

REGIONE LOMBARDIA / PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

COMUNE DI VILLANTERIO

PR PIANO DELLE REGOLE

5

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 Pizzocarò

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.....

INDICE SOMMARIO:

Generalità pag. 4

GLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI

1. Le Zone del Centro Storico e di antica formazione(ZTS) pag. 7
2. Le Zone esistenti e di completamento per insediamenti a prevalenza residenziale (ZTR) pag. 14
3. Le Zone esistenti e di completamento per insediamenti produttivi (ZTP) pag. 20

IL "SISTEMA AGRICOLO - NATURALE"

1. La tutela e valorizzazione delle risorse produttive agricole e del patrimonio paesaggistico-ambientale pag. 21
2. Le cascine e gli edifici adibiti ad altri usi in zona agricola – “Studio delle cascine” pag. 22
3. I servizi e le attrezzature private di uso e/o interesse pubblico nel "sistema agricolo - naturale" pag. 23

IL PIANO DELLE REGOLE

Generalità

1. *Il Piano delle Regole definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano a carattere storico e di antica formazione, nonché quelli consolidati residenziali e terziario-produttivi, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, al fine di procedere ad un'appropriata regolamentazione degli interventi in campo urbanistico ed edilizio sugli immobili privati e pubblici, come pure sul patrimonio urbanizzativo/tecnologico, con il preciso obiettivo di ottimizzare lo stato di efficienza e le modalità d'uso delle risorse presenti su questa parte del territorio, quella che ha già subito nel tempo un processo di progressiva trasformazione edificatoria e processi di diffusa infrastrutturazione, via via regolati da una pianificazione di dettaglio a livello locale (Piano regolatori, Piani attuativi, Accordi di Programma, ecc.) addirittura eccessiva per la proliferazione ed enfaticizzazione di norme e prescrizioni che ha provocato.*
2. *Il Piano delle Regole si occupa, altresì, anche dell'altra parte del territorio che, escludendo gli ambiti che il Documento di Piano ha già indicato come suscettibili delle nuove future trasformazioni nel quinquennio di programmazione, ospita quelle situazioni di consolidato utilizzo produttivo che attiene al settore primario, specificatamente quello dell'attività agricola e dell'allevamento animale, che il P.G.T. è chiamato a confermare e a considerare, alla stregua della prima, come insieme di luoghi e funzioni caratterizzati da molteplici specificità, significative peculiarità e proprie dinamiche di evoluzione tecnologica e di mercato.*

La sostanziale preclusione della loro trasformazione urbanistica ed edilizia è sicuramente confacente all'utilizzo delle risorse di questa parte di territorio ed al miglior sviluppo delle attività imprenditoriali agricole ma, non per questo, lo strumento urbanistico deve considerare ridotto il suo ruolo strategico. Anzi, con il maturare e affermarsi tra gli addetti ai lavori (ma anche tra la gente comune) di una cultura urbanistico/ambientale/paesaggistica contrassegnata da principi di sostenibilità, di approccio ecologico all'uso delle risorse, nonché di recupero dell'identità dei luoghi e dei valori del paesaggio, si è ricompreso "il peso" della loro presenza e della loro valenza come "beni da tramandare" alle future generazioni.

3. *L'attenzione e l'approccio da parte del legislatore e delle Amministrazioni locali si sono così incrementati ed affinati, coinvolgendo a pieno titolo e con egual peso le due grandi anime del territorio, quella degli insediamenti umani odierni e futuri, dove si sviluppa la vita sociale e molte delle attività economiche della collettività; e quella degli insediamenti agricoli e del patrimonio naturale, dove si opera per l'utilizzo conservativo e produttivo delle sue risorse, come per la valorizzazione culturale e fruitivo delle sue peculiarità ambientali.*

4. *Il Piano delle Regole:*

a) *recepisce e se del caso integra gli indici, i parametri e le definizioni previsti dagli articoli delle norme del D.P.;*

b) *individua, all'interno delle previsioni del PGT, quegli immobili o complessi di immobili che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica attraverso uno strumento attuativo che ne determini il definitivo e miglior assetto, fissandone i parametri e gli indici;*

c) *individua, sulla base delle destinazioni in atto o previste, del contesto ambientale e di ogni altro elemento utile, le eventuali aree ed edifici del patrimonio disponibile su cui possono essere ricollocate parte delle volumetrie derivanti dai criteri della compensazione/incentivazione.*

d) *localizza, ove necessario e mediante rappresentazione grafica, gli immobili pubblici o privati che possono ospitare o costituire occasione per interventi incentivabili, in base agli indirizzi espressi dal Documento di Piano, in materia di:*

- *riqualificazione e/o miglioramento della qualità ambientale ed ecologia di alcuni siti di particolare significato territoriale e paesaggistico*
- *sistemazione ed attrezzatura di percorsi ciclo-pedonali(anche con l'utilizzo della rete di strade poderali esistenti) per la frequentazione delle aree boschive e rivierasche del Lambro*
- *contenimento delle emissioni inquinanti l'aria, l'acqua ed il suolo*
- *promozione di attività imprenditoriali di interesse pubblico e/o generale nel campo del mercato dell'affitto degli alloggi e nel campo turistico-ricettivo*
- *risparmio, differenziazione e produzione in campo energetico*
- *particolari sistemazioni delle marginature tra territorio agricolo ed urbano*

- fasce di mitigazione ambientale e visuale tra insediamenti residenziali e insediamenti produttivi

5. Il Piano delle Regole definisce ancora con le proprie norme:

- a) le destinazioni d'uso ritenute complementari e compatibili con le destinazioni prevalenti delle zone urbanistiche del P.G.T. presenti nel territorio comunale, definendone se del caso anche i limiti o i rapporti quantitativi;
- b) particolari prescrizioni inerenti ambiti nel tessuto consolidato da assoggettare a pianificazione urbanistica attuativa

GLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI

1. Le Zone del Centro Storico e di antica formazione(ZTS)

Sono quelle zone già indicate dallo strumento urbanistico generale precedente (PRG 2004) del Comune di Villanterio come corrispondenti ai nuclei urbani di più antica costituzione e, quindi, le più ricche di storia, di valori urbanistici, architettonici, artistici e ambientali da tutelare.

Come già anticipato dalla Relazione (DP.24) del Documento di Piano, per quanto attiene al quadro conoscitivo si intende integralmente richiamato e confermato il contenuto dell' *Elaborato A.9 – ANALISI – Schede dei rilievi urbanistici ed edilizi* del P.R.G. 2004, ancora attuale, non essendo intervenuta da allora alcuna significativa modifica dell'impianto urbanistico e della qualità e consistenza del patrimonio edilizio già allora esistente.

Fa eccezione l'eseguita riqualificazione urbanistica ed urbanizzativa di un comparto edilizio in area storica con il Programma Integrato di Intervento denominato "Gemelli", comparto sito proprio di fronte al Castello in lato nord, all'angolo tra la via Roma e la via Novaria, già illustrato nei suoi contenuti qualitativi e quantitativi al punto 1.4.1 sempre della Relazione del Documento di Piano.

Detta riqualificazione ha confermato l'originario impianto storicizzato di questa porzione del tessuto edilizio, pur recuperando al suo interno (foto 1) alcune funzioni collettive (portico pedonale di uso pubblico) e di interesse generale (attività commerciali) oltre che, al suo contorno, interventi urbanizzativi quali il rifacimento collettore fognario di via Roma, del verde pubblico attrezzato, parcheggi.

Foto 1 – P.I.I. “Gemelli”- Edificio ristrutturato in via Roma angolo via Novaria



Non è però mancata anche l'attenta rivisitazione degli ambiti da tutelare e da classificare in queste zone A del D.M. 1444/68, il che ha offerto l'opportunità di inserire alcuni piccoli ma significativi ambiti che il precedente strumento urbanistico generale aveva forse troppo frettolosamente escluso e che si ritiene, invece, debbano costituire significativa ed ulteriore testimonianza dei più antichi insediamenti e di attività remote, riguardevoli nel loro significato anche paesaggistico-ambientale perché identificativi, nell'immagine, di luoghi di riconosciuta e consolidata memoria.

Si tratta in particolare di un gruppo di edifici della via S.Giorgio, tra cui il fabbricato dell' ex mulino del XVI^o secolo e relative aree pertinenziali (foto 2), quello

Foto 2 - ex mulino del XVI^o secolo in via S.Giorgio al civ. 94



della Scuola privata S. Capitano (Scuola d' infanzia " Maria Bambina ") e relative aree pertinenziali (foto 3), di un edificio vincolato unitamente ad altri limitrofi edifici a corte prossimi agli immobili oratoriali (foto 4-5) in lato nord sempre della via S.Giorgio nonché,

Foto 3 - Scuola d'infanzia "Maria Bambina" in via S.Giorgio



Foto 4-5-6 - edificio vincolato unitamente ad altri limitrofi edifici a corte in via S. Giorgio





quello dell' ex mulino (Foto 7) e suo residuo parco in via Roma - via Einaudi ed

Foto 7 - ex mulino e suo residuo parco in via Roma - via Einaudi



Alcuni edifici posti al quadrivio, denominato "la catena", tra la via Roma, la via Marconi, la via XI Febbraio e la via IV Novembre, (foto 8-9-10)





2. Le Zone esistenti e di completamento per insediamenti a prevalenza residenziale (ZTR)

E' la parte del territorio urbanizzato che ospita il tessuto consolidato non storico, per intenderci quello che il PRG aveva individuato come di più recente formazione e risalente per lo più al secondo dopoguerra del secolo scorso fino ai giorni nostri. Ospita quindi anche quelle trasformazioni(ATR, LC, P.I.I., ecc) che l'ultimo strumento urbanistico generale aveva promosso e che hanno poi avuto attuazione, come meglio risulta documentato e quantificato al punto 1.4 e, più specificatamente, nelle Tab. **A1** e **A2** della Relazione del Documento di Piano.

Conformemente agli indirizzi espressi dall'Amministrazione nel Documento di scoping, tesi a riproporre per quanto possibile il quadro delle regole già in essere se dimostratosi efficace e congruo, si è confermata la distinzione a livello di azionamento e normativo delle due zone ad alta e media densità(ZTR1) e a bassa densità(ZTR2). Tuttavia, al fine di migliorare l'approccio alle diverse casistiche d'intervento edilizio, si è reputato opportuno

assumere criteri e norme distinte e congruenti tra i casi di nuova costruzione e quelli di recupero.

In proposito si è anche individuato un comparto edilizio in via Roma(foto 11-12-13) inerente un ex insediamento agricolo dove la particolare qualità tipologica, sia d'impianto generale(cascina a corte) che morfologico-edilizia dei singoli corpi di fabbrica, meritano di essere salvaguardati e valorizzati attraverso lo studio unitario di un **Piano di Recupero** ed interventi per lo più conservativi.

Foto11-12-13 - Comparto edilizio in via Roma sottoposto a Piano di Recupero





Un altro aspetto innovativo contenuto nel Piano per queste zone consolidate riguarda la **conservazione degli allineamenti e delle cortine edilizie verso strada**, nel convincimento dell'alto valore paesaggistico che essi hanno e della percezione d'identità dei luoghi che esprimono, riconosciuta dai residenti. Ne sono un esempio evidente la cosiddetta "*catena*" già citata, luogo di incontri e incrocio di percorsi quotidiani di intere generazioni. Ma ciò vale anche per altre porzioni del luogo, seppure trattasi di edifici non riconosciuti di valenza storica (foto 14-15) che si affacciano sulle vie di questo quadrivio centrale del paese.

Come ben si nota dalle foto che seguono, sono anch'esse cortine edilizie le cui immagini connotano visivamente in modo inequivocabile molte parti del tessuto consolidato e che contribuiscono a creare l' "habitat" in cui i cittadini si identificano.

Foto 14- la via Marconi



Foto 15-16 via IV Novembre e via XI Febbraio



Esempi altrettanto ragguardevoli sono riscontrabili in località Commenda via S.Maria(foto 17) e in località Borghetto via del Cristo(foto 18), per citarne alcune.

Foto 17 - via S. Maria in località Commenda



Foto 18- via del Cristo in località Borghetto



Sono state anche individuate alcune aree da destinare ad edilizia residenziale convenzionata (vedi tab. 51 della relazione del Documento di Piano), per sopperire in alcuni casi alla necessità di adeguamenti urbanizzativi in sede di riconversione di piccoli insediamenti produttivi privati dismessi (es. immobili fallimento Bolzoni), ma anche per ipotizzare azioni di calmieramento dei prezzi nel mercato delle vendite e dell'affitto degli alloggi nell'attuale momento congiunturale.

Alcune di queste aree sono anche di proprietà comunale e non si escludono per esse anche altri tipi di destinazioni assimilabili alla residenza (ad es. casa-residence per anziani).

3. Le Zone esistenti e di completamento per insediamenti produttivi (ZTP)

Le realtà presenti nel tessuto consolidato sono per lo più concentrate:

- lungo la SP.412 (la via Roma, nel tratto esterno al centro edificato verso Valera Fratta) all'altezza della via Fermi
- lungo la SP.412 nel tratto esterno alla via Circonvallazione (SP 235), verso Inverno-Monteleone
- nel P.I.P., nella nuova lottizzazione di iniziativa mista pubblico-privata, ed aree limitrofe.

Si tratta prevalentemente, in questo settore, di realizzazioni attuate attraverso piano attuativo preventivo convenzionato e, perciò, già adeguatamente urbanizzate.

Per esse, quantomeno per quelle interessate anche da una significativa presenza di sedi produttive approntate ma invendute, non vi è che da auspicare una prossima ripresa della domanda, sia in campo industriale-artigianale, sia in quello prettamente commerciale. Come è già stato affermato, non dovrebbe tardare un effetto "spinta" in relazione all'ormai prossima apertura della variante della S.P. 412, che dovrebbe favorire facili e rapidi collegamenti viabilistici commerciali sia con l'area metropolitana milanese che con quella del polo produttivo di Castel S. Giovanni.

Un elemento di novità e poi costituito dalla previsione di un'area, collocata a ridosso del secondo comparto produttivo sopra elencato, destinata ad ospitare una "**centrale fotovoltaica**".

IL "SISTEMA AGRICOLO - NATURALE"

1. La tutela e valorizzazione delle risorse produttive agricole e del patrimonio paesaggistico-ambientale

Le zone urbanistiche in cui viene urbanisticamente organizzato il territorio extraurbano sono definite complessivamente "**sistema agricolo - naturale**".

Si tratta nel complesso di due zone urbanistiche:

- "Ambiti per le attività agricole"
- "Zone vallive dei corsi d'acqua" che, a loro volta, si articolano in:
 - A. Ambiti di consolidamento dei caratteri naturalistici
 - B. Ambiti di elevato contenuto naturalistico
 - C. I boschi.

Si conferma in tal modo l'impostazione ed articolazione voluta dal PRG del 2004, dimostratasi idonea alla gestione e valorizzazione di questi territori, assicurando ancora una volta la necessaria continuità del quadro normativo in cui pubblica amministrazione e privato cittadino e/o imprenditore si troveranno ad operare.

Tutte questi ambiti e zone sono destinati in generale alla salvaguardia e sviluppo eco-compatibile della produzione agricola nonché dell'ambiente naturale, per favorirne una utilizzazione che risponda a principi di sostenibilità del più ampio "sistema territorio" e che non contrasti con i suoi caratteri peculiari ed identitari, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua, della vegetazione. E' quindi ricompresa all'interno del "sistema agricolo-ambientale" tutta la parte del territorio comunale specificatamente destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola, attività intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo.

L'attuazione delle previsioni del PGT relativamente al "sistema agricolo - ambientale" sarà, in generale, di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale, nei casi in cui venga individuata la necessità di un' utilizzazione pubblica e/o una fruizione sociale di una parte delle aree, o da procedure espropriative/compensative per la realizzazione di percorsi e aree di sosta per la fruizione collettiva di parti di interesse ambientale e/o naturalistico.

Nel quadro normativo legato all'attività agricola da svilupparsi negli "Ambiti" appena citati si sono affrontate tutte le tematiche di un settore dell'attività umana che, in un momento di particolare congiuntura economica e di globalizzazione dei mercati, è chiamato ad un ruolo strategico sia rispetto al fabbisogno agro-alimentare interno che alle dinamiche dell'import-export e, quindi, anche l'andamento dei bilanci macro-economici che ci legano alla comunità europea ed alle altre aggregazioni politiche e realtà nazionali extraeuropee. La pianura padana, è noto, partecipa in modo preponderante a dare risposte produttive, sia di natura qualitativa che quantitativa, dell'intera nazione nel settore agricolo e il territorio di Villanterio, con le sue realtà aziendali dedite alla coltivazione come pure all'allevamento, è chiamato a partecipare a questo impegno.

2. Le cascine e gli edifici adibiti ad altri usi in zona agricola – "Studio delle cascine"

A completare il quadro dei contenuti pianificatori di queste porzioni del territorio nel rispetto delle disposizioni della L.R. 12/2005, vi è lo "Studio delle cascine", dove si sono individuati nella tav. P.R.4

- i complessi di edifici a tipologia rurale e non presenti nel territorio agricolo del Comune;
- sono anche puntualmente indicati, con specifica simbologia grafica, gli edifici esistenti ricadenti negli ambiti e Zone del "Sistema agricolo e naturale" e che presentano un uso non attinente il settore primario: prevalentemente si tratta di residenze civili come anche di altri edifici che ospitano, comunque, destinazioni ed attività diverse da quelle prettamente agricole. Un caso per tutti ed a titolo esemplificativo, la C.na Malcontenta, che oggi ospita la "Comunità per la Promozione dello Sviluppo Umano", un centro terapeutico che opera in campo socio-assistenziale.

Per detti edifici non adibiti ad usi agricoli il piano riconosce l'attuale destinazione e consente il suo mantenimento e, entro certi limiti e criteri, anche l'eventuale necessario suo ampliamento .

Per tutti gli edifici vale l'applicazione di tutte le categorie di interventi edilizi previste per il recupero dei fabbricati, fino alla modalità di intervento Ristrutturazione edilizia (Re), nonché l'incremento "una tantum" fino ad un massimo del 30% della Su esistente, da realizzarsi anche in tempi differenti, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi.

3. I servizi e le attrezzature private di uso e/o interesse pubblico nel "sistema agricolo - naturale"

Esistono attualmente alcune attrezzature di proprietà privata, nelle zone del "sistema agricolo-naturale", che si ritengono potenzialmente capaci di offrire spazi e strutture per attività anche di particolare interesse collettivo, da perseguire attraverso opportune forme di convenzionamento con il Comune.

Vi è infatti la presenza di rilevanti attrezzature ippiche (scuderie, box, maneggi, piste di allenamento) in località Bolognola, oggi d'uso esclusivamente privato, già individuate nel Documento di Piano (tav. DP23) come potenziali servizi alla collettività e per le quali si auspica la possibilità di ospitare, in forme compatibili e regolamentate, manifestazioni pubbliche partecipate tra privato proprietario e Comune, anche attraverso eventuali sponsorizzazioni, per facilitare la conoscenza diretta delle tradizionali attività e discipline equestri soprattutto da parte delle generazioni più giovani per favorirne l'approccio alle pratiche sportive e del tempo libero.

Nelle tavv. PR 1 e PR 2 è confermata, per queste ed altre future attrezzature, la classificazione per servizi e nella normativa di dettaglio ritroviamo infatti una duplice articolazione:

- Edifici ed attrezzature per attività fruibili compatibili con l'ambiente agricolo e naturale

con funzioni di supporto o di servizio per lo svolgimento di attività esclusivamente di tipo turistico, ricreativo, educativo-culturale e sportivo, che siano specificamente improntate alla fruizione compatibile, od anche alla protezione o gestione, degli ambienti agricoli e naturali disponibili

- Percorsi di interesse ambientale e paesaggistico (*viabilità dolce*)

I percorsi di interesse ambientale e paesaggistico si inseriscono all'interno del sistema della viabilità agricolo/ambientale del territorio comunale e sovracomunale, con l'obiettivo di favorire, attraverso il percorso nell'ambiente naturale, oltre che l'adeguato supporto alla mobilità per le attività e gli abitanti presenti nelle zone, la visita di chiunque fosse interessato alla conoscenza di queste peculiari porzioni del territorio comunale di cui, sovente, le generazioni più giovani non hanno alcuna cognizione.