


PROGETTISTI	GRUPPO ARGO ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI ARCH. MARCO COLLA ARCH. GABRIELE FERRARI ARCH. ROBERTO PELLINO ARCH. GIAN LUCA PERINOTTO VICOLO CILEA 11 - 27029 VIGEVANO (PV) TEL FAX 0381903221 P.IVA 02003500184 WEB: HTTP://WWW.GRUPPOARGO.IT E-MAIL: INFO@GRUPPOARGO.IT PEC GIANLUCA.PERINOTTO@ARCHIWORLDPEC.IT
COMMITTENTE	COMUNE DI GAMBARANA - PV VIA MARCHESE ALFONSO CORTI 2 - 27030 TEL. 0384 89023 - FAX 0384 89023 P.IVA - C.F. - 00490860186 WEB: HTTP://WWW.COMUNE.GAMBARANA.PV.IT PEC: COMUNE.GAMBARANA@LEGAPEC.IT
PROGETTO	REGIONE LOMBARDIA - PROVINCIA DI PAVIA COMUNE DI GAMBARANA PGT PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ELABORATO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N.12 DEL 2005 E S.M.I.
ITER	AVVIO PROCEDIMENTO PGT: DGC N.22 DEL 04/07/2009 AVVIO PROCEDIMENTO VAS: DGC N.23 DEL 07/07/2009 PRIMA CONFERENZA DI VAS: 09/07/2013 SECONDA CONFERENZA DI VAS: 18/12/2013 DELIBERA DI ADOZIONE: DELIBERA DI APPROVAZIONE: PUBBLICAZIONE NEL BURL:
RIFERIMENTO	
ELABORATO	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO DP06r RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DATA	FEBBRAIO 2014

PROGETTISTI:

GRUPPO ARGO

ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN

STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI

MARCO COLLA

GABRIELE FERRARI

ROBERTO PELLINO

GIAN LUCA PERINOTTO

VICOLO GILEA 11

27029 VIGEVANO PV

TEL - FAX 0381 903221

P.IVA 02003500184

E.MAIL INFO@GRUPPOARGO.IT

SITO WEB: WWW.GRUPPOARGO.IT

INDICE

1.	RIFERIMENTI NORMATIVI E NATURA DEL DOCUMENTO DI PIANO NELL'AMBITO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
2.	LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO	6
3.	GLI OBIETTIVI GENERALI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE	8
4.	DETERMINAZIONI DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER SISTEMI FUNZIONALI	25
5.	IL SISTEMA DEI VINCOLI	34
6.	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE	35
7.	L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	42
8.	LE PREVISIONI RELATIVE ALLA POPOLAZIONE TEORICA DI PIANO	45
9.	LA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO	47

1. RIFERIMENTI NORMATIVI E NATURA DEL DOCUMENTO DI PIANO
NELL'AMBITO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Nella parte introduttiva del presente Piano abbiamo già evidenziato che in Lombardia il riferimento normativo principe per il governo del territorio è rappresentato dalla Legge Regionale n.12 dell'11 marzo 2005 e dalle numerose sue successive modifiche e integrazioni.[1]

Secondo quanto dispone questa legge, il Documento di Piano costituisce, per i Comuni della dimensione demografica Gambarana, uno dei tre distinti atti fondamentali del Piano di Governo del Territorio (PGT). Come tale è quindi dotato di una propria autonomia ma anche di una particolare relazione con gli altri due elementi della 'triade' PGT, che sono, come ormai noto, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

In sostanza, volendone definire in estrema sintesi la natura e i rapporti rispetto alle altre parti di PGT, come ad esso assegnati dalla citata recente norma regionale, si può affermare che: il Documento di Piano è quella sezione del Piano di Governo del Territorio che, a seguito di un'analisi generale del territorio comunale e del suo contesto, fissa gli argomenti guida della prossima e successiva attività di costruzione del paesaggio locale, dettando altresì gli indirizzi per i due restanti atti (cioè il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole).

L'articolo 8 della Legge Regionale 12/2005 precisa in modo più approfondito i contenuti essenziali di tale Documento di Piano, stabilendo a grandi linee quanto già sopraddetto, ovvero che: al suo interno deve trovare posto una ricognizione allargata del territorio in oggetto, e poi, a seguito dell'approntamento di tale quadro conoscitivo, esso deve fissare gli obiettivi e le modalità di salvaguardia e di sviluppo dell'ambito Comune, nonché determinare le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali e individuare puntualmente gli ambiti di trasformazione. Di fatto, *in brevis*, il Documento di Piano si suddivide quindi in una parte di analisi territoriale e in una parte di pianificazione strategica, che sono entrambe

1 Cfr. Legge Regionale n.12 del 11 marzo 2005 ("Legge per il governo del territorio"), pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia BURL n.11 del 16 marzo 2005, I Supplemento Ordinario, e s.m.i., e successive modifiche e integrazioni.

propedeutiche alle particolari specifiche designate con le altre parti costitutive del PGT.

Vale infine la pena notare che, proprio in ragione di questa suo carattere generale e preliminare, il Documento di Piano è dotato, per quanto esplicitamente scritto sulla legge regionale lombarda, di due altre caratteristiche che lo diversificano rispetto al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole: anzitutto non ha valore giuridico sul regime dei suoli (la conformazione dei suoli è stabilita da altri strumenti previsti dalla legislazione regionale, che sono oltre al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, i Piani Attuativi, di cui all'articolo 12 della LR 12/05, e i Programmi Integrati di Intervento, di cui all'articolo 87 della stesa legge); (LR n.12/05, articolo 8, comma 3) e in seconda battuta deve essere verificato e aggiornato almeno ogni cinque anni (ancora LR n.12/05, articolo 10bis, comma 2).[2]

Riassumendo: dei due grandi pezzi che compongono il Documento di Piano il primo si trova nella precedente sezione del nostro PGT, la quale comprende lo scenario di conoscenze territoriali su Gambarana. Lì sono infatti esaminati i vari aspetti salienti dell'attuale territorio comunale e del contesto lomellino, affrontandosi estesamente in quei capitoli le tematiche di carattere sociale ed economico, le indicazioni degli strumenti programmatori e pianificatori sovracomunali, le prescrizioni dei vincoli in atto, e inoltre le analisi sulle componenti della rete della mobilità, del sistema urbano e extraurbano, e soprattutto del paesaggio agricolo, anche mettendo in rilievo i valori e le criticità presenti.

Il secondo pezzo del Documento di Piano, che qui viene illustrato, sviluppa invece lo scenario strategico e le determinazioni di Piano secondo quanto suggerito dall'articolo 8 della Legge Regionale 12/2005, nonché ulteriormente approfondito nel secondo capitolo delle Modalità per la

2 Cfr Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i.: articolo 8 (Documento di piano). Comma 3. Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; articolo 10-bis. (Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti) (articolo introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008). Comma 2. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

pianificazione comunale, emanate dalla Regione Lombardia nel dicembre 2005.[3]

In sintesi: Il Documento di Piano, ai sensi della recente legge regionale lombarda sul governo del territorio (la n.12 del 2005), è uno delle tre parti fondamentali che costituiscono il PGT e ha caratteristiche proprie e distinte rispetto alle altre due parti, che sono il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Esso svolge un preciso ruolo all'interno del Piano di Governo del Territorio, che si può essenzialmente ricondurre a una duplice funzione: anzitutto definisce il quadro conoscitivo territoriale e, sulla base di questo, costruisce lo scenario strategico pianificatorio. Nel suo insieme esso ha quindi, di fatto, natura propedeutica ai contenuti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Inoltre il Documento di Piano, proprio in ragione di questa sua natura generale e preliminare nei confronti dei restanti atti di PGT, è, per legge, dotato di altre due peculiarità che lo distinguono nettamente da Piano dei Servizi e Piano delle Regole: in effetti, a differenza di questi, esso non ha valore giuridico sul regime dei suoli (poiché questo valore è stabilito da altri strumenti previsti dalla legislazione regionale, che sono proprio il Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, nonché i Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento); e inoltre deve essere rinnovato nel tempo, dovendo essere obbligatoriamente verificato e aggiornato almeno ogni cinque anni.

2. LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

Il quadro conoscitivo e orientativo, illustrato nelle precedenti parti di questo Piano di Governo del Territorio, costituisce il riferimento per l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune, ai sensi dell'articolo

3 Cfr. Modalità per la pianificazione comunale (Legge Regionale n. 12 del 2005, articolo 7), approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 8/1681 del 29 dicembre 2005, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia BURL del 26 gennaio 2006, 2° Supplemento Straordinario.

8 della Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i.

La legge indica chiaramente una condizione da rispettare e un'esigenza da soddisfare: gli obiettivi strategici comunali devono risultare coerenti con eventuali previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale; inoltre gli obiettivi strategici comunali devono essere ambientalmente sostenibili e, nel caso, si devono esplicitare i "limiti" e le "condizioni" attraverso cui si possono dichiarare tali.

Funzionale alla dimostrazione di sostenibilità la legge ha previsto, nell'ambito della formazione del Documento di Piano, l'utilizzo dello strumento della Valutazione Ambientale Strategica che ha il compito precipuo di valutare la congruità, dal punto di vista della sostenibilità ambientale, delle scelte operate rispetto agli obiettivi dichiarati, oltreché evidenziare le possibili sinergie con altri atti di pianificazione e programmazione, valutare le alternative individuate, gli impatti potenziali generati, le eventuali misure di mitigazione e compensazione ritenute necessarie e le coerenze paesaggistiche.

E' bene di seguito riportare per esteso il comma 4 dell'articolo 8 della Legge 12/2005 che serve da riferimento per le successive considerazioni e decisioni in merito all'atto Documento di Piano del PGT di Gambarana.

L'articolo 8 specifica che il Documento di Piano deve individuare gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale.

L'articolo 8 specifica che il Documento di Piano ha il compito di determinare le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g),^[4] nonché dimostrando la compatibilità

4 Cfr Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i.: articolo 15. (Contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale) Comma 1. Con il piano territoriale di coordinamento provinciale, di seguito denominato PTCP, la provincia definisce, ai sensi e con gli effetti di cui all'articolo 2, comma 4, gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela

delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

L'articolo 8 specifica che il Documento di Piano ha il compito di individuare puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi.

Infine l'articolo 8 specifica che il Documento di Piano può definire gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione, come meglio specificati dall'articolo 11 della LR12.

3. GLI OBIETTIVI GENERALI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE

Gli obiettivi a valenza strategica del presente Documento di Piano, configurati sulla base di quanto evidenziato nel quadro conoscitivo e delle scelte dell'Amministrazione comunale, anche sulla base delle proposte intervenute nel periodo di elaborazione del Piano di Governo del Territorio, costituiscono gli elementi dello scenario strategico.

Ai sensi dell'articolo 8 della Legge Regionale n. 12 del 2005, il Documento di Piano, sulla base degli elementi del quadro ricognitivo e programmatico, nonché di quelli del quadro conoscitivo e orientativo, ha il compito primario di individuare gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità.

E' bene precisare che gli atti di Pianificazioni sovraordinata, oggi vigenti e con valenza per il Comune di Gambarana, individuano già una serie di indirizzi con specifiche

del proprio territorio connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale; sono interessi di rango provinciale e sovracomunale quelli riguardanti l'intero territorio provinciale o comunque quello di più comuni. Il PTC è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale per i contenuti e nei termini di cui ai commi seguenti. Comma 2. Il PTC, per la parte di carattere programmatico: (...) g) prevede indicazioni puntuali per la realizzazione di insediamenti di portata sovracomunale, se definiti come tali dai PGT dei comuni.

indicazioni per gli ambiti nei quali è inserito anche il territorio comunale.

Il primo atto costituente riferimento sovracomunale per la pianificazione comunale, è rappresentato dal Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia, approvato definitivamente nel gennaio 2010,[5] il quale stabilisce, nel rispetto degli obiettivi di sostenibilità della Comunità Europea, tre macro-obiettivi come basi generali delle politiche territoriali per il perseguimento dello sviluppo sostenibile. Essi constano nel: rafforzare la competitività, l'efficienza e l'attrattività, dei territori della Lombardia; riequilibrare il sistema policentrico del territorio lombardo; proteggere e valorizzare le risorse naturali e culturali che costituiscono l'identità della regione.[6]

E' anche necessario evidenziare che, in aggiunta agli obiettivi generali sopra riportati, il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia definisce anche gli obiettivi peculiari relativi a sei Sistemi Territoriali (ST) lombardi.[7] Il PTR

5 Cfr. Piano Territoriale Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.951 del 19 gennaio 2010, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia BURL n.6, 3° Supplemento Straordinario del 11 febbraio 2010. Si veda anche specificamente alla seguente pagina regionale: <http://www.territorio.regione.lombardia.it/> : "Con la chiusura dell'iter di approvazione del Piano, formalmente avviato nel dicembre 2005, si chiude il lungo percorso di stesura del principale strumento di programmazione delle politiche per la salvaguardia e lo sviluppo del territorio della Lombardia. Il Piano acquista efficacia dal 17 febbraio 2010 per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n.7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010. Il Piano Territoriale Regionale è stato adottato con deliberazione di Consiglio Regionale del 30/7/2009, n. 874 "Adozione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21 l.r.11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio")", pubblicata sul BURL n.34 del 25 agosto 2009, 1° Supplemento Straordinario. Con la deliberazione di Consiglio Regionale del 19/01/2010, n.951 "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con DCR n. 874 del 30 luglio 2009 - approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, l.r. 11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio")" sono decise le controdeduzioni regionali alle osservazioni pervenute e il Piano Territoriale Regionale è approvato. Gli elaborati del Piano Territoriale Regionale, integrati a seguito della DCR del 30/7/2009, n.874 e della DCR del 19/01/2010, n.951, sono pubblicati sul BURL del 30 marzo 2010, Supplemento Straordinario, e sono resi disponibili on line."

6 Cfr. ibidem, Paragrafo 1.3., pagina 21 e seguenti.

7 Cfr. PTR vigente, citato (<http://www.ptr.regione.lombardia.it>), Elaborato 2. Documento di Piano, Paragrafo 2.2 (Sei sistemi territoriali per una Lombardia a geometria variabile), pagina 76 e seguenti. Essi sono: il Sistema Territoriale Metropolitano; il Sistema Territoriale

inserisce specificamente il Comune di Gambarana nel sistema territoriale della Pianura Irrigua e nel sistema territoriale della del Po e dei Grandi Fiumi.

Per il sistema territoriale della Pianura Irrigua[8] il Piano Territoriale della Lombardia precisa i seguenti sei obiettivi (che contengono il prefisso ST5):[9]

R_ST5.1. garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale;

R_ST5.2. garantire la tutela delle acque e il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricoltura con le determinazioni assunte nell'ambito del Patto per l'Acqua, perseguire la prevenzione del rischio idraulico);

R_ST5.3. tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo;

R_ST5.4. promuovere la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservarne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita dei cittadini e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale;

R_ST5.5. migliorare l'accessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti;

R_ST5.6. evitare lo spopolamento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le opportunità lavorative.

Inoltre per il sistema territoriale della del Po e dei Grandi Fiumi[10] lo stesso PTR lombardo precisa i seguenti sette obiettivi (che contengono il prefisso ST6):[11]

della Montagna; il Sistema Territoriale Pedemontano; il Sistema Territoriale dei Laghi; il Sistema Territoriale della Pianura Irrigua; e il Sistema Territoriale del Po e dei Grandi Fiumi.

8 Cfr. ibidem, Paragrafo 2.2.5., pagina 112 e seguenti.

9 Cfr. ibidem, Paragrafo 2.2.5, pagina 118 e seguenti.

10 Cfr. PTR vigente, citato (<http://www.ptr.regione.lombardia.it>), Elaborato 2. Documento di Piano, Paragrafo 2.2.5., pagina 124 e seguenti.

11 Cfr. ibidem, Paragrafo 2.2.5, pagina 130 e seguenti.

- R_ST6.1. tutelare il territorio degli ambiti fluviali, oggetto nel tempo di continui interventi da parte dell'uomo;
- R_ST6.2. prevenire il rischio idraulico attraverso un'attenta pianificazione del territorio;
- R_ST6.3. tutelare l'ambiente degli ambiti fluviali;
- R_ST6.4. garantire la tutela delle acque, migliorandone la qualità e incentivando il risparmio idrico;
- R_ST6.5. garantire uno sviluppo del territorio compatibile con la tutela e la salvaguardia ambientale;
- R_ST6.6. promuovere la valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-culturale del sistema Po attorno alla presenza del Fiume come elemento unificante per le comunità locali e come opportunità per lo sviluppo del turismo fluviale;
- R_ST6.7. perseguire una pianificazione integrata e di sistema sugli ambiti fluviali, agendo con strumenti e relazioni di carattere sovralocale e intersettoriale.

Il principale atto di programmazione sovracomunale a cui si deve riferire la pianificazione del territorio comunale di Gamabrana è però costituito, come è noto, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Pavia (approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 53/33382 del 7 novembre 2003).

Il PTCP di Pavia precisa gli indirizzi generali e quelli specifici per i vari ambiti territoriali tematici, ovvero per le sub-aree con caratteri omogenei individuate dal Piano provinciale stesso.[12] Per quanto attiene alle Norme per la

12 Cfr. Provincia di Pavia, PTCP, Norme Tecniche d'Attuazione, articolo 23 (Ambiti territoriali tematici) 1. Gli Ambiti tematici per tipologie territoriali costituiscono sub-aree del territorio provinciale che il PTCP individua quali primi momenti di applicazione di forme di coordinamento intercomunale in funzione dell'evidenza di problematiche territoriali, ambientali e infrastrutturali di carattere strategico ai fini dell'attuazione degli obiettivi del PTCP stesso. 2. Per ciascun ambito territoriale tematico, sono individuati specifici indirizzi di carattere programmatico. 3. Gli Ambiti tematici territoriali sono quindi definiti : a) in funzione dell'evidenza di problematiche territoriali, ambientali e infrastrutturali, di carattere strategico ai fini dell'attuazione degli obiettivi del PTCP; b) in funzione della presenza di aspetti di sensibilità/criticità relativi alla morfologia del territorio, alla morfologia degli insediamenti, all'organizzazione e alla struttura dei servizi, alla distribuzione della popolazione,

Tutela e la Valorizzazione delle risorse paesistico - ambientali, esso articola gli indirizzi normativi per ambiti unitari (indirizzi generali).[13]

Gli ambiti unitari sono le macro-aree aventi caratteri omogenei dal punto di vista paesistico - ambientale. Gli indirizzi di tutela individuati per ciascun ambito costituiscono il primo inquadramento paesistico da adottare negli atti di pianificazione territoriale e settoriale. Ai piani regolatori comunali (oggi PGT) è demandata l'articolazione degli indirizzi generali specificati dal PTCP.[14]

Il PTCT di Pavia localizza il Comune di Gambarana, nell'Ambito unitario della Pianura Irrigua Lomellina come specificato nell'Elaborato 3.1a.[15] Le Norme Tecniche d'Attuazione del PTCP, all'articolo 31.B, individuano quali elementi connotativi di quest'ambito, che si estende fra la golena della Sesia ed il Parco del Ticino, per primo l'assetto ad orientamento risicolo, con la sua tipica organizzazione colturale (fitto reticolo irriguo con presenza di acqua stagnante) ed aziendale (cascine); e per secondo l'assetto eco sistemico caratterizzato tipicamente dai corsi d'acqua, da risorgive (fontanili) ed in alcune aree da particolari elementi morfologici (dossi). Le Norme Tecniche d'Attuazione del PTCP, ancora all'articolo 31.B, elencano gli indirizzi generali che, come già osservato, hanno carattere orientativo ed indicativo, e il rispetto dei quali è esaminato in sede di valutazione di compatibilità del PGT, con il PTCP, per tale l'ambito unitario:

P.B.a. dovranno essere salvaguardati e valorizzati i sistemi d'interesse ambientale corrispondenti ai principali corsi d'acqua (Agogna, Terdoppio), alle aree delle risorgive e dei dossi, favorendone la fruizione anche attraverso la realizzazione e la promozione di percorsi verdi (green - way);

P.B.b. dovrà essere consolidata ed incentivata l'attività agricola in atto, sia per il suo valore produttivo che paesistico.

all'organizzazione dei sistemi locali del lavoro, a processi insediativi e territoriali in corso o tendenziali.

13 Cfr. Provincia di Pavia, PTCP, Norme Tecniche d'Attuazione, articolo 29.

14 Cfr. Provincia di Pavia, PTCP, Norme Tecniche d'Attuazione, articolo 31.

15 Cfr. Provincia di Pavia, PTCP, Norme Tecniche d'Attuazione, articolo 31.B.

P.B.c. i Piani di sviluppo agricolo ed i PRG (oggi PGT), compatibilmente con le esigenze di produttività agricola e nell'ambito delle rispettive competenze, dovranno prevedere incentivi e norme tese a:

1. accrescere la complessità dell'ecosistema contenendo le spinte alla monocoltura e prevedendo la conservazione e l'incremento delle biocenosi frammentarie (filari, boscaglie ecc.);
2. regolamentare l'uso dei diserbanti e pesticidi;
3. salvaguardare i caratteri dominanti della trama paesistica quali il reticolo idrografico e gli elementi consolidati della tessitura;
4. salvaguardare la vegetazione sparsa quale elemento importante sia dal punto di vista ecologico che paesistico;
5. salvaguardare e valorizzare gli elementi tipici della pianura irrigua quali i fontanili, le risorgive, i prati marcitoi e le marcite.

P.B.d. vanno individuate norme ed incentivi per il recupero degli insediamenti tipici (cascine, casali), prevedendo anche usi complementari a quelli agricoli, purché compatibili con l'attività agricola e con le tipologie interessate;

P.B.e. devono essere studiate e promosse idonee tipologie costruttive per i nuovi impianti a servizio dell'agricoltura, che si pongano in un corretto rapporto con le preesistenze.

Oltre a quanto prima specificato, il PTCT di Pavia localizza il Comune di Gambarana nell'Ambito Territoriale del Fiume Po.^[16] Le Norme Tecniche d'Attuazione del PTCP, a proposito dell'Ambito del Fiume Po), che comprende i Comuni rivieraschi e i Comuni di seconda fascia rispetto al corso del Po, specificano come obiettivi e finalità degli indirizzi: la valorizzazione dell'ambito fluviale e dei suoi paesaggi naturali e seminaturali; la valorizzazione del rapporto tra ambito fluviale e insediamenti urbani; il recupero, ripristino e sistemazione ambientale, urbanistica e funzionale dei siti e degli insediamenti degradati di carattere antropico; la valorizzazione delle caratteristiche dell'ambito fluviale

¹⁶ Cfr. Provincia di Pavia, PTCP, Norme Tecniche d'Attuazione, articolo 26.1.

legate allo sviluppo delle attività di tipo turistico, ricreativo e per il tempo libero, didattico-ambientale; e in ultimo la valorizzazione e tutela degli spazi e delle attività agricole; e in particolare come indirizzi:

- a) il recupero ambientale dei siti degradati già interessati da attività di tipo estrattivo che si distribuiscono lungo tutta la fascia fluviale;
- b) la realizzazione di servizi a supporto delle attività di carattere turistico e ricreativo anche attraverso il riutilizzo e il ripristino degli insediamenti e dei fabbricati d'origine agricola esistenti;
- c) il recupero finalizzato al ripristino dei caratteri ambientali e delle funzioni idrauliche delle lanche inattive;
- d) la realizzazione di circuiti per la mobilità di tipo turistico e ciclopedonale;
- e) l'adeguamento della pianificazione urbanistica di livello comunale rispetto alle problematiche di tutela e valorizzazione dei territori compresi nell'ambito fluviale;
- f) la progettazione d'interventi per il ridisegno e la riqualificazione urbanistica e ambientale nelle aree di margine degli ambiti urbanizzati ed edificati e nelle aree d'interfaccia con gli spazi del paesaggio agricolo dell'ambito fluviale;
- g) l'inserimento paesistico-ambientale, realizzazione delle mitigazioni e delle compensazioni ambientali, nonché dei necessari adeguamenti della viabilità locale, rispetto al nuovo attraversamento del Po previsto dal collegamento A21-Via Emilia con la regione aeroportuale di Malpensa 2000;
- h) limitazione delle espansioni dei nuclei edificati e delle aree urbanizzate, ai soli ambiti in cui tale attività è consentita dagli indirizzi del Piano d'Assetto Idrogeologico promosso dall'Autorità di Bacino;
- i) realizzazione degli impianti e dei servizi per lo smaltimento e la depurazione delle acque nei Comuni di Frascarolo, Gambarana, Mezzana Bigli, S. Martino Siccomario, Valle Salimbene, Mezzanino, Albaredo Arnaboldi, S. Cipriano Po, Spessa, Corteolona, Costa de' Nobili, S. Zenone Po, Torre de' Negri, Zerbo, Badia Pavese.

Inoltre il PTCT di Pavia localizza il Comune di Gambarana nell'Ambito Territoriale tematico 5, Ambito della Valle del

Torrente Agogna, come specificato nell'Elaborato 3.1a (Sintesi delle proposte: gli scenari di piano). Anche in questo caso le Norme Tecniche d'Attuazione del PTCP, all'articolo 26.5,^[17] individuano per tale ambito gli indirizzi, con carattere orientativo ed indicativo, il rispetto dei quali è esaminato in sede di valutazione di compatibilità del piano urbanistico comunale (ovvero del PGT) con il PTCP. A proposito dell'Ambito Territoriale tematico 5 (Ambito della Valle del Torrente Agogna), che comprende i Comuni interessati dalla presenza dell'asta fluviale del Torrente Agogna, il PTCP specifica come obiettivi e finalità degli indirizzi: la riqualificazione del sistema urbano e territoriale connesso all'ambito fluviale; la valorizzazione ambientale dell'asta fluviale; la valorizzazione e tutela degli spazi e delle attività agricole; ed in particolare come indirizzi:

- a) l'adeguamento della pianificazione urbanistica di livello comunale rispetto alle problematiche di tutela e valorizzazione dei territori compresi nell'ambito fluviale;
- b) la realizzazione di circuiti per la mobilità di tipo turistico e ciclopedonale;
- c) la progettazione di interventi per il ridisegno e la riqualificazione urbanistica ed ambientale degli ambiti urbanizzati ed edificati di interfaccia con gli spazi aperti dell'ambito fluviale con particolare riferimento ai nuclei urbanizzati-edificati di Sannazzaro, Ferrera Erbognone, Lomello, Castello d'Agogna;
- d) la progettazione e localizzazione lungo l'asta fluviale di assi verdi attrezzati e spazi funzionali legati alle attività turistico-ricreative e sportive;
- e) la progettazione di interventi di rinaturalizzazione e ripristino ambientale dei tratti relativi ai sistemi spondali caratterizzati da fenomeni di artificializzazione e degrado;
- f) gli interventi di recupero e ripristino di fabbricati e insediamenti di origine rurale per attività di carattere agriturismo;
- g) la progettazione d'interventi per la valorizzazione ambientale dello spazio agricolo e per la diversificazione delle colture;

¹⁷ Cfr. Provincia di Pavia, PTCP, Norme Tecniche d'Attuazione, articolo 26.5.

- h) l'attivazione di procedure di coordinamento delle politiche urbanistiche e di sviluppo degli insediamenti in relazione alla definizione di interventi di viabilità, con particolare riferimento alla realizzazione della tangenziale all'abitato di Lomello;
- i) la progettazione di interventi di potenziamento dell'offerta di servizi di livello locale e di rilevanza sovracomunale;
- j) il completamento del sistema di smaltimento e depurazione delle acque con particolare riferimento ai Comuni di Castelnovetto, S. Angelo di Lomellina, S. Giorgio Lomellina, Vellezzo Lomellina, Ferrera Erbognone, Mezzana Bigli.

Anche sulla base di quanto sopraddetto, ma soprattutto tenuto conto di tutte le analisi effettuate nel quadro ricognitivo e programmatico (studio delle caratteristiche socio - economiche, degli atti sovraordinati, dei vincoli in atto sul territorio comunale, delle istanze pervenute), nonché nel quadro conoscitivo ed orientativo (analisi dei grandi sistemi funzionali e territoriali della mobilità, dell'ambito urbano ed extraurbano e del paesaggio agricolo), si possono formulare i seguenti obiettivi con carattere generale che si intendono perseguire per il territorio comunale di Gambarana, anche attraverso il presente strumento pianificatorio di governo del territorio.

T1A. GLI OBIETTIVI QUALITATIVI DI SVILUPPO

Principio di base numero uno: minimizzare il consumo del suolo

- 1. il sistema della mobilità e delle reti (strade e connessioni)
- 2. il sistema del territorio urbano (residenza, produttivo e servizi)
- 3. il sistema del territorio agricolo (insediamenti e paesaggio)

T1B. GLI OBIETTIVI QUALITATIVI DI MIGLIORAMENTO

Principio di base numero due: riqualificare del territorio

- 1. il sistema della mobilità e delle reti (strade e

connessioni)

2. il sistema del territorio urbano (residenza, produttivo e servizi)
3. il sistema del territorio agricolo (insediamenti e paesaggio)

T1C. GLI OBIETTIVI QUALITATIVI DI CONSERVAZIONE

Principio di base numero tre: utilizzare le risorse territoriali

1. il sistema della mobilità e delle reti (strade e connessioni)
2. il sistema del territorio urbano (residenza, produttivo e servizi)
3. il sistema del territorio agricolo (insediamenti e paesaggio)

T2A. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

Principio di base quattro: compatibilità con gli obiettivi qualitativi

1. il sistema della mobilità e delle reti (strade e connessioni)
2. il sistema del territorio urbano (residenza, produttivo e servizi)
3. il sistema del territorio agricolo (insediamenti e paesaggio)

TEMATICA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO
MOBILITA'	(CONSERVAZIONE) tutela dei percorsi storici e panoramici esistenti all'interno nel territorio comunale	(VIABILITA' STORICA E PANORAMICA) garantire il rispetto e la tutela degli antichi tracciati, e anche degli elementi di pregio localizzati lungo tali percorsi: manufatti, alberi, visuali
	(MIGLIORAMENTO) miglioramento della funzionalità del sistema viabilistico attuale in rapporto ad attività e itinerari	(RETE STRADALE VICINALE E CAMPESTRE) recuperare la rete stradale vicinale e campestre anche in funzione di usi diversi da quelli propriamente connessi alle attività produttive agricole al fine di valorizzare le aree attraversate (RETE STRADALE EXTRAURBANA PRINCIPALE) perfezionare la rete veicolare principale al fine di rendere gli itinerari più funzionali alle connessioni a largo raggio, sistemando le intersezioni critiche e risolvendo i tratti di attraversamento del centro abitato (RETE STRADALE URBANA) riqualificare la rete viabilistica urbana e sistemare gli incroci critici esistenti, rendendo più funzionali i percorsi di transito, anche in rapporto alle esigenze di sicurezza (SISTEMA DEI PARCHEGGI) ottimizzare l'accessibilità locale alle diverse attività e ai servizi esistenti, adeguando e completando il sistema dei parcheggi, anche con tipologie di sosta differenziate
	(SVILUPPO) necessità di espansione della rete viabilistica in rapporto alle esigenze dei nuovi interventi	(NUOVA VIABILITA') ampliare la viabilità locale esistente in rapporto alle nuove attività con attenzione alle soluzioni opportune in ragione della minore occupazione di suolo e del corretto dimensionamento delle strade

TEMATICA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO
RESIDENZA	(CONSERVAZIONE) riqualificazione urbana e recupero dei nuclei di antica formazione	(TUTELA DEL CENTRO STORICO) incentivare il risanamento e il recupero degli edifici e degli spazi attuali, sulla base del principio di maggiore tutela degli edifici storici e di pregio tipologico e dei fronti pubblici
	(MIGLIORAMENTO) riqualificazione dei comparti degradati e delle aree consolidate esistenti	(RIQUALIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI) sistemare le aree residenziali esistenti, favorendo lo spostamento di funzioni insediate ma non compatibili con la residenza stessa, disincentivando altresì l'introduzione di nuove destinazioni incompatibili con le funzioni abitative (COMPLETAMENTO DELLE ZONE RESIDENZIALI) favorire il completamento delle zone residenziali consolidate, e favorire la riqualificazione degli edifici esistenti e la progettazione dei nuovi con criteri di sostenibilità ambientale
	(SVILUPPO) ampliamento delle aree residenziali in ragione del fabbisogno abitativo previsto, minimizzando il consumo del suolo e anche incentivando interventi sostenibili	(NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI QUANTITA') contenere le aree di trasformazione residenziale, o soggette a piano attuativo, calibrandole in base al fabbisogno abitativo ipotizzato anche sulla base della quantità di aree edificabili già esistenti o in corso di attuazione. (NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI QUALITA') migliorare la qualità delle nuove aree residenziali previste, sia in termini ambientali (risparmio energetico) che in termini ecologici (corridoi a verde urbano), anche in rapporto alla nuova rete ecologica comunale

TEMATICA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO
PRODUTTIVO	(CONSERVAZIONE) consolidamento e recupero delle realtà esistenti con attenzione alla compatibilità ambientale	(RECUPERO DI AREE DISMESSE) sollecitare il recupero e il riutilizzo delle aree dismesse dalle attività, anche tramite incentivi volumetrici, previo completamento delle bonifiche (COMMERCIO ESISTENTE) mantenere l'offerta entro le soglie sovraordinate e rivitalizzare le attività commerciali esistenti, con riguardo soprattutto agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi
	(MIGLIORAMENTO) riqualificazione complessiva tessuto produttivo esistente	(CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA) ammettere la possibilità di trasformazione di aree produttive dismesse in aree residenziali, soprattutto per quelle localizzate in corrispondenza del centro abitato e vicinanze (AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE) confermare la localizzazione delle aree produttive esistenti e già localizzate sulla base del PRG vigente sollecitando interventi di mitigazione ambientale (URBANIZZAZIONI) completare e perfezionare il sistema dell'accessibilità, dei parcheggi e delle reti di sottoservizi necessari al funzionamento delle aree prod.esistenti
	(SVILUPPO) definire le aree con destinazioni produttive in base alle esigenze effettive e garantire le sistemazioni ambientali	(NUOVE AREE PRODUTTIVE - COMMERCIALI) sviluppare l'eventuale insediamento di nuove aree produttive in corrispondenza di zone già destinate ad usi produttivi, industriali, artigianali e terziari, vietando gli esercizi commerciali di grandi dimensioni (MITIGAZIONI) individuare i modi delle mitigazioni ambientali per i nuovi interventi produttivi, industriali, artigianali e terziari, anche se assoggettati a intervento diretto, in rapporto alla rete ecologica comunale

TEMATICA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO
SERVIZI	(CONSERVAZIONE) sistemazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche di uso pubblico e di interesse generale esistenti sul territorio comunale	(SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI ESISTENTI) intervenire sugli spazi pubblici esistenti al fine di facilitare la fruizione degli stessi con particolare attenzione verso le fasce deboli dell'utenza
	(MIGLIORAMENTO) miglioramento della qualità dei servizi e delle aree pubbliche con interventi sostanziali di riqualificazione	(RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI) sistemare gli spazi pubblici significativi e centrali con particolare attenzione alla funzionalità degli stessi e nel contempo al ruolo simbolico da essi svolto (RIQUALIFICAZIONE DI RETI TECNOLOGICHE) sistemare e migliorare le reti esistenti, con attenzione particolare alla rete fognaria ed a quella dell'illuminazione pubblica
	(SVILUPPO) ampliamento dimensionale dell'offerta e incremento della qualità dei servizi	(NUOVE ATTREZZATURE) attivare le procedure per l'acquisizione di nuovi spazi o aree per attrezzature pubbliche e ampliare gli spazi o aree a esse dedicati anche in funzione delle previsioni demografiche (ADEGUAMENTO DI NUOVE RETI E IMPIANTI) progettazione delle nuove reti di urbanizzazione primaria (fognatura, acqua, illuminazione, telecomunicazione) in base alle esigenze previste ed alle normative vigenti

TEMATICA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO
AGRICOLO	(CONSERVAZIONE)	(TUTELA DELL'AMBIENTE AGRARIO)
	tutela del paesaggio agrario nei suoi aspetti significativi e produttivi	preservare le attività agricole nelle porzioni di territorio a più elevato valore agrario, evitando processi di frammentazione dello spazio rurale ovvero modifiche non strettamente dovute alle necessità colturali
		(TUTELA ELEMENTI DEL PAESAGGIO RURALE) salvaguardare gli elementi connotativi del paesaggio agrario, anche dal punto di vista ambientale, ovvero: il sistema delle acque su-perficiali (corsi d'acqua, rete idrografica, fontanili, manufatti connessi al sistema irriguo), il sistema di verde e corridoi ecologici (alberi, aree boscate, fasce ripariali), sistema cascinale
	(MIGLIORAMENTO)	(RECUPERO DI CASCINE E NUCLEI RURALI)
	riqualificazione dei nuclei cascinali e agricoli	incentivare il recupero delle cascine e dei nuclei extraurbani esistenti, anche con destinazioni d'uso diverse, nel caso di dismissione dalle attività agricole
		(TRAMA VERDE) definire le aree dei corridoi ecologici in rapporto alle preesistenze ambientali del paesaggio rurale e anche all'area urbana, nonché considerando la rete ecologica sovraordinata
	(SVILUPPO)	(RICONVERSIONE AMBIENTALE DI AREE)
	conversione di aree non più destinate all'agricoltura con attenzione al contesto agricolo	favorire la riconversione delle aree non più utilizzate ai fini agrari per diverse destinazioni d'uso compatibili con il paesaggio rurale e nel rispetto della normativa e della pianificazione sovracomunale
		(REGOLE E DIVIETI) precisare ed evidenziare la normativa in merito alle attività vietate nelle aree rurali a seconda dell'area e degli elementi di tutela evidenziati dal quadro conoscitivo.

TEMATICA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO
AMBIENTALE	(CONSERVAZIONE) Conservazione e gestione delle risorse naturali	(TUTELA DELLE RISORSE NATURALI) Migliorare la gestione evitando lo sfruttamento delle risorse naturali riconoscendone il valore eco sistemico (TUTELA DEL CLIMA) Limitare i cambiamenti climatici, i loro costi e le ripercussioni negative per la società e l'ambiente LIMITARE IL CONSUMO DI SUOLO) Limitare il consumo del territorio attraverso la tutela del patrimonio esistente e la promozione di modelli di consumo e produzione sostenibili
	(MIGLIORAMENTO) Migliorare i sistemi di trasporto	(TRASPORTI SOSTENIBILI) Garantire sistemi di trasporto corrispondenti ai bisogni economici, sociali ed ambientali della società, minimizzandone le ripercussioni negative sull'economia, la società e l'ambiente
	Migliorare la salute pubblica	(SALUTE PUBBLICA) Promuovere la salute pubblica a pari condizioni per tutti e migliorare la protezione contro le minacce sanitarie
	(SVILUPPO) Inclusione sociale demografica e migrazione	(SOLIDARITA' SOCIALE) Creare una società inclusiva tenendo conto della solidarietà tra le generazioni e nell'ambito delle stesse nonché garantire e migliorare la qualità della vita dei cittadini quale presupposto per un benessere duraturo delle persone

E' bene evidenziare anche i seguenti punti che costituiscono indirizzi di riferimento nella stesura dell'intero progetto di Piano di Governo del Territorio del Comune di Gambarana, vale a dire del Documento di Piano, per i suoi aspetti strategici, ma anche del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, che nel complesso rappresentano concretamente l'attuazione del Piano medesimo:

- C.F.1. al fine del contenimento del consumo del suolo e riduzione della pressione insediativa sugli spazi legati alle attività agricole, si prevede di non eccedere le quantità derivanti dalle istanze presentate, completando le previsioni del PRG oggi vigente per quanto riguarda il centro abitato e l'intorno di Gambarana, aumentando nel contempo le possibilità edificatorie all'interno del centro edificato esistente e garantendo all'esterno di essi le possibilità di recupero dei nuclei cascinali individuati;
- C.F.2. inoltre sempre al fine dell'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali a disposizione e della conseguente minimizzazione del consumo di suolo libero, è previsto il recupero e il completamento delle aree residenziali esistenti (aree consolidate residenziali), in particolare delle aree del centro abitato, attivabile ove possibile anche tramite incentivi volumetrici di limitata portata;
- C.F.3. al fine dello sviluppo di nuove aree abitative, si prevede la conferma, la eventuale risagomatura, e il completamento delle aree residenziali già previste dal PRG vigente e localizzate in stretto rapporto con il centro edificato esistente, cercando di incentivare la ristrutturazione urbanistica delle aree centrali, senza intaccare eccessivamente le parti più periferiche;
- C.F.4. al fine dello sviluppo di attività produttive, si prevede la ri-localizzazione delle aree produttive già previste dal PRG oggi vigente all'esterno del centro abitato, lungo la viabilità principale di accesso, garantendo l'insediamento di attività compatibili con l'area residenziale limitrofa;
- C.F.5. al fine della salvaguardia e dell'eventuale ampliamento delle dotazioni a verde del territorio comunale, si prevede in particolare la realizzazione di nuove aree e di quote di verde piantumato, pensato soprattutto con

riguardo alle nuove aree edificabili, siano esse residenziali o produttive, con particolare attenzione all'introduzione di fasce mitigative e alla costruzione della rete ecologica comunale;

- C.F.6. al fine di una migliore fruibilità del territorio e delle connessioni tra le diverse parti del centro, nonché tra questi e il territorio agricolo, si prevede la sistemazione della viabilità esistente a Nord del centro abitato, il perfezionamento ovvero la riqualificazione di tratti di strada entro il centro abitato; inoltre gli interventi sulle nuove aree di trasformazione devono contribuire in particolare alla costruzione del sistema della nuova viabilità al servizio delle abitazioni, delle attrezzature e delle attività;
- C.F.8. al fine del potenziamento dell'offerta di servizi di livello locale, oltre a quanto sopraesposto, si prevede l'incremento delle aree a parcheggio in corrispondenza delle zone per attrezzature esistenti, nonché in corrispondenza delle nuove aree di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale;
- C.F.9. per quanto attiene alle destinazioni a carattere commerciale all'interno del territorio comunale sono vietati i centri commerciali le medie strutture di vendita, mentre sono invece sempre ammessi gli esercizi di vicinato, localizzati in stretto rapporto con le residenze esistenti e di previsione;
- C.F.10. con riguardo infine al territorio agricolo, oltre alla definizione delle aree e dei meccanismi di tutela si sono definite le aree con valenza ecologica e ambientale che si configurano come corridoi a verde connesse alla presenza del fiume Po e delle aree naturali di pregio.

4. DETERMINAZIONI DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER SISTEMI FUNZIONALI

Data l'importanza della dimensione temporale e l'aspetto decisivo relativo alla sostenibilità finanziaria delle previsioni di pianificazione, il Documento di Piano deve assicurare una stretta relazione e coerenza tra le politiche

d'intervento e le linee di azione prefigurate da un lato e il quadro delle risorse economiche dall'altro.

Ciò implica che gli interventi previsti dal Piano di Governo del Territorio debbano essere connotati anche rispetto ad una scala di priorità dell'Amministrazione da costruirsi tenendo conto delle risorse economiche a disposizione o comunque attivabili, anche attraverso il diretto coinvolgimento di risorse private alla realizzazione delle previsioni di sviluppo territoriale e mediante l'utilizzo degli atti di programmazione negoziata.

Per quanto attiene specificamente alle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione comunale si possono effettuare le seguenti osservazioni, integrate e ampliate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Basandosi su quanto evidenziato ed analizzato nei precedenti paragrafi, si possono configurare gli scenari di progetto del sistema della mobilità e infrastrutturale nel territorio comunale di Gambarana, non solo in relazione alle attività ma anche in funzione delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico o generale, esistenti o previste sull'intero territorio del Comune.

Gli interventi sul sistema della mobilità e della sosta saranno attuati con il meccanismo previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'articolo che riguarda il sistema della viabilità e della sosta. Al suo interno si specifica che in tutte le aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è sempre prescritta la riqualificazione e lo sviluppo della viabilità e della sosta, e in particolare:

- per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché anche e soprattutto nel caso di intervento indiretto, ovvero di piano urbanistico attuativo è sempre obbligatoria la contestuale cessione e realizzazione delle aree pubbliche per viabilità e sosta (strade pubbliche e spazi pubblici di sosta) individuata negli elaborati del Piano di Governo del Territorio;
- le strade pubbliche e i loro allargamenti, devono rispettare le indicazioni del Piano di Governo del Territorio e quelle di nuova realizzazione non possono avere dimensioni inferiori a quelle stabilite espressamente e con schemi

grafici dal Decreto Ministeriale n. 6792 del 2001;

- gli spazi pubblici di sosta devono rispettare le indicazioni del Piano di Governo del Territorio e quelle di nuova realizzazione non possono essere inferiori alle quantità stabilite dalle norme d'indirizzo; in aggiunta a queste i parcheggi privati, nei casi di interventi di nuove costruzione, devono essere realizzati nella misura prevista dalla vigente legislazione e dalle norme del Piano di Governo del Territorio.

All'esterno del perimetro del centro abitato viene confermata infine la salvaguardia dei tracciati delle strade provinciali e soprattutto di quelle vicinali, che costituiscono viabilità di fruizione panoramica ed ambientale. Le stesse potranno, a seguito di accordi con i diversi enti o consorzi, essere trasformate in percorsi misti (destinati non solo al traffico agricolo, ma anche a quello turistico pedonale e ciclabile), tramite opportuni interventi e segnaletica da definirsi in un progetto ad hoc, ad integrazione di questo Piano di Governo del Territorio, anche alla luce degli obiettivi prima individuati.

E' bene anche in questa sede precisare, con riguardo agli aspetti viabilistici, che:

- le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste dal Codice della Strada, si estendono su entrambi i lati fino in corrispondenza del perimetro del Centro abitato;
- fuori dall'attuale perimetro di centro abitato gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla Strada provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate, nuove intersezioni a rotatoria oppure nuove intersezione che consentano la sola svolta a destra senza la possibilità di attraversamento della carreggiata, poste ad un'adeguata distanza l'una dall'altra.

Come si evince dalle precedenti parti conoscitive di questo Piano di Governo del Territorio le attrezzature pubbliche esistenti nel territorio comunale di Gambarana, fornendo ad oggi un buon livello qualitativo e quantitativo (con più di quarantatre metri quadrati per ogni residente) per la

popolazione ivi insediata, corrispondente a 235 abitanti al 31 dicembre 2012 (dato Istat fornito da Regione Lombardia, Movimento anagrafico della popolazione residente).

Tabella - Aree per servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale esistenti

	SUPERFICIE MQ	MQ PER ABITANTI
PARCHEGGI PUBBLICI	2.670	11,36
VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO	2.800	11,91
INTERESSE COMUNE	4.660	19,83
AREA CIMITERIALE	2.560	10,89
AREA IMPIANTI	1.330	5,66
TOTALE	14.020	59,66
TOTALE SENZA CIMITERO E IMPIANTI	10.130	43,11

Ciononostante il quadro degli interventi previsti evidenzia, nel Piano dei Servizi, per quanto attiene al sistema delle attrezzature, qualche necessario aumento della dotazione di spazi per la sosta in corrispondenza dei servizi esistenti nelle aree centrali, da realizzarsi su aree già di proprietà pubblica o cedute nell'ambito della pianificazione attuativa.

In sostanza gli interventi che riguardano le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono orientati prima di tutto al sistema infrastrutturale che, come detto più volte, ha carenze sia nei suoi elementi di sottoservizi (fognatura) sia nei suoi elementi di viabilità e sosta (strade e parcheggi).

Il quadro operativo che il Piano di Governo del Territorio offre per i Servizi consiste quindi principalmente in due azioni comuni a tutti gli interventi:

- per quanto riguarda i sottoservizi, anche con l'integrazione del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, l'obbligo di progettare opportuni sistemi di smaltimento anche in base alle prescrizioni fornite dalla recente normativa regionale (acque bianche - acque nere);
- per quanto riguarda il sistema della viabilità urbana e della sosta, la previsione, attuata sia dal pubblico che dal privato, della riqualificazione delle strade esistenti e dei parcheggi in base al disegno complessivo e gerarchico fornito e indicato del Piano di Governo del Territorio.

Per quanto attiene al sistema del verde il presente Piano di Governo del Territorio specifica, nelle proprie Norme Tecniche di Attuazione che in tutte le aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è sempre prescritta la tutela e lo sviluppo del verde con particolare riguardo al sistema delle connessioni a verde ecologico ovvero in coerenza con la rete dei corridoi ecologici.

In sostanza è fatto obbligo per ogni intervento rispettare i seguenti requisiti ecologici: ai fini della salvaguardia, riqualificazione e formazione del sistema dei corridoi a verde ecologico, per ogni intervento deve essere comunque garantita una dotazione minima di aree a verde e di piantumazione stabilita dalle norme.

In particolare in tutte le aree del territorio comunale per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché nel caso di intervento indiretto, ovvero nel caso di predisposizione preliminare di uno strumento urbanistico attuativo, è sempre prescritta la contestuale realizzazione di aree a verde al fine di costruire la rete di cui sopra.

L'area a verde costituisce di fatto quella porzione delle aree del territorio comunale, che deve essere sistemata obbligatoriamente a prato e con la piantumazione degli alberi e arbusti, scelti tra quelli elencati nelle Norme stesse, in modo da ottenere una fascia con una densità minima pari a un albero e un arbusto per ogni 60mq (sessanta metri quadrati) di area a verde.

Inoltre nelle aree del territorio comunale, all'interno di ciascuna superficie fabbricabile, per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione è sempre prescritta la contestuale piantumazione degli alberi e arbusti, scelti tra quelli elencati nelle Norme stesse.

Ai fini del rispetto di tali quote minime per la realizzazione delle aree a verde e della piantumazione nelle aree del territorio comunale gli alberi e gli arbusti sono scelti sulla base del seguente elenco di piante autoctone:

- alberi ad alto fusto appartenenti alle seguenti specie: Acer campestre (Acero campestre), Alnus glutinosa (Ontano nero), Carpinus betulus (Carpino bianco), Fraxinus excelsior (Frassino maggiore), Fraxinus ornus (Orniello), Malus silvestris (Melo selvatico), Morus alba (Gelso), Morus nigra (Gelso nero), Populus alba (Pioppo bianco), Populus nigra

italico (Pioppo cipressino), Populus tremula (Pioppo tremulo), Prunus avium (Ciliegio selvatico), Quercus cerris (Cerro), Quercus robur (Farnia), Salix alba (Salice bianco), Tilia cordata (Tiglio selvatico).

- arbusti appartenenti alle seguenti specie: Berberis vulgaris (Crespino), Corilus avellana (Nocciolo), Cornus mas (Corniolo), Cornus sanguinea (Sanguinello), Crategus monogina (Biancospino), Cytisus scoparius (Ginestra dei carbonai), Ligustro vulgare (Ligustro), Prunus spinosa (Prugnolo) Rosa canina (Rosa selvatica), Sambucus nigra (Sambuco nero), Viburno opulus (Pallon di maggio).

Le aree a verde identificate all'interno del centro edificato, sono concentrate in particolare in corrispondenza ai punti sensibili del paesaggio di Gambarana, verso le aree agricole o verso le aree produttive.

La tutela e sviluppo del verde esistente devono essere realizzati anche in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP06c - Tavola delle previsioni di Piano e della Rete Ecologica Comunale e di previsione (scala 1:10000)".

E' importante sottolineare che l'indirizzo di attuazione del piano che prevede, insieme alle nuove edificazioni, la contestuale realizzazione di aree a verde piantumante, contribuirà ad aumentare la dotazione di verde del territorio urbano anche finalizzato alla realizzazione di una rete ecologica comunale (circa 44 alberi e altrettanti arbusti in più).

Tabella - Dimensionamento della aree a verde e delle piantumazioni in relazione all'attuazione del Piano di Governo del Territorio

AREA	SUPERFICIE AREA	SUPPERFICIE PERMEABILE	NUMERO ALBERI	NUMERO ARBUSTI
AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA	10.300	2.060	34	34
AREA DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA	2.900	580	10	10
TOTALE COMUNE	13.200	2.640	44	44

Per quanto attiene più specificamente alla necessità di individuazione e sviluppo di uno schema di Rete Ecologica

Comunale, nel rispetto degli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati, ovvero del Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR e del Piano Territoriale Regionale PTR, nonché del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP, si pone in rilievo che la stessa corrisponde all'insieme delle aree individuate come "Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche", le quali sono individuate nell'elaborato DP06 del Documento di Piano a seguito delle analisi svolte nel quadro conoscitivo del territorio comunale ed anche in rapporto agli strumenti della pianificazione sovraordinata.

Si evidenzia che la sostenibilità economica delle scelte del Piano di Governo del Territorio è stata alla base di tutta l'elaborazione del PGT stesso e in particolare del Piano dei Servizi; questo non prevede l'acquisizione di nuove aree pubbliche se non attraverso l'attuazione di quanto previsto per gli Ambiti di Trasformazione individuati.

Inoltre si pone in rilievo che le norme di Piano di Governo del Territorio, definiscono i requisiti minimi della trasformazione territoriale, e specifica che: "Per ogni trasformazione territoriale si deve sempre perseguire l'obiettivo prioritario di miglioramento del tessuto urbanistico, edilizio ed ecologico, rispettando obbligatoriamente i seguenti requisiti minimi generali, suddivisi in: a. requisiti paesaggistici; b. requisiti urbanistici; c. requisiti edilizi; d. requisiti ecologici; e. requisiti geologici.

Tali requisiti minimi generali devono risultare con evidenza nella documentazione allegata ai diversi strumenti urbanistici attuativi e ai vari titoli abilitativi (...)."

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti paesaggistici di seguito evidenziati, anche tenendo conto dell'elaborato "DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Il sistema agrario e l'ecosistema nell'ambito del territorio comunale - Carta del paesaggio - scala 1:10000" e dell'elaborato "DP06b - Tavola delle previsioni di Piano - Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:10000", ovvero:

- a. ai fini della tutela del paesaggio l'intervento deve conseguire una coerenza paesaggistica con il contesto di riferimento, anche secondo quanto stabilito per

l'Autorizzazione paesaggistica dal DLgs42/04 e s.m.i. e dalla LR12/05 e s.m.i.;

- b. ai fini della salvaguardia del paesaggio l'intervento deve conseguire il migliore inserimento all'interno del proprio contesto di riferimento, in base alla definizione di cui all'articolo 131 del DLgs42/04 e s.m.i., anche secondo quanto stabilito per l'Impatto paesaggistico dagli articoli 35 e segg. delle norme di Piano Paesaggistico allegate al vigente PTR della Lombardia, nonché dall'articolo 37 delle norme tecniche di attuazione del vigente PTCP di Pavia.

Qualsiasi trasformazione territoriale deve rapportarsi con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sull'assetto paesistico, e privilegiando le dimensioni, le forme, i materiali e i colori che hanno maggiore coerenza con i caratteri e i valori dei luoghi esistenti e della loro percezione visuale;

e inoltre:

- c. ai fini della compatibilità urbanistica, per ogni intervento deve essere sempre verificata la presenza o prevista la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, utili alla piena funzionalità dell'intervento stesso, anche secondo quanto stabilito dall'articolo 36, comma 2 della LR12/05 e s.m.i.;
- d. ai fini del miglioramento infrastrutturale e con attenzione alle problematiche ambientali, per ogni intervento deve essere comunque garantito un trattamento adeguato delle acque reflue e un opportuno sistema dei relativi scarichi, anche secondo quanto stabilito dall'articolo 52 della Legge Regionale n.26 del 2003 e s.m.i. e dai Regolamenti Regionali nn.2-3-4 del 2006, nonché in base alle eventuali indicazioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo;
- c. ai fini del miglioramento infrastrutturale e con attenzione all'inquinamento luminoso e al risparmio energetico, per ogni intervento dotato di nuovi impianti di illuminazione esterna gli stessi devono essere realizzati anche secondo quanto stabilito dall'articolo 6 della Legge Regionale n.17 del 2000 e dal vigente Piano dell'Illuminazione comunale;
- d. ai fini della riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta, per ogni intervento deve essere comunque garantita la dotazione minima di aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero di strade pubbliche e di spazi

pubblici di sosta, nonché di parcheggi privati;

- e. ai fini della prevenzione e risanamento dell'inquinamento acustico si deve conseguire la migliore compatibilità acustica dell'intervento con la zona in cui si trova, anche secondo quanto stabilito per la Previsione di Impatto acustico e la Valutazione previsionale di Clima acustico dalla Legge Regionale n.13 del 2001 e s.m.i. e dalla DGR n.8313 del 2002 e s.m.i., nonché dal vigente Regolamento Edilizio comunale e specificamente dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica comunale;
- f. ai fini della riduzione dell'inquinamento atmosferico e del risparmio di energia si deve conseguire la migliore efficienza energetica, anche secondo quanto stabilito per la Certificazione Energetica degli edifici dalla Legge Regionale n.24 del 2006 e s.m.i. e dalla DGR n.5773 del 2007 e s.m.i.;

e inoltre

- g. la dotazione minima di aree a verde indicate dalle Norme d'indirizzo;
- h. la dotazione minima di alberi e arbusti indicate dalle Norme d'indirizzo.

La tutela e sviluppo del verde esistente devono essere realizzati in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP06c - Tavola delle previsioni di Piano -Rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000" e con le prescrizioni del PTCP vigente.

Fino all'adeguamento del PTCP di Pavia alla LR12/05 e s.m.i., per Rete Ecologica Provinciale (REP) si intende l'insieme dei Corridoi ecologici, delle Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e delle Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica, nonché delle Emergenze naturalistiche e delle Aree di elevato contenuto naturalistico, individuate dal vigente PTCP di Pavia.

ed anche il rispetto:

- i. delle norme e delle prescrizioni di carattere geologico allegate allo Studio Geologico, idrogeologico e sismico;
- l. delle norme e delle prescrizioni di carattere sismico, allegate allo Studio Geologico, idrogeologico e sismico.

Qualsiasi trasformazione territoriale deve rispettare quanto espressamente previsto dallo Studio Geologico, idrogeologico e sismico, anche sulla base dell'elaborato "DP06a - Tavola delle previsioni di Piano - Studio geologico idrogeologico e sismico - Carta della fattibilità del territorio comunale - scala 1:10000".

5. IL SISTEMA DEI VINCOLI

Nella cartografia costituente il Piano di Governo del Territorio sono indicati esplicitamente i vincoli in atto sulla base di quanto già rilevato nel quadro conoscitivo nella propria tavola numero 2, ovvero nell'"Elaborato DP02 - Individuazione dei vincoli territoriali in atto sul territorio comunale - scala 1:10000". In particolare sono evidenziati in base alle definizioni stabilite dalla legislazione vigente:

- i limiti delle fasce A, B e C del Piano di Assetto Idrogeologico PAI, che interessano il corso del fiume Po;
- la fascia di tutela paesaggistica corrispondente al fiume Po, nonché avente per limite territoriale la fascia C del PAI ai sensi della normativa paesaggistica del recente Piano Territoriale Regionale;
- le fasce di rispetto stradale (strade di tipo "C", di tipo "F" e di tipo "F" vicinale), ai sensi del Codice della Strada;
- le fasce di rispetto del reticolo idrico fissate con i regi decreti, attualmente ancora in vigore;
- le fasce di rispetto cimiteriale;

In sostanza sulle tavole di Piano di Governo del Territorio sono sempre evidenziati espressamente gli aspetti condizionanti della trasformazione territoriale i quali sono dettagliati nella seconda parte della relazione del quadro conoscitivo del territorio comunale.

I riferimenti di legge relativi ai vincoli sopra elencati e afferenti al territorio comunale di Gambarana sono specificati nel dettaglio nelle norme d'indirizzo, all'articolo 7, e ulteriormente precisati dalle norme tecniche d'attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

6. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE

Il presente Piano di Governo del Territorio prevede, all'interno del territorio comunale di Gambarana, una suddivisione in ambiti così composti, come rappresentato nell'"Elaborato DP06 - Tavola delle previsioni del territorio comunale - scala 1:10000":

- le Aree consolidate (ovvero le Aree del nucleo di antica formazione, le Aree consolidate residenziali e le Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato);
- le Aree per servizi e impianti comunali;
- le Aree del territorio agricolo (ovvero le Aree destinate all'Agricoltura e le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale);

alle quali si devono aggiungere per completezza le Aree di Trasformazione urbanistica, residenziali e produttive.

Per quanto attiene ai centri storici e al sistema urbano si evidenzia che nel Documento di Piano, il quadro conoscitivo del territorio ha indagato quanto specificato dalla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i. approfondendo le indagini sull'assetto urbano ed insediativo e considerando sia gli aspetti funzionali che morfologici e tipologici che caratterizzano il territorio ed il paesaggio urbano, nonché i processi socioeconomici e culturali, i piani ed i progetti che ne hanno generato gli attuali usi, la configurazione e le relazioni con il territorio.

Le Aree dei nuclei di antica formazione comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10 della LR12/05 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, caratterizzate da un particolare interesse storico e paesaggistico, e perimetrate in base alla carta dell'Istituto Geografico Militare di prima levatura.

Le Aree dei nuclei di antica formazione comprendono anche le aree libere interne ai centri storici soggette a permesso di costruire convenzionato, individuate all'interno del Piano delle Regole.

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione sono definiti i

seguenti obiettivi principali:

- a. salvaguardare le parti di pregio della città storica, attraverso il risanamento e il recupero degli edifici e degli spazi attuali, con particolare tutela degli edifici storici e monumentali, nonché salvaguardia dei fronti pubblici;
- b. ammettere il completamento delle parti inedificate nel rispetto degli edifici storici e dei fronti pubblici, nonché del tessuto esistente;
- c. rapportare ogni intervento con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sul tessuto del centro storico, e privilegiando le dimensioni, le forme, i materiali e i colori che hanno maggiore coerenza con i caratteri e i valori dei luoghi esistenti e della loro percezione visuale

Al suo interno il Piano delle Regole classifica gli edifici in base alle loro caratteristiche storiche e ambientali, e stabilisce per gli stessi le modalità di intervento, ovvero dove si debba procedere attraverso il restauro, oppure il risanamento conservativo e ancora dove la ristrutturazione edilizia sia condizionata agli allineamenti che conformano le cortine edilizie esistenti.

Le Aree consolidate residenziali comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10 della LR12/05 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, e sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, totalmente o parzialmente, comprese le aree libere, intercluse o di completamento.

Nelle Aree consolidate residenziali sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. sistemare le aree esistenti, anche attraverso lo spostamento di funzioni insediate ma non compatibili con la residenza stessa e disincentivare altresì l'introduzione di nuove destinazioni incompatibili con le funzioni abitative;
- b. riqualificare gli edifici esistenti e progettare i nuovi con criteri di sostenibilità ambientale, nel rispetto della vigente legislazione in materia;
- c. completare le aree esistenti contestualmente alla realizzazione delle urbanizzazioni, ovvero delle aree

pubbliche per viabilità e sosta, e delle aree a verde;

- d. rapportare ogni intervento con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sul tessuto esistente, e privilegiando le dimensioni, le forme, i materiali e i colori che hanno maggiore coerenza con i caratteri e i valori dei luoghi esistenti e della loro percezione visuale.

Le Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10 della LR12/05 e s.m.i. Esse sono aree situate nelle vicinanze di edifici ove risulti opportuna la presenza di orti e giardini di uso privato o pubblico, nonché aree parzialmente agricole intercluse.

Nelle Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato sono vietate le nuove edificazioni ed è ammessa la sola realizzazione di recinzioni o di piccoli edifici accessori.

Nelle Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato sono altresì confermate le limitazioni per gli ambiti agricoli e di valore paesaggistico-ambientale, con riguardo alle piantagioni di pioppi, alle attività di arboricoltura, e alla coltivazione del riso.

Nelle Aree a verde e di salvaguardia dell'abitato sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. mantenere e valorizzare il sistema del verde interno al centro edificato nel suo complesso e in rapporto alla rete ecologica comunale;
- b. rapportare ogni intervento con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sul tessuto esistente, e privilegiando le dimensioni, le forme, i materiali e i colori che hanno maggiore coerenza con i caratteri e i valori dei luoghi esistenti e della loro percezione visuale.

Le Aree per servizi e impianti comunali comprendono le aree del territorio comunale pubbliche, di interesse pubblico e generale, necessarie alla comunità di Gambarana nel suo insieme e in ragione della sua composizione sociale.

Il Piano di Governo del Territorio non prevede nuove aree da acquisire, se si eccettuano quelle derivanti dall'attuazione

delle aree di trasformazione o di quelle assoggettate a permesso di costruire convenzionato.

Le Aree per servizi comunali nell'intero territorio comunale di Gambarana ammontano a oltre 1 ettaro. Si tratta di circa 44 metri quadrati per abitante, considerando i soli servizi pubblici e di interesse pubblico.

In sostanza se anche, per paradosso, la popolazione del Comune attuale duplicasse nei prossimi anni la quota di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, sarebbe comunque superiore ai minimi stabiliti dalla vigente Legge Regionale sul Governo del Territorio n.12 del 2005, paria a 18 metri quadrati per abitanti minimi.

Di fatto gli ambiti di cui sopra sono confermati in relazione allo stato di fatto derivabile dal quadro conoscitivo e sulla base delle analisi svolte. Particolare attenzione è stata data nelle Norme Tecniche d'Attuazione alla tutela del verde nonché all'obbligo di realizzare piantumazioni a seguito degli interventi nelle diverse aree, come già evidenziato in precedenza.

Le Aree destinate all'agricoltura comprendono le parti del territorio comunale, dove prevalgono le attività di coltivazione agraria e gli insediamenti connessi agli usi rurali, ovvero tutte le parti del territorio comunale di valore agronomico.

Al loro interno sono individuati e compresi i nuclei cascinali, già schedati nel quadro conoscitivo, per i quali il Piano delle Regole individua le modalità di intervento assegnate alle diverse tipologie di edifici, oltre ad indicare gli edifici dismessi dall'attività agricola per cui sono ammesse le destinazioni residenziali, previa verifica dello stato delle urbanizzazioni.

Oltre a questo in tali ambiti agricoli valgono gli indirizzi e le prescrizioni della legge Regionale n. 12 del 2005 e sue successive modifiche e integrazioni, nonché i principi di coerenza stabilito dal PTPR dal PTR e soprattutto dal PTCP di Pavia.

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale comprendono le parti del territorio comunale sottoposte a salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente rurale, con orientamento verso una progressiva rinaturalizzazione o comunque poste a tutela del centro abitato di Gambarana. Esse sono divise in:

- a. Ambiti di prevalente interesse produttivo, che costituiscono ambiti con alto valore agronomico la cui salvaguardia è fondamentale per il mantenimento e lo sviluppo del sistema di produzione agricolo provinciale;
- b. Ambiti di prevalente interesse ecologico, che costituiscono ambiti per i quali, oltre alla rilevanza agronomica, si riconosce, altresì, uno specifico valore come servizio ecosistemico a livello locale e sovralocale.

Per queste aree, caratterizzate dal comprendere il sistema delle aree di pregio del territorio comunale nonché le aree agricole di connessione, il Piano di Governo del Territorio vieta le trasformazioni territoriali che non siano indirizzate alla tutela naturalistica, ferma restando la possibilità di effettuare attività agronomiche nei limiti fissati dalle norme e dalla legislazione vigente.

Le Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche corrispondono a quasi il 90% del territorio comunale di Gambarana.

Si riportano di seguito in tabella i valori quantitativi delle diverse Aree previste dal presente Piano di Governo del Territorio del Comune di Gambarana nella propria tavola delle previsioni.

Tabella - Confronto delle superfici di progetto espresse in ettari e in percentuale, suddivise per Aree, rispetto al territorio comunale di Gambarana.

		SUPERFICIE PGT	TOT. TERR. COMUNE	% SUL TERR. COMUNE
SERVIZI	AREE PER SERVIZI	1,01	1.200	0,08%
IMPIANTI	AREE IMPIANTI	0,39	1.200	0,03%
VIABILITA'	AREE VIABILITA'	13,86	1.200	1,15%
AREE CONSOLIDATE	NUCELO ANTICO	1,14	1.200	0,10%
AREE CONSOLIDATE	RESIDENZIALI	11,45	1.200	0,95%
AREE CONSOLIDATE	AREE A VERDE	4,38	1.200	0,37%
AREE CONSOLIDATE	PRODUTTIVE	0	1.200	0,00%
AREE AGRICOLE	AREE AGRICOLE	57,83	1.200	4,82%
AREE VALORE PAES. AMB.	PRODUTTIVE	233,61	1.200	19,47%
AREE VALORE PAES. AMB.	ECOLOGICO	834,03	1.200	69,50%
AREE NON SOGG. A TRASF.	URBANISTICA	40,98	1.200	3,42%
AREA DI TRASFORMAZIONE	URBANA	1,03	1.200	0,09%
AREA DI TRASFORMAZIONE	RESIDENZIALE	0	1.200	0,00%
AREA DI TRASFORMAZIONE	PRODUTTIVE	0,29	1.200	0,02%
	TOTALE AREE	1.200,00	1.200	100,00%

Risulta altresì di interesse il confronto tra i dati sopra riportati, inerenti la quantificazione delle aree individuata dalle previsioni del Piano di Governo del Territorio, e i dati forniti di seguito, che riguardano l'azzoneamento del Piano Regolatore Generale vigente.

Tale tabella evidenzia che le variazioni tra il Piano Regolatore vigente ed il nuovo strumento di pianificazione comunale non sono sostanziali, ma rispondono di fatto ad una sistemazione o a un rimodellamento delle aree del territorio comunale.

Tabella - Confronto delle superfici di PRG vigente espresse in ettari e in percentuale, suddivise per Aree, rispetto al territorio comunale di Gambarana - Variazione delle superfici tra PRG vigente e PGT, espresse in ettari e in percentuale, suddivise per Aree.

		SUPERFICIE PRG	TOT. TERR. COMUNALE	% SU TERR. COMUNALE
SERVIZI	AREE PER SERVIZI	1,61	1.200	0,13%
IMPIANTI	AREE IMPIANTI	0,39	1.200	0,03%
VIABILITA'	AREE VIABILITA'	15,00	1.200	1,25%
AREE CONSOLIDATE	NUCELO ANTICO	1,16	1.200	0,10%
AREE CONSOLIDATE	RESIDENZIALI	9,12	1.200	0,76%
AREE CONSOLIDATE	AREE A VERDE	5,39	1.200	0,45%
AREE CONSOLIDATE	PRODUTTIVE	0,36	1.200	0,03%
AREE AGRICOLE	AREE AGRICOLE	1.124,14	1.200	93,68%
AREE NON SOGG. A TRASF.	URBANISTICA	40,98	1.200	3,42%
AREA DI TRASFORMAZIONE	URBANA	1,21	1.200	0,10%
AREA DI TRASFORMAZIONE	PRODUTTIVE	0,64	1.200	0,05%
	TOTALE AREE	1.200,00	1.200	100,00%

		SUPERFICIE PRG	SUPERFICIE PGT	% VARIAZIONE
SERVIZI	AREE PER SERVIZI	1,61	1,01	-37,27%
IMPIANTI	AREE IMPIANTI	0,39	0,39	0,00%
VIABILITA'	AREE VIABILITA'	15,00	13,86	-7,60%
AREE CONSOLIDATE	NUCELO ANTICO	1,16	1,14	-1,72%
AREE CONSOLIDATE	RESIDENZIALI	9,12	11,45	25,55%
AREE CONSOLIDATE	AREE A VERDE	5,39	4,38	-18,74%
AREE CONSOLIDATE	PRODUTTIVE	0,36	0 -	
AREE AGRICOLE	AREE AGRICOLE	1.124,14	1.125,47	0,12%
AREE NON SOGG. A TRASF.	URBANISTICA	40,98	40,98	0,00%
AREA DI TRASFORMAZIONE	URBANA	1,21	1,03	-14,88%
AREA DI TRASFORMAZIONE	PRODUTTIVE	0,64	0,29	-54,69%
	TOTALE AREE	1.200,00	1.200,00	0,00%

7. L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione nell'elaborato "DP06 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:10000) e nell'elaborato "DP06s - Schede degli Ambiti di Trasformazione (scala 1:2000), individuando gli stessi con numerazione progressiva.

Gli Ambiti di Trasformazione comprendono le aree del territorio comunale, in stretto rapporto al centro abitato o con le parti del territorio comunale già interessate dal processo urbanizzativo, con superfici libere e utilizzabili per il completamento e l'espansione del tessuto edilizio esistente e dei relativi servizi.

Al loro interno è prevista la possibilità di modificazione dei suoli ai fini edificatori, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e in particolare delle aree pubbliche per la viabilità e la sosta e delle aree a verde previste dal Piano di Governo del Territorio, con estrema cautela al rispetto della rete ecologica comunale esistente e di progetto individuata in apposita cartografia elaborata a completamento e supporto della suddetta tavola delle previsioni e delle relative schede.

Le Aree di Trasformazione del presente Piano di Governo del Territorio, che si attuano attraverso la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi previsti dalla legislazione vigente e in particolare dalla Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i.

Le Aree di Trasformazione residenziali contribuiscono alla dotazione di aree per servizi del Comune, in misura superiore a quella prevista per legge (18 metri quadrati per abitante teorico, calcolato come volume di progetto diviso 150 metri cubi o per una superficie utile di progetto divisa per 50 metri quadrati), ovvero anziché 36 metri quadrati ogni 100mq di SLP, 50 metri quadrati ogni 100 mq di SLP, corrispondenti a 25mq per abitante teorico.

Le prescrizioni relativamente alle aree di cessione e alle opere da realizzarsi, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, all'interno della pianificazione urbanistica attuativa sono specificate nel Piano dei Servizi. Esse, come

già detto in precedenza, devono in particolare modo contribuire alla realizzazione della viabilità prevista dallo stesso Piano dei Servizi sulla base degli obiettivi e delle scelte definiti dal presente Documento di Piano.

L'indice di edificazione territoriale nelle aree di trasformazione residenziale è fissato in un massimo di 1,0mc/mq, ovvero su un valore non eccessivamente alto, al fine di lasciare spazio al verde privato, come viene prescritto per tutti gli interventi di nuova edificazione dalle Norme Tecniche di Attuazione di Piano di Governo del Territorio.

Si riportano di seguito le massime superfici utili ammesse nei diversi ambiti di trasformazione residenziale, che sono individuati dal Documento di Piano all'interno di questo Piano di Governo del Territorio.

Tabella - Dimensioni degli Ambiti di Trasformazione urbanistica, residenziali e produttive previste dal Documento di Piano nel Piano di Governo del Territorio

AREA DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE AREA SLP (IN MQ)	DI CUI RESIDENZA	ABITANTI
ATU1	2.700	891	18
ATU2	3.200	1.056	21
ATU3	4.400	1.452	29
ATP1	2.900	1.450	0
TOTALE COMUNE	13.200	4.849	68

La precedente tabella evidenzia un carico insediativo aggiuntivo derivante dall'attuazione delle Aree di Trasformazione residenziali previste da questo PGT inferiore ai 70 abitanti teorici. Tale calcolo verrà ulteriormente verificato e dettagliato a seguito delle osservazioni pervenute e prima della definitiva approvazione del piano.

L'attuazione delle Aree consolidate residenziali, nonché delle quattro Aree di Trasformazione residenziali, e dell'Area di Trasformazione produttiva, del presente Piano di Governo del Territorio comporterà la cessione, o la relativa monetizzazione, di quasi 2.000 metri quadrati di aree per servizi alla residenza, in particolare di aree per parcheggi e per aree a verde.

Tabella - Dimensioni delle Aree consolidate residenziali, Aree di Trasformazione residenziali e produttive e delle Aree di cessione previste dal Documento di Piano nell'ambito del presente Piano di Governo del Territorio

AREA DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE AREA	SLP (IN MQ)	AREE CESSIONE MQ
ATU1	2.700	891	446
ATU2	3.200	1.056	528
ATU3	4.400	1.452	726
ATP1	2.900	1.450	290
TOTALE COMUNE	13.200	4.849	1.990

E' fondamentale sottolineare che, come ribadito nelle schede di ogni Ambito di Trasformazione, si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi in modo da mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico verificando per ognuno di essi la compatibilità degli interventi con la rete ecologica comunale, come specificato nella presente relazione e individuato nell'"Elaborato DP06c - Tavola delle previsioni di piano e rete ecologica comunale - scala 1:10000"

Le Aree di Trasformazione devono di fatto essere realizzate in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato sopraccitato e con le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente.

Infine vale la pena ribadire ed evidenziare che le Aree di Trasformazione sono le aree del territorio comunale potenzialmente edificabili e non hanno valore giuridico sul regime dei suoli fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e alla stipula delle relative convenzioni. Pertanto fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e alla stipula delle relative convenzioni all'interno delle Aree di Trasformazione è ammesso il mantenimento delle destinazioni e degli usi esistenti, nonché, nel caso di edifici esistenti, i soli interventi di Manutenzione ordinaria e di Manutenzione straordinaria.

8. LE PREVISIONI RELATIVE ALLA POPOLAZIONE TEORICA DI PIANO

L'attuale situazione del Comune di Gambarana evidenzia il dato di 45 metri quadrati per occupante in abitazioni occupate da persone residenti, come la media provinciale (dati ISTAT - Metri quadrati per occupante in abitazioni occupate da persone residenti - dettaglio comunale Pavia - Censimento Popolazione 2001).

In altri termini ad oggi nel Comune di Gambarana sono sostanzialmente verificati i circa 50 metri quadrati per abitante, già previsti quale dato significativo per il calcolo della popolazione teorica di piano dalla vecchia Legge Regionale n. 1 del 2001, ora abrogata dalla Legge Regionale n. 12 del 2005, la quale peraltro non prevede per la determinazione della capacità insediativi regole quantitative.

In sostanza per la popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano si può indicare quale dato di base 50 metri quadrati per abitante teorico.

E' bene precisare anche che, come emerso dal quadro conoscitivo del Comune, l'attuale popolazione del Comune di Gambarana, è pari a 235 abitanti.

Sulla base di questi elementi e delle previsioni del Documento di Piano si calcola una popolazione teorica aggiuntiva massima di circa 300 abitanti in più, ovvero ovvero una popolazione teorica di piano di 303 abitanti, misurata nell'arco decennale.

Evidentemente nella realtà dei fatti l'incremento teorico previsto dal Documento di Piano è riducibile, ipotizzando un'attuazione parziale dei diversi Piani relativi alle Aree di Trasformazione e degli interventi sulle aree di completamento nei prossimi 5 anni. L'aumento dei residenti ipotizzato dal Documento di Piano è pertanto complessivamente di circa 35 abitanti teorici, pari ad un aumento della popolazione attuale del 15% circa.

Ulteriore incrementi volumetrici ammessi dalle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano di Governo del Territorio o interventi di trasformazione di immobili esistenti, che comportino aumenti della popolazione teorica di piano si considerano non incidenti sui calcoli di cui sopra, considerando gli spostamenti della popolazione attuale all'interno del territorio comunale.

Purtuttavia, anche considerando gli abitanti esistenti (235),

gli incrementi di residenti previsti dal Documento di Piano a seguito dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (68), ovvero una popolazione teorica totale del PGT corrispondente alla cifra di 303 e tenendo conto dei soli servizi esistenti (senza quelli indotti dall'attuazione degli ambiti di trasformazione) pari a 10.130 mq, risulta una dotazione di servizi per abitante teorico è pari a oltre 33 metri quadrati per abitante (10.130mq /303ab.), ovvero a oltre una volta e mezzo i minimi previsti dalla 12/05.

9. LA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO

Il Documento di Piano è corredato, oltre che dal quadro conoscitivo descritto già descritto, anche da una Tavola grafica, in scala 1:10.000 (Tavola delle Previsioni di Piano), che, senza assumere valore conformativo dei suoli, rappresenta:

- a) il perimetro del territorio comunale;
- b) gli ambiti di trasformazione;
- c) gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con evidenziazione essenziale dei nuclei di antica formazione e delle zone a prevalente caratterizzazione monofunzionale produttiva e commerciale;
- d) le aree adibite a servizi ed impianti tecnologici;
- e) le aree destinate all'agricoltura;
- f) le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
- g) le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- l) le previsioni sovracomunali;

Per evitare una difficile lettura della cartografia la Tavola delle previsioni di Piano è completata dagli elaborati dello studio geologico allegato dove si individuano:

- h) i vincoli e le classiche fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano;

Le individuazioni di cui ai precedenti punti c), e), f), g), h), derivano direttamente dalle Tavole del Piano delle Regole che producono effetti giuridici. Le individuazioni di cui al precedente punto d) devono derivare direttamente dalle Tavole del Piano dei Servizi che producono effetti giuridici.

Benché la norma legislativa faccia esplicito riferimento soltanto alla rappresentazione degli ambiti di trasformazione, l'inserimento nella Tavola delle Previsioni di Piano di ulteriori elementi, con le modalità indicate, consente alla tavola stessa di svolgere anche una funzione di tipo strumentale di fondamentale importanza per il collegamento e l'interfaccia tra basi informative a scale diverse. Per assicurare l'efficacia della suddetta funzione è vincolante l'uso della scala 1:10.000.

10. OSSERVAZIONI DOCUMENTO DI PIANO E RAPPORTO AMBIENTALE

A seguito della messa a disposizione del Rapporto Ambientale è pervenuta l'osservazione dell'ARPA, allegata alla presente relazione e sulla quale si svolgono le seguenti considerazioni.

1.

In merito alla Valutazione Ambientale Strategica e al Rapporto Ambientale (pagine 2-3 dell'osservazione) si evidenzia che:

- per quanto attiene al 'suolo e sottosuolo' le classi di fattibilità geologica sono riportate anche nell'elaborato DP06a (Tavola delle previsioni di Piano - Studio geologico idrogeologico e sismico - Carta della fattibilità del territorio comunale - scala 1:10000) e costituisce parte integrante e sostanziale nella redazione del PGT e delle previsioni di Piano, anche ai sensi dell'articolo 2, comma 2.3, e dell'articolo 9, comma 9.6, delle Norme d'indirizzo del Documento di Piano (elaborato DP06n);
- per quanto attiene ai 'servizi idrici' è importante evidenziare quanto prescritto sulla dotazione infrastrutturale, al fine dell'attuazione degli interventi, dall'articolo 9, comma 9.3, nonché dagli articoli 13 e 14, delle Norme d'indirizzo del Documento di Piano (elaborato DP06n);
- per quanto attiene alle 'analisi del settore agro-zootecnico' gli allevamenti sono individuati nell'elaborato DP05 (Quadro conoscitivo del territorio comunale - Il sistema agrario e l'ecosistema nell'ambito del territorio comunale - Carta del paesaggio - scala 1:10000) e sono assoggettati a quanto specificato dall'articolo 21 delle norme d'indirizzo (DP06n) e più dettagliatamente dall'articolo 41 delle NTA del Piano delle Regole, che normano anche le distanze degli allevamenti dai centri e dai nuclei abitati, nonché la disciplina per i reflui zootecnici;
- le prescrizioni e le indicazioni indicate nel Rapporto ambientale sono recepite all'interno del Documento di Piano e del Piano delle Regole e dei Servizi, ai sensi dell'articolo 2, comma 2.3., delle Norme d'indirizzo del Documento di Piano (elaborato DP06n).

2.

In merito al Documento di Piano (pagine 3-4 dell'osservazione) si evidenzia che:

- per quanto attiene il capacità teorica prevista dal PGT, il dato complessivo di abitanti aggiuntivi ipotizzati va messo in relazione con alcune questioni importanti; anzitutto per quanto attiene agli obiettivi di sviluppo quantitativo del Documento di Piano è bene precisare che la Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i. specifica espressamente il compito fondamentale del Documento di Piano, ovvero determinare "gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" (articolo 8, comma 2, lettera b); inoltre l'articolo 8 della Legge Regionale n. 12 del 2005 è ulteriormente esplicitato ed approfondito nel capitolo 2 (Il Documento di Piano) delle "Modalità per la pianificazione comunale" (approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 8/1681 del 29 dicembre 2005 e pubblicata sul BURL 2 Supplemento Straordinario del 26 gennaio 2006), dove in particolare si sottolinea esplicitamente che: "La caratteristica fondamentale del Documento di Piano è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione. Il Documento di Piano, pur riferendosi ad un arco temporale definito (validità quinquennale assegnata dalla Legge), che risponde ad un'esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, proprio per l'essenza dello stesso deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro"; pertanto la vigente legislazione regionale in materia di governo del territorio, proprio in riferimento agli obiettivi di sviluppo quantitativo, rivolge particolare importanza all'idea del

Documento di Piano e alle sue linee strategiche (ovvero soprattutto alla riqualificazione del territorio, alla riduzione del consumo di suolo, alla definizione dell'assetto viabilistico, al miglioramento dei servizi), piuttosto che alla semplice verifica della quantità di abitanti teorici, che nella precedente normativa regionale costituiva l'unico elemento limitato di verifica delle politiche territoriali; l'obiettivo di contenimento del consumo di suolo agricolo è esplicitato nella relazione di PGT e risulta dagli elaborati con le previsioni di Piano.

- per quanto attiene alle reti di servizio indispensabili si evidenzia quanto prescritto sulla verifica della dotazione infrastrutturale e sul suo adeguamento, al fine dell'attuazione degli interventi, dall'articolo 9, nonché dagli articoli 13 e 14 delle Norme d'indirizzo del Documento di Piano (elaborato DP06n).

2.

In merito agli Ambiti di Trasformazione (pagine 4-6 dell'osservazione) si evidenzia che:

- per quanto attiene il rispetto della normativa vigente si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 7, comma 7.3, delle Norme d'indirizzo del Documento di Piano (elaborato DP06n): "In tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dell'ambiente, come disposto in particolare dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i.";
- per quanto attiene all'ATP1 si evidenzia che: tale ambito risulta separato dagli ambiti residenziali esistenti; la scelta dell'area è finalizzata alla ricompattazione della forma urbana, in sostituzione delle aree produttive e per servizi previste dal PRG vero le aree agricole (si veda elaborato DP03); l'area diminuisce la superficie utilizzabile ai fini produttivi rispetto al PRG vigente; le norme di indirizzo prevedono le adeguate mitigazioni nella fase attuativa, specificando in particolare che: "nell'Ambito di Trasformazione Produttiva individuata con la sigla "ATP1" deve essere posta attenzione alla configurazione degli interventi rispetto al particolare contesto dell'area e alle preesistenze al contorno; gli interventi devono prevedere la sistemazione della viabilità esistente con specifica attenzione ad accessibilità,

parcheggi e aree di carico e scarico dei mezzi; i nuovi fabbricati devono distare non meno di 10 metri dal confine stradale; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso la viabilità esistente e prevista, creando delle opportune mitigazioni e aree a verde; debbono altresì essere cedute aree per servizi necessarie alla realizzazione di aree di sosta per il limitrofo municipio."

- per quanto attiene al rispetto delle norme geologiche le classi di fattibilità geologica sono riportate anche nell'elaborato DP06a (Tavola delle previsioni di Piano - Studio geologico idrogeologico e sismico - Carta della fattibilità del territorio comunale - scala 1:10000) e costituiscono parte integrante e sostanziale nella redazione del PGT e delle previsioni di Piano, anche ai sensi dell'articolo 2, comma 2.3, e dell'articolo 9, comma 9.6, delle Norme d'indirizzo del Documento di Piano (elaborato DP06n);