

PGT

MAGGIO
2011



Comune di

MEZZANA RABATTONE

(Provincia di Pavia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Fase di approvazione

DOCUMENTO DI PIANO

DP_0

Relazione illustrativa del Documento di Piano



Il Progettista:
Augusto Allegrini
Ingegnere

Il Sindaco:

Il Resp. del Procedimento:

Il Segretario comunale:

Collaboratori:
Ing. Barbara Furlan
Ing. Alberto Secondi

Adottato con delibera C. C. n° 38 del 20/12/2010

Approvato con delibera C. C. n° _____ del _____

Pubblicazione B.U.R.L. serie _____ n° _____ del _____

augusto allegrini ingegnere

iscritto al n. 1398 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia

Studio: via Tasso, 94 - 27100 - PAVIA Tel. e Fax : +39 0382 571453 e-mail : aallegrini@tin.it

Diritti d'autore riservati a norma di legge.

Riproduzione totale o parziale vietata senza consenso scritto del progettista o degli aventi diritto.



SOMMARIO

1. INTRODUZIONE.....	2
1.1 Scopo del documento	2
1.2 Quadro di riferimento iniziale e inquadramento legislativo	2
2. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
2.1 Il nuovo strumento urbanistico	4
2.2 La struttura del PGT	5
2.3 Approccio metodologico alle fasi del PGT e al Documento di Piano.....	9
2.4 Elenco elaborati grafici del Documento di Piano.....	14
3. LE DINAMICHE SOCIALI, ECONOMICHE ED AMBIENTALI DEL TERRITORIO	15
3.1 Analisi territoriale	15
3.2 Analisi demografica.....	16
3.3 Caratteristiche del patrimonio edilizio	18
3.4 L'assetto idrogeologico, geologico e sismico.....	22
4. OBIETTIVI STRATEGICI DI PIANO	24
4.1 Obiettivi urbani	25
4.2 Obiettivi di tutela ambientale.....	27
4.3 Obiettivi per lo sviluppo dei servizi insediativi	29
4.4 Obiettivi per la mobilità	31
5. AZIONI DI PIANO.....	32
5.1 Azioni attuative degli obiettivi urbani.....	36
5.2 Azioni attuative degli obiettivi di tutela ambientale	40
5.3 Azioni attuative degli obiettivi per lo sviluppo dei servizi insediativi.....	48
5.4 Azioni attuative degli obiettivi per la mobilità.....	50
6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	51
6.1 Ambiti soggetti a intervento diretto di completamento convenzionato (IDC)	51
6.2 Ambiti soggetti a Piano di Lottizzazione Convenzionata (PL)	55
7. CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA	62



1. INTRODUZIONE

1.1 *Scopo del documento*

Il presente rapporto costituisce la relazione del Documento di Piano, elaborato dall'Amministrazione Comunale di Mezzana Rabattone (PV). Tale documento riporta i contenuti minimi e l'approccio metodologico seguito per la redazione del Rapporto Ambientale, parte integrante del Documento di Piano nonché del Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT).

1.2 *Quadro di riferimento iniziale e inquadramento legislativo*

Da un punto di vista legislativo, per la redazione del Documento di Piano, si fa riferimento alla seguente normativa:

- L.R. 12/05 “Legge di Governo del Territorio, Regione Lombardia” e s.m.i.
- modalità per la pianificazione comunale (LR 12/2005 art. 7)
- normativa di settore nazionale e regionale
- normativa dei piani sovraordinati (PTR, PTCP, ...)

La Valutazione Ambientale Strategica ed il suo relativo Rapporto Ambientale sarà basato – oltre ai precedenti riferimenti - sul seguente corpo legislativo e di indirizzo:

- *Direttiva Europea 2001/42/CE e relativi allegati;*
- *D.Lgs. 152/06 e s.m.i. “Norme in materia ambientale”;*
- *“Criteri attuativi della L.R. 12/05, atto di indirizzo e coordinamento tecnico per l'attuazione dell'art. 7 comma 2” emessi dalla Regione Lombardia nel Maggio 2006;*
- *DCR n. VIII/351 del 13/03/07 “Indirizzi generali” per la valutazione ambientale di piani e programmi (art. 4 della LR 12/05)*



- *DGR VIII/6420 del 27.12.2007 valutazione ambientale di piani e programmi- VAS ulteriori adempimenti di disciplina di attuazione dell'art. 4 della LR 12/05 e degli "Indirizzi generali" per la valutazione ambientale di piani e programmi approvati con DCR n. VIII/351 del 13/03/07 (art. 4 della LR 12/05).*
- *Deliberazione della Giunta Regionale 18 aprile 2008, n. 7110 Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS. Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'art. 4 della legge regionale 11 Marzo n. 12, 'Legge per il governo del territorio' e degli 'Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi' approvati con deliberazione del Consiglio Regionale 13 Marzo 2007, (Provvedimento n. 2).*
- *Deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2009, n.10971 Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli.*



2. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

2.1 *Il nuovo strumento urbanistico*

La disciplina statale in materia urbanistica per decenni è stata regolata dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150 “Legge urbanistica”. Questa insieme alla L.R. 51/75 possono essere definite come **leggi di prima generazione**: esse sono impostate sul rapporto gerarchico tra lo Stato, le Regioni, ed i Comuni.

La pianificazione generata da questa tipologia di leggi era caratterizzata da previsioni molto rigide. La redazione di questi strumenti avveniva secondo il tacito pensiero che solo la Pubblica Amministrazione era legittimata a perseguire gli interessi pubblici, pertanto il Piano Regolatore Generale (o le sue Varianti) veniva concepito e sviluppato nella riservatezza degli ambienti comunali, senza che i cittadini o altri enti interessati potessero prendere visione o apportare contributi alle decisioni territoriali in materia urbanistica. Pertanto i cittadini erano portati a conoscenza delle scelte urbanistiche soltanto a seguito dell’adozione da parte del Consiglio Comunale, venendo quindi esclusi da tutta la fase preliminare di formazione dello strumento urbanistico.

E’ inverosimile però pensare che tra la Pubblica Amministrazione e gli operatori economici non avvenissero mai contatti volti ad orientare le scelte urbanistiche e territoriali comunali. A tutti gli effetti fino all’inizio degli anni novanta tali negoziati riguardanti gli aspetti urbanistici tra Amministrazioni e operatori economici privati non avvenivano alla luce del sole, non essendo legittimati da alcuna normativa.

Con l’introduzione della legge 7 agosto 1990 n. 241 si è fatto un passo avanti creando le basi per la nascita del concetto di “urbanistica negoziata” che ha caratterizzato le cosiddette **leggi di seconda generazione**, come ad esempio la legge regionale 12 aprile 1999 n. 9 “Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento”.

Da questa innovazione concettuale trae origine anche il Piano dei Servizi introdotto dalla legge regionale 15 gennaio 2001 n. 1 “Disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso di



immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico”, ripreso poi per intero all’interno della legge regionale n. 12 del 2005.

L’ultimo passaggio che si è verificato nella legislatura urbanistica è stato sollecitato dalla valutazione della reale situazione territoriale di quest’ultimo decennio; i legislatori si sono resi conto che lo sviluppo urbanistico degli anni precedenti concesso dalla legislazione vigente ha prodotto una radicale trasformazione del territorio. Quindi era necessario definire dei nuovi strumenti legislativi i quali non abbiano più come scopo fondante la pianificazione delle trasformazioni territoriali, ma piuttosto il governo della gestione dell’uso del suolo nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Con l’introduzione della legge regionale n. 12 del 2005, e relative modifiche, è stata dettata la normativa attualmente in vigore: la nuova legge lombarda può definirsi come ***legge urbanistica di terza generazione***.

2.2 La struttura del PGT

Il Comune di Mezzana Rabattone, a seguito dell’entrata in vigore della L.R. 12/05, ha dato avvio al procedimento relativo alla redazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell’art. 13 comma 2 della L.R. 12/05 “Legge per il Governo del Territorio della Regione Lombardia”.

La legge regionale per il governo del territorio 12/2005 stabilisce che il PGT (Piano del Governo del Territorio) deve prendere in considerazione e definire l’assetto dell’intero territorio comunale.

Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all’interno di un unico e coordinato processo di pianificazione.

Il PGT si articola in:

- *Documento di Piano*
- *Piano delle Regole*
- *Piano dei Servizi*



[n.d.r....pluralità degli atti, autonomia degli strumenti, unicità del processo di pianificazione ...]

Il Documento di Piano è lo strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali e da valorizzare.

Esso definisce:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del territorio, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Obiettivi principali di tale strumento risultano quindi:

- individuare degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando limiti e condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT;
- determinare le politiche di intervento per le diverse destinazioni funzionali del territorio;



- dimostrare la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- individuare gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico - edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Esso non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli altri strumenti urbanistici che affiancano il Documento di Piano nell'articolazione del PGT sono il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Gli aspetti regolativi e gli elementi di qualità della città e del territorio sono affidati al Piano delle Regole, l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene affidata al Piano dei Servizi.

Questi due strumenti pur congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire, tra loro e con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie.

Il Piano dei Servizi dimostra la presenza sul territorio di una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Esso valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano



indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante.

Inoltre il Piano dei Servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione con particolare riferimento agli ambiti entro i quali potrebbe essere prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Il Piano delle Regole individua e/o definisce, all'interno dell'intero territorio comunale:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento
- gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale
- le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante
- le aree destinate all'agricoltura
- le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Per tali ambiti identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste
- rapporti di copertura esistenti e previsti
- altezze massime e minime



- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale
- destinazioni d'uso non ammissibili
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico
- requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali
- requisiti di efficienza energetica.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Come il Piano dei Servizi, anche il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Sia il Piano dei Servizi che il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT contenuti nel Documento di Piano e, nello stesso tempo, gli indirizzi specifici contenuti in essi trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle direttive ed indicazioni che il Documento di Piano detta nell'ambito della definizione delle politiche funzionali (residenza, edilizia residenziale pubblica, attività produttive primarie, secondarie, terziarie), di qualità del territorio e di tutela dell'ambiente.

2.3 *Approccio metodologico alle fasi del PGT e al Documento di Piano*

Le fasi di riferimento per lo sviluppo del PGT sono:

- fase di *avvio del procedimento*;
- fase di *impostazione*;
- fase di *elaborazione*;
- fase di *adozione ed approvazione*;



- fase di *attuazione e gestione*.

Attualmente, con la stesura del Documento di Piano, sono terminate le fasi di impostazione e di elaborazione.

E' stato quindi costruito un quadro conoscitivo del contesto socio-territoriale in oggetto che ha assunto un valore di studio approfondito del territorio in esame condotto attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, biologici, paesistici, storico-culturali, economici, sociali, infrastrutturali), e che è risultato funzionale alla messa a punto di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà.

L'approccio, pertanto, è stato necessariamente interdisciplinare, fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio per cogliere le interazioni tra i vari sistemi ed i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno definirsi obiettivi e contenuti del piano; in questo senso l'integrazione della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), nell'ambito della formazione del Documento di Piano, ha rappresentato un elemento innovativo fondamentale che ha garantito ulteriori affinamenti di indagine finalizzati alla redazione del Rapporto Ambientale.

La definizione del Documento di Piano viene accompagnata dal "Rapporto Ambientale", elaborato in sintonia con quanto previsto nell'Allegato I della Direttiva 2001/42/CE, in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano.

Nella logica in cui lo sviluppo sostenibile caratterizza il governo del territorio anche l'approccio alla conoscenza del territorio muta: le analisi delle realtà territoriali, anche alla scala comunale, assumono connotati di tipo sistemico, fornendo una lettura storicizzata dei processi trasformativi, arricchendo il significato degli strumenti di pianificazione e modificandone le modalità di rappresentazione.

La fase di elaborazione del Documento di Piano è quella in cui sono state definite le strategie e gli obiettivi generali di sviluppo, gli obiettivi specifici con le politiche di



intervento per le diverse funzioni insediative nonché individuati gli ambiti di trasformazione.

A tal fine sono stati preventivamente predisposti una serie di elaborati grafici in grado di rispondere alle esigenze di conoscenza del territorio che la stessa LR 12/05 definisce quali:

- quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune (LR 12/05 art. 8 comma 1 lettera a);
- quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute (LR 12/05 art. 8 comma 1 lettera b), per l'individuazione di:
 - assetto e dinamiche di funzionamento dei sistemi insediativi;
 - organizzazione e tendenze evolutive delle attività economiche;
 - caratteri e problematiche ambientali emergenti;
 - caratterizzazioni e vulnerabilità paesaggistiche del territorio;
 - assetto idrogeologico e relative classi di rischio;
 - valore agroforestale del territorio.

Con particolare attenzione sono stati analizzati i sistemi relativi:

- *alle infrastrutture e alla mobilità;*
- *al tessuto urbano;*
- *agli ambiti agricoli;*
- *alle aree e beni di particolare rilevanza storico – ambientale – paesaggistico.*

Per quanto riguardano gli studi sull'**assetto idrogeologico, geologico e sismico** l'Amministrazione ha affidato un incarico per lo studio specifico che accompagnerà l'adozione del PGT.

[n.d.r. ...Il Documento di Piano deve contenere inoltre la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, sulla base di criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 57, comma 1 lettera a)...]



Durante le fasi di impostazione e di elaborazione si sono opportunamente definiti:

- **gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune** (LR 12/05 art. 8, comma 2, lettera a). Gli obiettivi strategici comunali si sono mantenuti nella coerenza con eventuali previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale; 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.

[n.d.r. ... 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, oltre che evidenziare le possibili sinergie con altri atti di pianificazione e programmazione, valutare le alternative individuate, gli impatti potenziali generati, le eventuali misure di mitigazione/compensazione ritenute necessarie e le coerenze paesaggistiche ...]

- **gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT** (LR 12/05 art. 8, comma 2, lettera b). La legge ha individuato, a proposito della definizione di questi obiettivi un percorso, che trova adeguata documentazione negli elaborati del Documento di Piano, contraddistinto da una particolare attenzione a valenze di tipo qualitativo come la riqualificazione del territorio, l’utilizzazione ottimale delle risorse territoriali a disposizione e la conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero. È risultato pertanto determinante, nell’individuazione degli obiettivi di sviluppo quantitativi, interessare:
 - parti di città o di territorio urbano caratterizzate da dismissioni in atto
 - parti di città o di territorio caratterizzate da abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico
 - parti di città o di territorio urbano caratterizzate da sottoutilizzo insediativo.
- **le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali** (LR 12/05 art. 8, comma 2, lettera c). Il Documento di Piano formula, in coerenza con gli obiettivi a valenza



strategica prefissati e con le politiche per la mobilità, specifiche politiche di intervento e linee di azione per la residenza, le attività produttive del I, II, III.

- la **compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale** (LR 12/05 art. 8, comma 2, lettera d).
- gli **ambiti di trasformazione** (LR 12/05 art. 8, comma 2, lettera e) con i criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storica, ecologica, geologica, idrogeologica.
- le **modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale** (LR 12/05 art. 8, comma 2, lettera f) PTPR, PTCP, PTR, etc.
- i **rapporti tra PGT e il paesaggio**: gli articoli 76 e 77 della legge regionale 12/2005 esprimono compiti e opportunità paesaggistiche del livello comunale in riferimento alla tutela e valorizzazione del paesaggio. La pianificazione comunale quindi, in tal senso, risponde innanzitutto ai criteri di coerenza e integrazione del Piano del paesaggio, come definito dalla Parte I delle norme del PTPR, per sua definizione in costante affinamento ed ora in aggiornamento per legge e inoltre le norme del PTR recentemente approvato. Al Documento di Piano viene assegnato il compito precipuo di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto. Al Piano delle Regole spetta il compito di declinare gli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano; riveste in tal senso un ruolo fondamentale ai fini della gestione delle trasformazioni anche minute e all'attenta contestualizzazione degli interventi. E' importante ricordare che proprio all'interno del Piano delle Regole, come dei Piani attuativi, può trovare spazio "quella disciplina paesistica di estremo dettaglio, contenente prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia" che fa sì che, per determinate e chiaramente individuate parti del territorio, i progetti che si attengono a tali prescrizioni non siano sottoposti ad



esame paesistico (art. 29, commi 12 e 13 delle norme del PTPR). Al Piano dei Servizi spetta il compito di contribuire, in sinergia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta “città pubblica”, al sistema delle aree verdi e degli spazi di pubblica fruizione, tramite i propri atti programmatori e azioni progettuali.

2.4 Elenco elaborati grafici del Documento di Piano

Durante le fasi di impostazione e di elaborazione si è provveduto alla stesura di un **quadro conoscitivo** del territorio comunale rappresentato fisicamente dai seguenti elaborati testuali e cartografici:

QC_0	Relazione illustrativa
QC_r1	Rilievo del tessuto storico: allegato fotografico
QC_r2	Rilievo del tessuto storico: schede di rilievo e modalità d'intervento
QC_r3	LR12/05 : le istanze del processo partecipativo alla definizione del PGT.
QC_01	Corografia
QC_02	Piani sovraordinati e carta del paesaggio
QC_03	Mosaico PRG dei comuni confinanti
QC_04	Evoluzione del centro storico
QC_05	Rilievo del tessuto storico: stato di conservazione
QC_06	Rilievo del tessuto storico: modalità d'intervento
QC_07	Reti tecnologiche
QC_08	Carta delle sensibilità paesaggistiche



3.LE DINAMICHE SOCIALI, ECONOMICHE ED AMBIENTALI DEL TERRITORIO

3.1 *Analisi territoriale*

Mezzana Rabattone è un comune della provincia di Pavia e sorge a breve distanza dalla riva sinistra del fiume Po in una zona pianeggiante al centro della Lomellina. L'abitato, che conserva l'aspetto del tipico borgo rurale, ed è attraversato dalla strada provinciale SP 30, unica infrastruttura stradale provinciale ad interessare l'ambito amministrativo comunale.



Ortofoto del territorio – Comune di Mezzana Rabattone

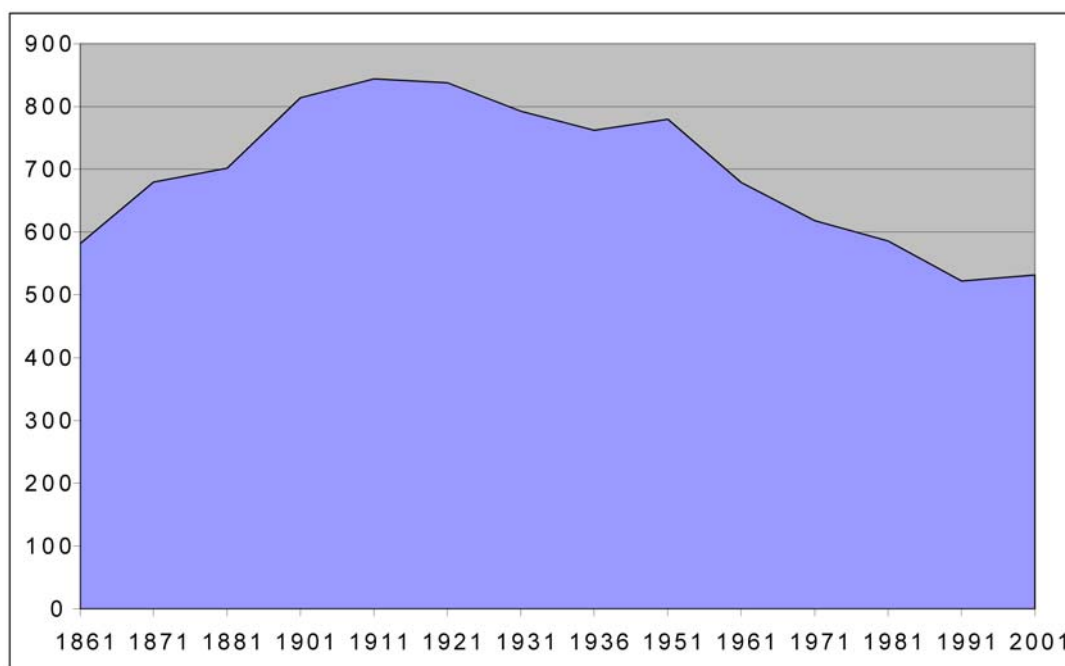


3.2 Analisi demografica

Mediante la semplice osservazione dei dati statistici (fonte ISTAT) relativi al censimento della popolazione, al movimento demografico, al confronto maschi/femmine, al confronto tra la popolazione residente nei centri/nuclei e quella residente in case sparse, ecc. è stato possibile trarre i seguenti risultati:

- modesta crescita della popolazione nell'ultimo decennio (1991-2001), dopo un periodo di forte diminuzione della stessa (1951-1991);
- diminuzione degli attivi nel settore agricoltura sintomo di una situazione di riduzione del personale dedicato a questa attività peraltro concentrata sulla coltivazione risicola che si dimostra predominante;
- insediamenti residenziali concentrati quasi esclusiva della popolazione nel tessuto urbano consolidato.

Si può osservare dal seguente schema grafico l'andamento demografico comunale:

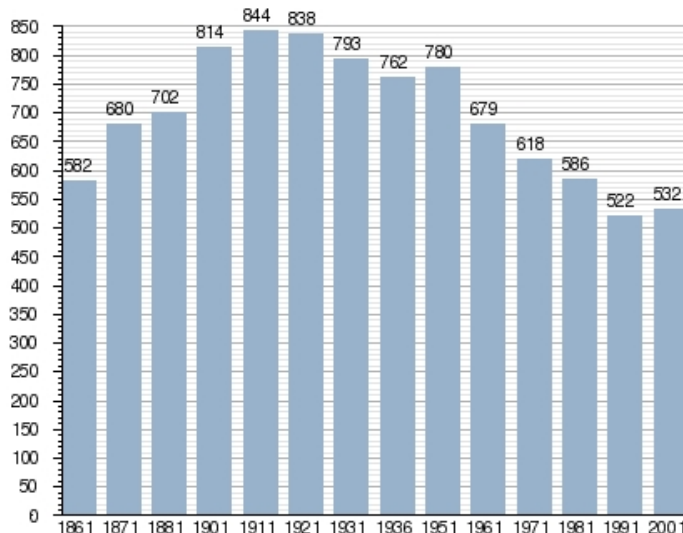


Al fine delle considerazioni espone nei successivi capitoli, si riporta l'ultimo valore ufficiale ISTAT (31/12/2010) in riferimento alla popolazione di Mezzana Rabattone: **517abitanti**.



Per capire al meglio le dinamiche di sviluppo della popolazione è utile analizzare i dati degli ultimi 10 anni in relazione allo sviluppo dei decenni precedenti:

Anno	Residenti
1861	582
1871	680
1881	702
1901	814
1911	844
1921	838
1931	793
1936	762
1951	780
1961	679
1971	618
1981	586
1991	522
2001	532
2002	534
2003	521
2004	526
2005	515
2006	499
2007	505
2008	503
2009	506
2010	517



fonte ISTAT - elaborazione grafica a cura di Wikipedia

Dai dati riportati risulta evidente un progressivo abbandono di molte abitazioni strettamente collegate alle rispettive attività agricole, così come confermato dallo stato degli edifici contenuto nel rilievo del centro storico. Negli ultimi anni la popolazione è variata in una range di circa 35 abitanti (tra 499 e 534).



3.3 Caratteristiche del patrimonio edilizio

Nella fase di analisi atta a redigere un quadro conoscitivo completo del territorio comunale di Mezzana Rabattone, è stata rivolta particolare attenzione all'individuazione della distribuzione tipologica delle costruzioni sul territorio al fini di identificare tutte le azioni che nel tempo hanno lasciato traccia sul tessuto comunale.

E' da premettere il significato di "tipologia edilizia". Il tipo edilizio è una configurazione planivolumetrica dei manufatti edilizi con caratteri di permanenza e ripetitività nel tempo e nello spazio in un dato ambiente antropico. Fattori determinanti delle configurazioni tipologiche sono:

- la struttura socio-economica del soggetto di utenza (in particolare del nucleo familiare per quanto riguarda il più vasto campo dell'edilizia abitativa);
- le acquisizioni tecnologiche;
- i valori semantico - simbolici connessi.

Successivamente è stata quindi predisposta un'analisi per l'individuazione delle costanti tipologiche. Tale azione non può avvenire in astratto, ma, seppur con riferimenti di carattere generale (ad esempio alla scala nazionale, europea, ecc.), deve emergere da un'analisi critica del contesto ambientale locale. Tale analisi deve avere i seguenti caratteri:

- metrico-formale: attraverso la valutazione delle dimensioni, della distribuzione dei vani, dei volumi e degli elementi costruttivi;
- storico-critica: attraverso la ricostruzione del processo di genesi e di trasformazione nel contesto ambientale loro proprio.

Ogni riferimento a sistemi tipologici generalizzati ha necessità di essere comunque verificato in sede locale, perché si possa esercitare una corretta e, soprattutto, concretamente propositiva progettazione territoriale urbana. La conoscenza dei tipi edilizi è comunque fondamentale nella gestione paesistica del territorio. Centri urbani, nuclei e manufatti isolati di antica formazione presentano valori ambientali che non possono essere



considerati solamente come quadri scenici affidati ai valori percettivi delle facciate, ma - in strettissima connessione - propongono l'impronta di una struttura più profonda.

Le tipologie ricorrenti rilevate in Mezzana Rabattone sono:

- **Tipi a schiera/ insediamenti con case a schiera**
- **Tipi a corte**
- **Edifici monofamiliari isolati**

1. Tipi a schiera/ insediamenti con case a schiera

Tipi a schiera

Tipi edificativi contigui con aperture solo verso strada e sullo spazio di pertinenza posteriore. In Lombardia interessano quasi esclusivamente il tessuto edilizio urbano - più raramente extra urbano - nelle zone di pianura o media collina.

Il passo o lato su strada del tipo a schiera è di circa m 4,50 - 5,50 e la profondità, più variabile, può giungere in alcuni casi a raddoppiare la parte di sedime occupata dall'edificio.

Il primitivo assetto prevedeva la bottega e l'eventuale porticato al piano terreno, uno o due piani di abitazione con scala interna.

Trasformazioni successive hanno spesso cancellato il primitivo assetto, con riorganizzazioni e rifusioni in due, tre o più elementi di schiera, destinati in età rinascimentale e barocca per lo più a formare piccoli palazzetti patrizi o, in età industriale, a costituire case multipiano per appartamenti, con alloggi disposti secondo piani orizzontali. In caso di rifusione e riorganizzazione successive il sedime del fabbricato originario è rilevabile dai catasti antichi e dai setti murari ortogonali alla strada.

Il tipo edilizio a schiera, con i suoi connotati essenziali permette di percepire, se non alterato, l'impronta più profonda della struttura dello spazio urbano.



Insedimenti con case a schiera

Si tratta di insediamenti compatti costituiti da più edifici collegati fra loro.

Vi è una direzione, quella che corrisponde all'allineamento delle case sulla strada, secondo la quale il principio di aggregazione rimane sempre il medesimo. Per poter giungere a una definizione tipologica degli insediamenti con case a schiera è quindi di fondamentale importanza distinguere i differenti modi di sviluppo in profondità delle case che lo costituiscono. da questo dipende infatti la collocazione delle aperture e quindi anche la distribuzione delle parti costitutive dei singoli edifici e il rapporto con le aree libere circostanti. Come principio di aggregazione ogni casa è collegata a quella vicina, la parete divisoria è comune, di conseguenza le case offrono un fronte compatto verso la strada che costituisce l'elemento primario determinante per l'allineamento. Generalmente le case che compongono un insediamento con case a schiera sono di altezza simile e spesso anche i tetti di più edifici costituiscono un'unità costruttiva. Le case volgono alla strada il lato di gronda.

Negli insediamenti maggiori le schiere sono in genere ordinate una accanto all'altra e una dietro l'altra in un sistema di vie parallele a formare un villaggio compatto, un villaggio cioè in cui lo spazio libero è rappresentato, all'interno del suo perimetro, soltanto dalle strade.

A differenza degli insediamenti con tipi isolati, queste forme di aggregazione sono contraddistinte dalla continuità dell'immagine architettonica, pur nella varietà delle singole componenti. Le cortine inquadrano sovente scorci e immagini selezionate del paesaggio circostante.

Nella loro percezione lontana prevale la compattezza delle linee costituite dalle schiere, spesso rese evidenti nella loro successione a causa dell'acclività del terreno ad esempio nei versanti.

N.B. Quanto detto sopra, così come per gli altri sistemi aggregativi, riguarda i nuclei di origine storica e non i progetti di nuovi insediamenti (piani esecutivi) - che utilizzano sistematicamente specifiche tipologie edilizie - né le aggregazioni insediative di recente formazione.



2. Tipi a corte

Unità edilizia che si organizza attorno alla corte/cortile che è uno spazio necessario alla abitazione stessa dove si compiono operazioni di lavoro di carattere rurale.

Gli elementi che si dispongono intorno alla corte sono sia residenziali sia legati all'attività rurale. Il tipo ed il suo sviluppo è chiaramente sempre legato all'attività, da ciò consegue l'adattamento del tipo edilizio al mutare delle condizioni dell'attività stessa.

In Lombardia, molti borghi della pianura sia umida, (a sud della linea dei fontanili) sia asciutta (a nord di essi) sono costituiti dall'aggregazione di sistemi a corte ed in essi l'edificazione sulle strade si presenta continua e scandita dai grandi ingressi carrai.

3. Edifici monofamiliari isolati

Tipo caratterizzato dalla sua collocazione isolata nell'ambito del singolo lotto di proprietà. Tutti i fronti costituiscono degli affacci interni suddivisi secondo modalità consolidate influenzati dalla presenza o meno di un raccordo verticale fra i piani.

Rappresentano una concezione dell'abitare che si sviluppa ampiamente in età industriale a partire dai primi decenni dell'ottocento, sia nella forma aulica della villa borghese, con più o meno parco romantico, sia nel villino piccolo borghese poi esteso ad ogni ceto sociale nei tessuti di sviluppo della città e dei centri minori. Nei primi decenni del XX secolo si registrarono formazioni di sistemi insediativi di villini monofamiliari, a volte contigui in sistemi a coppie, promossi sia nell'ambito dell'edilizia economico-popolare sia da parte di enti e industrie come alloggi per i dipendenti.

Gli elementi, isolati o in sistemi coerenti, sono spesso impostati su maglie indifferenziate e non hanno significativi punti di riferimento percettivo.



3.4 L'assetto idrogeologico, geologico e sismico

Nell'attuale fase conoscitiva si dispone di un'indagine geologica, in particolare della fattibilità, desunta dal SIT Regione Lombardia che verrà poi aggiornata secondo i criteri della L.R.12/'05 una volta fissati gli obiettivi del Documento di Piano. Allo stato attuale si può facilmente leggere che la parte di territorio che interesserà gli insediamenti è caratterizzata da una fattibilità con modeste limitazioni; la fascia che interessa il passaggio del fiume Po si trova invece nella classe di fattibilità con gravi limitazioni. Nelle successive schede relative alle trasformazioni, verrà indicata la classe di fattibilità di ciascun intervento.



Classi di fattibilità geologica

-  2 con modeste limitazioni
-  3 con consistenti limitazioni
-  4 con gravi limitazioni

Fonte: S.I.T. – Regione Lombardia



A livello territoriale si può già verificare che l'ambito fluviale è caratterizzato dalla classe 4 e l'area a nord dell'argine maestro ossia quella di interesse per le trasformazioni del territorio è quasi totalmente in classe 3 "fattibilità con consistenti limitazioni".



4. OBIETTIVI STRATEGICI DI PIANO

La multidisciplinarietà che caratterizza i contenuti del Documento di Piano, consente la definizione di molteplici obiettivi perseguibili appunto tramite detto strumento. Al fine di rendere più comprensibile detti contenuti, gli obiettivi di piano sono stati organizzati in quattro diverse aree tematiche caratterizzate ciascuna da una comunione di ambiti operativi:

▪ **Obiettivi urbani**

1	Valorizzazione e riqualificazione del tessuto consolidato
2	Rivalutazione del paesaggio e governo delle trasformazioni in ambito urbano ed extraurbano
3	Sviluppo e coordinamento del sistema produttivo

▪ **Obiettivi per la tutela ambientale**

1	Rispetto della pianificazione ambientale sovraordinata
2	Individuazione dei corridoi per la connettività ambientale
3	Individuazione delle aree di produzione agricola strategica
4	Individuazione delle “zone di non trasformazione urbanistica”

▪ **Obiettivi per lo sviluppo dei servizi insediativi**

1	Rafforzamento e sviluppo dei servizi insediativi
2	Verifica del Piano dei Servizi

▪ **Obiettivi per la mobilità**

1	Sviluppo e riqualificazione della rete di mobilità urbana
2	Promozione di percorsi dedicati alla mobilità dolce
3	Sviluppo e riqualificazione della rete di mobilità extraurbana

Nei paragrafi successivi si riportano le descrizioni degli obiettivi sopra elencati.



4.1 Obiettivi urbani

OBIETTIVO U1

Valorizzazione e riqualificazione del tessuto consolidato

Si promuove la tutela degli edifici appartenenti al tessuto consolidato della tradizione più antica che presentano elementi di pregio dal punto di vista storico – paesaggistico.

Al fine di individuare tali oggetti urbani, è stato predisposto un rilievo architettonico del tessuto consolidato allo stato attuale e uno studio sulla definizione della perimetrazione del nucleo antico, a partire dalla documentazione relativa alla prima levatura IGM.

Sulla base di tali studi, è stato rivisto ed aggiornato il perimetro che individua il limite del **tessuto storico** al fine di tener conto in maniera più omogenea dei vari passaggi storico-evolutivi del tessuto urbano comunale.

Mediante un attento rilievo dello stato di conservazione degli edifici del tessuto urbanizzato e del loro valore storico-architettonico, si è ritenuto necessario annettere all'interno di quello che è stato definito "perimetro del centro storico" alcuni edifici della tradizione di particolare pregio, ed al contrario, sottrarne altri ritenuti di modesto valore.

La definizione di tale perimetrazione risulterà necessaria per l'individuazione delle modalità di intervento, presenti nel documento normativo (Piano delle Regole).

Inoltre, si promuove la possibilità di riuso, riqualificazione e risanamento più flessibile dei comparti/isolati/edifici a maggior criticità, a livello insediativo ed ambientale, contrastando gli stati di degrado più evidenti della parte più antica e legata alla tradizione. Allo stesso modo, introduce opzioni di delocalizzazione territoriale per micro/macro attività artigianali in contrasto con la precipua presenza residenziale e di opportunità di rinnovo qualificato delle aree liberate.

**OBIETTIVO U2***Governo delle trasformazioni: sviluppo degli ambiti residenziali*

L'amministrazione, al fine di garantire un adeguato supporto di ambiti residenziali utili alla generazione di nuovi insediamenti nell'arco temporale di validità del Documento di Piano (5 anni), ha analizzato la situazione di attuazione del PRG vigente e, salvo modesti interventi, ha ritenuto opportuno non prevedere nuovi ambiti di espansione residenziale. Gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale già previsti dal PRG vigente risultano infatti più che idonei a sostenere una capacità insediativa di piano congrua con la durata temporale dello stesso.

La risoluzione di questo obiettivo rafforza la prerogativa di risparmio sul consumo del suolo.

OBIETTIVO U3*Governo delle trasformazioni: sviluppo e coordinamento del sistema produttivo*

Sul territorio comunale sono presenti alcune attività produttive esterne alla sfera agricola. Queste attività sono in numero e consistenza limitati ma per il tipo di comune rappresentano delle criticità che vanno verificate anche comprendendo come tali attività interagiscono con un tessuto residenziale di origine rurale. Lo scopo è quello di coordinare il sistema produttivo esistente in modo che non interferisca con l'insediamento di Mezzana Rabattone che per la sua conformazione si presta poco ad accogliere nuovi interventi a destinazione artigianale e ancora meno a destinazione industriale.



4.2 Obiettivi di tutela ambientale

OBIETTIVO A1

Rispetto della pianificazione ambientale sovraordinata

Questa proposta di Piano stabilisce l'assunto in oggetto come primo obiettivo per la tutela ambientale, proprio per mettere in luce non solo il rispetto e la coerenza, ma anche il desiderio di definire delle linee guida di sviluppo futuro territoriale secondo quelli che sono i principi previsti dagli strumenti sovraordinati principali: Piano Territoriale Regionale (PTR), Rete Ecologica Regionale (RER) e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

L'Amministrazione fa propria, mediante questo obiettivo, tutta la vincolistica ambientale predisposta da questi piani, potendo così introdurre nuovi obiettivi, o nuove linee guida per la tutela ambientale, su di una maglia vincolistica preesistente, evitando di generare contraddizioni con le prescrizioni sovraordinate.

OBIETTIVO A2

Individuazione dei corridoi per la connettività ambientale

Grande valore è attribuito al riconoscimento di un funzionale sistema del verde periurbano che trova la sua osmosi naturale con le possibilità di integrazione offerta dal percorso naturale del fiume Po e le aree rurali comunali; il tessuto connettivo tra questi elementi va ricercato e valorizzato nella possibilità di sviluppare la trama già esistente con le occasioni individuabili nelle aree di trasformazione urbana e le eventuali possibilità offerte dal contesto fluviale. I corridoi per la connettività ambientale rappresentano delle direttrici caratterizzate dalla presenza di suolo vegetato – a prato e a vegetazione arboreo/arbustiva.

L'Amministrazione promuove attività di creazione e sviluppo dei corridoi per la connettività ambientale e di sviluppo del sistema forestale.

Sulle aree prescelte per l'iniziativa potranno essere eseguiti impianti di piantumazione estensiva e/o a filare. I filari costituiscono un sistema di vegetazione



di impianto antropico organizzati in corrispondenza di particolari strutture (strade carrabili, viali pedonali, allee, ingressi, etc.) con finalità oltre che ecologiche, sia scenografiche che funzionali di ombreggiamento. Oltre alle ipotesi individuate dal PGT sarà possibile individuare le presenze di peculiare importanza e, nel caso particolare, procedere all'inserimento di nuovi impianti.

OBIETTIVO A3***Individuazione delle aree di produzione agricola strategica***

Il Comune intende promuovere la disciplina delle aree agricole considerandole come una vera e propria risorsa, sia per l'importanza data a livello europeo ma soprattutto perché costituiscono un ostacolo all'eccessivo consumo di suolo e perché se ben organizzate possono essere veicolo di sviluppo di corridoi ecologici per la continuità ambientale.

A tal scopo il Comune individua delle zone agricole nelle quali limitare la massima la trasformazione urbanistica - definite come "zone agricole a valenza strategica" e già segnalate ai fini dell'aggiornamento del PTCP di Pavia - per le quali poi sarà prevista una disciplina propria, al fine di tutelare il paesaggio rurale e i suoi connotati fisici.

Tale disciplina imporrà la non trasformazione dei luoghi, in termini edilizi ed urbanistici, al fine di tutelare la valenza paesaggistica, e il consolidato, urbano ed extraurbano, che queste aree possiedono per il territorio comunale, nonché rispettando la loro naturale vocazione all'attività agricola.



4.3 Obiettivi per lo sviluppo dei servizi insediativi

OBIETTIVO S1

Rafforzamento e sviluppo dei servizi insediativi

Si promuove il rafforzamento delle politiche di inclusione sociale tramite una razionalizzazione del sistema dei servizi.

L'amministrazione individuerà con il Piano dei Servizi quelli che potranno essere eventuali nuovi servizi insediativi da realizzarsi sul territorio comunale, mediante l'intervento pubblico, privato o pubblico/privato.

OBIETTIVO S2

Definizione del Piano dei Servizi

Verifica delle organizzazioni del sistema servizi tramite redazione del Piano dei Servizi. Si fa presente che attualmente il Comune non possiede un Piano dei Servizi, appartenente al PRG vigente.

Obiettivo del piano è, quindi, quello di effettuare una verifica rispetto lo stato attuale e rispetto lo scenario futuro definito dal nuovo Documento di Piano, secondo i requisiti previsti dall'art.9 della Legge Regionale 12/2005.

In generale, il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, dovrà valutare:

- l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
- le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti;
- le modalità di attuazione, di quanto appena detto.

Verrà quindi considerato innanzitutto un "scenario a tempo zero", dove si analizzerà la situazione attuale dei servizi, e successivamente uno "scenario di progetto", dove si valuterà la dotazione di servizi esistente secondo la popolazione virtuale, composta dalla popolazione stabilmente residente nel comune, la popolazione da insediare



secondo le previsioni del documento di piano e la popolazione gravitante nel territorio.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivi e vincolante.

Inoltre, verrà effettuata la verifica delle programmazioni periodiche per le opere pubbliche ed eventuali modifiche o integrazioni alle stesse.



4.4 Obiettivi per la mobilità

OBIETTIVO M1

Sviluppo e riqualificazione della rete di mobilità urbana

Consolidamento e sviluppo delle previsioni di completamento della rete della viabilità urbana di quartiere. Sarà inoltre valutata la possibilità di completamento anche dei tracciati ciclopeditoni, connessioni utili tra i comparti urbani del territorio e gli ambiti di interesse naturale e paesaggistico.

OBIETTIVO M2

Sviluppo e riqualificazione della rete di mobilità extraurbana

Mezzana Rabattone si trova su una strada provinciale “secondaria” esterna alle grandi vie di comunicazione e quindi non è caratterizzato da flussi di traffico di rilievo; la strada in questione è la S.P.30 e con questa si può raggiungere il comune in esame da quello di Zinasco. La strada di accesso al paese diventa allo stesso tempo anche via principale di attraversamento e strada di servizio per i mezzi da lavoro che interessano le aree produttive: per questo motivo lo spettro di azione in campo viabilistico è limitato ma proprio per questo tutte le criticità da analizzare sono concentrate sull’unica strada extraurbana che passa da Mezzana Rabattone

5. AZIONI DI PIANO

Questa proposta di Documento di Piano mostra sui due scenari territoriali esistenti, ossia quello extraurbano (*riferimento all'elaborato grafico DP_01*) e quello urbano (*riferimento all'elaborato grafico DP_02*), le azioni mediante le quali si raggiungeranno gli obiettivi prefissati e descritti nel precedente capitolo.

Nello Scenario Extraurbano è possibile osservare:

- l'ambito del fiume Po e la sua vincolistica (Fasce PAI, Dlgs 42/2004);
- la rete ecologia ai vari livelli, sia esistente che di previsione;
- l'indicazione delle aree agricole strategiche
- la rete della mobilità dolce esistente ed in previsione
- le perimetrazioni del territorio comunale e del tessuto urbanizzato

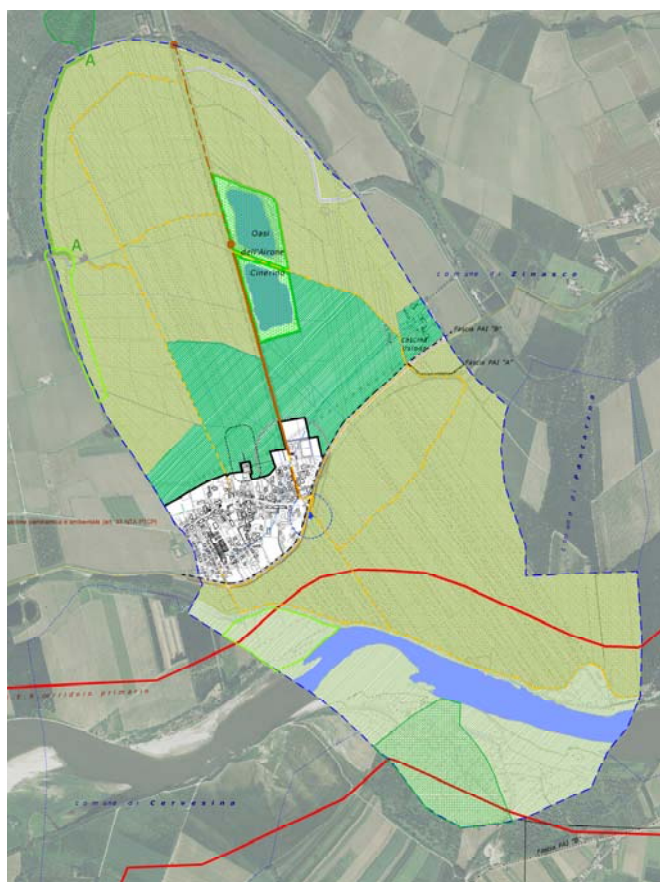


Tavola DP_01 del Documento di Piano: Scenario Extraurbano



Nello scenario urbano, invece, si può osservare con maggior dettaglio il tessuto urbanizzato comunale, e nello specifico:

- l'indicazione del tessuto urbano consolidato distinto in residenziale e rurale
- le previsioni insediative di piano;
- la delimitazione del tessuto storico;
- la localizzazione dei servizi insediativi.



Tavola DP_02 del Documento di Piano: Scenario Urbano

Ogni azione, descritta nei successivi paragrafi, ha portato alla definizione dei due scenari territoriali, fornendo all'amministrazione la visione di ciò che il territorio comunale potrà diventare nei futuri 5 anni, ai sensi della L.R. 12/2005.

Per facilitare la lettura di questo paragrafo si riporta il seguente **schema di interazione obiettivi – azioni**.



■ Obiettivi urbani

U1	VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO
-----------	--

AZIONI	U1.1	Ridisegno del perimetro del centro storico
	U1.2	Revisione della normativa relativa al tessuto storico

U2	RIVALUTAZIONE DEL PAESAGGIO E GOVERNO DELLE TRASFORMAZIONI IN AMBITO URBANO ED EXTRAURBANO
-----------	---

AZIONI	U2.1	Ambiti di trasformazione residenziale
	U2.2	Definizione delle modalità attuative: piani attuativi o interventi diretti di completamento

U3	GOVERNO DELLE TRASFORMAZIONI: SVILUPPO E COORDINAMENTO DEL SISTEMA PRODUTTIVO
-----------	--

AZIONI	A3.1	Ambiti di trasformazione produttiva
--------	------	-------------------------------------

■ Obiettivi per la tutela ambientale

A1	RISPETTO DELLA PIANIFICAZIONE AMBIENTALE SOVRAORDINATA
-----------	---

AZIONI	A1.1	Rispetto della vincolistica prevista dal PTR
	A1.2	Rispetto della vincolistica prevista dalla RER
	A1.3	Rispetto della vincolistica prevista dal PTCP

**A2 INDIVIDUAZIONE DEI CORRIDOI PER LA CONNETTIVITÀ AMBIENTALE**

AZIONI	A2.1	Individuazione dei corridoi per la connettività ambientale
--------	------	--

A3 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA STRATEGICA

AZIONI	A3.1	Individuazione delle aree di consolidamento dell'attività agricola
	A3.2	Individuazione degli ambiti agricoli strategici

A4 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA

AZIONI	A4.1	Ricognizione dell'area golenale del Po e distinzione tra zone coltivate e suoli non adatti all'attività agricola
--------	------	--

■ Obiettivi per lo sviluppo dei servizi insediativi**S1 RAFFORZAMENTO E SVILUPPO DEI SERVIZI INSEDIATIVI**

AZIONI	S1.1	Implementazione della dotazione esistente di servizi alla persona sul territorio comunale
--------	------	---

S2 VERIFICA DEL PIANO DEI SERVIZI

AZIONI	S2.1	Verifica del Piano dei Servizi
--------	------	--------------------------------



■ Obiettivi per la mobilità

M1	SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE DI MOBILITÀ URBANA
-----------	--

AZIONI	M1.1	Definizione degli interventi necessari per la riqualificazione della rete di mobilità urbana
---------------	------	--

M2	PROMOZIONE DI PERCORSI DEDICATI ALLA MOBILITA' DOLCE
-----------	---

AZIONI	M2.1	Implementazione della rete ciclopedonale esistente
	M2.2	Individuazione e predisposizione di percorsi di fruizione paesistica su collegamenti minori già esistenti

M3	SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE DI MOBILITÀ EXTRAURBANA
-----------	---

AZIONI	M2.1	Definizione degli interventi necessari per la riqualificazione della rete di mobilità extraurbana
---------------	------	---

5.1 Azioni attuative degli obiettivi urbani

OBIETTIVO U1 <i>Rivalutazione del paesaggio e governo delle trasformazioni sul territorio consolidato urbano ed extraurbano</i>



AZIONE U1.1 Ridisegno del perimetro del centro storico

Si promuove la tutela degli edifici appartenenti al tessuto consolidato della



tradizione più antica che presentano elementi di pregio dal punto di vista storico – paesaggistico.

Al fine di individuare tali oggetti urbani, è stato predisposto un rilievo architettonico del tessuto consolidato allo stato attuale e uno studio sulla definizione della perimetrazione del nucleo antico, a partire dalla documentazione relativa alla prima levatura IGM.

Nel confronto di tali studi, si è ritenuto necessario definire una **nuova perimetrazione relativa al tessuto storico**, che tenga conto in maniera più omogenea dei passaggi storico-evolutivi del tessuto urbano comunale.

Mediante un attento rilievo dello stato di conservazione degli edifici del tessuto urbanizzato e del loro valore storico-architettonico, si è ritenuto necessario annettere all'interno di quello che è stato definito "perimetro del centro storico" alcuni edifici della tradizione di particolare pregio, ed al contrario, sottrarne altri ritenuti di modesto valore.

La definizione di tale perimetrazione risulterà necessaria per l'individuazione delle modalità di intervento, presenti nel documento normativo (Piano delle Regole).

Nel caso particolare di Mezzana Rabattone è stato necessario individuare le aziende agricole di antica formazione in attività o in fase di dismissione e valutare la possibilità di distinguerle dalle abitazioni: questa situazione eterogenea è dovuta allo sviluppo del paese per attività agricole dalle corti estese a livello di quartiere delle grandi aziende ai piccoli cortili delle attività a conduzione familiare.



AZIONE U1.2 Revisione della normativa relativo al tessuto storico

Strettamente connessa all'azione U1.1 è questa seconda azione, secondo la quale verrà eseguita un'attenta revisione della normativa tecnica relativa alle modalità attuative di tutto il tessuto urbano consolidato, e nello specifico del tessuto storico comunale. In particolare si ritiene necessario assegnare le giuste modalità attuative a seconda dell'origine (rurale o abitativa) e della evoluzione



dei singoli edifici. Tale normativa revisionata farà parte delle componenti attuative del Piano delle Regole e avrà come base il rilievo “edificio per edificio” eseguito nella fase conoscitiva.

OBIETTIVO U2***Governo delle trasformazioni: sviluppo degli ambiti residenziali*****AZIONE U2.1 Ambiti di trasformazione residenziale**

L'amministrazione ha individuato alcune aree di trasformazione a destinazione residenziale, riconfermando quella previste dal PRG vigente in corrispondenza del campo sportivo sulla SP30 non ancora attuata e stralciando gli ambiti presenti ai limiti ovest dell'abitato. L'intenzione è quella di rispettare il trend statico di sviluppo che negli ultimi anni ha visto più un calo che una crescita; ciò va anche in direzione della politica regionale di contenimento dell'uso del suolo che in questa proposta ha trovato la sua piena realizzazione. In questo senso le esigenze abitative possono essere soddisfatte dal recupero di edifici esistenti come già sta avvenendo attualmente. L'inserimento di una sola area di trasformazione consente di avere almeno un' alternativa allo sviluppo per riuso dell'esistente. L'amministrazione si porrà come obiettivo prioritario l'incentivo al riuso del patrimoni esistente rispetto all'edificazione del nuovo comparto in previsione; ciò anche per migliorare gradualmente la qualità edilizia che in certe zone richiede interventi urgenti. La previsione di un nuovo comparto residenziale potrà d'altra parte consentire di implementare il sistema dei servizi dotando l'impianto sportivo esistente di un nuovo parcheggio.

**AZIONE U2.2 Definizione delle modalità attuative: piani attuativi o interventi diretti di completamento**

In questa fase pertanto l'Amministrazione comunale si è posta come obiettivi:

- l'analisi dello stato dei luoghi degli ambiti di trasformazione previsti dal PRG vigente, al fine di riconfermare o meno la potenzialità destinata agli stessi



- l'analisi delle modalità applicative previste dal PRG vigente, al fine di riconfermare le stesse o introdurre azioni maggiormente idonee con gli ambiti interessati.

Riguardo quest'ultimo punto diventa di fondamentale importanza la semplificazione in termini di distinzione degli ambiti residenziali di completamento passando da 4 zone "B" ad una più semplice e funzionale distinzione tra residenziale e rurale dentro o fuori dal centro storico. Le modalità di intervento utilizzate saranno:

- l'intervento diretto, a completamento di ambiti consolidati
- l'Intervento diretto di convenzionato (IDC) (utilizzato per la trasformazione produttiva)
- il Piano di Lottizzazione Convenzionata (PL).

OBIETTIVO U3

Governo delle trasformazioni: sviluppo degli ambiti produttivi



AZIONE U3.1 Ambiti di trasformazione produttiva

Viene definito ed individuato un intervento diretto di convenzionato (IDC) utilizzato per la trasformazione produttiva a completamento dell'attività in essere in via Marconi.

Viene inoltre prevista all'ingresso dell'abitato sull'SP 30 un nuovo insediamento produttivo da attuarsi con piano di lottizzazione convenzionata.



5.2 Azioni attuative degli obiettivi di tutela ambientale

OBIETTIVO A1

Rispetto della pianificazione ambientale sovraordinata



AZIONE A1.1 Rispetto della vincolistica prevista dal PTR

Dal Piano Territoriale Regionale vengono rintracciati alcuni vincoli che diventeranno punti cardine della pianificazione territoriale di progetto.

Primi tra questi sono sicuramente le delimitazioni delle fasce fluviali definite dal Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Nello specifico, il Comune di Mezzana Rabattone, dato il passaggio sul suo territorio del fiume Po, presenta le due fasce fluviali A e B:

- la fascia A indica l'area di deflusso della piena di riferimento
- la fascia B indica l'area di esondazione della piena di riferimento

lo studio è stato effettuato considerando un tempo di ritorno pari a 200 anni.

Il limite della fascia C si trova, fuori dal territorio, a nord nel comune di Zinasco

Dagli elaborati grafici del P.T.R. si può notare come, oltre alla delimitazioni delle fasce fluviali, non sono presenti sul territorio in oggetto altre vincolistiche di tipo ambientale – naturalistico, almeno per quanto riguarda gli ambiti di tutela regionali.

Il PTR riporta quelli che sono gli orientamenti generali per la pianificazione comunale:

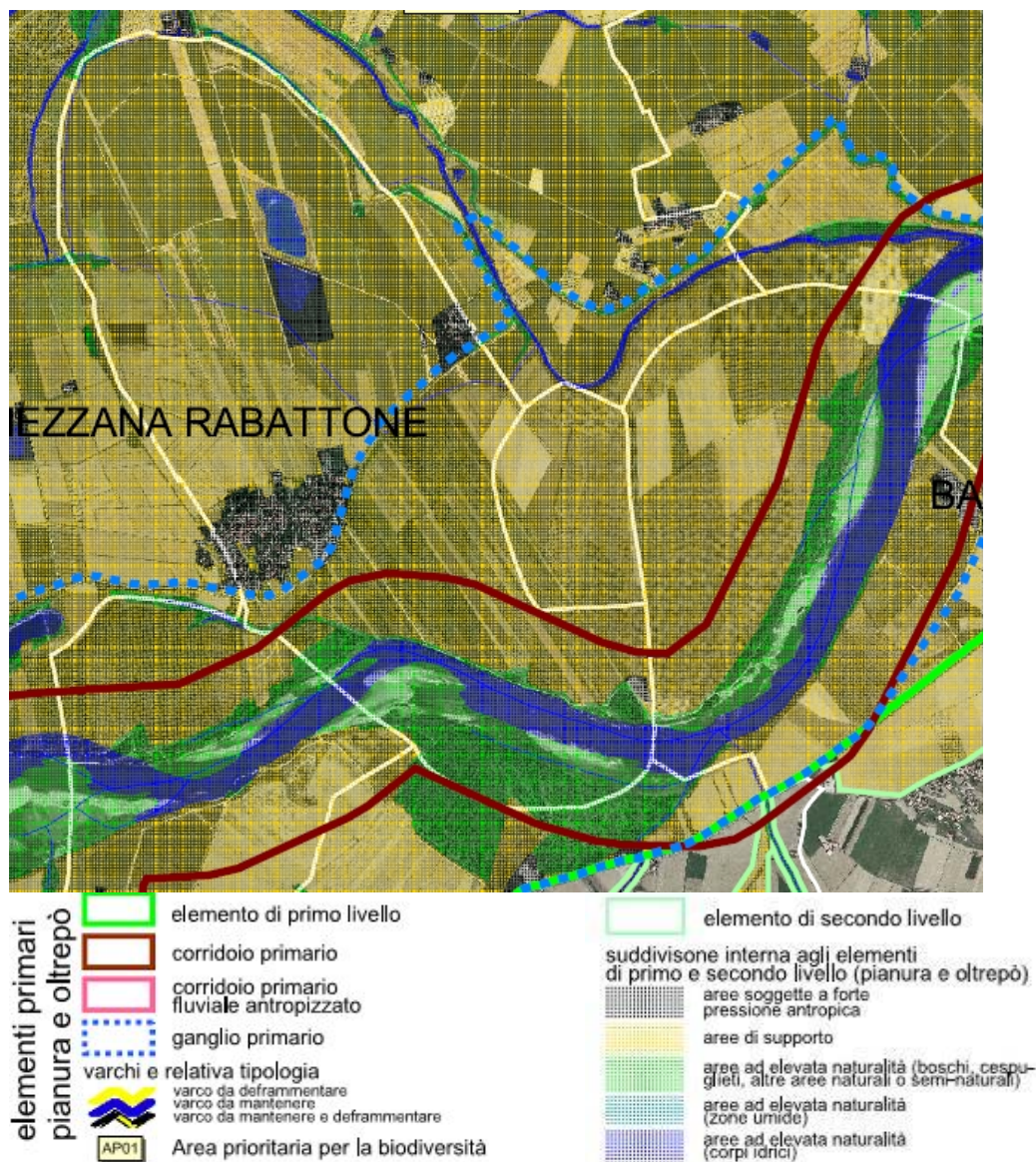
- l'ordine e la compattezza dello sviluppo urbanistico l'equipaggiamento con essenze verdi, a fini ecologico-naturalistici e di qualità dell'ambiente urbano
- l'adeguato assetto delle previsioni insediative, in rapporto alla funzionalità degli assi viabilistici su cui esse si appoggiano (evitare allineamenti edilizi,
- salvaguardare i nuovi tracciati tangenziali da previsioni insediative, separare con adeguate barriere fisiche la viabilità esterna dal tessuto urbanizzato....)



- lo sviluppo delle reti locali di “mobilità dolce” (pedonale e ciclabile)
- l’agevolazione al recupero e alla utilizzazione residenziale di tutto il patrimonio edilizio rurale ed agricolo, dismesso o in fase di dismissione
- la valorizzazione delle risorse culturali, monumentali, storiche diffuse nel territorio

**AZIONE A1.2 Rispetto della pianificazione della RER**

Il Piano Territoriale Regionale di recente approvazione prevede lo sviluppo di una Rete Ecologica Regionale come infrastruttura prioritaria per la Regione Lombardia.



Dall'immagine si possono distinguere:

- Un'area prioritaria per la biodiversità contrassegnata come AP32 "Lomellina"
- Un elemento di primo livello che interessa il territorio ma non l'abitato
- Un corridoio primario lungo il corso del fiume Po
- Un ganglio primario individuato al di sotto dell'argine maestro



La pianificazione del PGT terrà conto di tale infrastruttura con il supporto del Rapporto Ambientale da cui si desume una più approfondita analisi del territorio toccato dalla rete: ciò consentirà poi di guidare le scelte del Documento di Piano rispettando quelle regionali.

Una prima analisi consente di verificare la lontananza degli insediamenti dalle aree più sensibili (corridoi e gangli primari)



AZIONE A1.3 Rispetto della vincolistica prevista dal PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale riporta indicazioni di dettaglio sulle zone a carattere naturalistico ed agricolo con la rappresentazione di aree di consolidamento dei caratteri naturalistici, di riqualificazione e ricomposizione della trama agricola e dei corridoi ecologici.

Come è possibile osservare dal primo elaborato del PTCP, il Comune di Mezzana Rabattone è caratterizzato da un'importante fascia con indirizzo di "consolidamento dei caratteri naturalistici", la quale coincide con le aree interessate dall'attraversamento del fiume Po.

Oltre a questo indirizzo, viene riportata su questo elaborato dal piano un'altra sola prescrizione riguardante una "area ad elevato contenuto naturalistico", di ridotte dimensioni, a ovest e a sud del territorio comunale.

E' da notare che il P.T.C.P. non prevede ad oggi corridoi ecologici sul territorio comunale di Mezzana Rabattone.

Dal secondo elaborato grafico del P.T.C.P. si osserva l'appartenenza del Comune in oggetto all'ambito della pianura irrigua lomellina.

Nell'elaborato sulle criticità si osservano, per l'appunto, le criticità espresse dal P.T.C.P. in questo caso solo "bassa valorizzazione delle risorse paesistico – ambientali nella pianificazione urbanistica". Data la consistenza della pianificazione dedicata in modo esclusivo alla valorizzazione delle risorse ambientali questa criticità si considera risolta.

**OBIETTIVO A2***Individuazione dei corridoi per la connettività ambientale***AZIONE A2.1** Individuazione di nuovi corridoi per la connettività ambientale

Di fondamentale importanza risulta la previsione di nuovi corridoi ecologici, così come incentivati dalle normative sovraordinate.

Come descritto in precedenza, viene proposto un corridoio comunale per collegare una zona ad “alto contenuto naturalistico” (estremo sud del corridoio) ed una “emergenza naturalistica”(direzione nord) entrambe lungo il confine ovest ma quest’ultima sul territorio di Zinasco. La larghezza ipotizzata ed indicativa è di circa 30 m in cui occorre limitare la costruzione di manufatti ed incentivare le piantumazioni di essenze tipiche della zona per rendere le zone agricole attuali più ospitali in termini naturalistici.



La pianificazione di nuovi corridoi è stata elaborata con il criterio della fattibilità degli stessi. Occorre ricordare che i corridoi ecologici devono diventare delle fasce non edificate per una certa larghezza e con una continuità tra i due estremi



da collegare (“stepping stone”). Mezzana Rabattone, pur avendo diverse aree di pregio ambientale possiede delle barriere artificiali consistenti che impediscono la previsione di altri corridoi ecologici: esempi di ostacoli sono la SP30 e il centro abitato. Questi due elementi formano una barriera nord-sud che divide il territorio comunale in due parti; l’argine maestro del fiume Po segna la fine di tale barriera e nell’area golenale non sono necessari altri corridoi ecologici dato che la zona stessa è un nodo della rete (in questo caso “ganglio”) peraltro attraversato da un corridoio primario della rete regionale.

OBIETTIVO A3*Individuazione delle aree di produzione agricola strategica***AZIONE A3.1** Individuazione delle aree di consolidamento dell’attività agricola

Il comune intende promuovere la disciplina delle aree agricole considerandole una risorsa, sia per l’importanza data a livello europeo ma soprattutto perché costituiscono un ostacolo all’eccessivo consumo di suolo e perché se ben organizzate possono essere veicolo di sviluppo di corridoi ecologici per la continuità ambientale.

Con l’istituzione di tale disciplina il Piano si allinea agli indirizzi del PTCP che prevedono:

- il contenimento del consumo di suolo e riduzione della pressione insediativa sugli spazi legati alla produzione agricola;
- la progettazione di interventi per la valorizzazione ambientale dello spazio agricolo e per la diversificazione delle colture;
- la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi residui del paesaggio agrario e degli spazi aperti;
- la progettazione di interventi per la valorizzazione ambientale dello spazio agricolo e per la diversificazione delle colture;



- la difesa e tutela degli spazi residui dedicati alle attività agricole.



AZIONE A3.2 Individuazione degli ambiti agricoli strategici

L'amministrazione individua degli ambiti agricoli del territorio comunale definiti "strategici" ai fini della produzione agricola.

Ciò sta a significare la volontà dell'amministrazione di non consentire, in linea di massima, interventi di trasformazione dei suoli in questi ambiti, ma di permettere l'utilizzo degli stessi ai soli fini agricoli e di tutela ambientale e naturale.

L'amministrazione esclude dalle trasformazioni sopracitate le eventuali variazioni a destinazione pubblica o di utilizzo pubblico, per le quali valuterà l'importanza della trasformazione stessa in relazione al valore dell'ambito su cui verrà attuata.

OBIETTIVO A4

Individuazione delle aree di non trasformazione urbanistica



AZIONE A4.1 Ricognizione dell'area golenale del Po e distinzione tra zone coltivate e suoli non adatti all'attività agricola

A livello preliminare sono state definite le aree di "non trasformazione urbanistica" (ambiti strategici), che saranno poi fissate nel Piano delle Regole ed individuate secondo la seguente definizione:

"aree esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura che sono sottratte a qualsiasi forma di utilizzo che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto"

(Schema fisico Tavola delle Previsioni 1:10.000, Sistema Informativo della Pianificazione Locale, Regione Lombardia).

Secondo queste linee guida fanno parte delle zone non soggette a trasformazione urbanistica le aree:



- inidonee agli usi urbanistici
- non idonee per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività ecc.
- a rischio geologico e idraulico
- prossimali a beni storico-culturali e paesaggistici
- non funzionali all'attività agricola e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed eco sistemico

Questa definizione di fatto va considerata distinta da quella riferita alla classificazione per tipo di area agricola, più o meno vincolata; l'appartenenza di un'area alla categoria del presente paragrafo non esclude la possibilità di ospitare attività agricola ma ne previene una futura trasformazione urbanistica rispetto allo stato attuale.

Nel comune di Mezzana Rabattone la suddetta definizione è sostanzialmente attribuibile ad ambiti non idonei per ragioni legate al rischio geologico e idraulico (zone sensibili lungo il fiume Po).



5.3 Azioni attuative degli obiettivi per lo sviluppo dei servizi insediativi

OBIETTIVO S1

Rafforzamento e sviluppo dei servizi insediativi



AZIONE S1.1 Integrazione del sistema dei servizi insediativi

Si promuove il rafforzamento delle politiche di inclusione sociale tramite una razionalizzazione del sistema dei servizi.

L'amministrazione individuerà con il Piano dei Servizi quelli che potranno essere eventuali nuovi servizi insediativi da realizzarsi sul territorio comunale, mediante l'intervento pubblico, privato o pubblico/privato.

Una trasformazione che interessa il territorio in questo senso, pur non essendo propriamente promossa dal presente Documento di Piano, in quanto già prevista dalla variante di PRG 1/2004 approvata con delibera di C.C. n. 4 del 18.02.2004, è l'ampliamento dell'area "Verde e attrezzature per il tempo libero" nota come "Oasi dell'Airone Cinerino". Tale area destinata a servizi per il tempo libero può quindi essere considerata nel Piano dei Servizi.

OBIETTIVO S2

Verifica del Piano dei Servizi



AZIONE S2.1 Verifica del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi dimostra la presenza sul territorio di una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e



previste.

Esso valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante.

Inoltre il Piano dei Servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Sarà predisposta una verifica dello stesso mediante un duplice scenario: uno attuale mirato alla verifica della dotazione di servizi in funzione della popolazione esistente, ed uno futuribile mirato alla verifica della dotazione di servizi previsti al termine di validità del Documento di Piano rispetto alla capacità insediativa teorica, così come definita da questa proposta di Piano.



5.4 Azioni attuate degli obiettivi per la mobilità

OBIETTIVO M1

Sviluppo e riqualificazione della rete di mobilità urbana



AZIONE M1.1 Sviluppo e riqualificazione della rete di mobilità urbana

Il PGT persegue gli aspetti di definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità. Tutti i contributi rivolti al miglioramento delle condizioni del traffico contribuiscono in modo diretto ed indiretto sulla qualità dell'ambiente e della vita dei cittadini.

L'amministrazione ha analizzato la viabilità urbana ed ha valutato la possibilità di prevedere elementi di sviluppo o riqualificazione della rete esistente, al fine soprattutto di risolvere criticità nel tessuto urbanizzato e di consentire agli ambiti di trasformazione un facile collegamento con la rete stessa.

OBIETTIVO M2

Sviluppo e riqualificazione della rete di mobilità extraurbana



AZIONE M2.1 Sviluppo e riqualificazione della rete di mobilità extraurbana

L'Amministrazione comunale ha definito mediante questa proposta di Piano una previsione viabilistica finalizzata al miglioramento della rete esistente. L'obiettivo generale è stato quello di trovare risposte diversificate per proporre un modello praticabile che garantisca una razionalizzazione della circolazione viabilistica interna all'urbano. Tra le azioni significative vanno anche menzionate quelle già indicate dalle previsioni del Documento di Inquadramento relativo alle programmazioni dei Programmi Integrati di Intervento che verranno fatte proprie dallo stesso PGT.



6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

6.1 *Ambiti soggetti a intervento diretto di completamento convenzionato (IDC)*

L'amministrazione individua degli ambiti di trasformazione residenziale e produttiva attuabili mediante **Intervento Diretto di Completamento (IDC)**.

L'Amministrazione ha analizzato la situazione degli ambiti soggetti a piani attuativi previsti dal vigente PRG. E' evidente, fin da una superficiale osservazione dello strumento, che ambiti totalmente differenti dal punto di vista territoriale e dimensionale sono stati trattati, nella vigente pianificazione, con le stesse modalità attuative, ossia quelle del Piano di Lottizzazione Convenzionato.

L'Amministrazione, a tal proposito, propone una distinzione di tipologia attuativa tra quelli che sono i veri e propri ambiti di espansione (mancanti delle principali opere di urbanizzazione) e quelli che invece sono definibili come interventi di completamento di modeste dimensioni, spesso inseriti in contesti di interclusione urbana, o al più interventi di rimarginatura del tessuto urbano consolidato.

La proposta risulta quindi essere la seguente: qualora un ambito territoriale soggetto a trasformazione residenziale si trovi in un contesto consolidato e quindi già urbanizzato, l'Amministrazione acconsente ad una modalità di intervento semplificata, denominato Intervento Diretto di Completamento (IDC).

L'amministrazione comunale ha sempre facoltà di richiedere per questa tipologia di intervento che il proponente dia opportuna dimostrazione di funzionalità della distribuzione e organizzazione dell'edificato all'interno del comparto.

Pertanto, se ritenuto necessario, occorrerà:

- apporre opportune servitù per garantire i diritti relativi alla realizzazione e conduzione delle infrastrutture primarie (allacci relativi a fognatura, acqua potabile, energia elettrica, gas);



- stipulare opportuna convenzione per regolare eventuali impegni con l'Amministrazione Comunale.

La dimostrazione della funzionalità globale di comparto risulta evidentemente di maggior necessità nel caso in cui l'attuazione dello stesso avvenga secondo più lotti e con tempistiche diverse.

In questo caso l'Amministrazione comunale, qualora lo ritenesse necessario, potrebbe richiedere al primo soggetto attuatore di predisporre una planimetria generale che andrà a definire:

- viabilità interna del comparto
- accessi ai singoli lotti
- previsione del passaggio delle infrastrutture primarie

al fine di non creare situazioni sconvenienti per i successivi soggetti attuatori (lotti interclusi, mancanza di accessi, impossibilità del raggiungimento delle opere primarie al lotto, ecc).

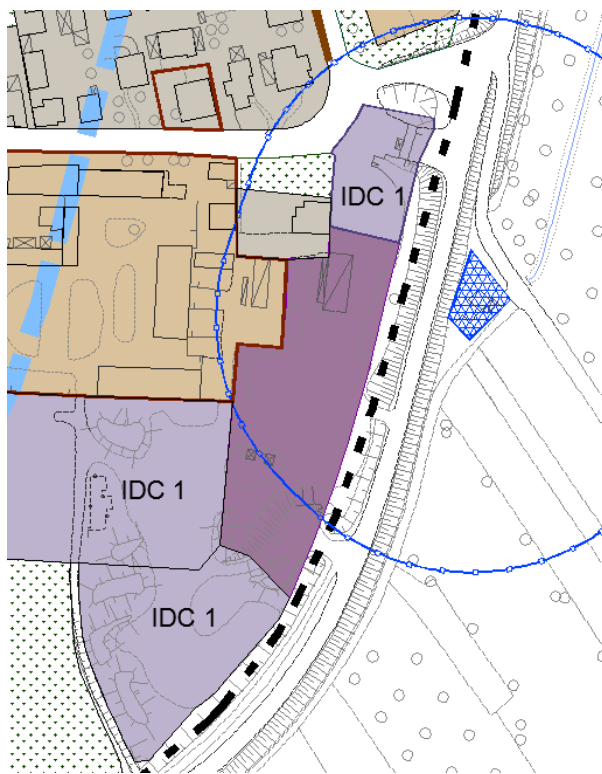
Si riporta a seguire una scheda identificativa di ogni singolo ambito soggetto ad Intervento Diretto di Completamento.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

Ambito soggetto a intervento diretto di completamento

Scheda IDC_1

*Stralcio della Tavola DP_02*

1. Ubicazione e descrizione dell'area

Mezzana Rabattone, via Marconi in prossimità della curva est di ingresso al paese da Quadrante est del tessuto urbanizzato. Contigua ad area produttiva consolidata.
L'area attualmente è libera

2. Superficie territoriale totale

Superficie territoriale di riferimento = 14.478 mq

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale massimo = 0,60 mq/mq
H max = 10 m

4. Abitanti teorici insediabili

Abitanti teorici insediabili = *nessuno*
Ambito non destinato alle funzioni abitative.



5. Indici e parametri ecologici

Indice di permeabilità dei suoli = 20% Sf

Si dovrà provvedere ove possibile ad adeguate schermature arboree. La piantumazione dovrà effettuarsi con scelta tra le essenze locali e/o tradizionali.

6. Destinazioni d'uso consentite

Destinazioni d'uso principali = produttivo - artigianale

Destinazioni d'uso complementari = commerciale fino all'unità di vicinato, terziario

Carico urbanistico delle destinazioni d'uso complementari = max 30% Su

7. Tipologie edilizie consentite

Tipologie costruttive: capannoni

Accessori: box esterni

8. Obiettivi e Obiettivi e Criteri generali di progettazione

Obiettivi: completamento del tessuto già urbanizzato

Criteri: si dà la possibilità alla realtà esistente di un modestissimo sviluppo, che non comporta significative variazioni per il contesto urbano in cui è inserito.

9. Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

Strada provinciale presente: *nessuna*

Fasce di rispetto (indicate nell'immagine): *Dlgs 42/2004 (150 m dall'argine maestro); rispetto depuratore da verificare in fase attuativa e comunque non inferiore a 100m.*

10. Classe di fattibilità geologica: 3, fattibilità con consistenti limitazioni

11. Coerenza la pianificazione sovraordinata e le sensibilità ambientali

Elementi in disaccordo: *nessuno, intervento in area urbanizzata soggetta ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs. 42/2004*

Mitigazioni previste: *piantumazioni arboree ed arbustive secondo il contesto e da concordare con l'amministrazione già in fase di convenzione per il corretto inserimento ambientale*



6.2 *Ambiti soggetti a Piano di Lottizzazione Convenzionata (PL) e Programma Integrato d'Intervento (PII)*

- Sono stati assoggettati a Piano di Lottizzazione Convenzionata gli ambiti di trasformazione con una superficie territoriale di una certa consistenza (superiore ai 3.000 mq) oppure gli ambiti, anche più modesti, ma che risultano ai margini del tessuto urbanizzato e quindi privi delle urbanizzazioni principali ai fini abitativi.

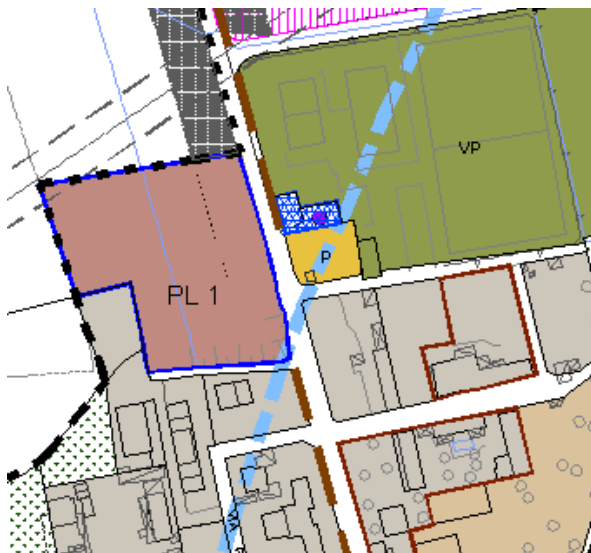
- E' stato assoggettato a Programma Integrato d'Intervento (PII), a seguito di espressa richiesta del privato, un ambito appartenente al tessuto consolidato in fase di abbandono. In tale area, mediante l'attuazione del PII, si può raggiungere l'obiettivo della riqualificazione urbana del centro storico, con la ricostruzione e il completamento del comparto residenziale, completando altresì l'ambito con interventi pubblici e privati di uso pubblico. Tramite la convenzione attuativa, potranno anche essere implementate le principali opere di urbanizzazione a rete, in modo tale da migliorare ed aumentare, così come previsto dalla vigente normativa, le esistenti infrastrutture cittadine. Tale azione permetterà, ad intervento ultimato, la riqualificazione del centro storico, eliminando una zona in stato di semi abbandono ed i conseguenti problemi ad essa legati.

Si riporta a seguire una scheda identificativa di ogni singolo ambito soggetto a Piano di Lottizzazione Convenzionata (PL) e a Programma Integrato di Intervento (PII).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**Scheda PL_01**

Ambito soggetto a piano attuativo: Piano di Lottizzazione Convenzionato

*Stralcio della tavola DP_2*

1. Ubicazione e descrizione dell'area

Comune di Mezzana Rabattone, via Marconi ai limiti del centro abitato est in corrispondenza della SP30 Quadrante nord - est del tessuto urbanizzato.

L'area è attualmente coltivata e il PRG vigente vi prevede una trasformazione residenziale.

2. Superficie territoriale totale

Superficie territoriale di riferimento = 6.598 mq

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale massimo = 1 mc/mq

H max = 8,50 m

Rc max = 30 %

4. Volume massimo edificabile

Volume massimo edificabile = 6.598 mc

5. Abitanti teorici insediabili

Quota volume = 150 mc/ab

Abitanti teorici insediabili = 44 ab



6. Indici e parametri ecologici

Indice di permeabilità dei suoli = 50% Sf

Piantumazione ad alto fusto = 40 alberi/ha

Piantumazione con arbusti = 60 arbusti/ha

7. Destinazioni d'uso consentite

Destinazioni d'uso principali = residenziale

Destinazioni d'uso complementari = commerciale fino all'unità di vicinato, terziario

Carico urbanistico delle destinazioni d'uso complementari = max 30% Su

8. Tipologie edilizie consentite

Tipologie costruttive: ville singole, ville bi-trifamiliari

Accessori: box esterno, box interrato, seminterrato

9. Obiettivi e Criteri generali di progettazione

Obiettivi: completamento del tessuto residenziale, sviluppo della rete viabilistica esistente.

Criteri: edilizia rada che ben si confronti con le tipologie residenziali che fronteggiano l'area.

10. Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

Strada provinciale presente: S.P. 30 (indicato nell'immagine)

Fascia di rispetto: pozzo, elettrodotto (reperire informazioni circa l'entità della fascia di inedificabilità presso l'ente gestore), occorre verificare l'assoggettabilità ad aut. Paesaggistica (Dlgs42/2004)

11. Classe di fattibilità geologica: 3, fattibilità con modeste limitazioni

12. Coerenza con la pianificazione sovraordinata e le sensibilità ambientali

Elementi in disaccordo: *nessuno, intervento in area urbanizzata e non soggetta a sensibilità ambientali*

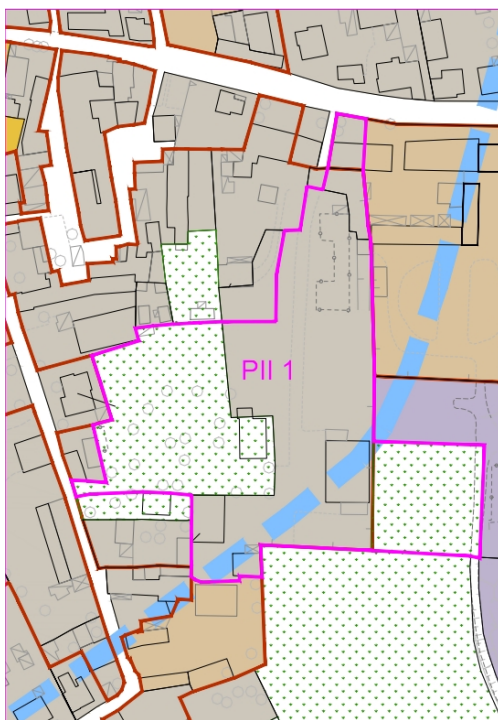
Mitigazioni previste: *nessuna mitigazione ulteriore e specifica per questa tematica*



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Scheda PII_01

Ambito soggetto a piano attuativo: Programma Integrato di Intervento



Stralcio della tavola DP_2

13. Ubicazione e descrizione dell'area

Comune di Mezzana Rabattone, affaccio su via Marconi e via Fornace

Quadrante nord - est del tessuto urbanizzato.

L'area è attualmente occupata da edifici dismessi e da una zona a destinazione verde privato.

14. Superficie territoriale totale

Superficie territoriale di riferimento = 14.075 mq

15. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale massimo = 1 mc/mq

H max = 8,50 m

Rc max = 30 %

Quota residenziale massima: 70% del volume ammissibile

Altre destinazioni compatibili con la residenza: MINIMO 30%



16. Volume massimo edificabile

Volume massimo edificabile = 14.075 mc

17. Abitanti teorici insediabili

Quota volume = 150 mc/ab

Abitanti teorici insediabili = 66 ab

18. Indici e parametri ecologici

Indice di permeabilità dei suoli = 50% Sf

Piantumazione ad alto fusto = 40 alberi/ha

Piantumazione con arbusti = 60 arbusti/ha

19. Destinazioni d'uso consentite

Destinazioni d'uso principali = residenziale

Destinazioni d'uso complementari = commerciale fino all'unità di vicinato, terziario

Carico urbanistico delle destinazioni d'uso complementari = min 30% del volume ammissibile

20. Tipologie edilizie consentite

Tipologie costruttive: ville singole, ville bi-trifamiliari, edifici a corte

Accessori: box esterno, box interrato, seminterrato

21. Obiettivi e Criteri generali di progettazione

Obiettivi: riqualificazione e completamento del tessuto residenziale, sviluppo della rete viabilistica esistente, implementazioni dei servizi.

Criteri: edilizia rada che ben si confronti con le tipologie residenziali che fronteggiano l'area.

22. Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

nessuna

23. Classe di fattibilità geologica: 3, fattibilità con modeste limitazioni

24. Coerenza con la pianificazione sovraordinata e le sensibilità ambientali

Elementi in disaccordo: *nessuno, intervento in area urbanizzata soggetta ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs. 42/2004*

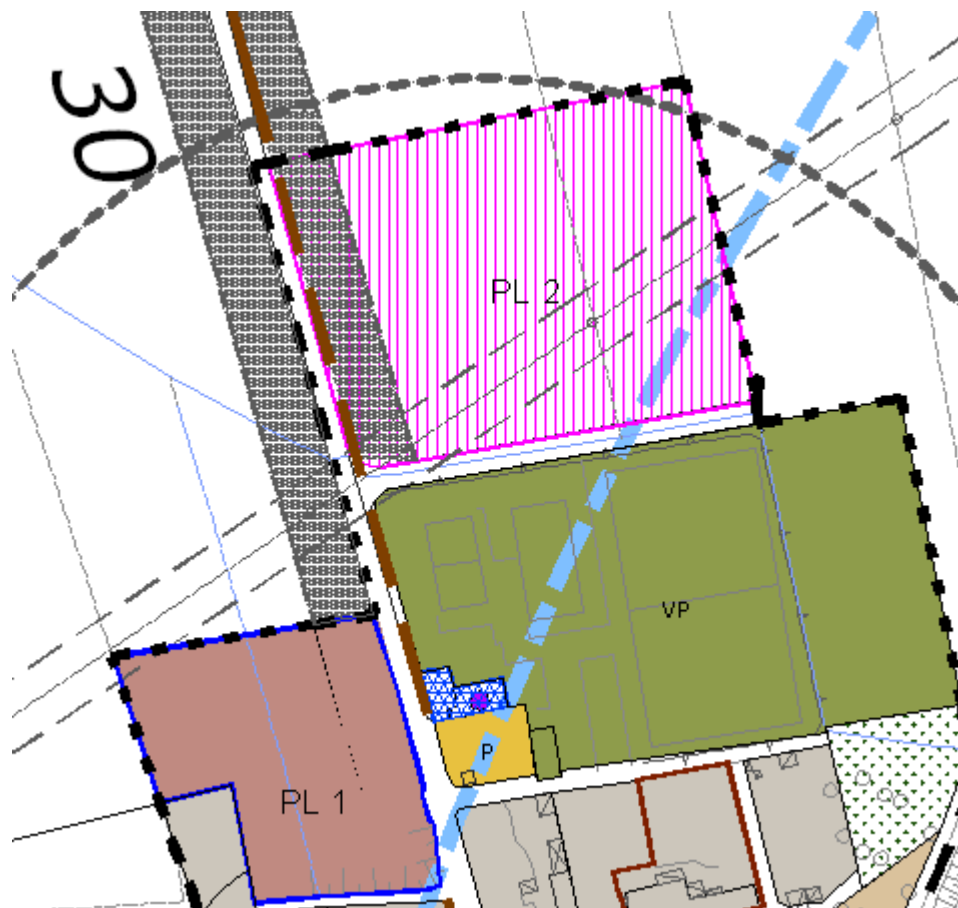
Mitigazioni previste: *nessuna mitigazione ulteriore e specifica per questa tematica*



AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

Scheda PL_02

Ambito soggetto a Piano di Lottizzazione convenzionato



Stralcio della Tavola DP_02

12. Ubicazione e descrizione dell'area

Mezzana Rabattone, SP30

Quadrante nord-est del tessuto urbanizzato. Contigua ad area produttiva consolidata.

L'area attualmente è coltivata

13. Superficie territoriale totale

Superficie territoriale di riferimento = 14.221mq

14. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale massimo = 0,60 mq/mq

Rc= 50%

H max = 10 m



15. Abitanti teorici insediabili

Abitanti teorici insediabili = *nessuno*

Ambito non destinato alle funzioni abitative.

16. Indici e parametri ecologici

Indice di permeabilità dei suoli = 20% Sf

A= 40 alberi/ha

Ar= 60 arbusti/ha

Si dovrà provvedere ove possibile ad adeguate schermature arboree. La piantumazione dovrà effettuarsi con scelta tra le essenze locali e/o tradizionali.

17. Destinazioni d'uso consentite

Destinazioni d'uso principali = produttivo - artigianale

Destinazioni d'uso complementari = commerciale fino all'unità di vicinato, terziario

Carico urbanistico delle destinazioni d'uso complementari = max 30% Su

18. Tipologie edilizie consentite

Tipologie costruttive: capannoni

Accessori: box esterni

19. Obiettivi e Obiettivi e Criteri generali di progettazione

Obiettivi: completamento del tessuto già urbanizzato

Criteri: si dà la possibilità alla realtà esistente di un modestissimo sviluppo, che non comporta significative variazioni per il contesto urbano in cui è inserito.

20. Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale

Strada provinciale presente: SP30

Fasce di rispetto (indicate nell'immagine): Dlgs 42/2004 (150 m dall'argine maestro); pozzo; elettrodotto (reperire informazioni circa l'entità della fascia di inedificabilità presso l'ente gestore)

21. Classe di fattibilità geologica: 3, fattibilità con consistenti limitazioni

22. Coerenza la pianificazione sovraordinata e le sensibilità ambientali

Elementi in disaccordo: *nessuno, intervento in area urbanizzata soggetta ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs. 42/2004*

Mitigazioni previste: *piantumazioni arboree ed arbustive secondo il contesto e da concordare con l'amministrazione già in fase di convenzione per il corretto inserimento ambientale*



7. CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA

Al fine del dimensionamento dei comparti di trasformazione, e soprattutto al fine di verificare la dotazione di servizi relativi allo scenario futuro (Piano dei Servizi), si riporta il calcolo relativo alla quantificazione della **capacità insediativa teorica di piano** (C.I.T.).

La capacità insediativa teorica è costituita dai seguenti fattori:

- I. Popolazione residente;*
- II. Popolazione futura teorica derivante dalle aree soggette a Piano Attuativo (PL/PII) e di trasformazione di rimargina tura (IDC) a destinazione residenziale*
- III. Popolazione derivante da percentuale del tessuto urbano consolidato non ancora edificato .*

I dati relativi al Comune di Mezzana Rabattone delle voci appena descritte risultano essere i seguenti:

- I. Popolazione residente al 31/12/2009 = **517 ab**
- II. Popolazione futura teorica derivante dalle aree di trasformazione a destinazione residenziale:

PGT - AREE DI TRASFORMAZIONE SOGGETTE A PL					
<i>n°</i>	<i>St (mq)</i>	<i>It (mc/mq)</i>	<i>V (mc)</i>	<i>qV (mc/ab)</i>	<i>C.I.T. (ab teorici)</i>
01	6.598	1,00	6.598	150	44
Abitanti teorici totali					44

PGT - AREE DI TRASFORMAZIONE SOGGETTE A PII					
<i>n°</i>	<i>St (mq)</i>	<i>It (mc/mq)</i>	<i>V (mc)</i>	<i>qV (mc/ab)</i>	<i>C.I.T. (ab teorici)</i>
01	14.075	1,00	14.075	150	66*
Abitanti teorici totali					66*



**) Gli abitanti teorici riferiti al Programma Integrato di Intervento sono calcolati in quota pari al 70% dell'intero volume realizzabile, ipotizzando, come previsto dalla vigente normativa, che l'intervento sia caratterizzato da pluralità di destinazioni e funzioni (sia pubbliche che private) e quindi non solo a carattere residenziale.*

III. Popolazione derivante da percentuale del tessuto urbano consolidato non ancora edificato.

Per quest'ultima voce è stata fatta la seguente considerazione.

Il tessuto consolidato residenziale di Mezzana Rabattone è caratterizzato da un notevole numero di abitazioni non più abitate secondo le potenzialità di un tempo ed invece si riscontra un numero limitato di aree libere utilizzabili per interventi di completamento. In questa ottica tale studio si limita a verificare la quantità di superficie e quindi di abitanti che è possibile ottenere dai nuovi interventi senza considerare la futura eventuale dismissione degli insediamenti agricoli.

Da un attento rilievo del territorio effettuato al fine della definizione del quadro conoscitivo che accompagna questa proposta di Documento di Piano, si è riscontrata la seguente situazione di saturazione del tessuto consolidato (*trattasi puramente di una stima a livello urbanistico*):

<i>Zone omogenee</i>	Residenziale consolidata	Residenziale di espansione PL in fase di realizzazione
St stimata (mq)	7.520	7.068
Ut (mc/mq)	1	1
V ancora realizzabile (mc)	7.520	7.068
qV (mc/ab)	150	150
C.I.T. (ab teorici)	50	47

Per un totale di 97 **abitanti** ancora insediabili nel tessuto urbano consolidato.



Concludendo, quindi, le previsioni residenziali di questa proposta di piano portano ad una capacità insediativa teorica (C.I.T.) pari a:

$$\textbf{\underline{C.I.T. = 517 + 97 + 44 + 66 = 724}}$$

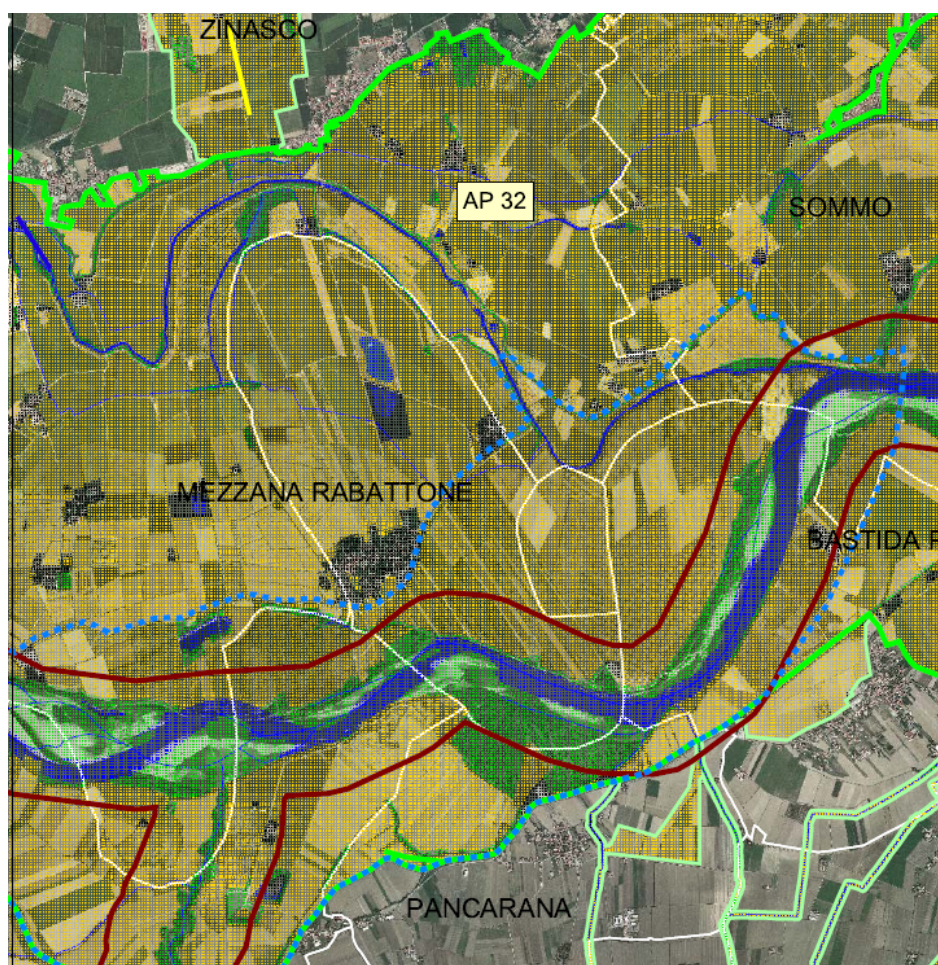
valore utilizzato per la verifica degli standard (*si veda PIANO DEI SERVIZI*).



Allegato a

Attuazione della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.)

Tra le azioni di piano di carattere ambientale vi è la previsione del corridoio ecologico che andrebbe a collegare le due aree di pregio ambientale individuate dal PTCP sul confine ovest di Mezzana Rabattone (v. tavole quadro conoscitivo). Questo elemento si pone come collegamento minore rispetto alla Rete Ecologica Regionale e viene proposto nell'ottica della conservazione di una "direttrice naturalistica" già esistente caratterizzato dalla presenza della costa (in corrispondenza dell'"isolone").





Gli elementi che hanno avuto un ruolo centrale nella predisposizione del nuovo corridoio sono i seguenti:

- Mezzana Rabattone presenta corridoi primari regionali sul proprio territorio solo in corrispondenza del fiume Po e quindi a distanza dai centri abitati e in generale dalle zone soggette a trasformazione; tale corridoio primario si sviluppa lungo la direzione est-ovest
- Il territorio si trova nell'area prioritaria per la biodiversità AP 32 (Lomellina);
- La totalità del comune di Mezzana Rabattone si trova all'interno dell'elemento primario RER; nell'area golenale del Po questa valenza naturalistica si accentua identificandosi come ganglio primario;
- Il nuovo corridoio proposto data le dimensioni e le aree collegate si pone come implementazione della rete ecologica a scala locale; inoltre essendo interamente contenuto all'interno di elementi caratterizzanti della RER non servirà da infittimento della rete ma diventa attuazione della stessa.

Come descritto in precedenza, viene proposto un corridoio comunale per collegare una zona ad "alto contenuto naturalistico" (estremo sud del corridoio) ed una "emergenza naturalistica" (direzione nord) entrambe lungo il confine ovest ma quest'ultima sul territorio di Zinasco. La larghezza ipotizzata ed indicativa è di circa 30 m in cui occorre limitare la costruzione di manufatti ed incentivare le piantumazioni di essenze tipiche della zona per rendere le zone agricole attuali più ospitali in termini naturalistici.



La pianificazione di nuovi corridoi è stata elaborata con il criterio della fattibilità degli stessi. Occorre ricordare che i corridoi ecologici devono diventare delle fasce non edificate per una certa larghezza e con una continuità tra i due estremi da collegare (“stepping stone”). Mezzana Rabattone, pur avendo diverse aree di pregio ambientale possiede delle barriere artificiali consistenti che impediscono la previsione di altri corridoi ecologici: esempi di ostacoli sono la SP30 e il centro abitato. Questi due elementi formano una barriera nord-sud che divide il territorio comunale in due parti; l’argine maestro del fiume Po segna la fine di tale barriera e nell’area golenale non sono necessari altri corridoi ecologici dato che la zona stessa è un nodo della rete (in questo caso “ganglio”) peraltro attraversato da un corridoio primario della rete regionale.

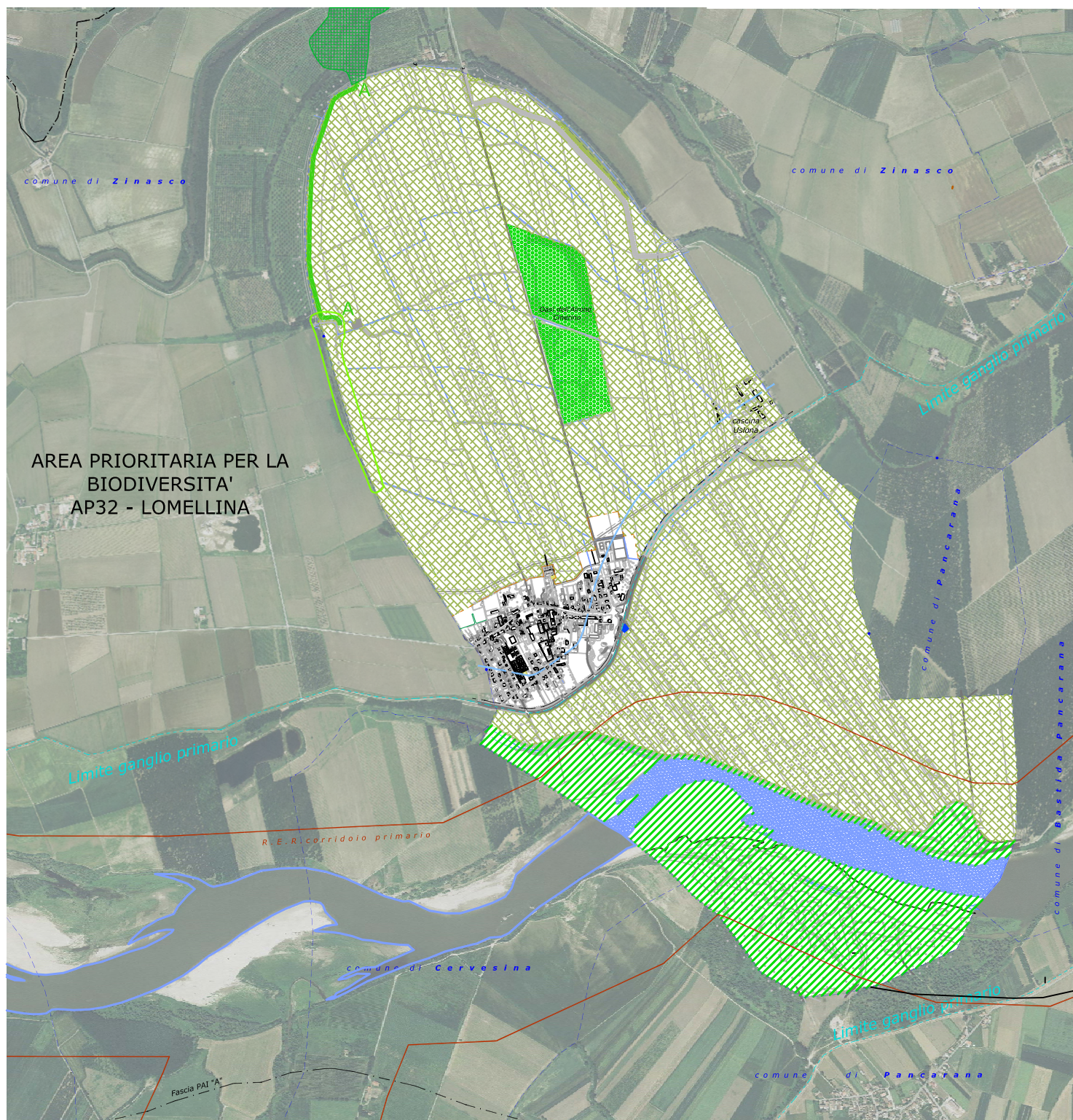


SCHEDA CORRIDOIO ECOLOGICO COMUNALE



Recepimento RER	Le zone RER di interesse per la pianificazione comunale sono: <u>elemento primario, ganglio primario, corridoio primario</u>
Recepimento REP	Il corridoio comunale mira al collegamento di due aree di pregio individuate dal PTCP; non sono presenti corridoi provinciali
Adattamento a scala comunale	Il collegamento si appoggia su terreni agricoli in ambito fluviale a sud-ovest del capoluogo ad aree agricole normali a sud-est.
Riconoscimento di ambiti e Habitat da sottoporre a tutela	Gli ambiti di interesse per il corridoio sono già sottoposti a tutela della pianificazione sovraordinata: elevato contenuto naturalistico ed emergenza naturalistica (PTCP)
Ecosistemi a livello comunale	Il territorio interamente contenuto nella AP32-Lomellina.
Modalità di Attuazione	Il corridoio consiste in una fascia di larghezza variabile (min. 30 m) nella quale deve essere garantita l'inedificabilità e che sarà soggetta ad interventi di rinaturazione eventualmente differenziati a seconda dell'ambiente (agricolo, urbano, fluviale); dove è possibile garantire la piantumazione saranno utilizzate le essenze tipiche della zona dando priorità a quelle previste dalla AP32.
Risorse economiche per la realizzazione	Le risorse economiche sono attivabili attraverso i fondi relativi alla maggiorazione del costo di costruzione secondo il comma 2 dell'art. 43 della L.R. 12/2005, il quale prevede che <i>“gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione determinata dai Comuni entro un minimo di 1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità”</i>. La maggiorazione del contributo, nonché la priorità della destinazione dei fondi sarà a completa discrezione dell'Amministrazione comunale.

ATTUAZIONE RETE ECOLOGICA REGIONALE: SCHEMA REC 1:25.000



Tutela del paesaggio

	Limite area argini maestri fiume Po (Dlgs 42/2004)
--	--

Confini e previsioni comunali

	Confine amministrativo comunale
	Confine del tessuto urbanizzato
	Attrezzature per il tempo libero esistente e di previsione (Oasi Airone Cinerino)
	Corridoio rete ecologia comunale di previsione

PTCP

	Aree di elevato contenuto naturalistico
	Emergenza naturalistica

Rete Ecologica Regionale (RER)

	Corridoi Rete Ecologia Regionale (1 km)
	Aree di elevata naturalità
	Aree di supporto
	Ganglio primario