazioni” di dette componenti territoriali per come risultano ai giorni nostri.

E' un percorso utile se si vuole affrontare, con cognizione di causa ed il necessario pragmatismo, il passaggio dalla “constatazione” dei problemi rilevati, alla ricerca e proposta delle possibili “soluzioni”.

Nella tav. DP21 sono indicate le principali rilevazioni effettuate nel corso dell'indagine, in particolare:

Le criticità

a) insediamenti produttivi

- Industria farmaceutica TEVA, attiva in tutti i suoi cicli produttivi, già individuata fino a pochi anni or sono dalla Regione come azienda “*a rischio di incidente rilevante*” e che, seppure non più così classificata, rimane pur sempre un insediamento da mantenere in un “regime” di attenzione.
- Ex Riseria Scotti, dismessa ma ospitante depositi della società Lodigiani Maceri, collocata come un corpo avulso e fuori scala nel Centro Storico.
- Ex annessi agricoli Azienda Agricola soc. “Mira II - La Gazzella”, costituiti da ex stalle e depositi posti a ridosso del Polo Scolastico e in prossimità del IIa sede del Municipio e della Biblioteca comunale(Castello) e più in generale del Centro Storico
- Azienda Agricola “Castellazzo s.r.l.”, sede di un' allevamento suinicolo in forte espansione, motivo già di inquinamento aereo(odori) e potenzialmente suscettibile di provocare inquinamento idrico.
- Ex attività di commercio all'ingrosso BOLZONI, per la quale è intervenuta una procedura di fallimento che ha portato il Curatore nominato dal Tribunale ad avanzare una richiesta di riconversione per gli immobili.

b) infrastrutture viabilistiche

- SP 412 (ex SS e traversa interna) - Via Roma-via XI Febbraio- via Monteleone)
- SP 412 (ex SS) – Variante - nuovo tracciato in fase di realizzazione
- SP 235 (ex SS) - via Circonvallazione

Costituiscono tutte, attualmente ed in prospettiva(Variante), le principali fonti di inquinamento acustico e atmosferico, in ragione del forte flusso di traffico di attraversamento che le caratterizza.

c) Corsi d'acqua

- fiume Lambro Meridionale , principale “invariante strutturale” del territorio di Villanterio, oggi interessato da un significativo stato di inquinamento delle acque e da dequalificazione avanzata delle aree spondali

Le opportunità

Quelli che si presentano come fattori di criticità, possono in effetti anche costituire delle occasioni di positiva riconversione alle esigenze attuali sia private che collettive. In particolare:

a) insediamenti produttivi

- Ex Riseria Scotti,
- Ex annessi agricoli Azienda Agricola soc. “Mira II - La Gazzella”,
- Ex attività di commercio all'ingrosso BOLZONI,

in ragione della loro stretta appartenenza o connessione con il tessuto abitato di maggior pregio e/o interesse storico, architettonico e funzionale, questi insediamenti possono costituire, attraverso la loro riconversione, l'occasione di una riqualificazione e potenziamento urbanistico (residenzialità e miglior rapporto planivolumetrico, compositivo e fruitivo con il Centro Storico) ed urbanizzativo (recupero di funzioni pubbliche di servizio ai residenti e riassetto viabilità pedonale, ciclabile e motorizzata) di questa zona centrale del capoluogo.

- Galoppatoio

in ragione della sua particolare funzione e della sua collocazione in zona agricola, questa struttura può offrire la possibilità di un suo parzialmente uso collettivo, attraverso il convenzionamento con il privato proprietario, per favorire

lo sviluppo di attività ricreative e sportive nel campo dell'equitazione.

b) infrastrutture viabilistiche

- SP 412 (ex SS) – Variante - nuovo tracciato in fase di realizzazione.

Rappresenta indubitabilmente:

- l'occasione per riscattare l'abitato del capoluogo dalla pesante condizione di disturbo e disagio che il traffico di attraversamento sull'attuale tracciato interno oggi rappresenta, incidendo fortemente sulla qualità dell'abitare;
- l'occasione per assicurare a Villanterio una infrastruttura viabilistica funzionalmente adeguata a favorire un rilancio economico (insediamenti terziario/produttivi) del paese.

c) Corsi d'acqua

- il fiume Lambro Meridionale. Con le sue anse, le sue mortizze, la vegetazione boschiva spontanea che ancora prolifera in alcune sue zone golenali poste fuori dall'abitato, costituisce indubitabilmente una grande risorsa naturale che ha dato segni di ripresa come habitat stabile della fauna locale: si è infatti recentemente formata una "garzaia", composta da circa 120/150 copie di uccelli di varie specie, in corrispondenza della curva in confine di sud ovest. Con esso si sottolinea, di grande rilievo, il sistema irriguo locale che va a completare il quadro del **reticolo dei corsi d'acqua** del territorio comunale che, oltre ad essere fattore di forte identità dei luoghi, può offrire molteplici opportunità di una sua valorizzazione in termini paesaggistici e ambientali.

d) Territorio extraurbano

- Zone di riqualificazione naturalistica, ambientale, corridoi ecologici, ecc. Si tratta di vasti ambiti territoriali che per loro orografia, morfologia, connotazione vegetazionale e faunistica possono rappresentare potenzialmente un' esempio di biodiversità, da perseguire attraverso accurati interventi mirati.

3. LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE PROGRAMMATE NEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LE RICHIESTE DEI PRIVATI

3.1 SCELTE DI CONTINUITA' PREVISIONALE E PROGRAMMATORIA NELLE TRASFORMAZIONI

Il territorio è un corpo unico che si modifica e si sviluppa secondo linee di continuità e discontinuità evolutiva determinate, per quel che qui ci interessa, principalmente dai processi socio-economici degli ambiti regionali, provinciali e locali che lo coinvolgono e rispetto ai quali, in base all'ordinamento istituzionale, si devono esprimere iniziative di pianificazione perchè detti processi siano quanto più possibile regolati e gestiti dalle scelte e programmazioni urbanistiche delle amministrazioni competenti ai diversi livelli.

In base a questo criterio non è secondario venga affermato e costantemente perseguito anche un principio (di buon governo) per le amministrazioni che veda la massima continuità proprio delle loro scelte e programmazioni urbanistiche perchè le linee evolutive dell'assetto territoriale siano promotrici di un equilibrato ed ordinato sviluppo, nonchè di sostenibilità ambientale.

L'altro principio è che vi sia un costante monitoraggio ed aggiornamento di dette scelte e programmazioni laddove si manifestino criticità nella struttura territoriale o emergenze nell'organizzazione sociale della collettività amministrata, da tradursi necessariamente nell'adeguamento degli strumenti generali di pianificazione oppure nell'utilizzo di strumenti attuativi o procedure che ne consentano di modificarli, agevolmente e tempestivamente all'occorrenza, nelle parti che dette criticità ed emergenze coinvolgono.

In riferimento a tali principi la volontà del Comune di Villanterio si esprime, oggi con l'elaborazione del primo P.G.T., in termini di riproposizione coerente di quelle scelte che già il P.R.G. 2004 aveva espresso e che esprimono ancora la loro piena efficacia ed attualità programmatica dopo un quinquennio di fase attuativa.

3.2 LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO DEL PRG 2004 NON ATTUATE E RIPROPOSTE

Sul piano urbanistico l'applicazione di questi principi e criteri si traduce nel promuovere trasformazioni già attese per il decennio 2004/2014 e che si ritiene di non sottrarre all'iniziativa in campo immobiliare.

La tab. 48 di seguito predisposta individua queste trasformazioni, rappresentate nella Tav. DP19 "STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI DEL PRG VIGENTE".

TABELLA N. 48 - TRASFORMAZIONI DEL P.R.G. 2004 NON ATTIVATE E RIPROPOSTE NEL P.G.T.

RESID	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	VOLUME	ABITANTI 150 MC/AB	STANDARD = 18 MQ/AB
	1	P.L. Residenziale (ATR3)	15.411	15.411	103	1.854
	6	Area di riqualificazione urbana (ARU)*	2.863	5.145	62	1.116
	7	Area di riqualificazione urbana (ARU)*	2.763	4.397	50	900
	TOTALE		21.037	24.953	215	3.870

* quantificazioni desunte dal P.R.G. 2004

PROD	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	SUL = 0,6 MQ/MQ	STANDARD 50% PRODUTT = 10% SU	STANDARD 50% COMM = 100%SU	TOTALE STANDARD
	8	P.L. Produttivo (ATP1)	18.966	11.380	569	5.690	6.259
	10	P.L. Produttivo (ATP4)	12.634	7.580	379	3.790	4.169
	11	P.L. Produttivo (ATP3)	14.535	8.721	436	4.361	4.797
	12	P.L. Produttivo (ATP5)	15.590	9.354	468	4.677	5.145
	13	P.L. Produttivo (ATP6)	69.600	41.760	2.088	20.880	22.968
	TOTALE		131.325	78.795	3.940	39.398	43.337

Si tratta:

- per la parte residenziale:
 - di un'Ambito già destinato alla lottizzazione di aree residuali nell'abitato del Capoluogo, denominato ATR3, adiacenti alle vie Rossini e Verdi;
 - di due Ambiti di ristrutturazione urbanistica, denominati ARU1 e ARU2, costituiti da insediamenti ex rurali pressochè abbandonati o comunque sottoutilizzati in ambito urbano, l'uno in via IV Novembre e l'altro in via XXV Aprile-via Lodi, per i quali si confermano gli obiettivi di un riuso ed un risanamento che ne mantengano l'immagine consolidata di testimonianza della realtà e tradizione tipologica rurale di un tempo.
- per la parte produttiva:
 - un Ambito (ATP1) lungo la SS.235 in lato sud, appena prima del 1° ingresso da Pavia all'abitato (via Marconi), in prossimità anche del P.I.P. comunale;
 - due Ambiti (ATP3 e ATP4) lungo la SS.412 verso Inverno-Monteleone
 - l'Ambito (ATP5) di ampliamento degli stabilimenti Rastelli, in lato sud-est
 - l'Ambito della lottizzazione "2 Alberi" (ATP6) lungo la SP.123, convenzionato ma ancor oggi inattuato e suscettibile di modifiche plani volumetriche.

3.3 LE RICHIESTE DEI PRIVATI PER LA FORMAZIONE DEL PGT COMUNALE

Come si è già avuto modo di richiamare in precedenza (punto 2.2.2), al Comune sono pervenuti n° 14 contributi di privati interessati a d attivare iniziative immobiliari nel territorio (almeno si presume) sul proprio patrimonio, vuoi *"...a soddisfacimento di fabbisogni famigliari o anche imprenditoriali, come pure di legittime esigenze di riconversione del patrimonio immobiliare dismesso"*

Tab. n°48/bis - Nuove possibili prospettazioni p per istanze dei privati nel PGT

N° ISTANZA	PRESENTAZIONE	RICHIEDENTE	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE IN MQ.	DESTINAZIONE P.R.G.	RICHIESTA	PROPOSTA P.G.T.
1	15/02/2007 PROT. 1024	DINOSIO ANGELO	FG 6 MAPP 172 PART. 86 SUB C	7.237	ZONA E	PRODUTTIVO	NON ACCOLTA
2	13/03/2007 PROT. 1577	MIGLIAZZA RENATO		457	VERDE PUBBLICO	RESIDENZIALE	NON ACCOLTA
3	08/09/2007 PROT. 4993	POMA PIETRO		2.410	ZTI	RESIDENZIALE	ACCOLTA
4	29/09/2007 PROT. 5418	BOCCHIOLA LUCIANO, BOCCHIOLA ROBERTO, BOCCHIOLA CINZIA	FG 7 MAPP 854-857	2.108	VERDE PRIVATO	RESIDENZIALE	NON ACCOLTA
5	05/10/2007 PROT. 5556	MAGRI TOMMASO	FG 1 MAPP 85-86	1.704	ZONA BIANCA	RESIDENZIALE	ACCOLTA
6	08/10/2007 PROT. 5607	AQUINO FRANCESCO, PANARIELLO GIUSEPPINA	FG 16 MAPP 121	1.016	PARCHEGGI PRIVATI	RESIDENZIALE	NON ACCOLTA
7	12/12/2007 PROT. 6911	EMMEGIESSE SNC	FG 3 MAP 647-646-284-87-305	43.979	VERDE PRIVATO	RESIDENZIALE	ACCOLTA
8	14/07/2009 PROT. 3736	PESENTI MASSIMO	FG 7 MAPP 1267	3.634	ZONA E	RESIDENZIALE	ACCOLTA
9	30/09/2009 PROT. 4922	SFONDRINI GIANMARCO, SFONDRINI GIANCARLO, SALA MARIA	FG 16 MAPP 175	1.023	ZONA E	RESIDENZIALE	PARZIALMENTE ACCOLTA
10	07/11/2009 PROT. 5654	CAGIONI ROMANA		2.888	ARU 7	RESIDENZIALE	NON ACCOLTA
11	22/12/2009 PROT. 6428	DINOSIO MAURIZIO	FG 6 MAPP 89-112-90	10.131	ZONA E	PRODUTTIVO	NON ACCOLTA
12	11/02/2010 PROT. 904	CROCE LUCA		1.013	VERDE PRIVATO	RESIDENZIALE	ACCOLTA
13	16/12/2011 PROT. 5187	DOTT. ILARIA SACCHI	FG. 7 MAPP. 1507 SUB 3	6.260	COMMERCIALE	RESIDENZIALE	ACCOLTA
14	22/12/2011 PROT. 5257	DOTT. ILARIA SACCHI	FG. 7 MAPP. 135 parte-139-140- 141-142-143-144-145-146-147-148 149-150-151-152	6.554	AGRICOLO	RESIDENZIALE	ACCOLTA

La tav. DP20 le ha localizzate sul territorio e qui di seguito riportiamo la stessa tabella contenuta nell'elaborato al fine di illustrarne i più significativi fattori distintivi e di configurazione funzionale nel PRG 2004, nonché l'indicazione dell'eventuale recepimento nella presente proposta di Piano.

3.4 LE NUOVE TRASFORMAZIONI – TIPOLOGIE E STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Nell'affrontare i temi dello sviluppo socio-economico di Villanterio, non è apparso irrilevante, anche in riferimento al quadro normativo in campo urbanistico ed ai compiti specifici attribuiti da quella regionale al PGT, muoversi con il pieno utilizzo di tutti i possibili strumenti di pianificazione delle trasformazioni per assicurare alla collettività

un'azione amministrativa tempestiva, chiara negli obiettivi, adeguata nelle forme e nei tempi, soprattutto capace di offrire un'azione adeguata alle diverse esigenze e situazioni che si intendono affrontare e risolvere, quindi anche intrinsecamente promozionale nelle forme e nei contenuti ma, cosa ineludibile e principale, risolutiva nei risultati conseguiti. Come già anticipato al precedente punto 2.2.3, nella pianificazione approntata si è perciò operato a due distinti livelli programmatici, in ossequio alle distinte valenze loro attribuite dalla L.R. 12/2005, ossia in ragione della **diversa natura e diversa appartenenza programmatica dei vari Ambiti di Trasformazione prevalentemente Residenziali (ATR) individuati dal P.G.T.**

Conseguentemente il Documento di Piano, le sue tavole tecniche e le sue norme conterranno, per detti Ambiti, la necessaria distinzione in ragione dello specifico approccio urbanistico, ossia:

- **previsione di nuove trasformazioni urbanistiche organicamente afferenti il P.G.T.** in campo residenziale e in campo produttivo, quindi **da attivarsi attraverso Piani Attuativi**, individuate con il presente P.G.T., per fare fronte alle necessità di ordinato e razionale sviluppo delle funzioni urbane secondo criteri di un normale processo di adeguamento/ampliamento e di miglior integrazione funzionale delle diverse parti del tessuto urbanizzato e delle sue marginature, anche in termini di miglior mitigazione di queste ultime con il territorio agricolo circostante;
- **indicazione di possibili trasformazioni urbanistiche per particolari situazioni territoriali**, ossia per alcuni immobili produttivi dismessi, negoziabili con l'Amministrazione, ritenute atte ad affrontare situazioni emergenti e particolari di natura funzionale e/o ambientale e, quindi, occasioni per prospettare al privato una loro riconversione prevalentemente residenziale e dare vita a pianificazioni urbanistiche **attraverso Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)** per il conseguimento, contestuale, di obiettivi strategici specifici di indubbio interesse collettivo.

4. LE TRASFORMAZIONI IN CAMPO RESIDENZIALE E LE ESIGENZE DI PROGRAMMAZIONE ATTUATIVA PER IL QUINQUENNIO 2013/2017

Le nuove previsioni insediative residenziali che il presente Documento di Piano promuove vogliono già essere un segnale dell'attenzione che il Comune di Villanterio intende esprimere verso questo tema prioritario, esprimendo valori quantitativi precauzionali ed assolutamente contenuti, peraltro congruenti con quelli che il vigente P.R.G. proponeva 5 anni fa.

Infatti, a 5 anni dal termine temporale dell'arco di programmazione allora adottato per il P.R.G., abbiamo visto (al punto 2.2.2) che alla previsione complessiva di 3.398 abitanti insediabili alla fine del 2014 mancherebbero 329 persone.

Detta previsione insediativa complessiva (e la correlata produzione di nuove stanze) indicata dal PRG può ancora oggi costituire, alla luce di tutte le considerazioni fin qui espresse sulle dinamiche territoriali in campo demografico, un valore utile di riferimento per il quinquennio a venire, sapendo fin da ora che l'attivazione dei procedimenti tecnico-amministrativi necessari a dare pratica attuazione alle trasformazioni del territorio ed alla produzione edilizia dovranno attendere un "clima" di mercato ed economico-finanziario diverso dall'attuale e che sia perciò prevalentemente contrassegnato, come in realtà gli ultimi dati macro-economici sullo stato dei Paesi della Comunità Europea lasciano già intendere, da marcati segnali di ripresa produttiva ed occupazionale.

4.1 CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA E DI QUELLA ATTUABILE NEL QUINQUENNIO 2013-2017

4.1.1 CRITERI

- Per gli interventi si applicano gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi delle Norme di Attuazione del Documento di Piano e, nel caso, le indicazioni integrative e possibilità modificative espresse nel Documento di inquadramento dei P.I.I..

- Per le **quantificazioni complessive degli abitanti teorici** ospitabili sul complesso degli ambiti si è poi provveduto:
 - ad utilizzare, al fine di una previsione rapportata all'ipotesi insediativa massima, l'Indice di fabbricabilità territoriale addizionato l.t.a. di 1,00 mc./ha., di cui si è trattato al precedente punto 2.2.4 per il calcolo della Volumetria massima producibile con la trasformazione dell'ambito.
 - a computare come residenziale il 100% della volumetria massima degli ATR anche se in percentuale potrebbe ospitare (è una facoltà) destinazioni terziarie e/o commerciali
 - a computare come residenziale il 80% della volumetria massima realizzabile nei PII in quanto nell'altra quota del 20% (come massimo) dovranno obbligatoriamente essere ospitate altre diverse destinazioni complementari e compatibili (terziarie e/o commerciali)

- Per le quantificazioni degli **abitanti effettivamente insediabili nel quinquennio**
 - a rapportare percentualmente la previsione volumetrica residenziale di ogni ambito a quella realizzabile effettivamente nel periodo di programmazione e del correlato numero degli abitanti

4.1.2 QUANTIFICAZIONI COMPLESSIVE

a) trasformazioni urbanistiche residenziali del P.R.G. 2004 e riproposte nel P.G.T.

Come si evince dalle elaborazioni effettuate nella precedente tab. n.48, le previsioni insediative determinate dall'Ambito di lottizzazione residenziale **ATR3** e degli Ambiti di riqualificazione urbana attraverso Piani di Recupero **ARU1 e ARU2**, già contemplati dal P.R.G. 2004 e rappresentati nella Tav. DP19, coinvolgono oltre 21.000 metriquadri di territorio e consentirebbero l'insediamento di **215 nuovi abitanti**.

b) nuove trasformazioni urbanistiche residenziali previste nel P.G.T.

Nella tabella che segue (tab.n.49) si provvede a quantificare in termini di superfici territoriali, indici planivolumetrici e abitanti equivalenti le scelte di ambiti di nuova trasformazione (attraverso P.L.) che contribuiscono, secondo linee di cautela quantitativa,

a formulare la prospettazione di crescita insediativa residenziale del presente Documento di P.G.T. per il quinquennio a venire e che sono graficamente localizzate nella tav.DP22-“AMBITI DI TRASFORMAZIONE” con le lettere “A” e “B”

TABELLA N. 49 - NUOVE TRASFORMAZIONI RESIDENZIALI PREVISTE NEL P.G.T.

RESID	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	VOLUME 1 MC/MQ	ABITANTI 150 MC/AB	STANDARD 18 MQ/AB
	A	P.L. Residenziale (ATR4) via Roma	10.733	10.733	72	1.296
	B	P.L. Residenziale (ATR5) Fraz. Bolognola	8.100	8.100	54	972
	TOTALE		18.833	18.833	126	2.268

I P.L. residenziali **ATR 4**, in fondo a via Roma (SS.412) e **ATR 5**, in località Bolognola, indicati nella suesposta tabella coinvolgono circa 19.000 metri quadrati di territorio.

Nelle Norme del presente Documento di Piano sono riportati gli Schemi Direttori delle due ATR con le specifiche prescrizioni richieste per la loro progettazione planivolumetrica e tipologica.

La loro capacità insediativa teorica è di ulteriori **126 nuovi abitanti**.

Pertanto, in caso di attuazione dei Piani di Lottizzazione pregressi e di nuova previsione indicati alle lettere **a)** e **b)**, nel prossimo quinquennio i residenti si eleverebbero di complessivi **341 nuovi abitanti**.

Considerata la particolare congiuntura del mercato edilizio e anche la prospettazione quinquennale della presente programmazione, si ritiene che entro il 2017 possano essere affrontati :

- dapprima la fase di elaborazione progettuale degli insediamenti in riferimento agli indirizzi di sviluppo espressi dagli **schemi direttori** all'uopo predisposti, definendo con il Comune sia gli aspetti planivolumetrici che lo schema direttore indica essere suscettibili di flessibilità e discrezionalità, sia i patti convenzionali aderenti alla normativa di legge ed alle prescrizioni del presente Documento di Piano;
- poi l'approvazione da parte del Comune del permesso di costruire e della correlata convenzione, fino alla stipula della medesima per la cessione e/o asservimento delle aree di standard;
- da ultimo l'avvio ed esecuzione di una prima quota di residenze e delle relative opere ed impianti di natura urbanizzativa: detta quota non potrà che risultare, realisticamente, di contenuta entità ed è definita più oltre nella tab.53.

c) Le previsioni insediative in aree di completamento residenziale

Le possibilità insediative nelle aree di completamento residenziale, confermate e di nuova programmazione (tab. 50 bis) e che saranno regolamentate dal Piano delle Regole, sono tutte localizzate in zone omogenee B del territorio.

Alcune di esse (7 su 14 – vedi tab. 48/bis) sono state inserite in accoglimento delle istanze pervenute all'Amministrazione.

TAB. N°50 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI NEL P.G.T.

	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE in mq	SUL in mq (Uf=0,5 mq/mq)	VOLUME in mc
RESID.	1	lotto di completamento	1.919,00	959,50	2.878,50
	2	lotto di completamento	3.133,00	1.566,50	4.699,50
	3	lotto di completamento	792,00	396,00	1.188,00
	4	lotto di completamento	897,00	448,50	1.345,50
	5	lotto di completamento	1.500,00	750,00	2.250,00
	6	lotto di completamento	2.213,00	1.106,50	3.319,50
	7	lotto di completamento	967,00	483,50	1.450,50
	8	lotto di completamento	1.955,00	977,50	2.932,50
	9	lotto di completamento	6.300,00	3.150,00	9.450,00
	10	lotto di completamento	1.060,00	530,00	1.590,00
	11	lotto di completamento	1.013,00	506,50	1.519,50
	TOTALE		21.749,00	10.874,50	32.623,50

Si tratta di 11 lotti in ambiti già urbanizzati e consolidati che comporterebbero, se totalmente attuati nelle loro previsioni planivolumetriche, di insediare un numero di **217 abitanti** (32.623 mc./150 mc./abit.).

Quella sopra quantificata non è realisticamente una prospettiva insediativa con effettive possibilità di concretizzarsi.

Infatti, già nell'ultimo quinquennio uno solo dei lotti è stato interessato da edificazione e, stante la particolare pesante stagnazione del mercato immobiliare e le difficoltà per questi interventi di iniziativa perlopiù familiare di accedere al credito, è oggi ancora più improbabile che trovino i presupposti per essere attuati.

Conseguentemente si può ritenere che nel quinquennio a venire la previsione più probabile e anche realistica sia intorno al 10% delle potenzialità summenzionate, come nel precedente quinquennio.

Peraltro, invece, vi è oggi un maggior interesse dell'Amministrazione ad assicurare sia il **recupero di ambiti consolidati dismessi, necessitanti di trasformazioni funzionali e**

di adeguamenti urbanizzativi, sia il coinvolgimento di alcune aree acquisite al patrimonio comunale in ambiti oggi consolidati per promuovervi, in questo particolare momento di difficoltà socio-economica, alcuni limitati **insediamenti residenziali di edilizia economica e popolare o comunque iniziative simili di valenza sociale**.

Infatti:

- nella prima fattispecie troviamo tre dei nuovi lotti privati introdotti nella programmazione del P.G.T. e indicate con **a** e **b** e **c** nella tab. 51, che attengono ad **aree private** già in parte edificate ed interessate da **tipologie edilizie produttive dismesse**:

- l'area "**a**" è risultata tale a seguito di riscontro diretto in sede di analisi territoriale;
- l'area "**b**", oltre che da riscontro diretto, è interessata anche da specifica richiesta della proprietà (tav. DP20 - rich.n°3) ed è area contermina alla precedente.
- Vi è poi, in accoglimento sempre di specifica richiesta di nuova programmazione (tav. DP20 - rich.n° 13), un lotto di completamento residenziale in via Marconi, ulteriore intervento di riconversione individuato sull'area "**c**" ed inerente l'ex attività commerciale "Bolzoni Alimentari", oggi interessata da procedura fallimentare.

Tutte aree che si vuole riconvertire agli usi residenziali e per le quali si propone, perciò, di convenzionare gli interventi di trasformazione perchè siano garantiti, contestualmente, alcuni adeguamenti urbanizzativi a carico dell'operatore immobiliare attuatore.

- gli altri due lotti "**d**" ed "**e**" della tab. 51, invece, interessano **aree di proprietà comunale** e sono programmati con l'intento di attivare su di essi qualche iniziativa immobiliare da convenzionare nei prezzi di vendita e/o locazione per le famiglie o per le giovani coppie o per gli anziani, eventualmente anche come intervento di "standard qualitativo" correlato ad uno dei possibili P.I.I. ipotizzati

TAB. N. 51 - LOTTI RESIDENZIALI CONVENZIONATI INDIVIDUATI NEL P.G.T.

	n°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	SUL in mq (Uf = 0,5 mq/mq)	VOLUME in mc
RESID	a	LOTTO CONVENZIONATO	7.367,95	3.683,98	11.051,93
	b	LOTTO CONVENZIONATO	2.394,81	1.197,41	3.592,22
	c	LOTTO CONVENZIONATO	6.260,00	3.130,00	9.390,00
	d	LOTTO CONVENZIONATO	3.840,00	1.920,00	5.760,00
	e	LOTTO CONVENZIONATO	3.163,42	1.581,71	4.745,13
		TOTALE	23.026,18	11.513,09	34.539,27

Si ritiene di mantenere o porre in essere queste possibilità nelle zone urbanizzate per non negare nessuna possibile risposta e prospettiva di lavoro al mercato edilizio locale e alle attività imprenditoriali che intorno e dentro di esso si muovono.

Anche in questo caso, però, non vi sono prospettive di una rapida concretizzazione degli interventi che riguarderebbero una capacità insediativa di **complessivi 230 abitanti** (34.539 mc./150 mc/abit.) e si ritiene anche qui ragionevole ipotizzare una prospettazione di attuazione pari al 20% delle potenzialità volumetriche teoriche, stante anche alcune oggettive complessità di intervento edilizio(sgombero e demolizione dei manufatti produttivi esistenti sui lotti privati) e/o procedurali (bandi pubblici per l'assegnazione dei lotti comunali).

d) Nuove potenziali trasformazioni residenziali attraverso la programmazione negoziata (P.I.I.)

Con richiamo ai contenuti della tab.n. 52 e della Tav. DP22, l'eventuale concretizzazione nel quinquennio delle possibili trasformazioni di immobili da riconvertire ad usi abitativi attraverso i P.I.I. e delle relative capacità insediative, quindi in applicazione delle finalità proprie che il presente Documento loro assegna, porterebbero ad un ulteriore

TABELLA N. 52 - POTENZIALI PROGRAMMI (P.I.I.) RESIDENZIALI INDIVIDUATI NEL P.G.T.

RESID	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	VOLUME 1 MC/MQ	ABITANTI 150 MC/AB *	STANDARD 18 MQ/AB	STANDARD ** 100% Sip comm.
	C		P.I.I. preval. Res. (AREA "SCOTTI")	45.475	45.475	243	4.374
D		P.I.I. preval. Res. (AREA "GIUDICI")	51.269	51.269	342	6.152	3.418
TOTALE			96.744	96.744	585	10.526	6.450

* calcolati sull'80% della volumetria max Vm

** calcolati sul 20% della Sip max

significativo incremento di nuovi residenti. In realtà queste prospettazioni devono essere considerate solo delle "opportunità" aggiuntive alla pianificazione insediativa del quinquennio, per le seguenti ragioni:

- seppure possano essere avanzate all'Amministrazione in qualsiasi momento, potranno trovare un favorevole riscontro solo ove si configuri una loro stretta correlazione con le esigenze di quest'ultima di concretizzare contropartite significative di interesse pubblico e/o generale, per lo più di carattere strategico e/o d'urgenza e/o per sopperire a particolari criticità;
- devono essere oggetto di una negoziazione programmatica tra soggetto privato e Comune che definisca con atto convenzionale, unitamente alla bonifica(ove prescritta) dell'insediamento dismesso, anche i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento

specifico del comparto interessato, il suo adeguamento urbanizzativo, le destinazioni d'uso consentite, la localizzazione e le cessioni e/o asservimenti degli standard urbanistici, lo sviluppo ed assetto planivolumetrico dell'insediamento, tempi e modi di attuazione, ecc.

Gli ambiti individuati alle lettere C e D della tabella sono localizzati :

- o su un' ex riseria (**Area Scotti**), uno stabilimento industriale dismesso da alcuni anni, con le relative aree pertinenziali che coinvolgono un territorio di oltre 45.000 mq., posto a ridosso dell'abitato del centro storico;
- o su un complesso di edifici e strutture rurali (**Area Giudici**) per oltre mq. di territorio non più utilizzati dall'azienda agricola, posti anch'essi a ridosso dell'abitato e del centro storico in lato ovest, ma in zona agricola.

La loro complessiva estensione è pertanto di circa 97.000 mq. e utilizzando l'indice previsto dalle norme del Documento di Piano per le altre aree di trasformazione residenziale, si perverrebbe alla quantificazione di una capacità insediativa aggiuntiva di circa 645 abitanti teorici, una quantità decisamente elevata e inusitata, oltre che ingestibile, per il prossimo quinquennio.

Si è già evidenziato, però, come una simile prospettazione di opportunità potenziali di intervento sia, nella migliore delle ipotesi, da ritenere improbabile che possa operativamente concretizzarsi in modo anche quantitativamente significativo di qui al 2017, non fosse altro per la complessità della pianificazione su cui far convergere le reciproche volontà del Comune e del privato e, per quest'ultimo, su cui assicurare le necessarie compatibilità economico-finanziarie tra investimento immobiliare richiesto, mercato locale della domanda di case/uffici/negozi nel breve-medio periodo e ritorno, in termini di utili, dell'operazione.

Si dovrà provvedere ad una progettazione estesa all'intero complesso di immobili al fine di determinarne la totale e definitiva riconversione dell'ambito, seppure in un arco temporale che valichi quello del quinquennio di riferimento del P.G.T.

Si reputa perciò opportuno evidenziare che per i due interventi, sempre che siano effettivamente promossi dall'operatore privato, vi è l'esigenza dell'Amministrazione di correlarli alla più articolata programmazione degli interventi complessivamente indicati in campo residenziale. Perciò, nella loro fase realizzativa dei P.I.I. che venissero proposti e condivisi dal Comune, dovrà essere resa attuabile nel quinquennio solo una minima parte (dal 15 al 20%) della volumetria potenzialmente realizzabile nell'intera operazione

immobiliare, provvedendo in tal senso attraverso specifici e vincolanti patti convenzionali con il soggetto attuatore.

Per i P.I.I. si applicano, oltre agli indirizzi e alle disposizioni dell'art. 86 e seguenti della L.R. 12/2005, queste e tutte le altre determinazioni e impostazioni contemplate:

- specificatamente nel “ Documento di Inquadramento dei P.I.I.” del P.G.T., più oltre formulato in questa Relazione;
- nelle correlate Norme del Documento di Piano, se e in quanto applicabili.

Per i suesposti motivi, le prospettazioni teoriche di una capacità insediativa aggiuntiva derivante dai P.I.I., in quanto solo eventuale, non possono essere qui considerate nel calcolo della capacità insediativa complessiva per il quinquennio 2013-2017 che è, invece, da intendersi determinata quantitativamente solo dalle programmazioni percentuali di realizzazione consentite in detto arco temporale per tutti gli altri interventi insediativi promossi in via ordinaria dall'Amministrazione.

Tuttavia, ragioni evidenti di opportunità e di buona gestione dell'insieme degli interventi di trasformazione del territorio comunale impongono che queste (pur ipotetiche) potenzialità offerte dai P.I.I. vengano da subito assoggettate, in via precauzionale, al processo di Valutazione Ambientale Strategica(VAS) del Documento di Piano..

Ciò per conoscere, fin da ora, i possibili e presumibili effetti che l' eventuale attivazione di una loro prima trince produrrebbe sull'articolata realtà ambientale del territorio di Villanterio, così da assicurare anche in tale evenienza che siano adottate e poste a carico dei P.I.I., sempre attraverso il rapporto convenzionale, le correlate condizioni e precauzioni esecutive-gestionali.

4.2 LA PROGRAMMAZIONE ATTUATIVA ED INSEDIATIVA DELLE TRASFORMAZIONI IN CAMPO RESIDENZIALE

Partendo dal dato aggiornato della popolazione insediata al 31.12.2011 (3.280 abitanti) e aggiornandolo alle previsioni future in base:

- al sostanziale obbligo di approvazione del P.G.T. entro il 2012;
- al trend di aumento demografico che già era stato precedentemente calcolato essere in 55 abitanti/anno, e poi degli ultimi valori di incremento medio riscontrati nell'ultimo triennio di 70 abitanti/anno (vedi aggiornamento del punto 1.5.1

affrontato in precedenza) che danno idea dell'attuale tendenza ma, soprattutto, del valore medio del decennio 2001/2011 di 63 abitanti/anno;

- al fatto che quest'ultimo dato medio possa, nel quinquennio a venire, leggermente ridursi pur nella riscontrata tendenza alla progressione numerica degli abitanti;

si ritiene ragionevole prospettare, in via cautelativa, **un incremento medio annuo di 60 abitanti insediabili** pervenendo così ad una popolazione presumibile **alla fine del 2017**, termine del quinquennio di vigenza del D.P., **di circa 3.580 abitanti**

Ciò evidenziato, si può sottolineare che le scelte quantitative complessive fin qui espresse per le varie aree e realtà urbanistiche residenziali che offrono opportunità insediative in base alla presente Relazione, necessitano di essere ricondotte ad un valore quanto più prossimo a detta soglia, attraverso la programmazione e prescrizione vincolante di quote insediative per il quinquennio a venire.

Solo in tal modo si può configurare una pianificazione urbanistico-amministrativa locale che si possa sostenere essere ispirata, oltre che a criteri di continuità ed omogeneità programmatoria con le precedenti pianificazioni (PRG), soprattutto ad una equilibrata e calibrata prospettazione delle future trasformazioni in campo residenziale per il Comune di Villanterio.

Come si è già ripetutamente sottolineato, tra l'attività di progettazione organica e razionale delle trasformazioni urbanistiche e la gestione dei loro processi realizzativi vi sono altri fattori importanti ed ineludibili che, unitamente ai tempi procedurali per il conseguimento degli assenti edilizi di rito, devono oculatamente guidare la scansione delle attuazioni negli ambiti e, tra questi fattori, di fondamentale importanza risultano essere:

- da una parte, **le esigenze del Comune** di promuovere l'equilibrato e progressivo sviluppo dei nuovi insediamenti, assicurando per essi la graduale e contestuale predisposizione delle infrastrutture primarie (strade e reti tecnologiche sotterranee in particolare, parcheggi, ecc) e dei servizi collettivi (assistenziali, scolastici, trasporti pubblici, verde attrezzato e sportivo, ecc) in risposta ai fabbisogni della nuova popolazione residente;
- e, dall'altra, **le esigenze degli imprenditori** che attuano gli interventi di rapportarsi alle dinamiche del mercato immobiliare locale che, non garantendo soprattutto oggi la progressiva e costante vendita degli alloggi, comportano per essi il rischio di un'eccessiva esposizione finanziaria, con tutte le conseguenze del caso.

Lo strumento che dovrà contemperare queste diverse ma complementari esigenze è la convenzione urbanistica tra Comune e il soggetto attuatore, strumento a cui si chiede, pertanto, la loro contemperazione di quei due fattori, anche prefigurando una tempistica ed una graduazione quantitativa delle realizzazioni che risultino capaci di esporre al minor rischio possibile di un insuccesso o di rilevanti criticità le iniziative avviate.

Nel quadro delle scelte di trasformazione operate dalla presente Relazione del Documento di Piano, la cui validità programmatoria si estende per un quinquennio per disposizione legislativa, si rende perciò opportuno procedere:

1. **ad applicare, per tutti i Piani Attuativi, l'obbligo di 10 anni di validità giuridica** e, conseguentemente, di un equivalente arco temporale entro il quale spalmare le realizzazioni e le specifiche previsioni insediative:
2. **al contingentamento delle attuazioni** che, come si è visto, nel quinquennio 2009-2014 non è uniforme nelle diverse fattispecie di trasformazioni e previsioni trattate al precedente **punto 4.1.2** alle lettere **a), b), c), d)** ed **e)**. Detto contingentamento è riassunto quantitativamente nella tabella n. 53 che segue, sia in termini di percentuale che di numero di abitanti insediabili.

**TABELLA N°53 -TRASFORMAZIONI IN CAMPO RESIDENZIALE
PROGRAMMAZIONE ATTUATIVA ED INSEDIATIVA NEL QUINQUIENNIO 2013/2017**

AMBITI E ZONE DEL P.G.T.	VOLUME			ABITANTI insediabili 2013/2017
	MAX Vm	realizzabile 2013/2017		
	mc	%	mc	n°
1 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATR - ARU)				
a) CONFERMATI (TAB. 48)	24.953	30	7.486	64
b) NUOVI (TAB. 49)	18.833	30	5.650	38
TOTALE 1	43.786	30 *	13.136	102
2 - ZONE TESSUTO RESIDENZIALE (ZTR)				
c) CONFERMATE E NUOVE (TAB. 50)	32.623	10	3.262	22
d) CONVENZIONATE (TAB. 51)	34.539	20	6.908	45
TOTALE 2	67.162	15	10.170	67
TOTALE 1 + 2	110.948	21 *	23.306	169
3 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I)				
e) VOLUME RESID. (80% Vm) (TAB. 52)	96.744	20	19.349	128
TOTALE 3	96.744	20	19.349	128
TOTALE GENERALE 1+2+3	207.692	20 *	42.655	297
			arrotondamento	300

* percentuale media

A seconda che si consegua la realizzazione parziale e più probabile(1+2) o quella totale ma solo potenziale (1+2+3) delle suesposte prospettazioni di programmazione insediativa, si perviene a due diverse quantificazioni della popolazione ipotizzabile nel 2017 a Villanterio e specificatamente:

A) in base alle previsioni pianificate in via ordinaria dal P.G.T.,

si produrrebbe un incremento medio annuo di 34 unità insediabili, con una popolazione ipotizzabile **alla fine del 2017 di 3.449 (3.280+169) cittadini.**

B) nell'improbabile eventualità che si attivassero nel quinquennio anche entrambi gli interventi di programmazione negoziata(P.I.I.) ipotizzati

si produrrebbe un incremento medio annuo di 60 unità insediabili, con una popolazione ipotizzabile **alla fine del 2017 di 3.580 (3.280+ 300) cittadini.**

Altra riflessione conclusiva che può ancora qui esprimersi, in una visione meno meccanicistica dei processi territoriali che determineranno il trend di crescita demografica di Villanterio, è che nel quinquennio, anche ove non si concretizzassero per nulla le possibilità insediative ora programmate per i P.I.I., la produzione edilizia in corso di attuazione in forza delle pregresse iniziative immobiliari di cui si è detto al precedente capitolo 1.4.1 offrirà nel breve periodo una disponibilità di alloggi capace di ospitare circa 270/300 abitanti, con ciò riportandoci ancora una volta al valore di circa 3.340/ 3.369 abitanti nel 2014, scadenza naturale del P.R.G. vigente.

La verifica quinquennale del presente Documento programmatico sarà luogo dell'accertamento di ciò che realmente si sarà verificato e delle linee di tendenza che l'attuale congiuntura economica avrà espresso per quanto attiene le politiche del territorio di questa zona di frontiera e, al tempo stesso, anche zona di fertile e congegnale vocazione per un diverso sviluppo e per un rinnovato fermento imprenditoriale ed occupazionale.

5. LE TRASFORMAZIONI PROGRAMMATE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

5.1 GLI INDIRIZZI E LE SCELTE LOCALIZZATIVE INERENTI GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per quella che è stata l'analisi qui effettuata sullo stato socio-economico ed occupazionale di Villanterio in questo inizio di secolo, risulta chiaro che se non si salvaguarda e consolida l'economia agricola e di allevamento che ancora caratterizza fortemente l'uso del territorio comunale e se non si sviluppa in sede locale anche l'altro settore delle attività produttive manifatturiere e commerciali, se non si scommette ora sulla capacità di questo territorio di attirare ed ospitare nuove iniziative nel secondario e nel terziario, se non si ricercano forme di iniziativa ed intervento promozionale nel campo manifatturiero concordate o almeno coordinate a livello sovracomunale e quindi di zona, il rischio reale è quello di diventare un paese di frontiera, privo di uno sviluppo reale, di una vitalità propria, quindi dipendente dai destini di economie e decisioni espressi in ambiti spesso molto lontani dalla sua realtà e dagli interessi della sua comunità.

Si è detto del lungo processo, ancora in atto, di delocalizzazione di molte attività oggi presenti nel convulso interland milanese e necessitanti di trasferirsi: forse bisogna proprio cogliere questa occasione, evitare di non essere pronti a gestirla con oculatezza ed equilibrio evitando che, con le aziende, non si trasferiscano anche i fenomeni di congestione e caos nella mobilità, nell'ambiente, nelle condizioni di vita.

I fattori ineludibili per ospitare ed attirare nuove iniziative imprenditoriali, che siano il presupposto di una maggior espansione dell'economia locale e di uno sviluppo sostenibile anche sotto il profilo ambientale, sono sostanzialmente quattro:

- favorevoli condizioni logistiche della zona di insediamento delle attività rispetto alle attese degli interessi e delle economie di scala sicuramente sovraprovinciale e, fors'anche, sovraregionale;
- efficace organizzazione della mobilità della zona (per lo più su gomma) e delle interconnessioni di questa con le principali infrastrutture territoriali (sia su gomma, che su rotaia) e quindi con le principali reti autostradali e ferroviarie.
- adeguata disponibilità di spazi attrezzati di insediamento nella zona e quindi presenza di un mercato dell'offerta di aree attrezzate (o da attrezzare facilmente)

abbastanza esteso a garanzia di prezzi minimamente calmierati;

- possibilità di accedere al credito con condizioni di favore e/o di godere di incentivi da parte degli enti istituzionali preposti.

Si comprende allora come il potenziamento della SS. 412, attualmente già attuato per alcuni tratti e programmato a breve fino alla SP. 235 in Comune di Villanterio, assuma in questo contesto una rilevanza strategica e decisiva.

Il benefit logistico del comune di Villanterio, in questo senso, sarà immediato e potrà così interessare quel mondo produttivo che ha già individuato nella fascia territoriale extrametropolitana ed extraprovinciale a sud-est di Milano un interessante luogo di ricollocazione delle aziende interessate dal già citato processo di trasferimento produttivo o logistico in atto un pò in tutta la Lombardia.

Il potenziamento in corso della SS.412 è in effetti un segnale evidente ed importante dell'interesse a cooptare tutta la zona posta a cavallo delle due Province di Pavia e Lodi all'interno ed a soluzione di quel processo.

E' per questo che si sono già registrate numerose iniziative anche in altri Comuni di quest'area, con l'approntamento di Piani per Insediativi Produttivi (tra cui numerosi quelli destinati alla logistica, quali Landriano, Corteolona, Copiano, Arena Pò, S.Cristina e Bissone, Massalengo, ecc.).

Pur operando nella contenuta realtà di Villanterio, si richiama per essa l'importanza strategica delle politiche che si vogliono esprimere nel settore delle attività secondarie e di quelle terziario-commerciali, nel particolare momento congiunturale che il mercato oggi esprime e che investe anche una regione tradizionalmente "forte" come la Lombardia.

Le analisi espresse in precedenza ci dicono che bisogna reagire per contrastare questo negativo andamento e bisogna soprattutto scommettere sulla capacità di ogni realtà individuale e collettiva di mettere in gioco le proprie risorse perchè sia possibile raccogliere quelle opportunità che la situazione produttiva(nella sua ineludibile necessità di innovazione e/o riconversione) ed i processi macro-territoriali che investono questa fascia del territorio lombardo pur tuttavia offrono a questo comune ed alle sue prospettive di sviluppo.

Uno sviluppo che non si vuole generico e improvvisato ma sempre verificato nella sua

sostenibilità e quindi, per quanto possibile, “governato” nella sua realizzazione.

In questo quadro trova massima ragionevolezza la già espressa volontà dell'Amministrazione di confermare tutte le aree produttive già programmate dal vigente strumento urbanistico comunale ma mai attuate(vedi tabella nella pagina – stralcio da tab. 48), poste tutte in prossimità della SP 235 e del tratto della SP 412 verso Inverno-Monteleone, nella convinzione che il loro mancato decollo non discenda da una inopportuna localizzazione, ma molto più semplicemente per l'assenza di requisiti infrastrutturali territoriali certi(il nuovo tracciato della S.P.412) e di mercato.

**AREE “D”- TRASFORMAZIONI DEL PRG 2004 NON ATTUATE E CONFERMATE NEL PGT
(STRALCIO DALLA tab.n. 48)**

	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	SUL = 0,6 MQ/MQ	STANDARD 50% PRODUTT = 10% SU	STANDARD 50% COMM = 100%SU	TOTALE STANDARD
PROD	8	P.L. Produttivo (ATP1)	18.966	11.380	569	5.690	6.259
	10	P.L. Produttivo (ATP4)	12.634	7.580	379	3.790	4.169
	11	P.L. Produttivo (ATP3)	14.535	8.721	436	4.361	4.797
	12	P.L. Produttivo (ATP5)	15.590	9.354	468	4.677	5.145
	13	P.L. Produttivo (ATP6)	69.600	41.760	2.088	20.880	22.968
	TOTALE		131.325	78.795	3.940	39.398	43.337

Le iniziative già attivate in forza del P.R.G. e che riguardano in particolare le due lottizzazioni(Tab. B a pag. 42), l'una di iniziativa mista pubblico-privata a sud della SP. 235 (ATI 2-PIP C.na Mazzini) già totalmente urbanizzata, e l'altra a sud della SP.123 (ATI 6), solo approvata ma non ancora realizzata, in confine con Marudo e S.Angelo Lodigiano, costituiscono indubbiamente, con i loro oltre 133 mila mq. di territorio interessato, una risposta tempestiva su cui contare nel breve/medio periodo per favorire l'insediamento di nuove aziende produttive nel Comune di Villanterio. Per l'ATI 6, non essendosi ancora minimamente attuata, si ricomputa la sua programmazione nel quinquennio con denominazione aggiornata **ATP 6** e anche a prevedere un suo rapporto infrastrutturale con il nuovo significativo ampliamento della zona produttiva programmato con l' ATP 7 (vedi tab. n°54), in ragione del fatto che questi interventi costituiscono la quota di partecipazione del Comune di Villanterio al nuovo Polo Produttivo integrato con i summenzionati comuni e a valenza interprovinciale (Province di Pavia e Lodi), prospettato dalle amministrazioni interessate per creare tutte le possibili collaborazioni e sinergie utili ad ospitare in modo programmato, coordinato e in un ambito ecologicamente e tecnologicamente avanzato, le nuove aziende interessate ad insediarsi in questa zona strategica.

TABELLA N. 54 - NUOVE TRASFORMAZIONI PRODUTTIVE PREVISTE NEL P.G.T.

PROD	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	SU 0,6 MQ/MQ	STANDARD 50% PRODUTT = 10% SU	STANDARD 50% COMM = 100%SU
	E	P.L. Produttivo (ATP7)	90.526	54.316	2.716	27.158
	TOTALE		90.526	54.316	2.716	27.158

Il nuovo ampliamento avrà l'obbligo di correlarsi urbanisticamente al comparto insediativo ATP6, già convenzionato ma oggi non ancora avviato nell'esecuzione, se del caso anche attraverso una variante planivolumetrica per quest'ultimo che consenta di riconsiderare, sia in termini quantitativi (Ut 0,60 mq/mq.Sf) che alla luce di eventuali e più aggiornate previsioni per il polo intercomunale (viabilità di accesso e infrastrutturazioni tecnologiche, in particolare), un nuovo assetto dell'intera zona produttiva attraverso un unico e razionale disegno pianificatorio attuativo, il tutto e conseguentemente con l'applicazione dei correlati patti integrativi della convenzione già stipulata con il Comune.

Un accenno particolare merita, in ossequio agli indirizzi ricevuti dall'Amministrazione, la scelta localizzativa di una possibile **Centrale Fotovoltaica per la produzione di energia rinnovabile**.

Attraverso le opportune ricognizioni sul territorio, si è pervenuti ad individuare come zona idonea per dimensioni, per accessibilità e soprattutto di minor impatto visivo per questa tipologia di impianto e di attrezzature un'area a ridosso, verso nord-est, dell'ATP 4 e dei limitrofi insediamenti già ivi presenti e consolidati.

5.2 LE LINEE GESTIONALI PER LE TRASFORMAZIONI IN CAMPO PRODUTTIVO

In momenti di crisi economico-impresoriale ed occupazionale come gli attuali è d'obbligo per le Amministrazioni ricercare tutte le possibili forme di incentivazione delle iniziative.

Si ritiene opportuno affrontare questo tema operando su alcune linee di impostazione della normativa attuativa che qui di seguito si espongono.

- a) L'indice territoriale del P.R.G. 2004 aveva indicato in 3.000 mq/ha di Sf. l'utilizzazione territoriale consentita in quasi tutte le zone industriali e/o artigianali: è un indice molto basso, che di per sé non esprime alcuna particolare opportunità

positiva sul piano urbanistico né alcun intrinseco obiettivo di qualità ambientale, ma anzi si ritiene comporti uno spreco nell'uso del territorio coinvolto, un'incidenza molto elevata dei costi urbanizzativi e, conseguentemente, un lievitazione dei prezzi delle aree sul mercato immobiliare di settore.

Per questi motivi si ritiene di elevare significativamente l'indice in questione.

- b) Semmai, nell'auspicio di un positivo esito dell'operazione imprenditoriale, si intendono affinare i presidi e gli accorgimenti per contenere l'impatto ambientale e paesaggistico di dette trasformazioni.

Alcuni attengono squisitamente alle scelte pianificatorie e sono rappresentate principalmente dall'obiettivo di favorire la permanenza al contorno, anche per il futuro, dell'attività di coltivazione, intesa anche come presidio ambientale che ne ostacoli il suo progressivo degrado, anzi stimolando la conservazione e valorizzazione funzionale di questa vasta "fascia cuscinetto" tra l'ambito produttivo e l'abitato per come è oggi e per come si potrebbe espandere.

Altri attengono alle caratteristiche intrinseche delle attività insediabili, che trovano nella normativa del Documento di Piano una specifica dei requisiti ecologicamente compatibili richiesti alle aziende per potersi collocare nella nuova area.

Si vuole dare vita a zone destinate ad ospitare, almeno nelle loro programmate espansioni, attività a basso impatto e orientate soprattutto all'uso nei cicli di lavorazione di energia pulita e/o rinnovabile, caratterizzate anche da limitati consumi energetici, idrici, da contenute emissioni nell'aria, nel terreno e nell'acqua, da efficaci interventi di mitigazione visiva delle scatole edilizie (es. tetti verdi, diffuse piantumazioni dell'area, ecc.) e, ove possibile, da una limitata occupazione ed uso del terreno di pertinenza, ecc.

- c) Si ritiene anche opportuno, come solo in parte fa l'attuale P.R.G., **non tenere distinte le tre destinazioni produttive(industria, artigianato, commercio-terziario-direzionale) nei nuovi insediamenti** perchè ciò costituirebbe un grave impedimento al facile reperimento di aree edificabili per soddisfare la richiesta degli operatori dei diversi settori qualora, come in realtà sta succedendo, non siano stati avviate tutte le diverse specifiche iniziative lottizzatorie.

- d) Semmai è opportuno introdurre in normativa una ulteriore regolamentazione (a

livello di indice fondiario, di prescrizioni edilizio-funzionali e nell'uso dell'area), attraverso la quale siano affrontate le esigenze delle distinte caratteristiche planivolumetriche e delle specifiche esigenze organizzative e funzionali per le diverse destinazioni ospitabili.

E' risaputo che le attività commerciali, sia all'ingrosso che al dettaglio, costituiscono un forte richiamo di flussi di traffico pesante(dai furgoni agli autoarticolati) e di quello così detto leggero (ma più intenso) dei veicoli della clientela e, conseguentemente, un eccessivo rapporto di copertura(difficile pensare a sviluppi delle slp su più piani): ciò complica di fatto il reperimento "in superficie" di sufficienti spazi di sosta per le autovetture, come pure di manovra e di carico e scarico delle merci per tutto il parco di automezzi commerciali che vi gravitano quotidianamente.

Diversamente, nelle zone industriali e artigianali queste esigenze sono generalmente più contenute, seppure per qualche attività esiste il bisogno ineludibile di idonei spazi esterni per il deposito delle materie prime (ad. es. le falegnamerie, i marmisti, ecc.) e/o dei beni interessati dalle lavorazioni(carrozzerie, officine meccaniche, gommisti, ecc.).

- e) E' va anche affrontato il rischio che, nella fase attuativa delle trasformazioni sulle aree , che queste trovino collocazione commerciale delle loro capacità insediative troppo lentamente, nel medio-lungo periodo, rimanendo per molto tempo invendute. E questo, oltre ad assumere una valenza urbanistica un pò problematica (le lottizzazioni vanno a scadenza convenzionale) ma risolvibile favorendo l'estensione massima possibile del termine temporale di attuazione(10 anni), avrebbe invece un peso eccessivo e disincentivante per l'operatore immobiliare il quale, a fronte di investimenti cospicui e obbligati anche temporalmente per l'urbanizzazione delle aree, vedrebbe il rientro finanziario e l'introito degli utili dell'operazione sono in tempi molto remoti ed imprevedibili.

Si ritiene perciò utile eliminare qualsiasi "rigidità" urbanistica che possa in qualsiasi forma incidere negativamente, in un periodo così critico, sul possibile interesse degli interventori e delle aziende, a qualsiasi settore appartengano, ad insediarsi nel territorio di Villanterio. Per quanto appena delineato come scenario generale in cui ci si muove e per traduzione coerente nel Documento di Piano degli obiettivi posti dall'Amministrazione nella formulazione delle azioni del P.G.T., si provvede perciò:

- **ad uniformare** tutte le zone “D” di trasformazione, sia di nuova previsione che quelle del P.R.G. 2004 non attuate(ex ATI) e confermate nel P.G.T., sotto l’unica previsione funzionale e denominazione (nell’accezione più consolidata), di “Zone di Trasformazione Produttiva - ATP” , comprendendo in esse indifferentemente la possibilità di insediamento di tutte e tre le diverse destinazioni: industriali, artigianali e commerciali-terziarie-direzionali;
- **a perseguire**, nella fase di insediamento delle sedi produttive, un più equilibrato rapporto tra spazi coperti e quelli scoperti nei lotti edificabili attraverso il contenimento dell’indice fondiario massimo per la realizzazione degli esercizi commerciali-terziario-direzionali e anche nella ricerca, per converso, di un più elevato indice fondiario e rapporto di copertura nelle zone produttive industriali e/o artigianali, al fine di assicurare il più razionale ed esaustivo utilizzo del territorio in trasformazione e l’equilibrato rapporto tra costi urbanizzativi e capacità insediative;
- **ad assicurare** particolarmente nel campo produttivo, con azioni combinate intrinseche ed estrinseche della fase pianificatoria generale e di quella attuativa, la presenza di fattori di qualità e controllo della compatibilità ambientale delle trasformazioni programmate secondo le risultanze ed indicazioni che in tal senso sono state elaborate dal processo di V.A.S.
- **a provvedere** ad individuare un sito destinato alla realizzazione di una centrale fotovoltaica per la produzione di energia rinnovabile a servizio della collettività e delle aziende insediate, nonché a prevedere impegni, attraverso il quadro normativo del P.G.T., per la realizzazione di autonomi impianti di produzione di energia rinnovabile e di sistemi di recupero e riutilizzo delle risorse idriche sotterranee e meteoriche.

L’azione pianificatoria è stata, così, concentrata nel configurare e conseguire un quadro complessivo di opportunità insediative da offrire alle forze imprenditoriali interessate per interventi nel territorio di Villanterio, senza perdere d’occhio la contestuale necessità di garantire la qualità e sostenibilità dello sviluppo produttivo che si andrà a concretizzare.

5.3 DIRETTIVE GENERALI PER GLI INTERVENTI IN CAMPO COMMERCIALE

5.3.1 PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Con specifico Piano Commerciale, il P.G.T. comunale definisce, sulla scorta dei criteri urbanistici regionali per l'attività di pianificazione e di gestione in materia di commercio, le possibili localizzazioni e modalità per l'insediamento nel territorio delle attività indicate al punto 5.3.1, in adesione ed attuazione delle disposizioni degli artt.149/154 della L.R. n.6 del 2 Febbraio 2010 (Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere) e per quanto sarà anche stabilito dagli specifici atti di programmazione sovraordinati in tema di commercio della Regione Lombardia e della Provincia di Pavia.

Nelle Norme del Documento di Piano sono definite oggi, in assenza di dette programmazioni sovraordinate, le modalità di insediamento di queste attività nelle diverse zone urbanistiche del territorio comunale.

Al fine di integrare la pianificazione territoriale ed urbanistica generale con la programmazione commerciale, il comune di Villanterio favorirà:

a) una integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente e previsto, nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali e del contesto sociale;

b) un adeguato livello di rinnovamento, di riqualificazione e di integrazione funzionale di tutte le attività commerciali presenti sul territorio;

c) una integrazione delle attività commerciali con le altre attività lavorative al fine di garantire la presenza continuativa delle attività umane, attraverso la creazione di zone miste con la presenza di funzioni produttive, funzioni di servizio, funzioni commerciali, funzioni direzionali, funzioni ricettive e di spettacolo; tali zone sono prioritariamente individuate nelle aree dismesse e degradate, se presenti;

d) un equilibrato rapporto tra la rete viaria e gli insediamenti commerciali in modo da evitare fenomeni negativi sulla rete viaria esistente;

In particolare il comune nel presente P.G.T., in coerenza con i criteri urbanistici regionali di

cui all'articolo 149, comma 2 della L.R. 6/2010, ha individuato:

a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali di vendita al dettaglio, nonché la disciplina per la realizzazione degli stessi;

b) le prescrizioni planivolumetriche cui devono uniformarsi gli insediamenti commerciali, nonché gli interventi di mitigazione paesaggistica/ambientale e di compensazione cui provvedere nell'attuazione degli insediamenti

c) le misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali e gli eventuali altri servizi ed attrezzature pubbliche al contorno;

d) le prescrizioni e gli indirizzi di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita.

Tutto quanto indicato in questo specifico punto della Relazione del Documento di Piano risulta organicamente affrontato in dettaglio, oltre che sinteticamente nelle Norme, nel suo **ALLEGATO 1 - "DISCIPLINA URBANISTICA DEL COMMERCIO"**.

5.3.2 DEFINIZIONI

a) Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Gli esercizi di vicinato per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare hanno una superficie di vendita non superiore a 150 mq. La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

b) Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le medie strutture di vendita per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare hanno una superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato (150 mq) ed inferiore a 1.500 mq. La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

In caso di accertata ammissibilità delle medie strutture di vendita all'interno del tessuto urbano consolidato, ai sensi dell'art. 8 comma 5 del regolamento regionale 21.7.2000 n° 3, può essere consentita la monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico andrà assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

c) Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le grandi strutture di vendita per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extralimentare hanno una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (1.500 mq). La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

d) Commercio al dettaglio: centri commerciali

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per centro commerciale si intende una media o grande struttura di vendita al dettaglio, nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

La superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita

degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

e) Commercio all'ingrosso alimentare e non

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio all'ingrosso si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Si intendono i magazzini e i depositi nei settori alimentare e extra-alimentare, con i relativi spazi di supporto, uffici, mense ed altri servizi.

f) Commercio all'ingrosso: centro commerciale non alimentare

Con riferimento al D.M. 17 Giugno 1988 n.248 e all'art. 152 della L.R. 6/2010, il centro commerciale all'ingrosso non alimentare è costituito da un numero di esercizi di vendita all'ingrosso non inferiore a cinque, inseriti in una struttura a destinazione specifica provvista di spazi di servizio comuni gestiti unitariamente.

5.4 ALTRE TRASFORMAZIONI IN CAMPO PRODUTTIVO ATTRAVERSO LA PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

Poichè sono previste due ampie zone(120.000 mq.) la cui trasformazione è rinviata alla formulazione di eventuali Programmi Integrati di Intervento, nel Documento di Inquadramento ad essi relativo di cui al successivo punto **6.** si indica genericamente l'esigenza di ospitare in questi lembi di territorio, oltre a quelle prevalenti residenziali, "*una pluralità di destinazioni d'uso*" in ottemperanza ai precisi requisiti imposti dalla legge regionale.

Non può quindi escludersi a priori, anzi è assai probabile, che la quota minima del 20% riservata alle destinazioni non residenziali(circa 32.000 mq. di SIp nell'improbabile ipotesi di massima concretizzazione) possa essere rappresentata prevalentemente da quelle ritenute più compatibili con l'abitare, relative quindi ad attività commerciali di dettaglio per i beni di prima necessità(alimentari, cartolerie e rivendita giornali, bar, tabaccherie, ecc), nonché a quelle "artigianali di servizio" (panificio, parrucchiere, tintoria, ecc.), tutte perciò strettamente complementari agli usi prevalentemente abitativi in questi ambiti di trasformazione programmata.

Difficilmente dovrà invece trattarsi(ma non si vogliono aprioristicamente escludere) di funzioni "produttive" nell'accezione più stretta del termine, ossia che prevedano quei cicli di lavorazione e produzioni tipiche delle aziende manifatturiere.

Pertanto la migliore valutazione sulle opportunità nel campo delle "destinazioni non residenziali insediabili" e che venissero proposti dai singoli Programmi sarà più attentamente effettuata dall'Amministrazione al momento della negoziazione con i soggetti privati, per valutare e decidere i contenuti ed obiettivi specifici che dovranno essere alla base di ogni singolo intervento di riconversione e trasformazione territoriale, anche alla luce delle condizioni poste dal mercato locale della domanda e dell'offerta.

Alcuni primi orientamenti a tal proposito sono contenuti e/o potranno anche essere più oltre inseriti nel Documento di Inquadramento dei P.I.I. che di seguito si formula per correlarli al quadro pianificatorio in cui si opera.

6. DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

6.1 PRINCIPI E CRITERI APPLICATIVI

La presenza di un “Documento di Inquadramento”, seppure non più richiesto quando si sia in presenza di un Documento di Piano, ha il solo scopo “formale” di denominare, con terminologia consueta al questa particolare fattispecie di tema urbanistico, l’insieme di considerazioni e determinazioni “particolari” che l’azione di pianificazione deve affrontare sull’argomento per la formazione del P.G.T. e che la legge regionale 12/2005, comunque la si voglia valutare ed applicare, ha collocato in altro Titolo rispetto al P.G.T in quanto classificato tra i “Procedimenti speciali e discipline di settore” del Titolo IV[^].

A tale scopo questo “Documento di Inquadramento”, pur organicamente inserito, formulato e contestualizzato nel Documento di Piano, può essere autonomamente oggetto di modifiche ed integrazioni successive con unica delibera del Consiglio Comunale e senza che ciò configuri variante urbanistica, fermo restando l’obbligo di sottoporre i P.I.I., che in sua applicazione risultassero in modifica del P.G.T., a specifica procedura di variante al P.G.T. medesimo secondo i dettami di Legge.

6.1.1 FINALITA’

Prima ancora che rispondere al formale recepimento delle disposizioni e procedimenti legislativi dell’art. 87 e seguenti della L.R. 12/2005, costituisce esigenza oggettiva e primaria per il Comune assicurare, nel proprio territorio, l’attivarsi di iniziative immobiliari private che, seppure mai ordinariamente contemplate nella pianificazione comunale, trovino ragione di essere potenzialmente ospitate nelle attese programmatiche dell’Amministrazione per il significativo contributo che potrebbero garantire nel superare nodi strategici della gestione del territorio comunale e che possono essere affrontati e risolti solo se si incontrano gli interessi, le disponibilità, le garanzie e le risorse finanziarie necessarie degli “attori” in campo.

E’ quindi opportuno che vengano esplicitati, in questo capitolo, “i presupposti e le precondizioni” poste dal Comune perchè si possa configurare il positivo incontro dei soggetti pubblici e privati coinvolti e, soprattutto, e il temperamento dei rispettivi obiettivi ed interessi :

- quelli, prioritari, della comunità di Villanterio per la realizzazione e/o potenziamento e/o ampliamento di particolari opere e/o strutture e/o impianti e/o attrezzature di interesse collettivo capaci di dare risposte alle proprie esigenze di servizi e di interventi per la riqualificazione ambientale del territorio comunale;
- quelli, legittimi, dei soggetti privati interessati alla riconversione e valorizzazione del proprio patrimonio, siano essi i proprietari degli immobili (aree ed edifici) funzionalmente compromessi e da riqualificare, come pure i possibili investitori per le iniziative immobiliari su di esse realizzabili.

Con questo atto si vuole perciò evitare fin da principio che le eventuali iniziative promosse dai soggetti privati assumano già in fase di prospettazione contenutistica e di impostazione progettuale del programma di intervento un carattere di estemporaneità ed improvvisazione laddove si vorrebbe, invece, andare a determinare il futuro sviluppo urbanistico-infrastrutturale di parti significative del paese correlandoli all'altra azione pianificatoria "obbligata ed ordinaria" dettata al Titolo II^a della L.R.12/2005 e in cui si opera nella formazione del P.G.T..

A tal fine è necessario considerare preliminarmente:

- quali ambiti del territorio comunale siano ritenuti suscettibili di proposte di intervento integrato che ne prevedano la radicale trasformazione;
- quali particolari situazioni (fabbisogni urgenti e/o criticità) locali o sovracomunali l'Amministrazione vuole oggi risolvere attraverso questo strumento, per assicurare, salvaguardare ed incentivare l'equilibrato sviluppo urbanistico e/o sociale e/o economico del paese;
- quali interventi di rilevanza collettiva il Comune intende prioritariamente perseguire per assicurare il superamento di detti fabbisogni e/o criticità

6.1.2 MODALITA'

Appare evidente che il modo di operare del Comune, in questo particolare e speciale contesto normativo, deve "cambiare pelle" in quanto all'Ente viene richiesto non più un ruolo di controllore del rispetto di norme e previsioni della propria pianificazione urbanistica per ambiti consimili (che, anzi, viene in genere significativamente rivisitata e modificata) quanto, invece, la capacità di assumere comportamenti imprenditoriali per confrontarsi e correlarsi (di qui l'integrazione) con l'operatore privato. Con esso deve individuare quali specifici obiettivi prioritari di interesse generale siano da conseguire in

quel particolare ambito territoriale in stretta correlazione con le altre previsioni indicate per il medesimo dal P.G.T. .

Con esso deve poi assumere e sottoscrivere i conseguenti impegni operativi:

- vuoi in termini di compartecipazione nel reperire le necessarie risorse economico-finanziarie per assicurare la completa attuazione degli interventi, risorse che possono anche essere accompagnate da forme di incentivazione(ad es.: riconoscimento di incrementi volumetrici, parziale riduzione degli oneri , ecc.) a fronte di forti contropartite per il conseguimento degli obiettivi/interventi socialmente rilevanti;
- vuoi in termini di concertazione dei tempi e modi dell'operazione immobiliare così da definirne la "spalmatura" temporale delle diverse fasi attuative degli interventi, assicurando che siano tra loro integrate e funzionalmente compatibili;
- vuoi, ancora, nell'assicurare che siano offerte dall'operatore privato idonee garanzie del rispetto degli impegni assunti e nell'approntare gli opportuni strumenti di monitoraggio e controllo qualitativo-quantitativo delle opere da realizzare.

6.1.3 REQUISITI

La presenza di un "Documento di Inquadramento", nella formulazione del primo P.G.T. del Comune di Villanterio, vuole porsi, confermando l'impostazione già assunta con il precedente deliberato nel 2002, come strumento utile per assicurare anche quella tempestività nelle risposte politiche ed operative sempre più richiesta all'Ente ed indispensabile, peraltro, a favorire in termini programmatici la salvaguardia e la continuità delle locali attività economiche ed imprenditoriali.

Questa scelta appare perciò particolarmente coerente con lo spirito della legge regionale, laddove si intende incentivare l'iniziativa imprenditoriale nella presentazione di proposte che abbiano alla base:

- un adeguato livello di compatibilità con l'ordinato e razionale sviluppo territoriale formulato nello strumento urbanistico comunale;
- il conseguimento prioritario di uno o più degli obiettivi di evidente interesse pubblico già in questa sede prioritariamente individuati o che fossero ritenuti in quel momento assolutamente prioritari per l'Amministrazione.

Le flessibilità consentite da questo strumento potranno, se del caso, essere utilizzate al fine di meglio adeguare, per quelle specifiche realtà territoriali interessate, le norme e le

prescrizioni di carattere generale del PGT, laddove non si presentassero sufficienti o adatte ad assicurare le trasformazioni contemplate dai programmi condivisi.

A. Oggetto e requisiti dei Programmi

I PII, ai sensi dell'art.87 e seguenti della Legge Regionale 12/2005, perseguono obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché al risanamento e alla riconversione delle aree produttive obsolete e/o irrazionalmente dislocate e/o dismesse, favorendone la riqualificazione e trasformazione funzionale.

Nei PII è prescritta la presenza di almeno due degli elementi caratterizzanti qui di seguito precisati:

1) Previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, ovvero compresenza di molteplici destinazioni(almeno 2) e funzioni tra quelle generalmente presenti nel territorio urbanizzato(escluse perciò quelle agricole e quelle produttive nocive), sia pubbliche che private.

2) Compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, ovvero iniziative di recupero urbanistico, quelle di recupero edilizio nelle sue diverse articolazioni (dalla manutenzione alla ristrutturazione e sostituzione), quelle di nuova edificazione o miste di recupero e nuova edificazione, con l'uso di criteri costruttivi di tradizione o tecnologicamente innovativi (bioarchitettura, risparmio energetico, uso di fonti di energia rinnovabili), effettuate sia su immobili (aree ed edifici) privati che pubblici, nonché iniziative di riqualificazione e/o di realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie e/o di interesse generale, come anche iniziative di riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica.

3) Rilevanza territoriale dell'intervento , che sia tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano. Tale rilevanza non è definibile solo in termini quantitativi ma anche(e forse preferibilmente) qualitativi, intendendosi essenziale l'effetto e l'efficacia dell'intervento sul raggiungimento dell'obiettivo da raggiungere in risposta alle criticità da superare e ai fabbisogni della popolazione, nonché sull'organizzazione territoriale dell'ambito interessato o di altre zone del paese.

Pertanto si ritiene che soddisfino particolarmente tale criterio i programmi capaci di effetti diffusi sul territorio e/o sul tessuto urbano in quanto siano previsti interventi differenziati per

l'utenza di riferimento(mercato della domanda) e/o per localizzazione(interventi articolati su una pluralità di aree, anche non contigue).

Infatti i PII dovranno perseguire obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale intesa come attivazione di interventi idonei:

- o a concretizzare e/o integrare funzioni di servizio alla collettività ritenute carenti
- o a realizzare, potenziare o integrare le dotazioni urbanizzative del contesto urbano
- o a bonificare, recuperare o valorizzare particolari ambiti o situazione di interesse ambientale e/o paesaggistico

e dovranno perciò dimostrare di concorrere in modo significativo al miglioramento delle condizioni edilizie ed urbanistiche ed ambientali del territorio comunale.

B. Dotazioni minima di aree per infrastrutture e servizi nei P.I.I.

1. Ciascun Programma Integrato deve assicurare la dotazione degli standards indicati dalle norme del vigente P.G.T. e il reperimento ovunque possibile degli stessi all'interno dell'area di intervento e comunque assicurando obbligatoriamente il reperimento nella zona almeno della quota minima di parcheggi pubblici.
Solo nel caso che non risulti possibile garantire le altre dotazioni di standard, sarà consentito il ricorso alla monetizzazione.
- 2) Nel caso in cui un Programma incida in tutto o in parte su una zona destinata a standard dal P.G.T. vigente, sarà necessario assicurare il reperimento della quantità di standard venuta meno nel P.I.I. medesimo o comunque nelle forme previste dalla circolare esplicativa della L.R. 9/99(deliberazione della G.R. 9/7/1999 n. 6/44161).
- 3) Nel caso che il Programma preveda la realizzazione di servizi e di attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, nonché di attrezzature a standard che non vengono cedute al Comune, l'attuazione di tali opere sarà comunque subordinata alla presenza o alla realizzazione preventiva o contestuale, a cura e spese del soggetto attuatore, delle relative opere di urbanizzazione primaria.
- 4) Quanto alla cessione di aree o l'assolvimento degli oneri, anche al di fuori del perimetro di intervento, entrambi possono essere assolti e sostituiti dalla realizzazione di opere di interesse generale, ai sensi della Circolare applicativa della

Regione che introduce l'istituto convenzionalmente definito "standard qualitativo", secondo i criteri di equivalenza ivi descritti.

In ogni caso il valore di tali opere dovrà tener conto dei prezzi risultanti dal listino C.C.I.A.A. relativo al primo trimestre dell'anno in cui viene presentato il Programma, ridotto del ribasso medio conseguito nelle procedure di gara per opere pubbliche similari nell'anno precedente.

Nel caso di approvazione di un Programma che ne preveda la realizzazione, le opere saranno inserite nel P.O.P. Triennale nel suo primo adeguamento successivo all'approvazione.

C. Regole, parametri urbanistici e procedure

1) Si applicano i disposti della summenzionata circolare regionale applicativa, nonché si assumono i criteri di individuazione delle aree degradate o dismesse espressi dal Bando Regionale 2007 previsto per il finanziamento dei PGT e degli strumenti di programmazione, laddove definisce aree compromesse quelle *"omissis.....degradate o dismesse, ovvero a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate dalla ricorrenza, effettiva o potenziale, di uno o più fattori:*

- a) dismissione funzionale;*
- b) compromissione o degrado ambientale;*
- c) criticità fisico-edilizia;*
- d) stato di disagio sociale.....omissis"*

2) **I parametri urbanistici ed edilizi** di riferimento, in via di prima applicazione e fatte salve particolari diverse specificazioni nel presente Documento, dovranno essere **quelli indicati come massimi dal P.G.T. per le zone di trasformazione di identica o analoga destinazione prevalente.**

L'indice I.t. (Indice di fabbricabilità territoriale) può essere elevato solo in applicazione degli incentivi previsti al punto 6.1.6 del presente Documento.

3) **La capacità insediativa teorica** residenziale sarà calcolata al valore medio di 150 mc per abitante.

4) **Gli standard urbanistici** dovranno essere assicurati nelle modalità di cui alla precedente lettera B e del tipo indicato, salvo diversa determinazione del Comune, dalle norme del P.G.T. oltre che **nella misura ivi prescritta incrementata di un minimo del 20%** .

5) **Il procedimento** di adozione e definitiva approvazione del programma integrato dovrà essere preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una **proposta iniziale**, al fine di verificarne la conformità alle linee programmatiche di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati nel presente Documento.

In tal caso la proposta dovrà essere corredata dalla seguente documentazione, coerente con le indicazioni della già citata deliberazione della G.R. 9/7/1999 n. 6/44161 punto 8:

- Schema di massima del progetto planivolumetrico almeno in scala 1:5000
- relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel Documento di Inquadramento
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

6) L'istruttoria della proposta iniziale dovrà concludersi entro 30 giorni dalla presentazione.

7) L'istruttoria della proposta definitiva:

- se successiva a quella iniziale, dovrà concludersi in ulteriori 60 giorni dalla sua presentazione
- negli altri casi dovrà concludersi entro 120 giorni dalla sua presentazione

E' sempre facoltà degli uffici dell'Amministrazione comunale di richiedere eventuali audizioni o, una sola volta, la documentazione integrativa ritenuta necessaria alla completezza degli atti ed in questo caso i termini potranno essere interrotti e riprenderanno a decorrere dall'inoltro della documentazione richiesta.

9) La Giunta si esprime sulla proposta (iniziale o definitiva) entro 15 giorni dall'inoltro dell'istruttoria tecnica conclusiva dell'Ufficio.

10) Qualora il Programma Integrato comporti variante urbanistica deve essere allegata, nei casi previsti dalle circolari attuative della L.R. 41/97, apposita perizia geologica .

11) Deve altresì essere allegato apposito studio previsto dal DPR 12/4/96 ai fini della procedura di valutazione di impatto ambientale ove ricorrano le ipotesi di cui agli allegati A e B dello stesso.

12) Dovrà inoltre essere predisposto, laddove ricorrano le condizioni previste dal D. Lgs 22/97 e D.M. 471/99, il "Piano di caratterizzazione" ai fini della bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati.

6.2 OBIETTIVI: PRIORITA' E STRATEGICITA' DEGLI INTERVENTI

Gli obbiettivi che il Documento di Inquadramento pone all'interno del rapporto di collaborazione con i cittadini, nella prospettiva di un maggior coinvolgimento degli operatori immobiliari che fossero interessati a queste particolari trasformazioni urbanistiche, indicano in modo esplicito quali siano i risultati che si vorrebbe raggiungere da parte del Comune e quali le forme di collaborazione da sviluppare e gli eventuali incentivi offerti dalla sua Amministrazione.

Si ritiene opportuno evidenziare alcune priorità connesse, da una parte all'attuale fase di contrazione economica e di criticità sociale (contenimento delle spese correnti e di investimento nell'Amministrazione pubblica, diminuzione del potere di acquisto delle famiglie, riduzione dell'occupazione, immigrazione, sicurezza, ecc.) e dall'altra il territorio di Villanterio con le sue più rilevanti potenzialità. Ciò al fine di evitare forzature volte ad un uso della Legge Regionale che si riduca ad una mera proposizione di varianti e/o generiche lottizzazioni .

Da un lato, si tratta di ricostruire la capacità di attrarre la più estesa varietà di iniziative economiche, particolarmente nel settore delle attività in campo residenziale e terziario, comprese le attività turistico -alberghiere e del tempo libero, con iniziative finalizzate

prioritariamente al recupero del patrimonio immobiliare e, non ultime, della produzione agricola biologica, officinale e specialistica.

Dall'altro si tratta, invece, di porre attenzione alle necessità:

- di fasce particolari della popolazione, insediata per lo più in zone periferiche del territorio, cui è necessario assicurare in questa delicata fase economica in cui crescenti disagi e disuguaglianze si accompagnano alle trasformazioni economico-sociali in atto, migliori condizioni di vita nel luogo di residenza.
- di offerte abitative adeguate alle più contenute possibilità di credito finanziario per le famiglie mediante iniziative di edilizia, sia pubblica che privata, almeno in parte anche offerta abitativa a favore di particolari utenze (quote di alloggi in affitto, ecc.) attraverso il convenzionamento parziale dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione.
- di attrarre, attraverso la possibile valorizzazione e pubblicizzazione delle ricchezze e testimonianze storico-culturali presenti, possibili flussi turistici come anche i potenziali fruitori dei servizi specializzati (nella ristorazione, nel tempo libero, nello sport ecc.), offrendo nuove opportunità di frequentazione dei luoghi, di maggior sostegno alle attività economiche insediate, al potenziamento e/o incremento di quest'ultime: tutto ciò dipende in buona misura dalla capacità di mettere in gioco, in un percorso virtuoso pianificato ed organizzato, tutte le infrastrutture di servizio di cui il paese è dotato e della sua qualità urbana non disgiunti dall'opportunità di muoversi in un contesto ambientale, naturalistico e paesaggistico di tutta apprezzabilità

Non va altresì sottaciuto che, poiché la finalità fondamentale indicata dalla Legge Reg. N°12/2005 per questi Programmi è quello della riqualificazione urbana ed ambientale, non tutti gli interventi possono essere fatti rientrare tra quelli ammissibili, richiedendosi come requisito la loro rilevanza territoriale ovvero la loro capacità di incidere strategicamente sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Ciò andrà rapportato sia all'ampiezza e peculiarità dell'ambito nel quale viene proposto l'intervento, alla potenziali peculiarità funzionali e/o di correlazione logica con l'attuale tessuto insediativo utilizzabili nel processo di ristrutturazione urbanistica, come pure alla consistenza delle risorse private che possono essere mobilitate e convogliate verso la realizzazione degli obiettivi prioritari dell'Amministrazione.

Di seguito viene perciò definito con maggior chiarezza quando ricorrano le condizioni perché sussista il requisito/obiettivo della potenziale capacità di incidere efficacemente sulla riorganizzazione urbana.

I PII, già ai sensi dell'art.3 comma 2 dell'originaria Legge Regionale n.9/99, perseguono obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché al risanamento delle aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate e dismesse favorendo la loro riqualificazione e trasformazione funzionale.

Nell'ambito degli obiettivi generali del PGT, si individuano di seguito quelli ritenuti prioritari rispetto all'attuale assetto economico-sociale di Villanterio ed alla individuazione dei due ambiti di possibile intervento, C -Area Scotti e D-Area Giudici, richiamati nella tab. 49 :

6.2.1 OBIETTIVI PRIORITARI

- a) La realizzazione, anche non in stretta correlazione funzionale con l'ambito di intervento, di essenziali infrastrutture per la mobilità principale, dei segmenti di viabilità di connessione tra le varie parti dell'abitato e/o del territorio, delle relative reti tecnologiche nonché dei parcheggi pubblici e privati (in particolare quelli a corona del centro), a servizio di insediamenti e di un'utenza spesso privi della necessaria dotazione, così da favorire i rapidi collegamenti e la fluidità del traffico viabilistico, ridurre i deficit urbanizzativi pregressi, contenere la sosta sulle carreggiate della viabilità pubblica, per incentivare la massima frequentazione pedonale/ciclabile dei luoghi, La realizzazione di attrezzature primarie essenziali quali: ampliamento del plesso scolastico intercomunale per la scuola dell'obbligo nel Capoluogo, aree attrezzate per manifestazioni all'aperto, strutture sportive.
- b) La valorizzazione e riqualificazione ambientale di aree naturalistiche pregiate, in particolare quelle interessate da "mortizze" e poste a ridosso delle anse del fiume Lambro nella parte sud-occidentale del territorio.
- c) La maggior integrazione delle zone più periferie dell'abitato con particolare riferimento al reperimento di spazi pubblici, al miglioramento e/o ampliamento della viabilità, alla dotazione di piste ciclo-pedonali.
- d) Il completamento dell'attività di recupero e di valorizzazione del complesso di carattere storico e monumentale del Castello(edificio e aree pertinenziali) ospitante il Municipio, con particolare riferimento alla necessità di restauro della sala sita nell'ala di nord-est del piano rialzato.
- e) La promozione di tipologie ed impiego di tecnologie per una produzione edilizia innovativa, finalizzata al risparmio di energia e/o all'uso di fonti di energia alternative e rinnovabili.

- f) impianto di tecnologie innovative per la produzione di energia con fonti rinnovabili (centrale fotovoltaica per la produzione di energia rinnovabile).
- g) La realizzazione di edilizia residenziale pubblica (agevolata, convenzionata, sovvenzionata nonché in locazione), anche nelle aree di proprietà pubblica rese edificabili dal P.G.T., site in via Segni(vicino al campo sportivo) e in via delle Novelle, al fine di soddisfare la necessità di alloggi per particolari fasce sociali o soggetti della popolazione, ivi inclusi nuclei familiari anziani, recependo anche le indicazioni del Programma Regionale per l' ERP.

6.3 PARTECIPAZIONE DEL SOGGETTO PUBBLICO

Sempre per quanto riguarda i benefici a favore della cittadinanza che si vogliono ottenere dalla programmazione integrata, si ritengono inserite e potenzialmente coinvolte, in linea di principio e per disporre di un più vasto ventaglio di scelte localizzative, anche tutte le aree pubbliche individuate nel P.G.T.

Dette aree sono generalmente confermate nelle loro specifiche funzioni attribuite dallo strumento urbanistico generale, ma non si preclude la possibilità di una totale o parziale diversa destinazione pubblica o di interesse generale.

6.3.1 INCENTIVAZIONI

Gli attuali vincoli di bilancio delle Amministrazioni Comunali non consentono di destinare eccessive risorse ad incentivazione di questi programmi.

Ciò non toglie che sia possibile impostare un'azione pianificatoria capace di creare condizioni affinché l'imprenditoria possa orientarsi verso una prospettiva di collaborazione tra pubblico e privato, mediante un sistema di regole trasparenti e non discriminatorie. Tale prospettiva può essere ulteriormente ampliata ai fini del perseguimento degli obiettivi sopra citati attraverso i seguenti incentivi:

1. La riduzione del 50% dell'ammontare dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ove si provvedesse, per una quote minima del 30% della volumetria residenziale programmata, al convenzionamento dei prezzi di vendita e/o dei canoni di locazione, in applicazione di quanto disposto dall'art. 44, comma 15, della L.R. 12/2005;
2. La possibilità di edificazione addizionale residenziale, fino al 5% della volumetria prevista in applicazione degli indici del P.G.T., in caso di convenzionamento per un

minimo del 30% della stessa dei prezzi di vendita delle unità immobiliari ad uso abitativo

3. La possibilità di edificazione addizionale residenziale, fino al 5% della volumetria prevista in applicazione degli indici del P.G.T., in caso di convenzionamento per un minimo del 50% della stessa da destinare alla locazione dei canoni di affitto delle unità immobiliari ad uso abitativo.

L'applicazione di una delle incentivazioni di cui ai punti 2 e 3 esclude l'applicazione delle agevolazioni consentite dall'art. 44 -comma 15 - della L.R. 12/2005 per le quote di edilizia convenzionata.

4. La possibilità di edificazione addizionale residenziale, fino al 10% della volumetria prevista in applicazione degli indici del P.G.T., in caso di interventi di compensazione ambientale che interessi una superficie pari al triplo di quella coperta(Sc) dagli edifici privati ospitati nell'Ambito di intervento.
5. Esenzione totale o parziale dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e della quota sul Costo di Costruzione relativi alla realizzazione di attrezzature e/o strutture di urbanizzazione secondaria esclusivamente pubbliche di cui il privato assuma direttamente l'impegno della gestione regolamentata da convenzione per un periodo di tempo concertato.
6. Esenzione totale o parziale dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o di interesse generale di cui il privato, nella gestione, assuma l'impegno per un uso pubblico regolamentato da convenzione per un periodo di tempo concertato.

7. IL TERRITORIO AGRICOLO E LE RISORSE NATURALI

7.1 In conformità ai dettati della L.R. 12/2005, il P.G.T. ha anche il compito di assicurare l'applicazione dei principi di sviluppo sostenibile nelle aree agricole nelle zone in esso presenti, o comunque contigue, che assumono una significativa valenza naturalistica .

Ciò avviene principalmente attraverso l'utilizzo corretto ed equilibrato delle risorse naturali offerte dal suolo nel rispetto alla conservazione delle risorse stesse perchè non vengano irrimediabilmente danneggiate o esaurite.

Si devono perciò contemperare le esigenze della produzione agricola rispetto alla primaria necessità di un uso controllato di alcune pratiche agricole che hanno visto, ad esempio, la progressiva eliminazione del patrimonio arboreo di ripa sulle arginelle in nome del più facile impiego dei mezzi meccanici per le operazioni di diserbo e che ha segnato fortemente e negativamente anche il paesaggio e l'immagine dei luoghi a noi tramandata.

Ed ineludibile è anche la necessità di costante attenzione ai tempi e modi di effettuazione dei trattamenti antiparassitari e di concimazione, non solo in termini quantitativi ma anche qualitativi, peraltro a salvaguardia della salute stessa della popolazione rurale e di quella insediata negli agglomerati urbani al contorno.

7.2 Ma il rapporto di rispetto e salvaguardia dei valori in gioco nel territorio deve essere improntati alla massima reciprocità tra l'ambito agricolo e quello, ancora più aggressivo, urbanizzato.

E' così che i consumi di suolo programmati nelle pianificazioni urbanistiche di diverso livello territoriale, quello comunale in primis, vanno verificati e rapportati, attraverso il procedimento di V.A.S., all'incidenza ed agli effetti che essi producono sull'ambiente e sull'attività rurale e, ovunque possibile, si devono anche applicare le forme di compensazione ambientale, da correlare a dette trasformazioni, che non possono che essere "ospitate" prevalentemente nel territorio agricolo.

Si tratta perciò di innescare un processo di riequilibrio tra i valori in gioco che comporta che alle sottrazioni ed agli imput negativi provocati dalle trasformazioni si devono controbilanciare valori addizionali di varia natura ed interesse a favore del territorio.

Partiamo oggi da valori di questo rapporto tra urbanizzato e non che, a Villanterio, si attestano su percentuali rispettivamente di poco meno del 13% e poco più dell'87%, una situazione tutto sommato molto felice.

Nel territorio agricolo sovrasta la coltivazione del riso e dei seminativi, che raggiungono percentualmente oltre l'80% di tutto quanto viene utilizzato ai fini produttivi dalle aziende insediate.

Tra queste, va registrato, una si è particolarmente sviluppata nell'allevamento suinicolo (oltre 12.000 capi attualmente) e qualche problematica si manifesta nella gestione dei fenomeni di inquinamento dell'ambiente, quello atmosferico (odori) peraltro provoca un qualche oggettivo disagio alla popolazione residente.

7.3 I possibili obiettivi che uno strumento di pianificazione può porsi di conseguire nel territorio agricolo e naturalistico del comune si possono sommariamente così delineare:

- La valorizzazione degli usi e delle pratiche agricole intese non solo ai fini produttivi, ma anche come supporto indispensabile alla salvaguardia
 - del sistema idrogeologico
 - del paesaggio agrario
 - del sistema irriguo
 - dell'equilibrio ecologico e naturale, anche con la formazione della Rete Ecologica Comunale (REC)
- La tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento.
- Ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.
- Gli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole.

7.4 Ecco alcune **possibili azioni sul territorio agricolo** che la pianificazione del territorio comunale, anche di valenza paesaggistica locale, individua per Villanterio :

- la rinaturalizzazione delle sponde lungo i corsi d'acqua, in particolare nei tratti del fiume Lambro caratterizzato dalle anse e dalle mortizze nella zona sud-ovest del territorio comunale, anche attraverso l'uso delle compensazioni correlate alle sottrazioni di suolo per le trasformazioni urbanistiche.
- le opere di riassetto e salvaguardia del sistema irriguo locale

- la salvaguardia e riassetto della viabilità rurale esistente
- il ripristino e/o la creazione di filari alberati lungo la viabilità rurale(strade poderali) o i fossi del sistema irriguo(piante di ripa) con essenze arboree autoctone
- la puntuale applicazione delle norme inerenti il Regolamento Provinciale per la Coltivazione del riso, in particolare quelle inerenti le distanze dai fabbricati isolati e dagli agglomerati urbani
- l'incentivazione delle opere da realizzare in funzione della conduzione dei fondi agricoli ed in particolare:
 - la realizzazione o recupero delle abitazioni destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda,
 - le opere per la realizzazione o recupero delle attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e vendita dei prodotti agricoli
 - la realizzazione di edifici di piccole dimensioni ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo
- le opere di recupero delle abitazioni civili nel territorio agricolo
- le opere di recupero delle abitazioni e attrezzature e infrastrutture di complessi rurali(cascine) per i quali sia stata riconosciuta la dismissione dall'attività agricola.
- Nuove costruzioni per annessi agricoli dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole
- L'applicazione di alcune disposizioni regionali in ordine ai criteri di gestione obbligatoria e delle buone condizioni agronomiche ed ambientali
- la creazione di nuove tratte di percorsi ciclopeditoni nel territorio agricolo, anche con il recupero di parte della rete di strade poderali, per favorire la frequentazione e conoscenza dei luoghi
- creazione di filari, eventualmente anche lungo la rete irrigua (i pioppi di ripa di antica tradizione, ormai scomparsi), per ricostruire e consolidare il tradizionale paesaggio agrario della pianura irrigua.

7.5 Peraltro queste ed altre possibili azioni sono state indicate nella recente Dgr della Reg. Lombardia n.8/8739 del 22 dicembre 2008 "Determinazioni in merito ai criteri di gestione obbligatoria e delle buone condizioni agronomiche ed ambientali ai sensi del Reg.

CE n.1782/2003-Modifiche ed integrazioni alla Dgr 4196/2007”, e che presumibilmente potrebbero essere ancora integrate a seguito delle recenti modifiche alla L.R. 31/2008-“Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale”. Già oggi i conduttori agricoli che volessero usufruire degli incentivi previsti dalla PAC devono ottemperare a tali indicazioni, ma è anche vero che estenderli a tutti i territori agricoli (anche quelli condotti da chi, rari, non volesse richiedere incentivi PAC) ed inserirli in un processo pianificatorio di PGT con la dovuta gradualità dovrebbe consolidare obiettivi e percorsi attuativi anche all'interno dello stesso strumento comunale, incrementandone così sinergie ed efficacia, ponendo altresì le basi di un nuovo processo di interazione con un comparto, quello agricolo, che tradizionalmente si dimostra non sempre facilmente contaminabile da politiche urbanistiche integrate, sia per motivi culturali sia per effetto, nei processi di pianificazione, di una certa consueta e netta separazione (di maniera, ma sbagliata) tra le zone urbanizzate ed il resto del territorio.

7.6 Ma anche il Comune intende, autonomamente, favorire ed incentivare le azioni sopra indicate estendendo ad esse l'applicazione dei meccanismi di incentivazione /compensazione indicati dal successivo punto 9.1, lettera b).

7.7 Oggi è comunque possibile rispettare almeno i due principali presupposti che sono alla base delle strategie di sviluppo sostenibile:

- **le risorse agricole e naturali di una determinata area possono essere utilizzate solo se esse non vengono irrimediabilmente danneggiate o esaurite.** Le attività umane devono essere previste solo laddove esistono effettivamente quelle risorse naturali ritenute, per qualità e quantità, necessarie anche al loro futuro sviluppo e solo quando gli impatti dello sviluppo non incidono sulle condizioni ambientali;
- **lo sviluppo deve comunque prevedere un sufficiente intervallo di tempo durante il quale l'ambiente possa rigenerarsi,** per esempio mantenendo/ripristinando la fertilità dei suoli non solo tramite interventi artificiali ma riprendendo opportune pratiche colturali quali la rotazione agraria, impedendo agli effetti collaterali derivanti dallo sviluppo di instaurare

un danno permanente a discapito della qualità della vita e dell'integrità della risorsa stessa (il suolo).

Si tratta di scelte importanti per concretizzare almeno parte delle azioni sopra indicate e finalizzate a ricostituire per le generazioni future un ambiente di vita collettiva che abbia recuperato un miglior equilibrio con la natura dei luoghi e consolidi sempre più un rapporto di compatibilità con l'ecosistema.

8. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

8.1 LA MOBILITÀ TERRITORIALE SOVRACOMUNALE

Villanterio attende da anni di essere sollevato dalla presenza inquinante e rumorosa del traffico della **ex Statale 412 “della Val Tidone”, asse portante dei trasferimenti delle persone e dei trasporti commerciali dall’area milanese verso l’oltrepò piacentino.**

L’arteria attraversa in direzione nord-ovest/sud-est l’intero territorio comunale e in particolare gli abitati, dapprima della frazione Bolognola e poi del Capoluogo, al centro del quale supera con uno stretto viadotto l’asta valliva del fiume Lambro per proseguire alla volta dell’area piacentina di Castel S.Giovanni, la Val Tidone –Val Luretta .

Le ragioni non stanno soltanto nella conflittualità crescente tra fruizione abitativa del paese e traffico veicolare esterno di attraversamento, tra mobilità pedonale e mobilità veicolare, tra la ricerca di un ambiente di vita sano e tranquillo e presenza di rimarchevoli fattori di inquinamento dell’aria e acustici, ma nella sempre maggior consapevolezza di come detta arteria di collegamento interprovinciale ed interregionale debba essere vista, oggi, come una importante risorsa territoriale da non perdere ma da adeguare e finalizzare al principio di uno sviluppo sostenibile, in campo sociale ed economico, per la realtà socio-economica di Villanterio.

Non è un’aspettativa pretenziosa nè tanto meno pellegrina, non foss’altro perchè le altre realtà territoriali si sono mosse da tempo su queste direttrici di macro strategia pianificatoria e infrastrutturale

Si legge in un rapporto del 2004 del Laboratorio Economia Locale(LEL) dell’Università del S.Cuore di Piacenza-Facoltà di Economia, dove si affrontano le analoghe tematiche per dell’area piacentina di Castel S.Giovanni, la Val Tidone –Val Luretta:

“ omissis.....Nell’ambito di questo contesto di area vasta, si possono estrapolare le seguenti indicazioni in termini di sviluppo economico, che rappresentano lo scenario strategico in riferimento al quale costruire e mirare le specifiche progettualità di sviluppo locali:

- *L’area di Castel S.Giovanni-Borgonovo è uno dei cinque poli produttivi della Provincia di Piacenza finalizzati a **definire un sistema di opportunità localizzative di interesse sovracomunale e sovraprovinciale**, opportunamente collocato rispetto alle infrastrutture di comunicazione, da utilizzare tra l’altro nell’ambito di politiche di marketing territoriale del sistema piacentino; tale scelta è stata motivata in considerazione della **felice collocazione nel sistema infrastrutturale**, oltre che dal rango funzionale dei centri suddetti. A questo proposito, il PTCP di Piacenza assegna*

all'area la qualifica di "polo di primo rango" a livello provinciale per la predispersione di nuove aree industriali.

- *Con riferimento alle aree di intervento per la qualificazione e lo sviluppo socio-economico e ambientale della Val Tidone-Val Luretta, il PTCP di Piacenza individua:*
 - ***il potenziamento delle connessioni viabilistiche per migliorare le comunicazioni con l'area lombarda;***
 - *la qualificazione della filiera agroalimentare integrandola all'offerta turistica;*
 - *la diversificazione e rafforzamento dell'offerta turistica;*
 - *la diversificazione e rafforzamento del sistema produttivo; il potenziamento delle infrastrutture;*
 - *lo sviluppo di forme innovative di integrazione e cooperazione delle istituzioni locali.*

*Si tratta di linee d'azione in gran parte esplicitate nel **Programma Speciale d'Area Val Tidone – Val Luretta**, progetto di programmazione negoziata che ha poggato su due pilastri: la valorizzazione congiunta turistica ed agroalimentare dell'area e il rafforzamento e la diversificazione del sistema produttivo piacentino.....omissis”*

Se ci riferissimo alle previsioni contenute nel P.T.C.P. dell'altra provincia limitrofa, quella di Lodi, ritroveremmo analoghe prospettazioni di incentivazione insediativa per le attività produttive, non ultime quelle relative al Polo Produttivo intercomunale programmato nel Piano d'Area programmato a cavallo della S.P. 123, in confine nord-est di Villanterio e che coinvolge, oltre al nostro comune con i comparti ATP6 e ATP7, anche quelli di S. Angelo Lodigiano e Marudo.

Si noti come la S.P. 123 si distacchi proprio dalla S.P.412 in comune di Valera Fratta e quindi partecipi anch'essa allo scenario di nuovo assetto infrastrutturale viabilistico di questa parte di territorio lombardo a cerniera con quello emiliano.

Una conferma, quindi, di quanta rilevanza queste previsioni debbano ritenersi fondamentali e strategiche nella pianificazione territoriale volta alla concretizzazione di uno sviluppo certo, oltre che sostenibile, perchè interno a logiche di integrazione e valorizzazione funzionale e logistica del territorio.

In sede di V.A.S. la Provincia di Lodi ha sottolineato come il Comune di Valera Fratta abbia da tempo interdetto il transito dei veicoli commerciali nella tratta interna che attraversa l'abitato.

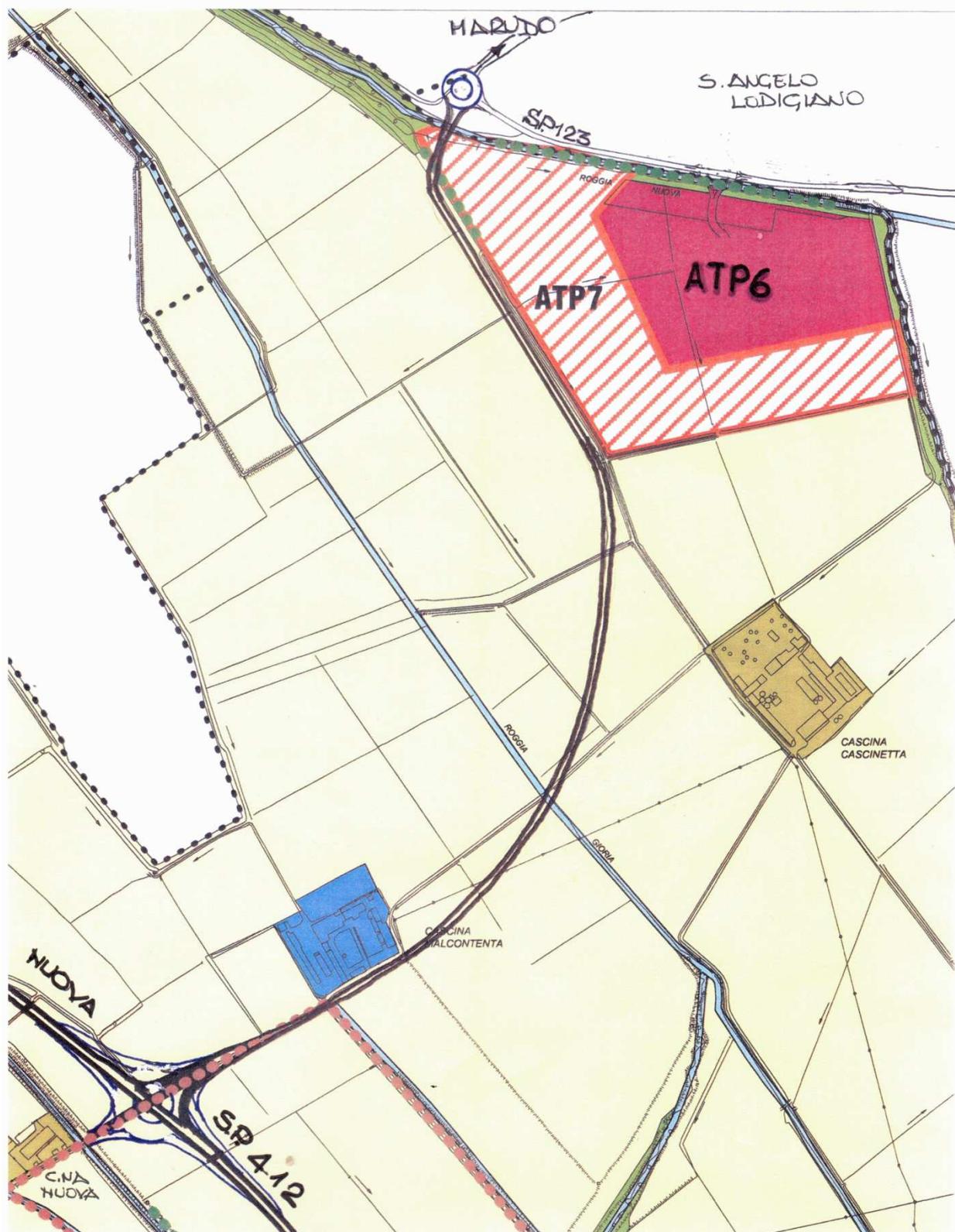
Per evitare che questo provvedimento di interdizione rappresenti “un tappo” per la mobilità veicolare legato alla distribuzione delle merci da e per Milano e per mantenere intatta tutta la potenzialità e rilevanza che questa arteria e questo Polo sono chiamati ad assumere nel nuovo scenario di assetto infrastrutturale viabilistico di questa parte di territorio lombardo, a cerniera ed in rapporto con quello emiliano della Provincia di Piacenza, la

Provincia di Lodi ha proposto che detta S.P. 123 trovi diretta connessione con il nuovo tracciato della S.P. 412 con la creazione di una “bretella” (*vedi immagine pagina successiva*) che la colleghi nel tratto più prossimo(Cascina Nuova), il che consentirebbe al traffico pesante di evitare un tragitto ben più lungo e anche più prossimo all'abitato di Villanterio, con tutti gli effetti negativi di inquinamento acustico ed aereo che per esso ciò comporterebbe.

Il Comune di Villanterio ha valutato positivamente tale prospettazione, ma è ovvio che essa ha necessità di trovare il preventivo assenso della Provincia di Pavia ed il suo recepimento nel PTCP la cui revisione è in corso. In tal caso dovrà quindi procedersi alla sua programmazione temporale (sicuramente non a breve), poi alla predisposizione del relativo progetto, al reperimento delle risorse finanziarie e quindi, da ultimo, alle procedure di appalto .

Poiché l'iter di approvazione di detta opera pubblica da parte della Provincia consentirà di introdurre contestualmente l'equivalente variante urbanistica alle previsioni del PGT comunale, si ritiene opportuno non introdurre ora una simile prospettazione, peraltro necessitante di migliori definizioni nell'ubicazione ed articolazione del tracciato che solo il progetto esecutivo affronterà, nel presente strumento urbanistico generale.

Ipotesi di "bretella" di connessione tra la S.P. 123 e la nuova S.P. 412



8.2 LA MOBILITÀ' URBANA E DI ZONA

In ragione dello scenario di nuove trasformazioni programmate e delle correlate esigenze di mobilità che ne discenderanno, molteplici e articolati saranno gli interventi di formazione di nuovi tratti stradali(carreggiate e marciapiedi), di espansione delle superfici disponibili per il parcheggio degli automezzi ma anche di estensione della rete ciclabile, concepita per quanto possibile come fruibilità di percorsi alternativi e rapidi all'interno dell'abitato, spesso disgiunti dalla mobilità motorizzata e dai suoi effetti inquinanti per approfittare ed inserirsi nel connettivo di verde che ancora residua nel tessuto edilizio, così da apprezzare ancor più la piacevolezza di muoversi attraverso luoghi oggi per lo più inaccessibili.

Si tratta quindi di una diffusa strategia programmatoria tesa a potenziare, laddove necessario, la rete viabilistica sia motorizzata che ciclo-pedonale.

In ragione della specifica localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali e produttivi e dei loro rapporti funzionali e fruitivi con il tessuto urbano consolidato, si prevedono e si accollano ai soggetti attuatori degli interventi edilizi, per come si può desumere dagli Schemi Direttori dell'**Allegato A** a corredo della Normativa del D.P., alcune significative opere di natura viabilistica il cui significato e ruolo funzionale supera lo stretto ambito di trasformazione per avere una positiva ricaduta, in termini di fruizione, fluidità e differenziazione della mobilità locale, nel più ampio contesto insediativo in cui si collocano.

E' il caso dell'ambito ATR 4 che provvede ad un opportuno allargamento della via Roma(attuale traversa interna della S.P. 412; e ancora dell'ATR5 in località Bolognola che provvede ad interconnettere, intercettandola, una viabilità esistente di servizio agli insediamenti abitativi e oggi a fondo chiuso ; dell' ambito produttivo ATP2 (ora Piano degli Insediamenti Produttivi-PIP) in prossimità della SP 235, che crea un'importantissima connessione del territorio di Gerenzago con la nuova rotatoria realizzata in corrispondenza dell' ingresso a Villanterio da via Marconi; e ancora dell'ATP3, in fregio alla S.P. 412 verso Inverno-Monteleone, che recupera la presenza della rotatoria sulla statale per innestare la viabilità di arroccamento per i previsti insediamenti produttivi e, nel contempo, per salvaguardare l'accessibilità alla retrostante cascina .

In tutti questi interventi si provvede ad inserirsi e/o ad estendere la viabilità di zona per assicurare un efficace potenziamento a favore della mobilità dell'intera zona, soprattutto veicolare, incrementando contestualmente le dotazioni di spazi pubblici per parcheggio e concretizzando tronchi di viabilità ciclopeditone che si innestano nella più estesa rete che si prevede di ulteriormente sviluppare nell'abitato di Villanterio.

Si ha una ancor più accentuata percezione di questo disegno se si esaminano le soluzioni indicate al riguardo negli Schemi Direttori dei due possibili ambiti di recupero/trasformazione demandati ad eventuali Programmi negoziati, denominati “Scotti” e “Giudici” , ma la cui contenuta probabilità di concretizzazione per la congiuntura che oggi attraversa il settore delle costruzioni non consentirà di annoverare tra le opere che a quinquennio trascorso Villanterio potrà vantare come acquisite alla disponibilità della collettività.

9. CRITERI DI PEREQUAZIONE, DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.G.T.

9.1 APPLICAZIONE

Per quanto previsto dalla L.R. 11 marzo 2005, n. 12, all' art. 11, sono definiti alcuni criteri finalizzati ad assicurare:

- equità nell' attribuzione dei diritti edificatori ai proprietari degli immobili interessati da trasformazioni indipendentemente dalla loro specifica classificazione e funzione privata o pubblica, come pure che siano interessati direttamente o parametricamente da trasformazioni per destinazioni pubbliche nel territorio comunale,
- incentivazioni per la qualità e/o la gestione di dette trasformazioni.

In particolare:

- a) nelle aree di trasformazione C e D, confermate o di nuova previsione e come individuate dal Documento di Piano nella tav. DP22, assoggettate a Piano Attuativo o a Programma Integrato di Intervento, l'indice territoriale è applicato uniformemente sulla totalità della loro estensione planimetrica, indipendentemente dalla specifica destinazione privata o pubblica eventualmente indicata internamente alla zona interessata dal Piano o Programma nelle tavole di azionamento;
- b) nelle altre zone urbanistiche del territorio comunale, agli immobili che sono assegnati dal P.G.T a destinazioni pubbliche per standards residenziali e produttivi riconducibili al D.M. 1444/68, nonchè agli immobili interessati a concorrere in azioni di riqualificazione e salvaguardia ambientale e/o di salvaguardia e di valorizzazione paesaggistica, è riconosciuta una dotazione di diritti edificatori in volume(V), utilizzabile dai titolari dei beni nei casi e secondo modalità stabilite dalle Norme del presente Documento di Piano e/o del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi, a titolo di equo compenso per la perdita dei beni medesimi, in rapporto di riconosciuta equipollenza ed in luogo degli indennizzi previsti dalla legge.
- c) In tutte le zone del territorio comunale, seppure in particolari circostanze e iniziative, al fine di conseguire obiettivi di recupero edilizio funzionale del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica di aree dismesse, di

miglioramenti nelle prestazioni ecologiche-ambientali ed energetiche negli interventi urbanistici e/o edilizi nel territorio comunale, di calmieramento dei prezzi del mercato immobiliare, nonché di assicurare forme compatibili di realizzazione e/o gestione di servizi pubblici o di interesse pubblico, il Comune provvede, compatibilmente con le proprie risorse e/o con il contributo di altri enti istituzionali o di soggetti pubblici e privati statutariamente legittimati, ad incentivare gli interventi che si ritiene assumono carattere di preminente interesse sociale per la collettività. Dette incentivazioni dovranno essere oggetto di specifico atto deliberativo del Comune e portate all'attenzione della popolazione con adeguate iniziative di informazione e pubblicità.

10. FORMAZIONE DEL PAESAGGIO

10.1 Il Piano Paesaggistico Comunale

Con specifico elaborato (tav.D.P23 -SCENARIO DI PIANO) è effettuata una preliminare individuazione delle aree di interesse paesaggistico, storico monumentale, delle aree e degli elementi del paesaggio agrario caratterizzanti il territorio comunale anche nell'immagine che viene percepita.

10.1.1 Ma il Documento di Piano del P.G.T. provvede anche a predefinire i contenuti salienti del Piano delle Regole come strumento che deve ospitare e configurare in opportune forme il Piano Paesaggistico Comunale, interessando tutti gli ambiti caratterizzanti il territorio comunale e affrontando perciò con ottica paesaggistica:

- a. la disciplina del Centro Storico per la salvaguardia:
 - o degli elementi e le connotazioni della struttura storica degli insediamenti
 - o dei valori ambientali delle connotazioni urbane
 - o del pregio architettonico dei singoli edifici
 - o delle caratteristiche delle varie componenti architettoniche, strutturali o decorative che abbiano valore storico o artistico

- b. il mantenimento e la valorizzazione del paesaggio urbano ed extraurbano attraverso:
 - o miglioramento ambientale e paesaggistico delle aree di connessione dei margini urbani con le aree agricole adiacenti
 - o riqualificazione degli assi viabili e potenziamento dei percorsi ciclabili esistenti, anche lungo i corsi d'acqua
 - o maggiore armonizzazione con l'ambiente ed il paesaggio circostante delle aree produttive esistenti o di nuova formazione, valorizzazione di assi viabili e ciclabili lungo eventuali corsi d'acqua esistenti

10.1.2 Le possibili azioni sul territorio che la pianificazione individua per Villanterio sono in buona sostanza e prevalentemente quelle già espresse per il territorio agricolo e qui richiamate:

- la rinaturalizzazione delle sponde lungo i corsi d'acqua, in particolare delle rive e zone golenali del fiume Lambro
- le opere di riassetto e salvaguardia del sistema irriguo del territorio
- la salvaguardia e riassetto della viabilità rurale esistente
- la creazione di nuove tratte di percorsi ciclo-pedonali nel territorio urbanizzato e in quello agricolo, anche con il recupero di parte della rete di strade poderali
- la creazione di filari, eventualmente anche lungo la rete irrigua (i pioppi di ripa di antica tradizione, ormai scomparsi).
- la creazione di fasce di mitigazione nelle aree di trasformazione verso i confini con le aree rurali
- la localizzazione di interventi di rinaturalizzazione, prevalentemente in zona agricola, di compensazione per l'intervenuto consumo di suolo.

11. IL PIANO DEI SERVIZI

1. Per quanto si evince dalla lettura dei dati di indagine conoscitiva sullo stato dei servizi , in particolare al punto 1.4.2 alle Tabb. A e B, Villanterio gode di una situazione positiva in termini quantitativi, avendo oggi raggiunto uno standard di oltre 34 mq/abitante. Si registra infatti un patrimonio cospicuo di immobili che garantiscono alla cittadinanza insediata una disponibilità di oltre 114.000 mq. di superfici a diversa destinazione d'uso, mentre per le funzioni ed attrezzature varie di livello urbano presenti sul territorio si può contare oggi su ulteriori 172.000 mq. circa di superfici. Oggi, pertanto, le maggiori preoccupazioni del Comune risiedono:
 - nella sua limitata capacità di affrontare i cospicui costi di manutenzione delle strutture ed attrezzature di servizio,
 - nella limitata possibilità di elevare la qualità dei servizi per un'utenza, oggi sempre più esigente, attraverso accorti programmi di investimento;
 - nella contestuale necessità di promuovere il potenziamento di alcuni servizi che sono strettamente connessi all'andamento demografico della popolazione ed in particolare alla scolarità, oggi pervenuti al limite di saturazione.

2. Il Piano dei Servizi ha perciò l'obiettivo di assicurare nel territorio di Villanterio una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde attrezzato e sportivo, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

3. Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza consolidata, deve valutare l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale non più in termini quantitativi, ma soprattutto con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantificare i costi per il loro adeguamento e individua le

modalità di intervento. Il Piano dei Servizi indicherà , con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal presente Documento di Piano, le necessità di integrazione dei servizi esistenti, ne quantificherà i costi eventuali, ne prefigurerà le modalità di attuazione ed esplicherà anche il livello di sostenibilità dei costi nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla eventuale realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

4. Il Piano dei Servizi provvederà inoltre ad indicare i servizi di nuova previsione da assicurare negli ambiti di trasformazione con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista la possibile attivazione di strutture di distribuzione commerciale e/o terziarie e/o produttive, nonché di servizio, che risultino caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.
5. Le opportunità di soluzione che vengono oggi offerte per una risposta adeguata e pianificata a queste tematiche non risiedono, certo, nelle risicate capacità di investimento del Comune, alle prese da anni con i limiti di indebitamento e di spesa che il "patto di stabilità" impone a livello nazionale per gli enti locali territoriali. La carta da giocare, indubbiamente, è quella del massimo coinvolgimento dell'operatore privato, attraverso i meccanismi di incentivazione possibili, sia a livello di realizzazione che di diretta gestione dei servizi, attivando in tal modo un processo di messa a disposizione degli interessi ed attese della collettività di una consistente quota di capitale privato.
6. La stessa scelta di provare a mettere in gioco, attraverso Programmi Integrati di Intervento, alcuni ambiti importanti di attività produttive dismesse (ex Riseria Scotti- ex attrezzature agricole "Giudici") vuole essere una risposta ai temi e alle criticità di cui si è detto ed un invito esplicito agli operatori privati a farsi essi stessi promotori di iniziative immobiliari capaci di contemperare, in modo integrato, equilibrato e qualificato, gli interessi pubblici e privati in gioco in questa difficile congiuntura economica.

12. IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole, per quanto disposto dalla L.R.12/2005, si occupa prevalentemente di affrontare la gestione della più contenute trasformazioni urbanistiche, urbanizzative ed edilizie del territorio e, a tal fine :

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, le aree che presentano condizioni di pericolosità e vulnerabilità
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche,
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Lgs.ivo 22/01/2004 n°42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica/ superfici lorde di pavimento di nuove previsioni;
- c) rapporti di copertura di nuova previsione;
- d) altezze massime e minime consentite nell'edificazione;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) eventuali destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i) eventuali requisiti di efficienza energetica.

5. Il Piano delle Regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia,
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

- b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche predispone il Piano Paesaggistico Comunale e promuove la propria Rete Ecologica Comunale (R.E.C.) con i quali detta, rispetto a quanto già indicato al punto 10 della presente Relazione, ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dai Piani Paesaggistici e Reti Ecologiche sovraordinate a livello regionale e provinciale;

- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.