



STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

COLLA FERRARI PELLINO PERINOTTO

VIA MENTANA 30 - 27029 VIGEVANO PV

TEL - FAX 0381 903221 - P.IVA 02003500184

INDICE

1.	I RIFERIMENTI LEGISLATIVI	4
2.	LA VARIANTE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	6
3.	GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE	9
4.	GLI OBIETTIVI DI VARIANTE	14
5.	GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO E LA MODIFICA DELLE ZONE IC.....	16
6.	DETERMINAZIONI DELLE POLITICHE DI INTERVENTO	18
7.	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE	23
8.	L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	26
9.	LE MODIFICHE DI VARIANTE DEL PGT.....	35
10.	LE PREVISIONI RELATIVE ALLA POPOLAZIONE TEORICA DI PIANO	Errore. Il segnalibro non è
11.	LA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO	Errore. Il segnalibro non è definito.

1. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Il riferimento normativo per il Piano di Governo del Territorio e per le sue varianti è rappresentato, che è ormai noto, dalla Legge Regionale n.12 dell'11 marzo 2005 e delle sue numerose e complesse modifiche e integrazioni (LR12/05 e ss.mm.ii.).[1]

A tale testo unico si è affiancata la nuova Legge Regionale n.31 del 2014 (LR31/14 e s.m.i.), intitolata *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato”*, entrata in vigore in data 2 dicembre 2014, a seguito della pubblicazione sul BURL, e recente modificata con la Legge Regionale n.16 del 2017 (LR16/17), che ha introdotto elementi innovativi nella legislazione in materia di governo del territorio, limitando notevolmente le possibilità di variare i Piani di Governo del Territorio vigenti.

La LR31/14 e s.m.i. istituisce un periodo transitorio al fine di adeguare il Piano Territoriale Regionale (PTR), e successivamente il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

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 le successive modifiche e integrazioni che, per il momento (settembre 2015), sono: 1) Legge Regionale n.20 del 27 dicembre 2005 (“Modifiche alla Legge Regionale n.2 del 2005 in materia di recupero abitati-vo dei sottotetti esistenti”), pubblicata nel BURL n.52 del 30 dicembre 2005; 2) Legge Regionale n.12 del 14 luglio 2006 (“Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 Legge per il governo del territorio”), pubblicata nel BURL n.143 del 18 luglio 2006; 3) Legge Regionale n.24 del 3 ottobre 2007 (“Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n.12 - Legge per il governo del territorio”) pubblicata nel BURL n.40 del 4 ottobre 2007 (successivamente abrogata dalla LR n.11 del 2010); 4) Legge Regionale n.4 del 14 marzo 2008 (“Ulteriori modifiche e integrazioni alla Legge Regionale marzo 2005, n.12 Legge per il governo del territorio”), pubblicata nel BURL n.12 del 17 marzo 2008; 5) Legge Regionale n.5 del 10 marzo 2009 (“Disposizioni in materia di territorio e opere pubbliche – collegato ordinamentale”), pubblicata nel BURL n.10 del 13 marzo 2009, I S.O.; 6) Legge Regionale n.7 del 5 febbraio 2010 (“Interventi normativi per l’attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative – Collegato ordinamentale 2010”), pubblicata nel BURL n.8 dell’8 febbraio 2010; 7) Legge Regionale n.11 del 22 febbraio 2010 (“Interventi di manutenzione e di razionalizzazione del corpus normativo”), pubblicata nel BURL n.8 del 26 febbraio 2010, II S.O.; 8) Legge Regionale n.12 del 22 febbraio 2010 (“Modifiche alla l.r. 11 marzo 2005, n.12 - Legge per il governo del territorio - e alla l.r. 5 gennaio 2000, n.1 - Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n.112 - Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle regioni e agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n.59”), pubblicata nel BURL n.8 del 26 febbraio 2010, II S.O.; 9) Legge Regionale n.3 del 21 febbraio 2011 (“Interventi normativi per l’attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative – Collegato ordinamentale 2011”), pubblicata nel BURL n.8 del 25 febbraio 2011, I S.O.; 10) Legge Regionale n.4 del 13 marzo 2012 (“Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia”) pubblicata nel BURL n.68 del 16 marzo 2012; 11) Legge regionale n.1 del 4 giugno 2013 (“Disposizioni transitorie per la pianificazione comunale. Modifiche alla legge reg. n. 12 del 2005”) pubblicata nel BURL n. 23 del 5 giugno 2013; e recentemente: 12) Legge regionale n.31 del 28 novembre 2014 (“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato”), pubblicata nel BURL n.49 del 1 dicembre 2014; e ancora: 13) Legge Regionale n.2 del 3 febbraio 2015 (“Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio - Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi”), pubblicata nel BURL n. 6 del 5 febbraio 2015.

(PTCP), e infine i Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali, all'obiettivo di riduzione del consumo di suolo.

La tempistica di questi adeguamenti è fissata al 31 dicembre 2017 per l'adeguamento del PTR, e ulteriori 24 mesi per l'adeguamento dei PTCP, a seguito dei quali i Comuni potranno adeguare i propri PGT agli obiettivi fissati dalla pianificazione sovracomunale regionale e provinciale in occasione della prima variante di PGT (articolo 5, commi 1, 2 e 3, LR31/14 e s.m.i.).

Durante il suddetto periodo transitorio la LR31/14 e s.m.i. pone una sostanziale limitazione alla pianificazione territoriale comunale, vietando perentoriamente qualsiasi modifica urbanistica delle aree individuate dai PGT vigenti come agricole, con le sole eccezioni di:

- modifiche con bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1 della stessa legge (articolo 5, comma 4, LR31/14 e s.m.i.);
- ampliamento di attività economiche esistenti e accordi di programma a valenza regionale (articolo 5, comma 4, LR31/14 e s.m.i.);
- interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale, sulla base dei criteri definiti dalla Giunta Regionale entro 12 mesi dall'entrata in vigore della legge (articolo 2, comma 4, LR31/14 e s.m.i.), ad oggi non ancora deliberati.

Quindi, a seguito dell'entrata in vigore della recente modifica alla LR31/14 (con la già citata LR16/17), è possibile altresì effettuare il cosiddetto bilancio ecologico, ovvero effettuare modifiche che non comportino la riduzione delle aree agricole complessive già azionate dal PGT vigente.

È opportuno altresì evidenziare che la stessa LR31/14 e s.m.i. ha ammesso la possibilità di rinnovare la validità di tutti i PGT comunali lombardi fino alla scadenza di 12 mesi successivi agli adeguamenti del PTR e del PTCP di cui si è detto sopra, mediante deliberazione motivata di Consiglio Comunale (articolo 5, comma 5, LR31/14 e s.m.i.).

Come è noto, ai sensi dell'articolo 4 (Valutazione ambientale dei piani) della LR12/05 e ss.mm.ii., *“al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla*

valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi". Sono sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica (di seguito abbreviata con "VAS") "il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, il piano per le attrezzature religiose di cui all'articolo 72, nonché le varianti agli stessi. La valutazione ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione."

Ulteriore riferimento legislativo è dato dal Decreto Legislativo n.152 del 3 aprile 2006, il quale prevede l'applicazione della VAS anche per determinate fattispecie, tra le quali rientrano le *"varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10"* della LR12/05 e ss.mm.ii.

Specificamente la stessa LR12/05 e ss.mm.ii. prevede che *"nella VAS del documento di piano, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull'ambiente, è definito l'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo. Nei casi in cui lo strumento attuativo del piano di governo del territorio (PGT) comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione"*

La LR12/05 e ss.mm.ii. stabilisce anche che *"le funzioni amministrative relative alla valutazione ambientale di piani e programmi sono esercitate dall'ente cui compete l'adozione o anche l'approvazione del piano o programma"*.

I riferimenti legislativi completi, comunitari (Direttive 1985/337/CE e 1997/11/CE; Direttiva 1992/43/CE; Direttiva 2001/42/CE; Direttiva 2003/4/CE; Direttiva 2003/35/CE), nazionali (Decreto Legislativo n.152 del 3 aprile 2006) e regionali (Legge Regionale n.12 del 2005), sono indicati e descritti all'interno del documento di VAS relativo al vigente Piano di Governo del Territorio.

2. LA VARIANTE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Dall'ottobre dell'anno 2010 il Comune di Villanova d'Ardenghi, in Provincia di Pavia, è dotato di un nuovo strumento di pianificazione territoriale, predisposto secondo le ultime normative regionali, in particolare ai sensi della Legge Regionale n.12 del 2005 (LR12/05 e ss.mm.ii.).

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) di Villanova d'Ardenghi è stato infatti approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale (DCC) n.22 del 14 luglio 2010, e risulta vigente a far data dalla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) del 22 ottobre 2010

Considerando che è trascorso il periodo quinquennale, dopo il quale i Comuni sono tenuti a rivedere il proprio Documento di Piano, e considerando parimenti l'attuale congiuntura economica, sociale e amministrativa, il Comune di Villanova d'Ardenghi ha avviato la procedura di Variante del PGT. Pertanto:

- con Delibera della Giunta Comunale n.28 del 17 giugno 2017 è stato deciso l' *"Avvio del procedimento relativo alla redazione della variante al Piano di Governo del Territorio vigente"*;
- e con Delibera della Giunta Comunale n.29 del 17 giugno 2017 è stato deciso l' *"Avvio del procedimento relativo alla Valutazione Ambientale Strategica per la redazione della variante al Piano di Governo del Territorio vigente"*.

Inoltre, con la successiva Delibera della Giunta Comunale n.30 sempre del 17 giugno 2017, è avvenuta l' *"Approvazione del documento 'Obiettivi del Piano' relativo alla variante al Piano di Governo del Territorio vigente"*.

Con tale documento si definiscono gli obiettivi e i criteri generali della Variante di PGT, che confermano quelli già individuati per la redazione del PGT vigente, orientandoli prioritariamente a:

- *minimizzare il consumo di suolo: obiettivo principale sarà contenere l'espansione edilizia a discapito di terreni agricoli, avvantaggiando il recupero degli spazi già urbanizzati; in particolare, la variante di PGT è indirizzata a favorire gli interventi di completamento dei tessuti residenziali esistenti e contenere gli ampliamenti, ovvero l'inserimento di nuove aree edificabili, esternamente al perimetro dell'attuale centro edificato;*
- *riqualificare il territorio: la valorizzazione del territorio comunale può procedere sotto diversi aspetti legati al sistema della mobilità e delle reti, al sistema del territorio urbano (residenza, produttivo e servizi) e al sistema del territorio agricolo (insediamenti e paesaggio); costituisce indirizzo prioritario per il Comune di Villanova d'Ardenghi la*

salvaguardia, la riqualificazione e lo sviluppo del sistema verde, non solo nelle sue componenti naturalistiche distribuite nel territorio agricolo (boschi, fasce ripariali), ma anche nelle parti periurbane (aree di scarpata che cingono l'abitato di Villanova verso la Valle del Ticino) e urbane (superfici a verde attrezzato per il tempo libero e lo sport, nonché giardini privati e fasce di mitigazione dell'area industriale); Si intende inoltre provvedere al perfezionamento del sistema dei servizi, in particolare per quanto concerne le reti infrastrutturali (ad esempio il sistema fognario), la viabilità urbana (soprattutto nella parte della stazione), e le aree a parcheggio (nel centro abitato di Villanova);

- *promuovere l'utilizzo sostenibile delle acque superficiali: ad oggi il Comune di Villanova d'Ardenghi è dotato di impianto di depurazione (in esercizio dal 1983), con una funzionalità bassa, sul quale converge tutta la zona industriale della stazione; la normativa europea, e in particolare la Direttiva 2000/60/CE, prevede che, non solo venga impedito il deterioramento dei corsi d'acqua, ma siano previste azioni per migliorare e ripristinare le condizioni dei corpi idrici superficiali, fare in modo che raggiungano un buono stato chimico ed ecologico e ridurre l'inquinamento dovuto agli scarichi e alle emissioni di sostanze pericolose; obiettivo della variante di PGT sarà, quindi, una politica di riduzione della contaminazione delle acque superficiali, al fine di diminuire l'incidenza sugli ecosistemi acquatici direttamente o indirettamente legati al fiume Ticino e, nel contempo, l'ottimizzazione dell'impianto di depurazione in rapporto soprattutto alle aree produttive esistenti e di nuova collocazione, localizzate nella zona della stazione;*
- *un altro obiettivo sarà quello di favorire l'utilizzo, sempre nel rispetto dell'ambiente e dell'ecosistema, degli stessi corsi d'acqua esistenti per la produzione di energia elettrica. preservare la biodiversità; il territorio comunale di Villanova d'Ardenghi, pur non essendo ricco di ambienti forestali, è dotato di una fascia boscata di elevato pregio che corre da est ad ovest, lungo la scarpata di terrazzo, tra il piano campagna e la Valle del Ticino; al fine di gestire correttamente l'intero territorio comunale, l'Amministrazione si impegna a promuovere la conservazione e lo sviluppo di questo corridoio ecologico strategico;*
- *essere parte attiva nei progetti sovraordinati; in linea di principio i comuni rispettano gli obblighi e perseguono gli obiettivi dei piani sovraordinati, ma ciò non esclude una loro partecipazione dinamica a progetti pertinenti ad ampi comparti territoriali, per proporre ipotesi alternative o nuove soluzioni, anche in base agli approfondimenti del quadro*

conoscitivo comunale elaborato nell'ambito della variante di PGT; è questo il caso del progetto di Infrastrutture Lombarde S.p.A. per l'autostrada regionale "Broni-Pavia-Mortara" che interessa, per un paio di chilometri, anche il territorio di Villanova d'Ardenghi; l'entità di questo progetto e gli effetti che ne deriveranno, fin dalla sua realizzazione, riguardano sia la popolazione residente, in particolare quella che abita a breve distanza dal tracciato individuato, sia l'ambiente, in tutte le sue componenti. Per questo motivo il Comune di Villanova d'Ardenghi, dopo aver aderito al progetto, intende avere un atteggiamento partecipativo e di verifica della sua realizzazione, tramite un'analisi oggettiva delle componenti progettuali relative al territorio comunale interessato, con particolare riferimento alle misure di mitigazione e compensazione già previste al fine di studiare e proporre eventuali alternative; questo, sia nell'interesse della popolazione residente, in particolare quella della nella zona sud del comune, sia nel rispetto degli obiettivi di conservazione della qualità dell'ambiente e degli ecosistemi.

In data 19 giugno 2017 è stato dato "Avviso di avvio del procedimento per la redazione della variante al Piano di Governo del Territorio vigente (P.G.T.)", attraverso il quale è stato fissato il termine del 31 luglio 2017 per la presentazione di istanze, suggerimenti e proposte, ai sensi degli articoli 12, 13 e 26 della LR12/05 e ss.mm.ii.

Le istanze pervenute e protocollate per gli Uffici del Comune entro tale data (31 luglio 2017) sono in numero di sette.

3. GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE

L'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento per la variante di Piano di Governo del Territorio deve tenere conto anche modo degli atti di pianificazione territoriale sovracomunale oggi in vigore.

Nel caso del Comune di Villanova d'Ardenghi essi sono costituiti principalmente da tre strumenti pianificatori: il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia; il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Pavia; e il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Lombardo della Valle del Ticino; tutti già analizzati in breve nel PGT vigente, ma che richiedono un nuovo approfondimento e aggiornamento al fine di questa variante.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia, approvato all'inizio del 2010,[2] che ha natura ed effetti di piano paesaggistico, e rappresenta l'atto fondamentale orientativo per la programmazione e la pianificazione territoriale della Regione, delle Province e dei Comuni, individua gli obiettivi da perseguire nelle diverse parti del territorio lombardo, ai quali Province e Comuni sono obbligati ad adeguarsi attraverso i propri atti pianificatori.

E' quindi molto importante tenere presenti in primis i tre '*macro-obiettivi*' per lo sviluppo di politiche territoriali sostenibili, specificati nel PTR lombardo anche in base agli indirizzi della Comunità Europea, che sono: 1) rafforzare la competitività, l'efficienza e l'attrattività, dei territori della Lombardia; 2) riequilibrare il sistema policentrico del territorio lombardo; 3) proteggere e valorizzare le risorse naturali e culturali che costituiscono l'identità della Regione.

Il Piano Territoriale Regionale definisce anche gli obiettivi peculiari relativi a sei Sistemi territoriali, specificando per essi gli orientamenti per l'assetto territoriale.

Per il *sistema territoriale della Pianura Irrigua*, a cui appartiene il Comune di Villanova d'Ardenghi, il PTR precisa i seguenti obiettivi: a) garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche; b) garantire la tutela delle acque e il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricoltura e perseguire la prevenzione del rischio idraulico; c) tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo; d) 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) migliorare l'accessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti; f) evitare lo spopolamento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le opportunità lavorative.

[2] 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 dell'11 febbraio 2010. Gli elaborati del Piano Territoriale Regionale (PTR) sono pubblicati sul BURL del 30 marzo 2010, Supplemento Straordinario, e sono resi disponibili on line sul sito: <http://ptr.regione.lombardia.it>. Inoltre il Consiglio Regionale ha approvato con DCR n.276 del 8 novembre 2011 la risoluzione che accompagna il Documento Strategico Annuale (DSA), contenente in allegato l'aggiornamento del PTR, pubblicato sul BURL serie ordinaria n.48 del 1 dicembre 2011. Recentemente il Consiglio regionale ha approvato l'aggiornamento annuale del Piano Territoriale Regionale (PTR), inserito nel Programma Regionale di Sviluppo (PRS) della X Legislatura, con DCR n.78 del 9 luglio 2013. Quest'ultimo aggiornamento del PTR include anche le modifiche del 2012. Attualmente (fine anno 2014) è in corso una revisione del Piano Territoriale Regionale e del Piano Paesaggistico. In particolare la Giunta regionale ha approvato il Documento preliminare riguardante la variante di revisione del PTR comprensivo del Piano Paesaggistico regionale e il relativo Rapporto preliminare VAS, con delibera n.2131 dell'11 luglio 2014. Il Documento preliminare e il Rapporto preliminare VAS sono depositati sul sito di Regione Lombardia dedicato alla VAS.

Inoltre per il *sistema territoriale del Po e dei Grandi Fiumi*, sistema anch'esso a cui appartiene il Comune di Villanova d'Ardenghi, lo stesso PTR specifica i seguenti obiettivi: a) tutelare il territorio degli ambiti fluviali; b) prevenire il rischio idraulico attraverso un'attenta pianificazione del territorio; c) tutelare l'ambiente degli ambiti fluviali; d) garantire la tutela delle acque, migliorandone la qualità e incentivando il risparmio idrico; e) garantire uno sviluppo del territorio compatibile con tutela e salvaguardia ambientale; f) perseguire una pianificazione integrata e di sistema sugli ambiti fluviali, agendo con strumenti di carattere sovralocale e intersettoriale.

Ulteriori obiettivi del PTR sono specificati all'interno del documento di VAS relativo al vigente Piano di Governo del Territorio. I contenuti del PTR, che riguardano il territorio comunale di Villanova d'Ardenghi, sono analizzati nella relazione di Variante del Piano di Governo del Territorio.

Oltre al principale strumento pianificatorio della Regione Lombardia (il PTR del 2010), l'altro importante atto di programmazione sovracomunale, a cui ci si deve riferire per la pianificazione del territorio comunale del Comune di Villanova d'Ardenghi, è costituito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Pavia, che è stato di recente variato e approvato definitivamente nell'anno 2015,[3] introducendo numerosi aspetti innovativi rispetto alla vigente pianificazione di area vasta.

Il PTCP è lo "strumento di governo del territorio per la Provincia di Pavia" per la Provincia di Pavia, che "attua le indicazioni della pianificazione e programmazione territoriale regionale", recependo le disposizioni sovraordinate e definendo gli aspetti di interesse provinciale e sovracomunale. Esso assume "efficacia paesaggistica ambientale" in attuazione al Piano Paesaggistico Regionale (PPR). I principi di riferimento del nuovo PTCP sono: la sostenibilità ambientale, la cooperazione, l'integrazione multilivello, la coesione, la competitività, la valutazione e il monitoraggio, e la filiera decisionale.

Gli obiettivi generali che il nuovo PTCP elenca, e che hanno rilevanza strategica per le attività di pianificazione, sono i seguenti, che si riportano per intero e distinti per categorie:

[3] Il provvedimento di approvazione della Variante di Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (PTCP) di Pavia è costituito dalla Deliberazione di Consiglio Provinciale DCP n.30 del 23 aprile 2015. La Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), in adeguamento alla l.r. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. ed al Piano Territoriale Regionale ex d.c.r. VIII/951 del 19 gennaio 2010 e s.m.i., è stata adottata con DCP n.140/81384 del 20 dicembre 2013, di cui al Bollettino Ufficiale Regione Lombardia BURL n.16 del 16 aprile 2014, Serie Avvisi e Concorsi.

- a) per il sistema produttivo e insediativo gli obiettivi generali sono: (P1) valorizzare il posizionamento geografico strategico della Provincia rispetto alle regioni del Nord-Ovest; (P2) favorire la creazione di condizioni per un territorio più efficiente e competitivo, per attrarre nuove attività e mantenere e rafforzare quelle esistenti; (P3) tutelare e consolidare le forme insediative tradizionali, nel rapporto tra città e campagna, che ancora caratterizzano gran parte del territorio della Provincia; (P4) valorizzare ed equilibrare il sistema dei servizi di rilevanza sovracomunale; (P5) favorire la multifunzionalità nelle aziende agricole esistenti, attraverso un raccordo più stretto tra attività agricola, tutela del paesaggio rurale, beni e servizi prodotti; (P6) mettere a sistema e valorizzare le molteplici risorse turistiche presenti sul territorio; (P7) organizzare una equilibrata coesistenza sul territorio di forme di commercio differenziate alle varie scale;
- b) per il sistema della mobilità e delle infrastrutture gli obiettivi generali sono: (M1) migliorare l'accessibilità e l'interscambio modale delle reti di mobilità; (M2) favorire l'inserimento nel territorio di funzioni logistiche intermodali; (M3) razionalizzare e rendere più efficiente il sistema della viabilità; (M4) favorire l'adozione di modalità dolci di spostamento per percorsi a breve raggio o di carattere ludico-fruttivo; (M5) razionalizzare le infrastrutture a rete per il trasporto dell'energia e delle informazioni
- c) per il sistema paesaggistico e ambientale gli obiettivi generali sono: (A1) recuperare, riqualificare e rifunionalizzare le situazioni di degrado nelle aree dismesse e abbandonate; (A2) tutelare e valorizzare i caratteri e gli elementi paesaggistici; (A3) migliorare la compatibilità paesaggistica degli interventi infrastrutturali ed insediativi sul territorio; (A4) garantire un adeguato grado di protezione del territorio dai rischi idrogeologici, sismici e industriali; (A5) invertire la tendenza al progressivo impoverimento del patrimonio naturalistico e della biodiversità; (A6) evitare o comunque contenere il consumo di risorse scarse e non rinnovabili; (A7) contenere i livelli di esposizione dei ricettori agli inquinanti; (A8) definire modalità per un inserimento organico nel territorio degli impianti per la produzione di energia rinnovabile.

Il territorio comunale di Villanova d'Ardenghi rientra nell'“Unità tipologica di paesaggio” della “Pianura risicola”. Le disposizioni di PTCP per le Unità tipologiche di Paesaggio (UdP) sono riportate nell'Allegato 3 della Normativa d'Attuazione di PTCP.

L'UdP 3 ("Lomellina: pianura risicola caratterizzata da piccoli centri urbani in un contesto di alto valore naturalistico – Aree della conservazione paesaggistica") comprende le seguenti caratteristiche principali: *"Sono ambiti della pianura determinati dalle antiche divagazioni dei fiumi, dove il disegno di queste segue ancora oggi il corso del fiume. Si tratta di aree poco urbanizzate incluse quasi completamente nel Parco della Valle del Ticino. La maggiore criticità é rappresentata dalla possibile dilatazione del sistema metropolitano lombardo da Vigevano verso Gambolò. L'attraversamento autostradale e i due caselli presenti in questo ambito rafforzano la presenza dei mezzi pesanti sulla Strada dei Cairoli, lungo la quale sono sparsi in maniera disordinata capannoni e industrie."* Per l'UdP 3 sono dati i seguenti obiettivi e finalità di indirizzi: *"A. Valorizzazione in coerenza con l'articolo 20 del PPR e promozione con il Parco del Ticino di progetti per la creazione di ambiti di connessione ecologica e di sistemi di fruizione. B. Valorizzazione della coltura del riso sia nella funzione economico-produttiva sia nel significato paesaggistico. C. La tutela paesistica deve essere orientata ad evitare l'inurbamento lungo le fasce fluviali o nelle aree di prossimità degli antichi insediamenti, privilegiando, negli strumenti di pianificazione territoriale, altre direzioni di sviluppo. Deve essere inoltre prevista la tutela specifica dei singoli manufatti che hanno storicamente caratterizzato il sistema fluviale, attuando, a tal fine, estese e approfondite ricognizioni che permettano di costruire il repertorio di cui all'articolo II-38 della normativa, relativo alla consistenza e alle caratteristiche di questo patrimonio storico e architettonico. Va valorizzato il rapporto tra ambiti tutelati dalla presenza del Parco e insediamenti urbani; Si deve prevenire la conurbazione tra Vigevano e Gambolò e la diffusione disordinata di aree produttive lungo la Strada dei Cairoli."* Sono inoltre definiti i seguenti indirizzi: *"a) Incentivare interventi di recupero e ripristino di fabbricati e insediamenti di origine rurale e nel contempo sperimentare nuove tipologie costruttive per gli impianti al servizio dell'agricoltura (serre, silos, stalle, allevamenti) affinché rispondano a criteri di buon inserimento nell'ambiente e nel paesaggio. b) Ricostituire stazioni di sosta e percorsi ecologici per la fauna di pianura e l'avifauna stanziale e di passo. c) Promozione di progetti di recupero dei centri storici con particolare riferimento agli assi di penetrazione e attraversamento urbano lungo la direttrice dei Cairoli. d) Promozione di progetti, di concerto con l'Ente Parco, per creazione di ambiti di connessione ecologica e di sistemi di fruizione turistica e valorizzazione del Naviglio di Bereguardo. e) Promozione di percorsi di fruizione paesaggistica che mettano in rete centri e nuclei storici minori, architetture religiose e rurali, anche in relazione alla realizzazione di nuovi itinerari ciclabili e al recupero di manufatti rurali in abbandono."*

4. GLI OBIETTIVI DI VARIANTE

E' bene evidenziare anche i seguenti punti che costituiscono indirizzi di riferimento nella stesura del progetto di Piano di Governo del Territorio, del Documento di Piano, per i suoi aspetti strategici, ma anche del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, che rappresentano l'attuazione del Piano stesso:

1. al fine del contenimento del consumo del suolo e riduzione della pressione insediativa sugli spazi legati alle attività agricole, sono previste variazioni non sostanziali delle aree IC attuali, mantenendo le nuove edificazioni i perimetri consentiti dalle norme del Parco;
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 delle aree residenziali esistenti (aree residenziali consolidate), in particolare delle aree centrali storiche, attivabile ove possibile anche tramite incentivi volumetrici di limitata portata;
3. al fine dello sviluppo di nuove aree abitative, si prevede l'ampliamento delle aree residenziali (aree residenziali di trasformazione), con l'inserimento di nuove zone localizzate in rapporto con il centro edificato esistente, senza intaccare le parti periferiche di maggiore pregio della zona di Iniziativa Comunale (zona IC);
4. al fine dello sviluppo di attività produttive, non si prevede l'inserimento di alcuna nuova area artigianale (area produttiva di trasformazione) rispetto al piano regolatore vigente confermando quelle già azionate come tali con limitate rettifiche;
5. al fine della salvaguardia e dell'eventuale ampliamento delle dotazioni a verde del territorio comunale, si prevede in particolare la conferma di tutte le aree a verde, la realizzazione di nuove aree e di quote di verde piantumato a seconda diverse tipologie di intervento; tale intervento è pensato soprattutto con riguardo alle nuove aree edificabili, siano esse residenziali o produttive;
6. al fine di una migliore fruibilità del territorio e delle connessioni gli interventi sulle nuove aree di trasformazione devono contribuire in particolare alla costruzione del sistema della nuova viabilità al servizio delle residenze e del Comune;

8. al fine del potenziamento dell'offerta di servizi di livello locale e di rilevanza sovracomunale, 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.

IN SINTESI:

Gli obiettivi del Piano di Governo del Territorio del Comune di Villanova d'Ardenghi possono in sintesi essere concentrati in questi quattro punti significativi:

- V1. sistemazione e riqualificazione del sistema dei sottoservizi in relazione agli esistenti e ai futuri insediamenti residenziali, in particolare per quanto attiene al sistema fognario che deve essere studiato con particolare attenzione in tutti i nuovi interventi edilizi che producano nuovo carico insediativo, soprattutto entro l'area di iniziativa comunale del Capoluogo;
- V2. perfezionamento del sistema della viabilità e della sosta con riguardo agli ambiti di trasformazione soggetti a piani attuativi ed anche alle aree assoggettate a programma integrato di intervento con riferimento alla zona IC del Capoluogo; parallelamente sistemazione del sistema della viabilità e della sosta nell'area di Iniziativa Comunale della Stazione con particolare attenzione all'allargamento delle strade esistenti sottodimensionate, alla risoluzione delle intersezione e degli accessi critici, e alla previsione di nuove strade in funzione delle aree di trasformazione produttiva individuate;
- V3. recupero delle aree centrali in connessione al nucleo di antica formazione (area cascina dismessa) e alle zone dedicate ad attrezzature comunali esistenti (municipio, scuole, parcheggio) al fine di definire spazi omogenei e interconnessi che comprendano la riqualificazione del tessuto esistente verso il centro storico, l'ampliamento delle aree per servizi centrali anche con la formazione di spazi verdi pubblici, e la realizzazione di nuove unità insediative in stretto contatto con l'edificato esistente;
- V4. attenzione allo sviluppo del verde pubblico e privato con prescrizione di una maggiore concentrazione di zone alberate lungo le fasce periferiche di tutte le aree di Iniziativa Comunale, siano esse a carattere produttivo o a carattere residenziale, ponendo particolare impegno in corrispondenza della fascia di scarpata che dal Capoluogo

degrada verso la Valle del Ticino e in corrispondenza delle aree artigianali industriale della zona IC Stazione; inoltre le stesse fasce a verde dovranno essere previste a protezione tra le aree residenziali e quelle produttive esistenti.

La presente Variante del Piano di Governo del Territorio recepisce gli obiettivi di carattere ambientale definiti nel Rapporto Ambientale di PGT vigente che qui elencano nuovamente:

Obiettivo 1 - Promuovere l'utilizzo sostenibile delle acque superficiali

Obiettivo 2 - Contenere il consumo di suolo e armonizzare la forma urbana

Obiettivo 3 - Riqualificare e valorizzare il centro storico e il territorio

Obiettivo 4 - Concepire aree di trasformazione sostenibili per l'ambiente

Obiettivo 5 - Ottimizzare la qualità dei servizi

Obiettivo 6 - Tutelare e valorizzare il paesaggio e la biodiversità

Obiettivo 7 - Essere parte attiva nei progetti sovraordinati

Gli obiettivi individuati per il vigente PGT, e recepiti dalla presente Variante, sono stati confrontati con gli obiettivi di carattere esogeno, al fine di accertare eventuali incoerenze o problemi di integrazione, come evidenziato nel Rapporto Ambientale di PGT vigente.

Da questa analisi il Rapporto Ambientale di PGT vigente è giunto alla *“conclusione che non esistono problemi di incompatibilità fra gli obiettivi proposti per il PGT di Villanova d'Ardenghi e il quadro normativo locale, nazionale ed europeo. Pertanto essi sono attualmente ritenuti uno strumento utile alla costruzione del Piano di Governo del Territorio”* e delle relative varianti, ai sensi di legge.

5. GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO E LA MODIFICA DELLE ZONE IC

Per quanto attiene alla modifica delle aree di Iniziativa Comunale (Aree IC), come ammesso ai sensi dell'articolo 12 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PTC del Parco Lombardo del Ticino, le perimetrazioni nelle nuove aree di Iniziativa Comunale orientata, individuate nell'Elaborato DP09 del presente Piano di Governo del Territorio (intitolato “Tavola delle

modifiche delle Zone IC del Parco del Parco Lombardo del Ticino”) sono coerenti con il citato articolo delle Norme Tecniche d’Attuazione del Parco.

Le nuove aree di Iniziativa Comunale (Aree IC) complessivamente previste dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Villanova d’Ardenghi ammontano a 821.000 mq, così suddivisi:

- zona IC di Villanova pari a 410.000mq;
- zona IC di Stazione pari a 336.000mq;
- zona IC di Zona Est pari a 75.000mq;

Pertanto la dimensione delle nuove aree di Iniziativa Comunale (Aree IC) previste dal vigente PGT, sfrutta quasi totalmente la possibilità di aumento prevista dall’articolo 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Parco del Ticino.

Tutti gli ampliamenti previsti dal vigente Piano di Governo del Territorio sono individuati in continuità con le zone IC attuali e non compromettono né alterano aree di particolare pregio ambientale ed agronomico, nel rispetto di quanto previsto dalle norme del Parco.

La presente Variante di PGT individua le seguenti variazioni delle Aree di Iniziativa Comunale:

- una diminuzione dell’Area IC del Capoluogo (per una superficie pari a 23.330mq) a ridosso della zona IC del Capoluogo, verso Sud-Est, a seguito della mancata attuazione e della richiesta di declassamento delle aree;
- un aumento dell’Area IC della Stazione (per una superficie pari a 16.550mq) a ridosso dell’area produttiva della stazione Stazione, verso Sud-Ovest, al fine di prevedere l’ampliamento delle aree produttive già esistenti.

Complessivamente quindi le Aree IC previste dalla presente Variante di PGT diminuiscono di 6.780mq rispetto a quelle previste e già approvate di PGT vigente, come si evince dalla successiva Tabella riassuntiva.

Tali modifiche sono individuate in continuità con le zone IC attuali e non compromettono né alterano aree di particolare pregio ambientale ed agronomico, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa del Parco del Ticino.

TABELLA – AREE IC VIGENTI, CALCOLO DELLA PERCENTUALE DI INCREMENTO AMMESSE DALL'ARTICOLO 12 DELLE NTA DI PTC DEL PARCO E VERIFICA DELLE AREE IC PREVISTE (MQ).

ZONE IC	SUPERFICIE PTC 2001	AUMENTO MAX (ART.12)	SUPERFICIE PGT VIGENTE	SUPERFICIE PGT VARIANTE
VILLANOVA	377.600	396.480	410.000	386.670
STAZIONE	323.200	339.360	336.000	352.550
EST	83.500	87.675	75.000	75.000
TOTALE ZONE IC	784.300	823.515 >	821.000 >	814.220

Le modifiche delle aree di Iniziativa Comunale (Aree IC) sono evidenziate anche nell'elaborato "DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:5000)" insieme con la ripartizione in aree o zone del territorio comunale, come previsto dal presente Piano di Governo del Territorio, suddiviso nelle tre parti del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, e come azionato dal Piano del Parco del Ticino.

6. DETERMINAZIONI DELLE POLITICHE DI INTERVENTO

La presente Variante di PGT non muta gli obiettivi di PGT vigente e conferma le sue linee complessive di indirizzo individuate dal Documento di Piano.

In primo luogo costituisce intervento prioritario, anche in relazione al miglioramento della rete viaria di carattere sovracomunale, la riqualificazione di tratti della viabilità provinciale e comunale esistenti.

Tali previsioni sono evidenziate nell'elaborato "DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:5000)".

Le stesse previsioni sul sistema della viabilità riguardano i seguenti interventi:

1. la conferma di interventi già previsti a carico dei privati lottizzanti nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi in corso di vigenza, oppure in generale a carico di privati, come le strade e i parcheggi previsti nel Piano di Lottizzazione contiguo al campo sportivo comunale, o anche la viabilità dei due piani attuativi in corso di realizzazione tra via del Colo e via Don Granelli, o ancora l'asta viaria del nuovo piano di lottizzazione

produttivo in via di completamento, posto a Sud della zona industriale verso l'area residenziale esistente;

2. nell'area IC della Stazione si prevede anche il completamento e la riqualificazione della viabilità, e pertanto: ai fini della sistemazione dell'asse che attraversa in direzione Nord-Sud la zona industriale si propone l'allargamento del braccio di ingresso alla rotatoria esistente sulla strada Mortara-Pavia; in secondo luogo si definisce la necessità di sistemazione dell'intersezione intermedia, tramite una rotatoria di piccolo raggio (ma dimensionata al fine delle svolte e delle inversioni dei mezzi pesanti) finalizzata a costituire un limite verso Sud all'area produttiva e un accesso e uscita agevolata dalle nuove aree di Trasformazione urbanistica con carattere artigianale e produttivo; infine si specificano lo schema e le sezioni minime del sistema di viabilità nella zona industriale che si diparte dalla rotatoria di nuova previsione;
3. nell'area IC del Capoluogo si prevede la sistemazione della viabilità locale nelle parti già edificate, con particolare riguardo agli spazi per la sosta in relazione alle funzioni pubbliche (da realizzarsi a carico dei privati anche tramite il ricorso ai programmi integrati di intervento e ai permessi di costruire convenzionati come istituiti dalla legislazione vigente), e inoltre la realizzazione di una nuova viabilità interconnessa con funzione di collegamento tra via Roma e via Don Granelli in alternativa al tracciato storico, da costruirsi all'interno delle aree soggette a trasformazione urbanistica.

Gli interventi sopra descritti saranno attuati con il meccanismo previsto dalle Norme del Piano di Governo del Territorio, nell'articolo che riguarda il Sistema della viabilità e della sosta (articolo 15 delle Norme di indirizzo). Al suo interno si specifica che in tutte le aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la riqualificazione e lo sviluppo della viabilità e della sosta, e in particolare:

- per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché 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 di PGT, e sopra descritta;
- le strade pubbliche e i loro allargamenti, devono rispettare le indicazioni di PGT e quelle di nuova realizzazione non possono avere dimensioni inferiori a quelle stabilite dal Decreto Ministeriale n. 6792 del 2001;

- gli spazi pubblici di sosta devono rispettare le indicazioni di PGT e quelle di nuova realizzazione non possono essere inferiori a due posti auto, ogni nuova unità immobiliare;
- e in ultimo i parcheggi privati, nei casi di interventi di nuove costruzione, devono essere realizzati nella misura di due posti auto ogni nuova unità immobiliare.

All'esterno delle aree di Iniziativa Comunale (Aree IC) viene confermata la salvaguardia dei tracciati delle Strade vicinali, che costituiscono viabilità di fruizione panoramica ed ambientale.

Come si evince dalle precedenti parti conoscitive di questo Piano di Governo del Territorio le attrezzature pubbliche esistenti nel territorio comunale di Villanova d'Ardenghi non necessitano di consistenti lavori di adeguamento, fornendo ad oggi un buon livello quantitativo e qualitativo.

Ciononostante il quadro degli interventi previsti evidenzia, nel Piano dei Servizi, per quanto attiene al sistema delle attrezzature comunali e religiose, il necessario aumento della dotazione di spazi per la sosta in corrispondenza dei servizi esistenti nelle aree centrali del centro storico di Villanova, da realizzarsi su aree già di proprietà pubblica o in attuazione delle aree soggette a Programma Integrato di Intervento.

Per quanto attiene al sistema del verde il presente Piano di Governo del Territorio specifica, nelle proprie Norme 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 (articolo 15 delle norme di indirizzo).

La tutela e sviluppo della rete ecologica 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 del Documento di Piano denominato "DP10C – Tavola delle previsioni di piano del territorio comunale – Carta della Rete Ecologica Comunale (scala 1:5000)".

La Rete Ecologica Comunale (REC) è costituita specificamente dai seguenti elementi:

- a. tutte le aree agricole, nonché tutte le aree di trasformazione per le quali non sia già iniziata la realizzazione degli interventi previsti;

- b. la Fascia di scarpata introno al centro abitato, che costituisce un importante corridoio ecologico presente sul territorio comunale ed è prioritariamente destinata alla tutela e alla riqualificazione naturalistica, paesaggistica ed ecologica, e alle forme compatibili di agricoltura e di fruizione pubblica;
- c. tutte le aree a bosco, ovvero i territori coperti da boschi, come definiti dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 42 della Legge Regionale n.31 del 2008, ed individuate dal PIF della Provincia di Pavia;
- d. e tutte le Aree a verde, come di seguito definite.

Il progetto generale di Rete Ecologica Comunale (REC) è sviluppato in un apposito strumento connesso al PGT, da elaborarsi sulla base dei seguenti obiettivi:

- a. all'esterno dei centri abitati, le aree prioritarie verso le quali orientare gli interventi sono individuate specificamente nei seguenti ambiti:
 - a.1) Varchi da salvaguardare tra il centro abitato di Villanova e il centro abitato della Stazione, e tra questo e l'area produttiva al confine con il Comune di Carbonara;
 - a.2) Fascia di scarpata introno al centro abitato; gli aventi titolo, il Comune e la Provincia e il Parco, concorrono alla definizione di piani particolareggiati contenenti l'individuazione delle aree e dei percorsi sui quali attuare gli interventi di ricomposizione e rafforzamento della REC, nonché le modalità e i tempi di realizzazione degli stessi, tenendo conto degli elementi di seguito specificati;
- b. all'interno dei centri abitati, le aree principali sui quali attivare gli interventi sono individuate specificamente nelle Aree di Trasformazione, nelle Aree agricole e di valore paesaggistico, nelle aree verdi delle aree di tessuto urbano consolidato residenziale e degli ambiti del piano dei servizi, in particolare modo in quelle del territorio periurbano;
gli aventi titolo e il Comune realizzano gli interventi diretti di ricomposizione e rafforzamento della REC, tenendo conto degli elementi di seguito specificati.

Gli obiettivi di cui sopra costituiscono la base orientativa anche per la redazione e l'attuazione delle Aree di Trasformazione previste dal Documento di Piano.

I successivi elementi costituiscono i riferimenti di base per l'impostazione e la realizzazione degli interventi di progetto della REC, autonomamente o contestualmente alle trasformazioni territoriali e all'attuazione delle Aree di Trasformazione:

- a. nelle aree confinanti con i corpi idrici superficiali si deve salvaguardare e valorizzare il sistema di connessione ecologica lineare già presente o attivabile
- b. nelle aree confinanti con viabilità urbana si devono favorire interventi di piantagione lineare lungo il tracciato stradale e nelle aree limitrofe
- c. nelle aree al confine con aree verdi private e pubbliche si deve favorire un disegno di continuità con le aree verdi contigue
- d. nelle aree delle Aree di Trasformazione, delle aree di tessuto urbano consolidato residenziale, delle aree di tessuto urbano consolidato produttivo e degli ambiti del piano dei servizi si deve perseguire un disegno delle trasformazioni che eviti la frammentazione delle aree a verde e tenda alla concentrazione delle stesse
- e. nelle aree al margine delle Aree di Trasformazione, delle aree di tessuto urbano consolidato residenziale, delle aree di tessuto urbano consolidato produttivo e degli ambiti del piano dei servizi si devono sostenere interventi di piantagione arboreo-arbustiva che fungano da aree filtro tra tessuto urbano e ambito rurale.

Le Aree a verde corrispondono alle aree con superficie permeabile, ove, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la piantumazione della superficie permeabile stessa, in misura non inferiore a un albero e un arbusto ogni 50 mq (cinquanta metri quadrati).

La piantumazione di alberi e arbusti, all'interno di tale area, deve essere eseguita scegliendo sulla base ai seguenti elementi:

- a. alberi che appartengano 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 italica* (Pioppo cipressino), *Populus tremula* (Pioppo tremulo), *Prunus avium* (Ciliegio selvatico), *Quercus cerris* (Cerro), *Quercus robur* (Farnia), *Salix alba* (Salice bianco), *Tilia cordata* (Tiglio selvatico).
- b. arbusti appartengano alle seguenti specie: *Berberis vulgaris* (Crespino), *Corilus avellana* (Nocciolo), *Cornus mas* (Corniolo), *Cornus sanguinea* (Sanguinello), *Crataegus monogina* (Biancospino), *Cytisus scoparius* (Ginestra dei carbonai), *Ligustro vulgare* (Ligustro), *Prunus spinosa* (Prugnolo), *Rosa canina* (Rosa selvatica), *Sambucus nigra* (Sambuco nero), *Viburno opulus* (Pallone di maggio).

7. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE

Come già detto il Documento di Piano prevede all'esterno delle aree IC il rispetto dell'azzoneamento e della normativa del PTC del Parco Lombardo del Ticino, individuata nell'elaborato "DP09 - Tavola delle modifiche delle Zone IC del Parco del Parco Lombardo del Ticino (scala 1:5000)".

Parimenti è prevista, all'interno delle Aree IC, una suddivisione del territorio in ambiti così composti, come rappresentato nell'elaborato DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:5000)":

- Aree per servizi e impianti (normate dall'articolo 23-24 delle NTA del Piano dei Servizi);
- Aree del nucleo di antica formazione (normate dall'articolo 30 delle NTA del Piano delle Regole);
- Aree consolidate residenziali (normate dall'articolo 31 delle NTA del Piano delle Regole);
- Aree consolidate produttive (normate dall'articolo 32 delle NTA del Piano delle Regole);
- Aree agricole interne alle zone IC (normate dall'articolo 34 delle NTA del Piano delle Regole);
- Aree di Trasformazione residenziale (normate dall'articolo 27 delle Norme di indirizzo del Documento di Piano);
- Aree di Trasformazione produttive (normate dall'articolo 27 delle Norme di indirizzo del Documento di Piano).

Le Aree per Servizi comprendono le aree del territorio comunale con servizi di interesse comunale esistenti e previsti, di cui all'articolo 9 della LR12/05 e ss.mm.ii. Esse comprendono le aree del territorio comunale, destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonché i servizi necessari alla popolazione del Comune e a supporto delle funzioni insediate e previste

Le Aree per impianti corrispondono alle aree del territorio comunale con impianti di interesse comunale esistenti e previsti, di cui all'articolo 9 della LR/05 e s.m.i. Esse comprendono le

aree del territorio comunale, destinate a impianti pubblici e di interesse pubblico, necessari alla popolazione del Comune e a supporto delle funzioni insediate e previste.

I Nuclei di antica formazione comprendono le aree del territorio comunale, appartenenti agli Ambiti di Tessuto urbano consolidato, relative a ciascun centro storico edificato con sostanziale continuità e individuato nella cartografia dell'Istituto Geografico Militare IGM di primo impianto.

Le Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali comprendono le aree del territorio comunale, dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento.

Le Aree di Tessuto urbano consolidato residenziali sono suddivise nelle seguenti aree:

- a. Aree del Tessuto residenziale
- b. Aree del Tessuto a verde

e comprendono anche le seguenti aree particolari:

- c. Aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi vigenti per le quali prevalgono le prescrizioni specificate nelle relative convenzioni e nei relativi atti approvativi, delimitate con apposita linea tratteggiata e con la lettera "A";
- d. Aree da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi per le quali vanno attuati i relativi Programmi Integrati di Intervento, delimitate con apposito perimetro e con la sigla "PPI0".

Le Aree di Tessuto urbano consolidato produttive comprendono le aree del territorio comunale, dove prevale la funzione produttiva, di tipo artigianale, industriale, commerciale e terziario, e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere, intercluse o di completamento.

Le Aree agricole appartengono alle aree destinate all'agricoltura, ai sensi all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e ss.mm.ii. Le Aree agricole comprendono le parti del territorio comunale

localizzate all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, dove prevalgono le attività di coltivazione agraria e gli insediamenti connessi agli usi rurali.

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 di Trasformazione residenziale (abbreviate con la sigla "ATRO") comprendono le aree del territorio comunale, all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, con superfici libere, localizzate a ridosso del centro edificato e utilizzabili per il completamento e l'espansione del tessuto edilizio residenziale esistente e dei relativi servizi.

Le Aree di Trasformazione produttive (abbreviate con la sigla "ATPO") comprendono le aree del territorio comunale, all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, con superfici libere, localizzate a ridosso del centro edificato e utilizzabili per il completamento e l'espansione del tessuto edilizio produttivo 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, in particolare delle aree pubbliche per viabilità e sosta, e delle aree a verde, secondo quanto disposto nelle norme di PGT.

Si riportano di seguito i valori quantitativi delle diverse Aree previste dal presente Piano di Governo del Territorio vigente.

TABELLA – CONFRONTO DELLE SUPERFICI DI PROGETTO ESPRESSE IN METRI QUADRATI E IN PERCENTUALE, SUDDIVISE PER AREE, ALL'INTERNO DELLE AREE IC

	VILLANOVA	STAZIONE	ZONA EST	TOTALE	% IC
AREE VIABILITA'	48.450	23.100	8.550	80.100	9,76%
AREE PER SERVIZI	45.000	35.000	6.100	86.100	10,49%
AREE DEL NUCLEO STORICO	74.200	0	0	74.200	9,04%
AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI	114.950	15.900	2.650	133.500	16,26%
AREE CONSOLIDATE RES. IN ATTO	54.000	4.500	0	58.500	7,13%
AREE CONSOLIDATE PRODUTTIVE	6.400	115.000	45.000	166.400	20,27%
AREE CONSOLIDATE PROD. IN ATTO	0	20.500	9.200	29.700	3,62%
AREE TRASFORMAZIONE RES.	52.000	0	0	52.000	6,33%
AREE TRASFORMAZIONE PROD.	0	110.000	0	110.000	13,40%
AREE AGRICOLE INTERNE A IC	15.000	12.000	3.500	30.500	3,71%
TOTALE AREE IC	410.000	336.000	75.000	821.000	100,00%

8. L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione negli elaborati "DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:5000)", e nelle Schede allegate alle norme di indirizzo del Documento di Piano.

Le Aree di Trasformazione comprendono le aree del territorio comunale, all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata con superfici libere, localizzate all'interno del centro edificato 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.

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., sono divise in aree residenziali e in aree produttive.

Le Aree di Trasformazione contribuiscono alla dotazione di aree per servizi. Nelle aree del territorio comunale dove è previsto l'intervento indiretto, i relativi strumenti urbanistici attuativi devono prevedere la quantificazione delle aree a standard per dotazioni territoriali, comprensive delle aree per parcheggi pubblici, da cedere o monetizzare al Comune in misura non inferiore a:

- a. 5mq (cinque metri quadrati) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di superficie lorda per le destinazioni d'uso residenziali, per le destinazioni d'uso terziarie, e per le destinazioni d'uso turistico-ricettive;
- b. 10mq (dieci metri quadrati) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di superficie lorda per le destinazioni d'uso commerciali, di cui almeno il 50% per parcheggi pubblici;
- c. 1mq (un metro quadrato) ogni 10mq (dieci metri quadrati) di superficie lorda per le destinazioni d'uso produttive e assimilabili.

In caso di dimostrata e accertata impossibilità di reperimento delle aree a standard per dotazioni territoriali, può essere valutata la possibilità di monetizzazione parziale o totale delle superfici non reperite; il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato per la realizzazione aree a servizi comunali da parte del Comune.

L'indice di edificazione territoriale nelle aree di trasformazione residenziale è fissato in un massimo di 0,25mq/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 PGT.

Il Piano di Governo del Territorio prevede anche la possibilità di un incremento del massimo indice di fabbricabilità ammesso nelle Aree di Trasformazione, fino ad un massimo del 15% in più nel caso predisposizione di un Programma Integrato di Intervento (PII) con la previsione di realizzare ulteriori opere di urbanizzazione, ivi comprese eventuali ulteriori quote di verde pubblico, localizzate all'esterno dell'area di intervento stessa sulla base delle indicazioni fornita dal Piano dei Servizi.

Si riportano di seguito i massimi volumi ammessi nei diversi ambiti di trasformazione residenziale, che sono individuati dal vigente Documento di Piano.

TABELLA – DIMENSIONI DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR0) PREVISTE DAL DOCUMENTO DI PIANO NELL'AMBITO DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VILLANOVA	RISPETTO A PRG	SUPERFICIE MQ	VOLUME MC	ABITANTI
ATR1	AMPLIATA	11.000	6.600	44
ATR2	NUOVA	12.000	7.200	48
ATR3	NUOVA	21.000	12.600	84
ATR4	CONFERMATA	8.000	4.800	32
TOTALE COMUNE		52.000	31.200	208

La precedente tabella evidenzia un carico insediativo aggiuntivo derivante dall'attuazione delle Aree di Trasformazione residenziale previste dal vigente PGT a poco più di 200 abitanti teorici. Di questi solo i due terzi (2/3) derivano dalle nuove aree (130 abitanti).

Di fatto è bene ribadire che, come avviene anche per le aree di trasformazione residenziale, tutte le aree classificate come “aree di trasformazione” produttive dal presente PGT sono aree potenzialmente edificabili senza valore giuridico sul regime dei suoli fino all'approvazione e al convenzionamento del relativo piano attuativo.

La presente Variante di PGT apporta due modifiche a quanto previsto dal vigente Piano di Governo del Territorio, vale a dire:

- 1) l'eliminazione dell'Area di Trasformazione ATR2 (con superficie pari a 12.000mq), che non risulta necessaria ai fini della domanda insediativa richiesta;
- 2) e il dimezzamento dell'Area di Trasformazione ATR3 (con l'eliminazione di una superficie pari a 11.330mq), su richiesta dei proprietari che non sono più interessati all'attuazione degli interventi di trasformazione abitativa delle aree.

Tali modifiche introdotte dalla presente Variante di PGT comportano l'aumento delle aree destinate all'agricoltura rispetto a quelle previste dal PGT vigente, per una superficie totale di 22.400mq.

Si riportano di seguito i massimi volumi ammessi nei diversi ambiti di trasformazione residenziale, che sono individuati dal Documento di Piano all'interno di questa Variante di Piano di Governo del Territorio.

TABELLA – DIMENSIONI DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR0) PREVISTE DALLA VARIANTE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VILLANOVA	RISPETTO A PGT VIGENTE	SUPERFICIE MQ	SU (MQ)	ABITANTI
ATR1	CONFERMATA	11.000	2.750	50
ATR2	(ELIMINATA)	0	0	0
ATR3	CONFERMATA (IN DIMINUZIONE)	10.600	2.650	53
ATR4	CONFERMATA	8.000	2.000	40
TOTALE COMUNE		29.600	7.400	148

Come si può notare le variazioni introdotte da questa Variante di PGT comportano altresì una riduzione del numero di abitanti teorici previsti. Applicando le stesse metodologie di calcolo del Vigente PGT (che ipotizza l'utilizzo del 20% della superficie lorda massima ammessa sulle Aree di Trasformazione), gli abitanti teorici previsti dalla Variante di PGT ammontano a meno di 120 unità.

E' peraltro importante ribadire che tutte le aree classificate come "aree di trasformazione residenziali" dal PGT sono aree potenzialmente edificabili senza valore giuridico sul regime dei suoli fino all'approvazione e al convenzionamento del relativo piano attuativo.

Per ognuna delle Aree di Trasformazione le Norme Tecniche di Attuazione del PGT prevedono particolari prescrizioni, ovvero:

- nel caso di attuazione per subcomparti, la redazione di un piano d'insieme con i contenuti di cui all'articolo 16, con l'individuazione delle aree di cessione per dotazioni territoriali e delle aree per opere di urbanizzazione, viabilità e parcheggi, di cui all'articolo 13;
- la realizzazione di una viabilità di comparto secondo quanto specificato dall'articolo 14, evitando le strade pubbliche o di uso comune a fondo cieco e mantenendo la possibilità della loro continuazione e collegamento alla rete esistente e di progetto;
- la realizzazione del verde, secondo quanto specificato dall'articolo 15, con particolare attenzione verso le strade e le aree pubbliche;

e inoltre:

- d. nell'Area di Trasformazione residenziale individuata con la sigla "ATR1" deve essere realizzata una strada con le caratteristiche di cui all'articolo 14, che colleghi il limite Ovest dell'area con il limite Est della stessa raccordando la viabilità esistente; inoltre devono realizzarsi fasce di aree a verde verso le aree agricole;
- e. nell'Area di Trasformazione residenziale individuata con la sigla "ATR3" deve essere realizzata una strada con le caratteristiche di cui all'articolo 14, che colleghi il limite Nord dell'area con il limite Sud della stessa raccordando la viabilità esistente; inoltre devono realizzarsi fasce di aree a verde verso le aree agricole;
- f. nell'Area di Trasformazione residenziale individuata con la sigla "ATR4" deve essere realizzata una strada con le caratteristiche di cui all'articolo 14, che colleghi il limite Sud dell'area con il limite Nord della stessa raccordando la viabilità esistente; inoltre devono realizzarsi fasce di aree a verde verso le aree agricole.

E' importante sottolineare che le Aree di Trasformazione a carattere residenziale sono state individuate al fine di ottenere determinati risultati in riferimento agli obiettivi di Piano di Governo del Territorio.

In particolare si è cercato di evitare un eccessivo consumo di suolo localizzando le Aree di Trasformazione residenziali di cui sopra in stretto rapporto con il centro edificato esistente.

In secondo luogo le quattro tre sono funzionali ad ottenere un triplice risultato:

- 1. la salvaguardia delle aree agricole di maggiore pregio verso la Valle del Ticino;
- 2. la sistemazione del sistema della viabilità e della sosta nel capoluogo;
- 3. l'edificazione delle parti di Villanova già servite dalle infrastrutture di servizio e dalle attrezzature pubbliche.

Alla luce dei principi suddetti quindi non sono state prese in considerazione aree potenzialmente edificabili ma che non rispondessero a quanto stabilito e sopra descritto.

L'Attuazione delle Aree di Trasformazione residenziali previste, come si evidenzia nella successiva tabella, induce una quantità di nuove aree per servizi pari a circa 3.700 metri quadrati, se si realizza l'intera superficie lorda ammessa entro ogni area.

TABELLA – DIMENSIONAMENTO MINIMO DELLE AREE PER SERVIZI RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE DAL DOCUMENTO DI PIANO NELL'AMBITO DELLA PRESENTE VARIANTE

VILLANOVA	RISPETTO A PGT VIGENTE	SUPERFICIE MQ	SU (MQ)	SERVIZI (MQ)
ATR1	CONFERMATA	11.000	2.750	1.375
ATR2	(ELIMINATA)	0	0	0
ATR3	CONFERMATA (IN DIMINUZIONE)	10.600	2.650	1.325
ATR4	CONFERMATA	8.000	2.000	1.000
TOTALE COMUNE		29.600	7.400	3.700

Inoltre, come si evince dalle precedenti asserzioni all'interno delle Aree di Trasformazione è sempre prevista una quota di verde privato minimo e una quantità di alberi, e anche di arbusti, non inferiore a quelle di seguito indicate nella tabella.

TABELLA – DIMENSIONAMENTO MINIMO DELLE AREE A VERDE ALL'INTERNO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE DAL DOCUMENTO DI PIANO NELL'AMBITO DELLA PRESENTE VARIANTE

VILLANOVA	SUPERFICIE (MQ)	VERDE (MQ)	NUOVI ALBERI
ATR1	11.000	2.640	53
ATR2	0	0	0
ATR3	10.600	2.544	51
ATR4	8.000	1.920	38
TOTALE COMUNE	29.600	7.104	142

(Si ipotizza una quantità pari al 20% della superficie territoriale utilizzata per interventi di aree per viabilità e sosta)

Complessivamente, l'attuazione delle Aree di Trasformazione residenziale previste dal presente Piano di Governo del Territorio induce un aumento delle aree a verde e piantumate esistenti pari a circa 7.100 mq con circa 140 alberi e altrettanti arbusti di nuovo impianto.

I riferimenti alla piantumazione di alberi e arbusti sopra evidenziata si intendono riguardanti a pianta autoctone o comunque ammesse entro l'area del Parco Lombardo del Ticino, ai fini degli interventi, anche parziali, di rinaturalizzazione.

Per quanto attiene alle aree di trasformazione produttive individuate dal vigente Piano di Governo del Territorio è bene specificare quanto segue.

L'indice di edificazione territoriale nelle aree di trasformazione produttive è fissato in un massimo di 0,75,mq/mq, confermando quello del piano regolatore generale vigente.

Il Piano di Governo del Territorio prevede anche la possibilità di un incremento del massimo indice di fabbricabilità ammesso nelle Aree di Trasformazione, fino ad un massimo del 15% in più nel caso predisposizione di un Programma Integrato di Intervento (PII) con la previsione di realizzare ulteriori opere di urbanizzazione, ivi comprese eventuali ulteriori quote di verde pubblico, localizzate all'esterno dell'area di intervento stessa sulla base delle indicazioni fornita dal Piano dei Servizi.

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

Per tutte le Aree di Trasformazione produttive, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari. Esse sono subordinate a:

- a. la predisposizione di uno studio di impatto da traffico, atto a verificare le ricadute sulla viabilità e sul traffico esistenti derivanti dall'insediamento delle nuove attività in relazione al numero di fruitori delle aree;
- b. la previsione degli interventi di adeguamento della viabilità, necessari a preservare livelli prestazionali e di sicurezza stradale della viabilità urbana ed extraurbana esistente, inseriti tra gli oneri convenzionali a carico dei lottizzanti, nonché realizzate prima dell'attivazione completa degli insediamenti;
- c. l'organizzazione degli accessi alla viabilità provinciale attraverso strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla Strada Provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate, nuove intersezioni a rotatoria oppure nuove intersezioni che consentano la sola svolta a destra senza la possibilità di attraversamento della carreggiata, poste ad un'adequata distanza tra loro; gli Ambiti ATP1 e ATP7 adiacenti alla SP exSS494 non potranno avere accessi diretti alla strada provinciale se non attraverso autorizzazione provinciale agli stessi.
- d. la realizzazione del verde, secondo quanto specificato dall'articolo 15, con particolare attenzione verso le strade e le aree pubbliche e verso le aree agricole;

TABELLA – DIMENSIONI DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP0) PREVISTE DAL DOCUMENTO DI PIANO NELL'AMBITO DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VILLANOVA	RISPETTO A PRG	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE UTILE MQ
ATP1	CONFERMATA	20.500	15.375
ATP2	CONFERMATA	18.200	13.650
ATP3	CONFERMATA	7.000	5.250
ATP4	CONFERMATA	24.000	18.000
ATP5	AMPLIATA	26.000	19.500
ATP6	CONFERMATA	10.000	7.500
ATP7	CONFERMATA	4.300	3.225
TOTALE COMUNE		110.000	82.500

La precedente tabella evidenzia una superficie utile produttiva aggiuntiva, derivante dall'attuazione delle Aree di Trasformazione previste dal vigente PGT, pari a poco più di 80.000 metri quadrati.

Di fatto è bene ribadire che, come avviene anche per le aree di trasformazione residenziale, tutte le aree classificate come “aree di trasformazione produttive” dal presente PGT sono aree potenzialmente edificabili senza valore giuridico sul regime dei suoli fino all'approvazione e al convenzionamento del relativo piano attuativo.

Le modifiche introdotte dalla presente Variante di PGT sono riportate nella successiva tabella e consistono in:

- 1) la modifica dell'area ATP3 in area consolidata produttiva (in quanto l'area risulta già attuata ed edificata) e inserimento della nuova ATP3 (con superficie pari a 9.800mq) necessaria per l'ampliamento dell'area produttiva esistente;
- 2) l'inserimento della nuova ATP8 (con superficie pari a 7.000mq) necessaria per l'ampliamento dell'area produttiva esistente;
- 3) l'inserimento della nuova ATP8 (con superficie pari a 5.300mq) necessaria per l'ampliamento dell'area produttiva esistente.

Tali modifiche introdotte dalla presente Variante di PGT comportano la diminuzione delle aree destinate all'agricoltura rispetto a quelle previste dal PGT vigente, per una superficie totale di

22.100mq, che si bilancia con i 22.400mq derivanti dall'eliminazione delle superficie destinate ad aree di trasformazione residenziale dal PGT vigente, di cui si è detto in precedenza

TABELLA – DIMENSIONI DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP0) PREVISTE DAL DOCUMENTO DI PIANO NELL'AMBITO DELLA PRESENTE VARIANTE DI PGT

VILLANOVA	RISPETTO A PRG	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE UTILE MQ
ATP1	CONFERMATA	20.500	15.375
ATP2	CONFERMATA	18.200	13.650
ATP3	MODIFICATA	9.800	7.350
ATP4	CONFERMATA	24.000	18.000
ATP5	CONFERMATA	26.000	19.500
ATP6	CONFERMATA	10.000	7.500
ATP7	CONFERMATA	4.300	3.225
ATP8	AMPLIATA	5.300	3.975
ATP9	AMPLIATA	7.000	5.250
TOTALE COMUNE		125.100	93.825

L'Attuazione delle Aree di Trasformazione produttive previste, come si evidenzia nella successiva tabella, induce una quantità di nuove aree per servizi pari a oltre 9.000 metri quadrati, che corrispondono ad una quota minima di 10 metri quadrati per 100 metri quadrati di superficie lorda.

TABELLA – DIMENSIONAMENTO MINIMO DELLE AREE PER SERVIZI RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE PREVISTE DAL DOCUMENTO DI PIANO NELL'AMBITO DELLA VARIANTE

VILLANOVA	RISPETTO A PRG	SUPERFICIE MQ	SU MQ	SERVIZI (MQ)
ATP1	CONFERMATA	20.500	15.375	1.538
ATP2	CONFERMATA	18.200	13.650	1.365
ATP3	MODIFICATA	9.800	7.350	735
ATP4	CONFERMATA	24.000	18.000	1.800
ATP5	CONFERMATA	26.000	19.500	1.950
ATP6	CONFERMATA	10.000	7.500	750
ATP7	CONFERMATA	4.300	3.225	323
ATP8	AMPLIATA	5.300	3.975	398
ATP9	AMPLIATA	7.000	5.250	525
TOTALE COMUNE		125.100	93.825	9.383

Inoltre, come si evince dalle precedenti asserzioni all'interno delle Aree di Trasformazione è sempre prevista una quota di verde privato minimo e una quantità di alberi, e anche di arbusti, non inferiore a quelle di seguito indicate nella tabella.

Complessivamente, l'attuazione delle Aree di Trasformazione produttive previste dalla presente Variante di PGT induce un aumento delle aree a verde e piantumate esistenti pari a circa 15.000 mq con circa 300 alberi e altrettanti arbusti di nuovo impianto.

TABELLA – DIMENSIONAMENTO MINIMO DELLE AREE A VERDE ALL'INTERNO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE PREVISTE DAL DOCUMENTO DI PIANO NELL'AMBITO DELLA VARIANTE

VILLANOVA	SUPERFICIE (MQ)	VERDE (MQ)	NUOVI ALBERI
ATP1	20.500	2.460	49
ATP2	18.200	2.184	44
ATP3	9.800	1.176	24
ATP4	24.000	2.880	58
ATP5	26.000	3.120	62
ATP6	10.000	1.200	24
ATP7	4.300	516	10
ATP8	5.300	636	13
ATP9	7.000	840	17
TOTALE COMUNE	125.100	15.012	300

(Si ipotizza una quantità pari al 20% della superficie territoriale utilizzata per interventi di aree per viabilità e sosta)

9. LE MODIFICHE DI VARIANTE DEL PGT

La presente variante del Piano di Governo del Territorio prevede le seguenti modifiche alla tavola delle previsioni di Piano (elaborato DP10 – Tavola delle previsioni del territorio comunale – Modifiche aree PGT vigente – scala 1:5000):

- 1) modifica (contrassegnata con il numero 1) di un'area da Area di Trasformazione Residenziale (parte dell'area ATR3 con una superficie pari a 11.300mq) ad area destinata all'agricoltura, riazzonata come Zona G2 del PTC del Parco regionale del Ticino, di cui alla DGR n.5983 del 2 agosto 2001;

- 2) eliminazione (contrassegnata con il numero 2) dell'Area di Trasformazione ATR2 (con superficie pari a 12.000mq), che non risulta necessaria ai fini della domanda insediativa richiesta, e il conseguente riazionamento della stessa area come Zona G2 del PTC del Parco regionale del Ticino, di cui alla DGR n.5983 del 2 agosto 2001;
- 3) modifica (contrassegnata con il numero 3) di un'area del tessuto residenziale consolidato in area del tessuto consolidato a verde privato localizzata a Villanova (per una superficie pari a 1.030mq);
- 4) modifica (contrassegnata con il numero 4) di un'area del tessuto residenziale consolidato in area del tessuto consolidato a verde privato localizzata nell'area della Stazione (per una superficie pari a 705mq);
- 5) modifica (contrassegnata con il numero 5) di un'area dell'ATP3 del vigente PGT, localizzata nella zona della Stazione, che viene riazionata come tessuto consolidato produttivo in quanto gli interventi sono già stati attuati e realizzati, (per una superficie pari a 7.000mq);
- 6) modifica (contrassegnata con il numero 6) di un'area localizzata nella zona della Stazione, da area agricola (Zona G2 del PTC del Parco) ad Area di Trasformazione produttiva (nuova ATP3), necessaria per l'ampliamento delle attività esistenti (per una superficie pari a 9.800mq);
- 7) modifica (contrassegnata con il numero 7) di un'area localizzata nella zona della Stazione, da area agricola (Zona G2 del PTC del Parco) ad Area di Trasformazione produttiva (nuova ATP8), necessaria per l'ampliamento delle attività esistenti (per una superficie pari a 5.300mq);
- 8) modifica (contrassegnata con il numero 6) di un'area localizzata nella zona della Stazione, da area agricola (Zona G2 del PTC del Parco) ad Area di Trasformazione produttiva (nuova ATP9), necessaria per l'ampliamento delle attività esistenti (per una superficie pari a 7.000mq).

Le modifiche di previsione della presente Variante di PGT sono effettuate sono sintetizzate nella successiva tabella.

TABELLA – MODIFICHE DELLA AREE DI PREVISIONE NELLA PRESENTE VARIANTE DI PGT, INDIVIDUATE NELLA NUOVA TAVOLA DP10 DEL DOCUMENTO DI PIANO

	SUPERFICIE (MQ)	PGT VIGENTE	VARIANTE PGT	BILANCIO ECOLOGICO
1	11.300	ATR	AREA AGRICOLA (G2)	+11.300
2	12.000	ATR	AREA AGRICOLA (G2)	+12.000
3	1.030	TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	TESSUTO CONSOLIDATO VERDE	0
4	705	TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	TESSUTO CONSOLIDATO VERDE	0
5	7.000	ATP	TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO	0
6	9.800	AREA AGRICOLA (G2)	ATP	-9.800
7	5.300	AREA AGRICOLA	ATP	-5.300
8	7.000	AREA AGRICOLA (G2)	ATP	-7.000
BILANCIO ECOLOGICO (ART.2, C.1.D, LR31/14 E S.M.I.)				+1.200

Le modifiche sono effettuate nel rispetto di quanto previsto dalla Legge Regionale n.31 del 2014 e s.m.i. Tale legge regionale, come è noto, prevede che:

- *“i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge”* (articolo 5, comma 4 della LR31/14 e s.m.i.);
- il bilancio ecologico del suolo è *“la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero”* (articolo 2, comma 1, lettera 'd', della LR31/14 e s.m.i.).

Come si evince dalla precedente tabella, il bilancio ecologico, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 5, comma 4, e dell'articolo 2, comma 1, lettera 'd', della LR31/14 e s.m.i., risulta positivo, con un incremento delle aree destinate all'agricoltura pari a 1.200mq rispetto alle previsioni di PGT vigente.

Ulteriori riduzioni delle aree urbanizzate e urbanizzabili previste dal PGT potranno essere introdotte a seguito di ulteriore variante e in accordo a quanto previsto a seguito dell'approvazione del PTR e del PTCP in adeguamento ai contenuti della Legge Regionale n.31 del 2014.

Per completezza si riportano di seguito i valori quantitativi delle diverse Aree previste dalla presente variante del Piano di Governo del Territorio.

TABELLA – CONFRONTO DELLE SUPERFICI DI PROGETTO ESPRESSE IN METRI QUADRATI E IN PERCENTUALE, SUDDIVISE PER AREE, ALL'INTERNO DELLE AREE IC A SEGUITO DI ODIFICHE DI VARIANTE

	VILLANOVA	STAZIONE	ZONA EST	TOTALE	% IC
AREE VIABILITA'	48.420	22.850	8.550	79.820	9,80%
AREE PER SERVIZI	45.000	35.000	6.100	86.100	10,57%
AREE DEL NUCLEO STORICO	74.200	0	0	74.200	9,11%
AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI	114.950	15.900	2.650	133.500	16,40%
AREE CONSOLIDATE RES. IN ATTO	54.000	4.500	0	58.500	7,18%
AREE CONSOLIDATE PRODUTTIVE	6.400	142.500	54.200	203.100	24,94%
AREE TRASFORMAZIONE RES.	28.700	0	0	28.700	3,52%
AREE TRASFORMAZIONE PROD.	0	125.100	0	125.100	15,36%
AREE AGRICOLE INTERNE A IC	15.000	6.700	3.500	25.200	3,09%
TOTALE AREE IC	386.670	352.550	75.000	814.220	100,00%

La variante di PGT ha anche sistemato, riorganizzato e precisato la normativa di piano.

10. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLA VARIANTE

Per quanto attiene alla valutazione delle modifiche dei confini della Aree IC previste dalla Variante di PGT (si veda il precedente paragrafo 5) le scelte sono allineate con il PGT vigente che utilizza la quota di ampliamento consentita dalle NTA del PTC del Parco del Ticino.

Si ritiene che l'obiettivo di compattare la forma urbana sia stato raggiunto e, nel contempo, sia stato ottenuto anche un contenimento delle fasce di margine a contatto con la campagna. Le scelte sono da considerare coerenti con gli obiettivi di pianificazione territoriale e di conservazione.

Ai fini della valutazione della sostenibilità della Variante di PGT si analizzano di seguito le modificazioni territoriali previste e descritte nel precedente paragrafo 9, per le quali *“appare necessario valutare gli aspetti di potenziale criticità e sensibilità in termini ambientali ma anche di salute pubblica e di conservazione, tali elementi derivano principalmente da: localizzazione, caratteristiche dell'area interessata, tipo di modifiche previste, criticità potenziali, valutazioni possibili, mitigazioni e/o compensazioni già in essere nel PGT. In questo contesto vengono anche inserite sia le prescrizioni ritenute necessarie per incrementare la sostenibilità del Piano, sia alcuni spunti utili a soddisfare gli obiettivi di sostenibilità sovraordinati (internazionali, comunitari e nazionali)”*.

Per quanto attiene alle seguenti modifiche della Variante (elaborato DP10 – Tavola delle previsioni del territorio comunale – Modifiche aree PGT vigente – scala 1:5000) si ritengono le stesse positive, con aumento della superficie agricole e della superficie permeabile di previsioni del PGT:

- 1) modifica (contrassegnata con il numero 1) di un'area da Area di Trasformazione Residenziale (parte dell'area ATR3 con una superficie pari a 11.300mq) ad area destinata all'agricoltura, riassetata come Zona G2 del PTC del Parco regionale del Ticino, di cui alla DGR n.5983 del 2 agosto 2001;
- 2) eliminazione (contrassegnata con il numero 2) dell'Area di Trasformazione ATR2 (con superficie pari a 12.000mq), che non risulta necessaria ai fini della domanda insediativa

richiesta, e il conseguente riazionamento della stessa area come Zona G2 del PTC del Parco regionale del Ticino, di cui alla DGR n.5983 del 2 agosto 2001;

- 3) modifica (contrassegnata con il numero 3) di un'area del tessuto residenziale consolidato in area del tessuto consolidato a verde privato localizzata a Villanova (per una superficie pari a 1.030mq);
- 4) modifica (contrassegnata con il numero 4) di un'area del tessuto residenziale consolidato in area del tessuto consolidato a verde privato localizzata nell'area della Stazione (per una superficie pari a 705mq).

Per quanto attiene alla seguente modifiche della Variante (elaborato DP10 – Tavola delle previsioni del territorio comunale – Modifiche aree PGT vigente – scala 1:5000) essa prende atto di uno stato di fatto:

- 5) modifica (contrassegnata con il numero 5) di un'area dell'ATP3 del vigente PGT, localizzata nella zona della Stazione, che viene riazionata come tessuto consolidato produttivo in quanto gli interventi sono già stati attuati e realizzati, (per una superficie pari a 7.000mq);

Viceversa vanno valutate le seguenti modifiche che comportano l'individuazione di tre nuove aree di ampliamento delle attività produttive esistenti classificate dalla Variante di PGT come Aree di Trasformazione Produttiva:

- 6) modifica (contrassegnata con il numero 6) di un'area localizzata nella zona della Stazione, da area agricola (Zona G2 del PTC del Parco) ad Area di Trasformazione produttiva (nuova ATP3), necessaria per l'ampliamento delle attività esistenti (per una superficie pari a 9.800mq);
- 7) modifica (contrassegnata con il numero 7) di un'area localizzata nella zona della Stazione, da area agricola (Zona G2 del PTC del Parco) ad Area di Trasformazione produttiva (nuova ATP8), necessaria per l'ampliamento delle attività esistenti (per una superficie pari a 5.300mq);
- 8) modifica (contrassegnata con il numero 6) di un'area localizzata nella zona della Stazione, da area agricola (Zona G2 del PTC del Parco) ad Area di Trasformazione

produttiva (nuova ATP9), necessaria per l'ampliamento delle attività esistenti (per una superficie pari a 7.000mq).

Per tali aree si riprendono le valutazioni e le disposizioni contenute nel Rapporto Ambientale di PGT vigente il quale specifica quanto segue:

(nuova ATP3 e nuova ATP9)

localizzazione:	Sono ubicate nell'area IC della Stazione
tipo di area:	Sono tutte aree agricole: seminativi asciutti
destinazione:	Produttivo, artigianale, industriale, commerciale e servizi (viabilità e parcheggi)
criticità potenziali:	Consumo di suolo, Confini con aree agricole, Aumento del traffico veicolare locale, anche pesante; Maggior carico inquinante sul sistema idrogeologico; Rischio di inquinamento di aria, acqua e suolo; Aumento dell'inquinamento luminoso; Aumento della produzione di rifiuti; Aumento dell'esposizione dei residenti a diverse fonti di disturbo legate alle attività produttive (acustico, traffico, emissioni); Banalizzazione del paesaggio
valutazioni	Si ritiene che l'ubicazione scelta sia una soluzione adeguata a limitare l'impatto sulle aree residenziali esistenti nella zona IC della Stazione (RES) per quanto attiene
mitigazioni/compensazioni già previste dal PGT:	Obbligo di realizzare fasce di verde piantumato lungo i confini con le aree agricole; Obbligo di realizzare la rete fognaria a doppia linea; Obbligo di conseguire l'autorizzazione paesaggistica; Obbligo di prevedere illuminazione esterna rispettosa della normativa vigente Obbligo di sottoporre a VIA le attività potenzialmente inquinanti (LR n.20 del 1999)
prescrizioni della VAS	Conservare i filari e le alberature esistenti a margine delle aree di trasformazione;
suggerimenti attuabili per soddisfare gli obiettivi di sostenibilità sovraordinati:	Realizzare la barriera vegetale fin dalle prime fase di cantiere e garantirne

l'efficienza ecologica nel tempo; Perseguire la miglior qualità progettuale per eco-sostenibilità ed estetica; Provvedere a un buon livello d'isolamento acustico degli edifici; Progettare la collocazione dei nuovi edifici in funzione dell'efficienza energetica; Prevedere sistemi di recupero dell'acqua piovana per contenere i consumi idrici Prevedere l'utilizzo di dispositivi di contenimento dei consumi idrici ed energetici; Prevedere soluzioni alternative all'impermeabilizzazione del suolo nelle aree adibite a parcheggio e sosta e ove possibile; Prevedere lo sfruttamento delle superfici di copertura degli edifici per produrre energia da fonti rinnovabili o per installare tetti verdi; Sfruttare gli interventi di riqualificazione della viabilità già previsti per intervenire a favore della tutela degli abitanti dell'area residenziale attraverso la riduzione del rumore da traffico pesante e per garantire una mobilità alternativa, eco-sostenibile e sicura

(nuova ATP8)

localizzazione	E' ubicata nell'area IC della Stazione, a ovest
tipo di area	Area agricola: seminativo asciutto
destinazione	Produttivo, artigianale, industriale, commerciale e servizi (viabilità e parcheggi)
criticità potenziali:	Consumo di suolo, Confini con aree agricole, Aumento del traffico veicolare locale, anche pesante; Maggior carico inquinante sul sistema idrogeologico; Rischio di inquinamento di aria, acqua e suolo; Aumento dell'inquinamento luminoso; Aumento della produzione di rifiuti; Aumento dell'esposizione dei residenti a diverse fonti di disturbo legate alle attività produttive (acustico, traffico, emissioni); Banalizzazione del paesaggio
valutazioni	Si ritiene che quest'area di trasformazione produttiva sia quella più critica dal punto di vista dell'impatto sull'area residenziale
mitigazioni/compensazioni già previste dal PGT:	Obbligo di realizzare fasce di verde piantumato lungo i confini con le aree agricole; Obbligo di realizzare la rete fognaria a doppia linea; Obbligo di conseguire l'autorizzazione

paesaggistica; Obbligo di prevedere illuminazione esterna rispettosa della normativa vigente Obbligo di sottoporre a VIA le attività potenzialmente inquinanti (LR n.20 del 1999)

prescrizioni della VAS Conservare i filari e le alberature esistenti a margine delle aree di trasformazione; Prestare particolare attenzione alla realizzazione di fitte barriere vegetali lungo i confini con l'area residenziale; Privilegiare l'insediamento di tipologie produttive che non comportino difficoltà di convivenza con le zone residenziali connesse e non limitino o peggiorino la qualità della vita di chi le abita

suggerimenti attuabili per soddisfare gli obiettivi di sostenibilità sovraordinati: Realizzare la barriera vegetale fin dalle prime fase di cantiere e garantirne l'efficienza ecologica nel tempo, in particolare lungo il confine verso l'area residenziale; Provvedere a un buon livello d'isolamento termico e acustico degli edifici; Progettare la collocazione dei nuovi edifici in funzione dell'efficienza energetica; Prevedere sistemi di recupero dell'acqua piovana per contenere i consumi idrici; Prevedere l'utilizzo di dispositivi di contenimento dei consumi idrici ed energetici; Prevedere lo sfruttamento delle superfici di copertura degli edifici per produrre energia da fonti rinnovabili o per installare tetti verdi; Prevedere soluzioni alternative all'impermeabilizzazione del suolo nelle aree adibite a parcheggio e sosta e ove possibile; Prevedere lo sfruttamento delle superfici di copertura degli edifici per produrre energia da fonti rinnovabili o per installare tetti verdi; Progettare e realizzare un ecosistema filtro nell'area agricola compresa tra le abitazioni e il parcheggio