COMUNE DI PONTECURONE

Provincia di Alessandria

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

PROGETTO DEFINITIVO

(Allegato alla Deliberazione C.C. n° ____ del _____)

IL PROGETTISTA
Responsabile Servizio Tecnico
Arch. Dario Grassi

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
P.i. Gianfranco Cei

IL SINDACO
Claudio Scaglia

CONSULENTE
Arch. Roberto Cartasegna

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Ercole Lucotti

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sommario

1. QUADRO INTRODUTTIVO **2**
2. URBANISTICA COMUNALE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE **5**

II°- CONTENUTI DELLA VARIANTE 7

1. L'AZZONAMENTO **7**
1.1 LE ZONE AGRICOLE 7
1.2 LE ZONE RESIDENZIALI 8
1.3 LE ZONE INDUSTRIALI 9
2. IL NUCLEO ANTICO **11**
3. SITUAZIONI DI TUTELA STORICO PAESAGGISTICA **15**
4. LA VIABILITÀ **16**
5. LE AREE PER SERVIZI **17**
6. PROGRAMMAZIONE URBANISTICA E COMMERCIALE **18**
7. LE NORME DI ATTUAZIONE **20**

III°- IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO 21

0. PUNTUALIZZAZIONE TECNICA **21**
1. LA RESIDENZA **21**
1.1 IL CALCOLO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA (C.I.R.) 21
1.2 CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA, A SATURAZIONE 22
1.3 CAPACITÀ INSEDIATIVA DELLE AREE INEDIFICATE 23
1.4 C.I.R. IN CONDIZIONI DI CONCORRENZIALITÀ NEL MERCATO DELLE AREE 25
2. VERIFICA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN ZONE RESIDENZIALI **26**
3. GLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE **29**
4. L'ATTIVITÀ AGRICOLA **33**

IV°- ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE 35

1. INTRODUZIONE **35**
2. CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELLE AREE **36**
3. OBIETTIVI DI TUTELA AMBIENTALE E PRESCRIZIONI DI PIANO **42**

ALLEGATI 44

A) ELENCO CASCINE SOTTOPOSTE A TUTELA AMBIENTALE COMUNALE
B1) SCHEMA ACQUEDOTTO
B2) SCHEMA ACQUEDOTTO
B3) SCHEMA ACQUEDOTTO
C1) SCHEMA FOGNATURA
C2) SCHEMA FOGNATURA
D1) INDIVIDUAZIONE LOTTI LIBERI IN ZONE RESIDENZIALI
D2) INDIVIDUAZIONE LOTTI LIBERI IN ZONE RESIDENZIALI
D3) INDIVIDUAZIONE LOTTI LIBERI IN ZONE RESIDENZIALI
D4) INDIVIDUAZIONE LOTTI LIBERI IN ZONE RESIDENZIALI
E) CARTA D'USO DEL SUOLO IN ATTO A FINI AGRICOLI
F) SCHEDA C (ALL. 1-2-3-4) DELLA CIRCOLARE DEL P.G.R. DEL 18/7/1989 N. 16/URE

I° - L'IMPOSTAZIONE DELLA VARIANTE

1. Quadro introduttivo

Dalla data di approvazione del piano regolatore vigente (1993) ad oggi non si sono verificati eventi e trasformazioni di rilievo, tali da porre problemi sostanziali di aggiornamento.

Conferma di ciò è l'esiguo numero (ma, soprattutto, di non eclatante rilievo urbanistico) di Varianti approdate in Consiglio comunale.

N	APPROVAZIONE	DATA	OGGETTO
1	D.G.R. n 35 – 1281	6/10/95	Realizzazione nuova strada (prevista dal prg) realizzata ex art. 1 L. n 1/1978 e denominata Via U. Rattazzi
2	D.G.R. n 5 – 24007	23/2/98	Individuazione area parcheggio pubblico presso il cimitero
3	Consiglio comunale, Delib. n. 38	11/9/98	Variante parziale incremento Zona Industriale I1
4	Consiglio comunale, Delib. n. 39	11/9/98	Variante parziale modifica Norme Tecniche di Attuazione (Recupero di aree e di immobili industriali isolati in disuso)
5	Consiglio comunale, Delib. n. 15	27/3/01	Variante parziale a seguito di permuta immobiliare
6	Consiglio comunale, Delib. n. 21	16/06/03	Variante parziale a seguito di permuta immobiliare
7	Consiglio comunale, Delib. n. 11	18/4/03	Variante parziale, ai sensi art. 5, D.P.R. n. 447/98
8	Consiglio comunale, Delib. n. 29	30/6/03	Variante parziale, ai sensi art. 5, D.P.R. n. 447/98
9	Consiglio comunale, Delib. n. 42	9/10/03	Variante parziale alle N.d.A. per "insediamento urbanistico territoriale degli impianti, sistemi ed apparecchiature di teleradiocomunicazioni
10	Consiglio comunale, Delib. n. 40	29/11/06	Variante parziale per adeguamento agli "indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica regionale, per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa

Il dato più significativo è costituito dalla dinamica demografica che, dopo gli incrementi fino al 1971, ha registrato una diminuzione costante della popolazione residente, almeno fino al 2001.

Gli ultimi dati, al 31 dicembre 2006, segnalano una inversione di tendenza.

1951	3.931 ab.
1961	4.481 ab.
1971	4.483 ab.
1981	4.300 ab.
1991	4.224 ab.
2001	3.781 ab.
2006	3'834 ab.

L'opportunità, o meglio la necessità, di procedere ad una sistematica, anche se non radicale, revisione del piano regolatore sono da imputare a fattori di altro ordine:

- i nuovi orientamenti legislativi e giurisprudenziali;
- l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale (regionale e provinciale);
- una "nuova" lettura del territorio comunale secondo le indicazioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e della ancor più condizionante, almeno per Pontecurone, valutazione di idoneità geologica alla trasformazione urbanistica;

Una particolare attenzione deve essere, inoltre, rivolta all'elaborazione dell'ampliamento dell'infrastruttura ferroviaria.

L'impegno per la progettazione della Variante, alla luce quadro delineato, risulta facilitata dal "forte" impianto (culturale e di efficacia in termini pianificatori) dello strumento urbanistico vigente, tale da essere sostanzialmente confermato.

L'approvazione del nuovo *Regolamento Edilizio* ha contribuito ad un "alleggerimento" delle *Norme di Attuazione*, le quali (oltre ad opportune integrazioni) offrono una funzionale articolazione.

La Variante ha comunque consentito di affinare, in ottemperanza al Piano Territoriale Provinciale, aspetti relativi ai beni culturali ed ambientali.

Da subito, anticipando quanto illustrato in apposito capitolo della relazione, si evidenzia la “riperimetrazione” del nucleo antico, l’individuazione degli edifici meritevoli di tutela individua a norma dell’articolo 24 della L.R. n. 56/1977 e di tutela ambientale, comprese le cascine memoria di un ambiente rurale pervenuto, quasi intatto, ai giorni nostri.

Il piano vigente ha privilegiato la programmazione della trasformazione urbana tramite piani esecutivi, i quali ovviamente offrono una immagine opposta alla pratica autorizzativa di interventi singoli stimolati da impulsi casuali ed imprevedibili.

Dal 1993 al 2007 sono stati approvati 24 piani dei quali ben 21 sono piani di recupero di complessi compresi in zona R1.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI PIANI ESECUTIVI APPROVATI (1993 – 2007)

ZONA R1	Mc. 37’490	Abitanti teorici 88	21 P.d.R.
ZONA R3	Mc. 18’148	Abitanti teorici 193	2 P.E.C.
ZONA R4	Mc. 5’672	Abitanti teorici 47	1 P.E.C.
Totale	Mc. 61’310	Abitanti teorici 328	

2. Urbanistica comunale e pianificazione territoriale

Il Piano vigente era “nato” in assenza di pianificazione territoriale di riferimento; successivamente il Consiglio regionale, con deliberazione n. 388-9126 del 19 giugno 1997, ha approvato il PTR.

A questo strumento di pianificazione si è aggiunto il PTP, approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 223-5714 del 19 febbraio 2002 (aggiornato con variante approvata con Deliberazione n° 112-7663 in data 20.02.2007), il quale si posiziona come strumento di “approfondimento” del PTR.

Poiché l’articolo 12 della L.R. 56/1977 dispone che “*Il Piano Regolatore Generale si adegua alle previsioni del Piano Territoriale …*” si comprende come la progettazione della Variante non possa prescindere (considerato anche l’articolo 5 delle N.d.A. del PTR) dai contenuti e dagli inquadramenti tematici dei citati piani.

Esaminando il PTP, in quanto come già ricordato sviluppa indirizzi programmatici puntuali, non si ravvisano disposizioni tali da rendere problematica la redazione della Variante.

Nella fattispecie, si ricorda:

- la riqualificazione delle aree e delle attività produttive (*Tav. A – Gli obiettivi prioritari di governo del territorio*: allegata alla *Relazione illustrativa*);
- l’inserimento nella *9A - Spina produttiva della Valle Scrivia: il tortonese* (*Tav. B – I sistemi territoriali e sottosistemi a vocazione omogenea*: allegata alla *Relazione illustrativa*);
- la salvaguardia delle tracce della centuriazione romana (*Tav. n. 1 – Governo del territorio: Vincoli e tutele*);
- le indicazioni generali e le finalità del PTP con specifico richiamo alle relative norme di attuazione (*Tav. n. 3 – Governo del territorio: Indirizzi di sviluppo*);
- il riconoscimento di Pontecurone quale centro posto sulle *Vie del Sacro* (*Tav. n. 4 – Governo del territorio: Carta della valorizzazione del territorio*);
- l’inserimento del nucleo antico tra i *Centri Storici di media rilevanza regionale – c* (art. 23 delle *N.d.A.* del PTP).

Relativamente al *margine di configurazione urbana* è stato recepito con perfezionamento e completamento del tracciato (Tav. 1). Con l’occasione, sono stati individuati, oltre quello in Corso Tortona, altri due *ingressi urbani*, uno a

nord (Viale Antonio Gramsci) e l’altro in corrispondenza del piazzale della stazione ferroviaria.

II° - CONTENUTI DELLA VARIANTE

1. L'azzonamento

1.1 Le zone agricole

Il primo elemento di rilievo, che è possibile cogliere, è costituito da una maggiore articolazione del territorio agricolo, passando di fatto da 4 a 15 zone.

Questa "moltiplicazione" ha un'origine (Circolare PGR 8/5/1996, n. 7/LAP) e più ragioni per essere proposta.

L'applicazione delle *specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici* ha definito una "zonizzazione di settore" ed una codificazione integrativa alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

ZONE	ZONE ORIGINARIE	SUPERFICI	CLASSE IDONEITA'	
			Circolare 7 LAP	Classif. PAI
A5	A1 A2 A3 A4	Ha 59,88 Ha 17,87 Ha 21,34 Ha 14,90 Ha 113,99	Classe IIIa	Ee
A6	A1	Ha 64,92	Classe IIIa	Eb
A7	A1	Ha 6,21	Classe IIIa	Ee
A8	A1	Ha 9,87	Classe II	Em
A9	A1	Ha 1,97	Classe IIIa	Ee
A10	A1	Ha 14,58	Classe IIIa	Eb
A11	A2	Ha 120,06	Classe II	Em
A12	A3	Ha 8,06	Classe IIIb	Ee
A13	A3	Ha 6,47	Classe IIIa	Eb
A14	A3	Ha 33,14	Classe IIIa	Eb
A15	A4	Ha 28,80	Classe IIIa	Eb

Nella fattispecie, la cartografia evidenzia la propensione all'uso urbanistico del suolo e poiché la Circolare del PGR del 18/7/1989 n. 16/URE, puntualmente, ricorda che "*… devono essere rappresentate le perimetrazioni e la denominazione delle aree normativamente individuate dal piano, al fine di*

rendere evidenti le condizioni di edificabilità e d'uso di ciascuna di esse …", ebbene ciascuna area omogenea dal punto di vista della pericolosità geomorfologica coincide con una "zona" urbanistica.

L'utilità è lapalissiana, basti pensare alla semplificazione in sede di certificazioni urbanistiche ed all'esame, in sede di commissione edilizia, delle pratiche, ed ancora, alla essenzialità delle norme di attuazione.

Inoltre conferma l'impostazione del piano vigente strutturato per "zone" in ossequio al principio paritetico delle proprietà all'interno di una determinata porzione del territorio, formula legittimata dalla Corte Costituzionale.

1.2 Le zone residenziali

In modo analogo alle zone agricole, anche per quelle residenziali si registra, a seguito dell'analisi geologica, una maggiore articolazione.

Parte della zona R3 costituisce la base territoriale per la formazione delle zone R7 ed R8.

ZONA	ZONA ORIGINARIA	SUPERFICIE	CLASSE IDONEITA' Circolare 7 LAP	Classif. PAI
R7	R3	Ha 6,73	Classe IIa	Em
R8	R2 R3	Ha 4,47	Classe IIIb	Eb

Il "sacrificio" della R6a è, invece, compensato da un ampliamento della zona R3, sia per una regolarizzazione del *margine di configurazione urbana*, sia per mantenere una condizione, soddisfacente, di concorrenzialità nel mercato delle aree.

La conformazione del manufatto urbano, condizionata da elementi naturali (torrente Curone, cave dismesse) ed artificiali (ferrovia, autostrada, ex S.S. n. 10), non offre obiettivamente molte possibilità per un'eventuale espansione.

Recependo le indicazioni del PTP, alla luce delle indicazione fornite dal catasto austriaco (1722-23), è stata estesa la superficie del nucleo antico (zona R1). Tuttavia, la riperimetrazione non è l'unica novità, e neppure quella di

maggior rilievo, introdotta dalla Variante, ma sul tema si rimanda al successivo e specifico capitolo.

L'ampliamento del nucleo antico implica un "frazionamento" della zona R2 con individuazione e classificazione, per ragioni pratiche, della zona R2a.

1.3 Le zone industriali

Anche le zone industriali risentono, anche se in misura contenuta, della valutazione circa la loro idoneità geologica alla trasformazione urbanistica.

Ne deriva, infatti, che le zone I3, *tout court*, ed I5a, ricavata dalla I5, propongono a livello regolamentare, prescrizioni di carattere geologico.

ZONA	ZONA ORIGINARIA	SUPERFICIE	CLASSE IDONEITA'	
			Circolare 7 LAP	Classif. PAI
I3	I3	Ha 2,70	Classe IIIb	Eb
I4	I4	Ha 1,69	Classe IIa	Em
I5a	I5	Ha 1,61	Classe IIIb	Eb

Le zone I2, I6 ed I7 presentano, in termini più o meno cospicui, ampliamenti con trasformazione soggetta a strumento urbanistico esecutivo (SUE).

La necessità di un armonico sviluppo edilizio ha portato a sottolineare, in sede normativa, quanto espresso dal Consiglio di Stato in tema di *aree standards* in zona industriale, ovvero l'obbligatorietà della loro cessione in quanto essa costituisce "*dotazione di Zona*".

QUADRO RIASSUNTIVO AZZONAMENTO

TERRITORIO COMUNALE	ZONE	
29'811'077 mq.	AGRICOLE 28'073'049 mq.	A1 13'796’313 mq.
		A2 3'962’966 mq.
		A3 3'153’578 mq.
		A4 3'079’412 mq.
		A5 1'137’189 mq.
		A6 649’184 mq.
		A7 62’141 mq.
		A8 98’668 mq.
		A9 19’686 mq.
		A10 145’807 mq.
		A11 1'200’628 mq.
		A12 80'616 mq.
		A13 64’753 mq.
		A14 331'366 mq.
		A15 287'974 mq.
	RESIDENZIALI 1'007'534 mq.	R1 232’675 mq.
		R2 118’073 mq.
		R2a 10’382 mq.
		R3 270’992 mq.
		R4 224’130 mq.
		R5 30’357 mq.
		R6 8’873 mq.
		R7 67'337 mq.
		R8 44’715 mq.
	INDUSTRIALI 730'494 mq.	I1 28'450 mq.
		I2 165'634 mq.
		I3 26'981 mq.
		I4 16’935 mq.
		I5 48'620 mq.
		I5a 16'090 mq.
		I6 271'122 mq.
		I6a 7’150 mq.
		I7 87’792 mq.
		I8 56’720 mq.
		I9 5000 mq.

2. Il nucleo antico

La legge urbanistica regionale (n°. 56/1977, art. 2 4) prevede che nella disciplina del territorio si tenga conto non soltanto dei beni culturali identificati secondo la normativa statale ma anche degli altri, purché, precisa la Corte Costituzionale (sentenza n°. 94/2003), si trovino a far parte del territorio avente una propria conformazione e una propria storia.

Il piano vigente individua, con la denominazione "zona residenziale R1", il nucleo antico cioè quello che comunemente, anche se in modo improprio, viene definito *Centro Storico*.

In particolare le norme di attuazione, nel collocarlo tra le zone sottoposte a tutela ambientale ("zone" in quanto è stata confermata la R5, ovvero l'agglomerato della *Brugna*), pongono particolare attenzione nel valutare gli interventi edilizi in termini qualitativi e non solo di conformità ai parametri di piano.

L'attualità delle disposizioni del piano regolatore appare evidente anche alla luce di una recente sentenza della Corte Costituzionale, la quale ricorda che il D. L.vo n°. 42/2004 (*Codice dei beni culturali e paesaggistici*) stabilisce che "*siano non soltanto lo Stato, ma anche le Regioni, le città metropolitane, le Provincie e i Comuni ad assicurare e sostenere la conservazione del patrimonio culturale e a favorirne la pubblica fruizione e la valorizzazione (…). Inoltre, a rendere evidente la connessione della tutela e valorizzazione dei beni culturali con la tutela dell'ambiente, sono le lettere f) e g) del comma 4 dell'art. 10 del suindicato codice, le quali elencano, tra i beni culturali, le ville, i parchi, i giardini, le vie, le piazze e in genere gli spazi aperti urbani di interesse artistico o storico*" (8 – 16 giugno 2005, n°. 232).

In un "recente" passato, soprattutto a livello di edilizia di base, una più matura consapevolezza dei valori linguistici, peculiari delle diverse realtà territoriali, ha favorito scelte operative rispettose del carattere di ciascuna di esse.

D'altra parte oggi, non è più possibile attribuire a edifici appartenenti a categorie diverse (casa, palazzo, chiesa) differenti valori, o, nell'ambito della medesima categoria, valutare più o meno importanti edifici variamente emergenti sotto il profilo architettonico, poiché il nucleo antico deve essere considerato un organismo urbanistico, non un insieme di organismi edilizi.

Nella fattispecie, il nucleo antico di Pontecurone avente conformazione rettangolare, è delimitato da Via Cesare Battisti, Via Don Orione, Via Giuseppe Verdi e Via IV Novembre.

Per il vero, risulta essere di dimensioni minori rispetto all'abitato settecentesco circondato dal fossato: rimangono infatti esclusi due ambiti territoriali: il primo tra Via Battisti e Via Torino; il secondo tra Via Verdi e la parallela "idealmente" tracciata alla stessa via, comprendente la "nuova" chiesa parrocchiale di S. Giovanni (titolo trasferito, dopo il crollo della primitiva chiesa avvenuto nel 1814, alla SS. Trinità).

Una tesi di laurea fornisce una cospicua documentazione della dinamica delle trasformazioni avvenute (M. PERNIGOTTI, *La rifondazione di Pontecurone ("burgus in strata")*, Università Studi Pavia, Facoltà di Lettere e Filosofia, A.A. 1993-94).

La Variante "perfeziona" l'individuazione del nucleo antico inserendovi quest'ultimo ambito.

Si ottempera, in tal modo, alle prescrizioni dell'art. 16 delle *N.d.A.* del PTR (una conferma dei criteri di individuazione dei nuclei antichi proposti dalla Circolare Min. LL:PP. del 28 ottobre 1967 n. 3210) riprese dall'art. 23, c. 8, delle *Norme di Attuazione* del PTP.

E' stata svolta una specifica indagine, propedeutica ad una corretta ed "articolata" applicazione dell'articolo 24 della legge urbanistica regionale (n° 56/1977), ed alle direttive della legislazione in materia, individuando i manufatti aventi rilevanza ambientale tali da essere sottoposti a tutela.

Pertanto, accanto agli edifici vincolati secondo la normativa statale, troviamo i manufatti aventi peculiarità architettoniche, tipologiche sia in senso edilizio che "tecnologico" (si pensi alla muratura in opera mista di ciottoli alternati a fasce di mattoni) ed ambientale, tali da imporre interventi di valorizzazione, e di conseguenza, necessariamente conservativi.

Sono stati individuati edifici da sottoporre a:

- tutela individua, a norma dell'art. 24 della L.R. 56/1977;
- tutela ambientale estesa all'intero fabbricato;

Oltre agli edifici, vengono altresì indicati manufatti isolati da conservare (archi, cancelli, ecc.).

In presenza di edifici da sottoporre a tutela non si è proceduto a segnalare eventuali accessi carrai, riservando tale indicazione per gli archi costituenti una sorta di “sipario” tra lo spazio pubblico e quello privato.

Spesso il paesaggio urbano è caratterizzato, in senso prospettico, da un susseguirsi di portoni carrai e moduli architettonici di chiara “matrice” rurale.

E’ proprio questo locale e forte rapporto abitato-campagna che ha condizionato la cultura urbanistica traducendosi nella ripetitività di elementi antropici di natura stilistica e funzionale.

La Variante definisce puntualmente, a livello cartografico, le situazioni di tutela e, a livello normativo, la codificazione delle modalità d’intervento urbanistico-edilizie per ogni classe.

Poiché “la base della tutela dei beni ambientali e culturali è costituita dalla accuratezza dell’accertamento dello stato di fatto e dall’approfondimento progettuale”, e considerata la disposizione dell’art. 32 del regolamento edilizio, è sempre possibile una “politica di valorizzazione” anche per edifici non individuati ai fini dell’imposizione di forme di tutela.

Quanto sopra puntualizzato ha una doppia valenza, infatti i sopralluoghi condotti non si sono spinti all’interno delle unità immobiliari, pertanto non si esclude che possano riscontrarsi, in sede di esame della documentazione progettuale, elementi architettonici, decorativi e quant’altro.

Ad esempio, mentre rimangono particolari decorativi (su quella che costituiva la facciata della chiesa di S. Pietro) che testimoniano la presenza, nel passato, dei frati armeni di S. Basilio, anche se il Goggi affermava “*esistono ancora la chiesa ed il cantone di S. Ambrogio*” (*Per la storia della Diocesi di Tortona*, Vol. II, Tortona 1964, p. 31), non si è potuta verificare la presenza, o meno, di elementi architettonici dell’antico complesso religioso.

Analoga considerazione fatta per il convento dei frati armeni, circa l’esistenza di elementi architettonici, può essere estesa allo scomparso Ospedale di S. Giacomo.

D’altra parte la documentazione richiesta, dalle disposizioni regolamentari, costituisce lo strumento di base per la valutazione di ammissibilità di ogni intervento.

Questa impostazione consente la legittima pretesa dell’Autorità comunale di disporre di una particolareggiata rappresentazione senza

appesantire le procedure per il conseguimento dei relativi provvedimenti autorizzativi.

Un'ultima annotazione riguarda il mancato inserimento della cosiddetta "casa Natale" di S. Luigi Orione tra gli edifici da sottoporre a tutela: la motivazione trova origine nel fatto che "*la piccola casa, abbattuta per fatiscenza nel 1903"* è stata *"ricostruita nel 1972*" (F. BERNINI, *Pontecurone dal Borgo al Paese*, Pavia, 1993, p. 147).

Di fatto, non costituisce testimonianza storica a differenza, ad esempio, del contiguo Palazzo Rattazzi.

3. Situazioni di tutela storico paesaggistica

Se il nucleo antico evidenzia le modalità di analisi e di tutela, analoga attenzione è stata rivolta alla restante parte del territorio comunale.

E' comunque opportuno rammentare che, al di là di puntuali situazioni di tutela, il 4° comma dell'articolo 24 delle *norme di attuazione* del PRGC recita: "*Il rispetto delle prescrizioni è condizione necessaria per l'accoglimento dell'istanza di intervento, ma non è sufficiente se manca la verifica della qualità del progetto e del suo inserimento ambientale*".

In zona agricola il PTP individua, *tra gli elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio*, il complesso rurale de *La Calvenza* che, per il vero, ricade in gran parte in altro Comune (Viguzzolo).

Il 3° comma dell'articolo 19.4 delle *N.d.A.* del PTP dispone che "*La pianificazione locale provvede ad individuare puntualmente gli elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio e indicare le modalità per la loro tutela e valorizzazione*".

Ne consegue l'estensione della tutela ambientale comunale ad altri manufatti rurali.

Il sistema delle cascine per lo più integrata da pregevoli fabbricati civili (e non solo), o apprezzabili tipologicamente, costituisce la memoria ancora sopravvissuta di un ambiente rurale tipico della Valle Padana, pervenuto quasi intatto fino ai giorni nostri.

Analoga considerazione vale per il reticolo, come individuato dal PTP, della *limitatio* romana: una conferma "*di quella che si potrebbe chiamare la 'legge d'inerzia' del paesaggio agrario*", per usare una definizione cara ad Emilio Sereni (*Storia del paesaggio agrario italiano*, Roma-Bari, 1974, p. 52).

Per la cronaca, è certo che già in epoca romana nel territorio di Pontecurone vi fosse un insediamento, grazie alla sua posizione sulla Via Postumia. Agli inizi dello scorso secolo, presso la fornace Azzi (a sud-ovest dell'abitato, vennero alla luce vari reperti archeologici: tombe romane, monete bronzetti. Nel 1930 si trovarono poi, presso la sponda del torrente Curone e nelle vicinanze del ponte, altre otto tombe paleocristiane, "*casse di tegoli fittili*" (G. MONACO, *Una stazione romana sulla Via Postumia*, in "Alexandria", Rivista mensile della Provincia, n. 3, anno IV, marzo 1936-XIV, pp. 63-64)

4. La viabilità

La viabilità interna di Pontecurone risente della maglia originaria, che caratterizza il nucleo antico e qualifica gran parte dell'abitato.

Il piano regolatore si pone l'obiettivo di salvaguardare questo impianto, migliorando il sistema viario utilizzato dal traffico in transito.

Ad est dell'abitato esiste l'ampia circonvallazione della strada regionale (ex statale n. 10), che da alcuni anni può "vantare" il funzionale raccordo con la strada provinciale per Viguzzolo.

E' confermata la previsione di una circonvallazione ad ovest dell'infrastruttura ferroviaria, svincolando qualsiasi transito dal centro urbano.

La viabilità all'interno dell'abitato è così restituita all'uso locale.

5. Le aree per servizi

La Corte costituzionale, con la nota sentenza del 12-20 maggio 1999 n 179, ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il combinato disposto dagli artt. 7, nn. 2, 3, 4 e 40 della legge 17 agosto 1942 n. 1150; nonché dell'art. 2, comma 1, della legge 19 novembre 1968 n. 1187, nella parte in cui consente all'Amministrazione di reiterare i vincoli urbanistici scaduti, preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, senza la previsione di alcun indennizzo.

Il giudice delle leggi non ha fissato criteri per la concreta liquidazione del *quantum* dell'indennizzo, in considerazione dell'esistenza di molteplici variabili.

Nella sentenza si ricorda, però, che "*non da qualsiasi reiterazione di vincolo urbanistico discende un pregiudizio al soggetto titolare del bene e un correlativo obbligo a carico dell'amministrazione di corrispondere un indennizzo (…). In conclusione restano al di fuori dell'ambito dell'indennizzabilità i vincoli incidenti con carattere di generalità e in modo obiettivo su intere categorie di beni, ivi compresi i vincoli ambientali-paesistici, i vincoli derivanti da limiti non ablatori posti normalmente nella pianificazione urbanistica, i vincoli comunque estesi derivanti da destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa dei privati in regime di economia di mercato, i vincoli che non superano sotto il profilo quantitativo la normale tollerabilità e i vincoli non eccedenti la durata (periodo di franchigia) ritenuta ragionevolmente sopportabile*".

Di particolare interesse, analizzando quanto sopra riportato, sembra rilevarsi nelle equazioni: "esclusivo intervento pubblico = vincolo soggetto a decadenza" e "potenziale intervento del privato = comunque vincolo sottratto a decadenza" (e perciò non indennizzabile).

Ad ogni modo, per Pontecurone, le aree destinate a servizi sembrano non porre particolari problemi; i dati confermano che la reiterazione dei vincoli interessano aree poste in zona agricola con destinazione, prevalente, "a parco, per il gioco e lo sport" e, fatto non secondario, l'attuazione di tali previsioni può avvenire tramite l'iniziativa privata.

6. Programmazione urbanistica e commerciale

Negli anni sessanta è andato sviluppandosi un ”capitolo” della tecnica urbanistica, detta *urbanistica commerciale*, avente per oggetto il comportamento dei consumatori in rapporto all’apparato distributivo di un dato ambito territoriale e l’adeguamento dell’apparato distributivo alle esigenze della popolazione insediata.

La prima codificazione trova riferimento nella legge sul commercio n. 426/1971, con il tentativo di razionalizzare l’apparato distributivo in modo non avulso dalla pianificazione urbanistica.

In attuazione del decreto legislativo n. 114/1998, dall’emblematico titolo *riforma della disciplina relativa al settore del commercio …*, la Regione ha emanato proprie direttive, a partire dalla legge n. 28/1999.

La realtà comunale non pone particolari problemi e, del resto, il piano regolatore vigente è stato adeguato alle indicazioni in materia commerciale (Deliberazione C.C. n. 40 del 29 novembre 2006), pertanto, in sede di Variante, viene confermato l’indirizzo assunto

Già a seguito dell’emanazione della citata legge n. 426/1971, autorevole dottrina sottolineava che “*è, forse, da evitare un dirigismo commerciale di origine urbanistica che disciplini “rigorosamente” i parametri dimensionali del settore distributivo, un settore in rapida evoluzione al quale mal si adattano i tempi lunghi della pianificazione urbanistica …*” (COLOMBO-PAGANO-ROSSETTI, *Manuale di urbanistica*, Milano, 1978, p. 496).

Recentemente il Consiglio di Stato, nel confermare una sentenza del T.A.R. del Piemonte, ha ricordato che assume rilievo “*l’orientamento giurisprudenziale consolidato, dal quale non vi è ragione di discostarsi (…), che tiene distinta la natura dell’interesse pubblico nella materia del commercio (la quale implica criteri valutativi differenti da quelli urbanistici, non applicabili al di fuori del settore entro il quale sono stabiliti) da quelli di cui lo stesso Ente è titolare nella materia urbanistico-edilizia*” (Sez. V, 12 luglio 2004, n. 5057).

Il piano regolatore non può certo ignorare disposizioni di legge ma, in ottemperanza alle stesse, può perseguire l’*interesse pubblico ad un ordinato e razionale assetto del territorio*, magari evitando, pure, un mancato introito alle casse comunali; esemplificativa, in questo senso, è il caso relativo alla

dotazione di parcheggi pubblici, richiesta (in determinate fattispecie) a norma dell'art. 21 della L.R. n. 56/1977.

Orbene, in realtà il parcheggio non è "pubblico" nel significato proprio del servizio pubblico: è tale in quanto "aperto al pubblico" ed è stato imposto dalla legge, nell'interesse generale, per evitare indesiderati ingombri sulle sedi stradali, costituendo, di fatto, dotazione irrinunciabile per il privato.

L'alternativa tra la facoltà di cessione gratuita al Comune e l'assoggettamento delle aree alla libera sosta di autoveicoli, non modifica le finalità dell'opera e le condizioni d'uso, e conferma la caratteristica costitutiva di area che non è pubblica ma aperta al pubblico.

Poiché l'ultimo comma del citato articolo 21 dispone che "*ai fini degli standards (…) sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico …*", la specifica previsione di solo "assoggettamento" -imposta dalle norme di attuazione- salvaguarda da un potenziale ed innegabile danno patrimoniale.

7. Le norme di attuazione

Il piano regolatore vigente, propone le norme di attuazione articolate in tre volumi:

- *destinazioni e prescrizioni di zona*;
- *i piani esecutivi*;
- *norme edilizie*.

In sede di Variante, pur confermando in sostanza i contenuti, si è proceduto ad un "alleggerimento" del testo (ora, anche formalmente, ridotto ad un solo volume), dovuto anche all'approvazione del nuovo *Regolamento Edilizio*.

La Circolare P.G.R. n. 16/URE del 18 luglio 1989 è esplicita nel ricordare che "*Le Norme di attuazione talvolta vengono appesantite da alcune parti meramente ripetitive di prescrizioni legislative, nazionali e regionali. Si raccomanda di evitare tale situazione, anche perché dette norme spesso sono soggette a frequenti modifiche da parte del legislatore, con conseguente obsolescenza della relativa norma di Piano*".

Nella fattispecie, se quelle vigenti non incorrono in tale limite, il nuovo testo tende ad accentuare suddetta impostazione.

Le norme non vogliono, né potrebbero, essere un "testo unico", ne consegue che per procedere al recupero di un rustico, ad esempio, si possono adottare le modalità previste dal piano regolatore od invocare, da parte del richiedente, l'applicazione della specifica legge regionale di settore.

III° - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

0. Puntualizzazione tecnica

L'informatizzazione della cartografia di Piano Regolatore ha condotto, inevitabilmente, ad ottenere "dati" (ad esempio, le superfici territoriali, le superfici di aree a servizi pubblici) che, pur in mancanza di variazioni, raramente confermano le quantificazioni indicate dallo strumento vigente.

1. La residenza

1.1 Il calcolo della capacità insediativa residenziale teorica (C.I.R.)

La capacità insediativa ha come riferimento il numero di abitanti che possono essere ospitati in base alle superfici delle aree destinate alla residenza, agli indici di edificabilità ed al volume competente a ciascun abitante.

Per una lettura rappresentativa del potenziale insediativo occorre distinguere tra la valutazione teorica e l'indicazione delle quantità e dei modi di sfruttamento, desumibili tenendo conto dell'esperienza.

La stessa valutazione teorica deve essere distinta in base al fine secondo cui è rivolta. Come anticipato, il calcolo teorico ha un riscontro realistico nella valutazione del volume medio assorbito da ciascun abitante in base ai dati dell'esperienza locale.

Nelle zone in cui prevale una fascia di reddito alto o medio-alto, a destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale, la dotazione "volume per abitante" è decisamente più alta per l'ampiezza ed il numero dei locali di abitazione (anche per esigenze di rappresentanza) e per la dotazione di locali servizio (atrio, autorimesse, accessori, ecc.). Il volume edificato pro-capite oscilla tra i 120 ed i 150 metri cubi.

Nelle zone in cui è presente il terziario (costituito da negozi, uffici, attività di servizio) la dotazione "volume per abitante" è meno prevedibile, ma non può scendere al di sotto dei 120 metri cubi.

Non va infine sottaciuto che le condizioni di benessere, che accompagnano l'aumento di reddito medio, contribuiscono al miglioramento delle condizioni abitative anche in termini di metri quadrati e di volumi.

Il calcolo della capacità insediativa è attendibile attribuendo (con un risultato per eccesso) almeno 120 metri cubi per ogni abitante.

1.2 Capacità insediativa teorica, a saturazione

In questo caso si considera l'intera superficie edificabile in ciascuna zona applicando l'indice di edificabilità a tutte le aree che (libere o edificate) possono contribuire alla formazione di volumi costruiti. Rimangono pertanto escluse le aree già acquisite all'uso pubblico per i servizi e la viabilità, mentre sono comprese le aree ancora da dismettere anche se vincolate all'uso pubblico.

Ne consegue che l'indice di edificabilità è quello territoriale applicato alla superficie dell'area in proprietà, comprese le aree vincolate ma non ancora dismesse.

Il calcolo è teorico in quanto riferito alla completa saturazione della capacità di insediamento consentita dagli indici di edificabilità, ed in virtù della dotazione "volume per abitante" di cui sopra.

Zone con indice 0,80 mc./mq.		
Zona R2	Ha	10,09
Zona R2a	Ha	0,85
Zona R3	Ha	23,88
Zona R4	Ha	19,03
Zona R7	Ha	6,17
Zona R8	Ha	3,87
	Ha	63,89 x 0,80 = mc. 511'120

Popolazione teorica nelle zone soggette a

d indice di edificabilità

mc. 511'120 / 120 mc./ab. = ab. 4'259

Popolazione esistente nei nuclei antichi

Zone R1 – R5	ab. 1’249
Totale abitanti insediabili	5’508

Non è stata presa in considerazione la zona R6 alla luce della approvazione in sede di Conferenza dei Servizi (Deliberazione del 4 febbraio 2004, Prot. n. 1464/17.1) per l’attivazione di un centro commerciale, struttura che, di fatto, “monopolizza l’intera area.

Concorre, invece, al calcolo della capacità insediativa la zona R8 nonostante l’assenza al momento di interventi di riassetto territoriale, tali da eliminare o minimizzare la pericolosità dovuta alle problematiche idrauliche.

1.3 Capacità insediativa delle aree inedificate

Il calcolo riferito alle aree ancora edificabili consente una utile verifica della capacità insediativa.

Sono state prese in considerazione le aree inedificate e quelle utilizzate in contrasto con la destinazione residenziale tralasciando i casi di sottoutilizzazione.

L’individuazione, la numerazione e la quantificazione (in termini di superficie e volume edificabile) dei singoli lotti e delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) è condotta solo ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica ed alla compilazione delle schede quantitative dei dati urbani, secondo il modello regionale.

I dati restano pertanto “relegati” alle schede ed alla presente relazione, sarà compito delle relative richieste concessorie documentare la consistenza fondiaria della proprietà.

Questa scelta deriva dalla formulazione dell’articolo 39 delle *norme di attuazione* del piano regolatore, ed in particolare dal punto *d) Capacità edificatoria*.

La disposizione, infatti, recita: “*Nel caso di frazionamenti di proprietà avvenuti successivamente al 21 Marzo 1991, data di adozione del Piano Regolatore, si farà riferimento alla situazione esistente dei lotti a tale data, deducendo la volumetria (calcolata secondo lo strumento urbanistico vigente) degli edifici già esistenti sui lotti considerati prima del frazionamento.*

Per frazionamento di proprietà, ai fini del presente articolo, deve intendersi la variazione in diminuzione della superficie fondiaria".

Orbene, alla luce della disposizione regolamentare, l'individuazione dei singoli lotti liberi dovrebbe derivare da una faticosa e complessiva verifica pluriennale perché un'eventuale ed erronea indicazione, di "lotto libero" (e quindi edificabile), darebbe luogo ad un'aspettativa, in capo alla proprietà, che non potrebbe trovare né legittimazione né, tantomeno, concretizzazione al momento della presentazione della domanda finalizzata al rilascio del permesso di costruire. Eventuali modeste e limitate "inesattezze", in questa sede, darebbero semplicemente luogo ad un risultato "convenzionale" perfettibile, ma pur sempre "teorico".

Zona R2	lotti	Ha	0,22		Ha	0,22
Zona R3	lotti	Ha	1,14			
	S.U.E. 2	Ha	1,40			
	S.U.E. 3	Ha	1,08			
	S.U.E. 4	Ha	0,93			
	S.U.E. 5	Ha	1,07			
	S.U.E. 6	Ha	1,49			
		Ha	7,11		Ha	7,11
Zona R4	lotti	Ha	1,05			
	S.U.E. 7	Ha	2,86			
	S.U.E. 8	Ha	1,17			
	S.U.E. 9	Ha	1,12			
		Ha	6,20		Ha	6,20
Zona R7	lotti	Ha	0,14			
	S.U.E. 1	Ha	2,77			
		Ha	2,91		Ha	2,91
Zona R8	lotti	Ha	0,39		Ha	0,39
				TOTALE	Ha	16,83

Ha 16,83 x 0,80 mc. / mq. = 134'640 mc. / 120 mc./ab. =	ab. 1'122
Recupero dei nuclei antichi	ab. 320
Popolazione attuale (31/12/2006)	ab. 3'834
Totale abitanti insediabili	5'276

1.4 C.I.R. in condizioni di concorrenzialità nel mercato delle aree

Se si considera la capacità insediativa in regime di libero mercato delle aree e delle quantità edificabili, è indispensabile ammettere un margine di disponibilità sufficiente ad equilibrare il rapporto domanda offerta.

All'approssimarsi dell'esaurimento dell'offerta si prospettano tre soluzioni: il blocco dell'edificazione, l'acquisizione coattiva delle aree ancora disponibili, la variante del piano.

L'ipotesi più attendibile è sicuramente la terza, che coincide con la previsione di un margine di disponibilità da inserire con un correttivo della capacità teorica di insediamento.

La riserva minima è indicata nel 15% della capacità teorica complessiva delle aree edificabili. Una percentuale accettabile nel caso più favorevole di una domanda tutta dello stesso tipo che trova puntuale riscontro nell'offerta, ma sicuramente bassa se si tiene conto delle difficoltà di soddisfare tutti i tipi di domanda con le residue possibilità di scelta, e della tendenza alla costruzione di case unifamiliari con sottoutilizzazione delle quantità edificabili.

Popolazione insediabile teorica (in regime di libero mercato delle aree)

- nelle zone soggette ad indice di edificabilità:
  mc. 134'640 – 20% = mc. 107'712
  mc. 107'712 / 120 mc/ab. = ab. 897
- Recupero nuclei antichi = ab. 320
- Popolazione attuale = ab. 3'834

Totale ab. 5'051

La popolazione insediabile in condizione di concorrenzialità nel mercato delle aree è di 5'000 unità.

Questo dato segnala il limite dimensionale, compreso tra 4'800 – 5'000 abitanti oltre al quale è necessario procedere all'aggiornamento del piano, qualora sussistano le condizioni per aumentare la capacità residenziale del Comune.

2. Verifica delle aree per attrezzature e servizi in zone residenziali

La legge elenca il tipo di servizi e stabilisce dei minimi dimensionali pro-capite affidando al piano regolatore, ed agli strumenti attuativi, il compito della loro destinazione funzionale.

Sotto il profilo quantitativo il piano regolatore generale prescrive una dotazione minima di 25,00 mq./ab. per gli *standards urbanistici*.

Nel capitolo dedicato al calcolo della capacità insediativa residenziale teorica, è stato verificato che il potenziale valutato su situazioni di fatto (nuclei antichi) e sugli indici territoriali di edificabilità è di 5'276 abitanti.

La disponibilità delle aree per servizi, prevista nel piano regolatore in progetto, è commisurata (in eccesso) sul potenziale teorico.

Poiché un cospicuo contributo all'incremento della capacità insediativa è connesso all'attuazione dei sette S.U.E. (926 abitanti) e, tenendo presente che la relativa dotazione potenziale di aree per servizi (23'150 mq.) non è stata presa in considerazione (parte potrebbe, ad esempio, essere monetizzata), ne deriva che la disponibilità potrà essere ulteriormente incrementata. Inoltre, il ricorso alla cessione delle aree da parte dei privati, in sede di piani esecutivi convenzionati, costituisce la garanzia della disponibilità di aree da destinare a finalità pubbliche oltre il termine dei cinque anni di validità dei vincoli con contenuto espropriativo, stabiliti in sede di piano regolatore generale.

Come evidenziato, nella tabella che segue, alcuni vincoli sono reiterati; si tratta di "aree per l'istruzione" (A2, A3) e per "spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" (C4, C5, C6, C9, C10), localizzate, nella gran parte dei casi, in zona agricola.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici posti nei pressi del torrente Curone, si conferma la volontà di completare le strutture sportive esistenti, con le cautele dovute alla loro localizzazione.

La scelta, alla luce delle considerazioni precedentemente svolte (Parte II, Cap. 5), non implica valutazioni "risarcitorie"; analoga considerazione vale per le aree per l'istruzione, anzi per l'area individuata con la sigla "A3" in quanto, l'altra (A2), è già un'area pubblica.

TABELLA AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI

SERVIZI			SUPERFICIE (mq)		TOTALE (mq)
			Esistente	Progetto	
			123’786	107’260	230’996
A – AREE PER L’ISTRUZIONE					
1	Scuole materna elementare e media	R1	3’774		
2	Area per l’istruzione	R3		11’942*	
3	Area per l’istruzione	A13		15’550*	
	Somma “AREE A”		3’774	27’942	31’266
B – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE					
1	Municipio	R3	2’731		
2	Vecchia sede comunale	R1	1’844		
3	Teatro	R1	668		
4	Oratorio parrocchiale	R1	1’638		
5	Chiesa di Santa Maria Assunta	R1	801		
6	Centro culturale San Francesco	R1	411		
7	Polizia municipale / Biblioteca comunale	R1	160		
8	Casa di riposo per anziani / Poliambulatorio	R1	1’408		
9	Casa di riposo per anziani	A14/5	18’568		
10	Ufficio postale	R1	67		
11	Chiesa di San Giovanni Battista	R1	506		
12	Stazione Carabinieri	R2	1’330		
13	Acquedotto comunale	R4	493		
14	Cimitero	A3	17’244		
15	Stazione ferroviaria	R2	343		
	Somma “AREE B”		48’212		48’212
C – AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT					
1	Campo gioco calcio “G. Agerati”	R4	10’674		
2	Campo gioco calcio “F. Grassi”	A12	17’409		
3	Parco pubblico attrezzato	R3	5’535		
4	Parco pubblico attrezzato	A12	11’023	45’790*	
5	Parco pubblico attrezzato	A13		18’932*	
6	Parco pubblico attrezzato	A13		10’636*	
7	Parco pubblico attrezzato	R2	3’248		
8	Parco pubblico attrezzato	R2	1’419		
9	Verde pubblico Viale A. Gramsci	A14		1’774*	
10	Verde pubblico	A3		2’636*	
11	Verde pubblico Piazza Marconi	R2	726		
	Somma “AREE C”		50’034	79’768	129’802
D – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI					
1	Piazzale stazione ferroviaria	R2	1’364		
2	Piazza Matteotti	R1	1’179		
3	Parcheggio P.tta Leva	R1	116		
4	Parcheggio pubblico	R1	60		

5	Piazza Fausto e Serse Coppi	R1	707		
6	Piazza della Resistenza	R1	497		
7	Piazza Martiri della Libertà	R2	2’821		
8	Parcheggio Via Fisciano	R3	2’221		
9	Parcheggio Via Gen. C. A. Dalla Chiesa	R3	677		
10	Parcheggio Via S. Pertini	R4	180		
11	Parcheggio Via U. Rattazzi	A3	3’217		
12	Parcheggio Cimitero	A3	1’340		
13	Parcheggio Cimitero	A3	3’580		
14	Parcheggio Via Milano	A14	1’525		
15	Parcheggio Piazza Vittorio Veneto	R8	894		
16	Parcheggio Via De Gasperi	R3	706		
17	Parcheggio Via Vittime di Bologna	R3	632		
	Somma “AREE D”		21’716		21’716

(*) Vincolo reiterato

TABELLA VERIFICA AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI

SERVIZI	ESISTENTI (mq.)	PREVISTI (mq.)	TOTALE (mq.)	DOTAZIONE P.R.G. (mq/ab*)	STANDARDS L.U.R. (mq/ab)
A) Aree per l’istruzione	3’774	27’492	31’266	5,93	5
B) Aree per attrezzature di interesse comune	48’212		48’212	9,14	5
C) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	50’034	79’768	129’802	24,60	12,5
D) Aree per parcheggi pubbl.	21’716		21’716	4,11	2,5
TOTALE	123’736	107’260	230’996	43,78	25,00

(*) Capacità insediativa residenziale (C.I.R.) = 5276 abitanti

3. Gli impianti per la produzione

Oggigiorno è ancor più problematico, che in passato, affrontare l'interrogativo del dimensionamento minimo ottimale delle aree da destinare agli impianti produttivi.

La valutazione del potenziale produttivo, confacente ad una qualsiasi località, sfugge alla sfera dell'urbanistica, sia sul piano concettuale sia su quello produttivo.

Troppe sono, infatti, le variabili che limitano ogni tentativo di prestabilire il dimensionamento con ragionevole attendibilità.

Per affrontare i termini della questione, in modo estremamente semplificato, si circoscrive l'attenzione su due soli quesiti.

Le trasformazioni in atto dei sistemi di lavorazione non consentono di prestabilire, con i criteri tradizionali, la dotazione di area per addetto.

La disponibilità di aree a garanzia della copertura dei posti-lavoro mancanti dipende, a sua volta, da diverse variabili, quali il grado di automatizzazione o il rapporto tra lo sviluppo dei locali destinati alla lavorazione e di quelli destinati ai magazzini.

Un altro motivo di incertezza è dato dalla congruità dell'offerta, alla potenziale domanda di aree per nuovi impianti, per la difficoltà di prevedere le esigenze del destinatario delle aree.

Se si vuole offrire un rassicurante ventaglio di scelta che non sia condizionata dall'inconsistenza parametrica (dalla dimensione dei singoli impianti e, all'interno di questi, da un rapporto prestabilito tra il numero degli addetti e la superficie di ciascun lotto), il riferimento alle esigenze dettate da un deficit di sviluppo non può avere una risposta certa di ordine dimensionale.

La dislocazione e l'estensione delle aree da destinare agli impianti produttivi sono state, spesso, considerate sotto il profilo quantitativo: dove e quanto, o per lo meno quanti metri quadrati, metri quadrati per addetto, numero di addetti stabilito in percentuale dal numero di abitanti, abitanti previsti secondo un certo arco temporale, considerazioni sul reddito medio pro-capite, e via dicendo.

Si propone, pertanto, un'impostazione partendo da un altro ordine di premesse.

Il piano regolatore è un atto complesso, risultante dalla volontà concorde del Comune e della Regione, in cui il Comune ha la priorità e la prevalenza derivanti dalla supremazia riconosciutagli dalla Costituzione e dalla legge in materia urbanistica.

Spetta quindi al Comune dare una prima impostazione, indicare una "politica" nell'uso del suo territorio, tanto più valida quanto più è rigoroso il sistema delle procedure e del controllo dell'uso dei suoli.

Sotto il profilo previsionale, il piano regolatore generale deve tenere presenti, traducendole in segni grafici ed in procedure, le indicazioni di quella "politica" che presiede al destino del Comune.

E' questa la condizione per evitare insanabili scollamenti tra progetto e realizzazione del progetto.

Trascurare questo aspetto corrisponderebbe ad un comportamento omissivo che elude la complessità dei fenomeni localmente presenti ed offusca la lettura del potenziale ruolo territoriale del Comune.

Il concetto di "disponibilità" di aree (visto in termini dinamici e non statici), punto di arrivo di un sistema di verifiche e di motivazioni, si inserisce nel dibattito sul cosiddetto "dimensionamento del piano" come mediatore tra interessi diversi ed autonomi.

E' un tentativo per affrontare le ambiguità della frammistione della sfera dell'urbanistica con quella dell'economia, e di aggirare la rigidità dell'impianto tradizionale del piano regolatore a favore di nuovi spazi tesi alla convivenza della programmazione urbanistica con le trasformazioni sociali ed economiche.

Nel dibattito, sull'attualità di una disciplina ad indirizzo asetticamente quantitativo, si fa strada una nuova tendenza che riconosce la prevalenza delle motivazioni sulle indicazioni desunte dall'estrapolazione statistica e dalla manipolazione dei parametri.

Tutto ciò premesso, anche in termini di considerazioni di approccio metodologico, si pone in tutta la sua concretezza il problema di prevedere delle possibili direttrici di espansione dello sviluppo produttivo locale che, senza penalizzare eccessivamente il territorio attualmente destinato all'agricoltura (la destinazione industriale si concretizza, quasi sempre, con un'erosione delle aree agricole, troppo spesso considerate residuali a fronte della qualificazione patrimoniale collegata ala produzione ed alla residenza), consenta a Pontecurone di far valere appieno la propria posizione logistica fortemente

favorevole, essendo collocato a pochi chilometri di distanza (5/6) da ben tre caselli autostradali (A7 di Castelnuovo Scrivia, A7 di Casei Gerola e A21 di Voghera).

La prima scelta operata con la Variante, è stata quella di consentire un incremento della superficie coperta realizzabile, rivedendo il relativo parametro. Tale scelta, pur ampliando la "disponibilità" di aree, offre agli impianti produttivi esistenti, la possibilità di sviluppare la propria attività senza dover acquisire nuove aree, oggi, ancora agricole.

Per quanto riguarda la possibilità di più "importanti" localizzazioni, *ex novo*, l'ordinato sviluppo è affidato alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi; si tratta di una formula che consente, per quanto riguarda l'ambito di intervento, di legittimare la richiesta di cessione aree relative agli standard, puntualizzando, in sede regolamentare l'impossibilità della loro monetizzazione poiché, come ricordato dal Consiglio di Stato, costituiscono "dotazione di zona".

In ogni caso sono confermate procedure che consentono di evitare gli effetti di iniziative incontrollate. Nella fattispecie, il piano regolatore anche per "singoli" interventi di completamento, richiamando nella sostanza il principio informatore del piano esecutivo, subordina il rilascio del permesso di costruire alla predisposizione del sistema delle infrastrutture.

Sono stati previsti tre possibili ampliamenti delle Zone produttive I2, I7 ed I6.

Le aree I2 ed I7 sono connotate dalla presenza degli insediamenti aziendali del Gruppo Piber (esistente da oltre 40 anni e con più di 600 occupati) e della Cantale spa (da cui si è avuto cura di acquisire documentazione e dichiarazione di intenti). Si tratta dei principali poli occupazionali locali.

Nonostante gli ampliamenti concessi in corso di validità del vigente piano regolatore con Variante parziale, tramite Sportello Unico Attività Produttive, (L. n. 447/98) l'area I7 necessità di ulteriore ampliamento. Tale prospettiva è insita nella strategia aziendale del Gruppo, la cui proprietà (la Famiglia Bergaglio) risulta legata a Pontecurone da autentici legami affettivi ed identitari oltre che da concreti interessi e presidi economici.

Parimenti l'area I2, ormai satura, necessita di possibilità di ampliamento e completamento, principalmente da parte degli operatori economici esistenti e già insediati.

L’area I6, invece, ha la necessità di trovare nella possibilità di ampliamento prevista la sua definitiva razionalizzazione e sistemazione. Qui si colloca la scelta dell’Amministrazione Comunale di “disporre” di una modesta riserva di aree libere, già destinate a fini produttivi, per intercettare possibili nuovi insediamenti imprenditoriali attratti dalla posizione logistica favorevole di Pontecurone.

La previsione di ampliamento delle tre localizzazioni produttive non sottrae all’attività del settore primario terreni o colture di particolare pregio, non ponendosi, in tal modo, in contrasto con il Piano Territoriale Provinciale.

4. L’attività agricola

L’espressione “zona agricola”, desunta dalla consuetudine, designa le aree in cui sono ammessi lo sfruttamento dei prodotti della terra e l’allevamento con la dotazione di strutture e di infrastrutture strettamente necessarie alla conduzione del fondo ed all’alloggiamento degli addetti.

Osservando la rappresentazione topografica di un piano regolatore strutturato sullo schema “classico” dell’azzonamento, appare evidente che le “zone agricole” coprono tutti gli spazi che non sono stati destinati agli insediamenti residenziali e produttivi in forma organizzativa.

Infatti, l’attività agricola interessa solo una parte del territorio non urbanizzato, lasciando scoperte vaste aree che comprendono i corsi d’acqua, gli incolti e le terre marginali che costituiscono il principale serbatoio di conservazione delle risorse naturali ed il luogo deputato per il rimboschimento, per la valorizzazione del paesaggio e per la formazione di parchi attrezzati per il tempo libero.

Apparentemente il problema del dimensionamento del territorio da destinare all’attività agricola non si pone, se non al rovescio. La rivalutazione dell’uso agricolo dei suoli, sotto il profilo ambientale ed economico, è ormai un dato acquisito da larghi strati dell’opinione pubblica che guarda, con giustificato sospetto, l’invadenza del cemento, dell’asfalto e, persino, dei sistemi di sfruttamento intensivo che compromettono gli equilibri naturali e la produttività di domani.

Se esiste un problema dell’estensione della superficie agraria coltivata, questo coincide con la difesa sia dall’erosione a favore dell’espansione residenziale ed industriale, sia dalla compromissione (spesso strisciante e quasi inavvertita) operata dalla edificazione sparsa e dalle reti infrastrutturali.

Come è stato constatato per la produzione industriale, troppe ed imprevedibili sono le variabili che interferiscono sui tentativi di formazione di uno schema di previsionale attendibile.

L’evoluzione delle tecniche agrarie, l’instabilità della composizione aziendale, le condizioni del mercato, gli interventi legislativi a sostegno dell’agricoltura e gli accordi limitativi della Comunità Europea, ed infine l’andamento del clima, si frappongono eludendo le esigenze previsionali a lungo termine dei piani urbanistici.

La stessa legge regionale n. 56/1977, mentre prescrive che il piano regolatore individui "*il territorio produttivo ai fini agricoli e silvo-pastorali e la sua ripartizione nelle grandi classi di: terreni messi a coltura (seminativi, prati, colture legnose specializzate, orticole e floricole), pascoli e prati-pascoli permanenti, boschi, incolti(produttivi e abbandonati)*" (art. 25, comma 2, lett. a), nel stabilire una densità fondiaria per i diversi tipi di coltura (comma 12), prende atto dell'instabilità di tali indicazioni, fino alla rinuncia della costanza previsionale delle quantità edificabili a fini abitativi.

Ne consegue che "*Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione* (ora permesso di costruire: n.d.r.)*, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore*" (comma 18).

Anche in questo settore si ha una conferma dei limiti di competenza della disciplina affidata alla strumentazione urbanistica.

Il piano regolatore, per quanto concerne la realizzazione di abitazioni rurali, stabilisce un indice fondiario al fine di disporre di "parametri" di riferimento inequivocabili, ovviamente "*previa verifica ed eventuale applicazione degli indici di densità fondiaria stabiliti dalla Legge Regionale, se più restrittivi*" (art. 5, delle N.d.A.).

Per il calcolo dei volumi edificabili per la residenza, la legge regionale ammette "*l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ed in comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua dalle norme di attuazione del piano regolatore*".

Non è chiaro il concetto di "*congrua distanza*" (svincolata dai tempi del pedone o del cavallo) ma, soprattutto, non è facile legittimare l'accorpamento di quantità edificabili che provengono da fondi situati in altri Comuni che non partecipano alla formazione del piano regolatore.

La disciplina delle quantità edificabili affidata principalmente agli indici di zona (piuttosto che agli indici riferiti alle colture), mentre non pregiudica la conduzione agricola, supera, di fatto, le difficoltà formali implicite nella impostazione di legge.

Il piano regolatore, puntualizza che "*Ai fini della determinazione del massimo volume edificabile è stabilito che la proprietà è l'insieme di tutti gli appezzamenti che la compongono, contigui o non, compresi in zona agricola*".

IV° - ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

1. Introduzione

Il primo comma dell'articolo 20 della legge regionale n. 40/1998 prevede, relativamente agli strumenti di programmazione e pianificazione, l'*analisi di compatibilità ambientale*, al fine di verificarne la coerenza "*con gli obiettivi di tutela ambientale stabiliti nell'ambito degli accordi internazionali, delle normative comunitarie, delle leggi e degli atti di indirizzo nazionali e regionali …*".

Ed ancora, il secondo comma precisa che "*Al fine di evidenziare il conseguimento degli obiettivi di cui al comma 1, i piani e i programmi di cui al medesimo comma e le loro varianti sostanziali contengono all'interno della relazione generale le informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale come specificate all'allegato F*".

I capitoli precedenti, ai quali si rimanda, hanno avuto modo di illustrare gli obiettivi ed i contenuti della Variante.

Da subito si è puntualizzato che "*L'impegno per la progettazione della Variante (…) risulta facilitata dal "forte" impianto (culturale e di efficacia in termini pianificatori) dello strumento urbanistico vigente, tale da essere sostanzialmente confermato*" (pag. 3).

In questa sede occorre valutare le implicazioni dal punto di vista ambientale delle principali "direttrici" di sviluppo previste dal piano.

La consapevolezza che l'urbanizzazione e l'edificazione, del territorio, comportano una irreversibile trasformazione ambientale impone una attenta valutazione delle scelte pianificatorie.

Nel caso di specie, devono essere prese in considerazione cinque aree, tre di ampliamento di zone industriali e due, a destinazione residenziale, che contribuiscono alla ridefinizione del margine di configurazione urbana.

2. Caratteristiche ambientali delle aree

Come anticipato, sono cinque le aree che possono essere significativamente interessate.

La trasformazione è subordinata all'approvazione di uno strumento esecutivo.

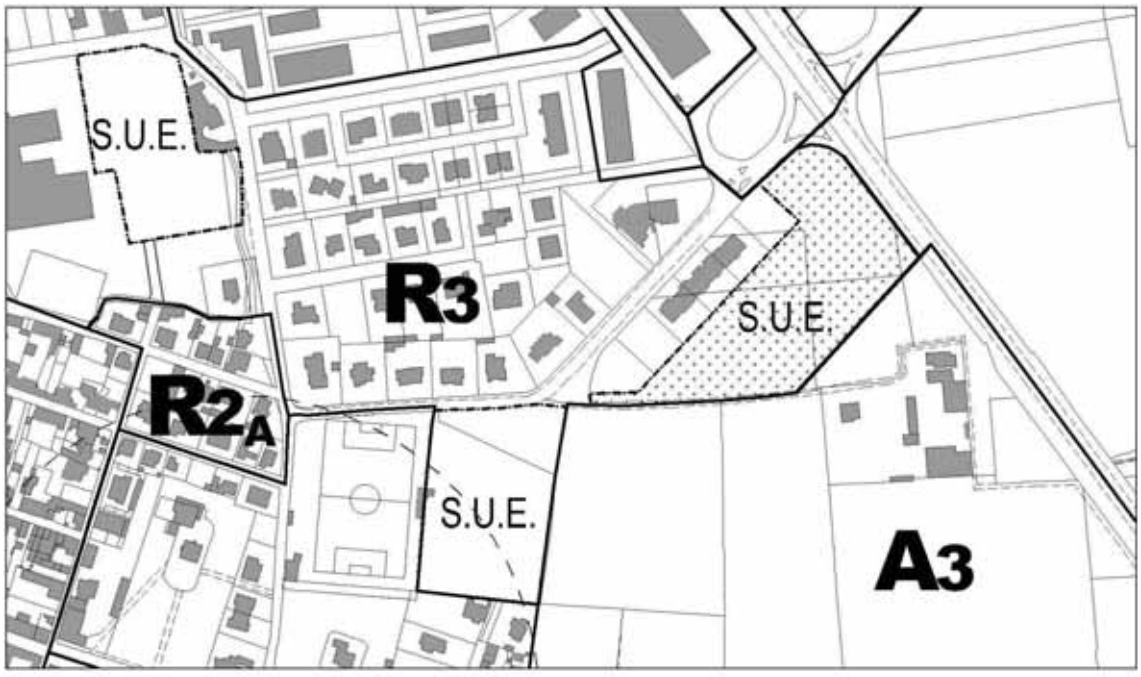
Le caratteristiche ambientali delle aree (che per convenzione, e per facilitarne l'individuazione, sono indicate con i "riferimenti" di zonizzazione di appartenenza) sono illustrate nelle schede che seguono.

AMBITO RESIDENZIALE R3	SCHEDA 1

Costituisce ampliamento della zona residenziale R3 e, di fatto, regolarizza il margine di configurazione urbana dell'abitato.

Risulta delimitato ad oriente dalla ex S.S. n. 10.

Non emergono problematiche ambientali.



Ampliamento zona Ha 1,49

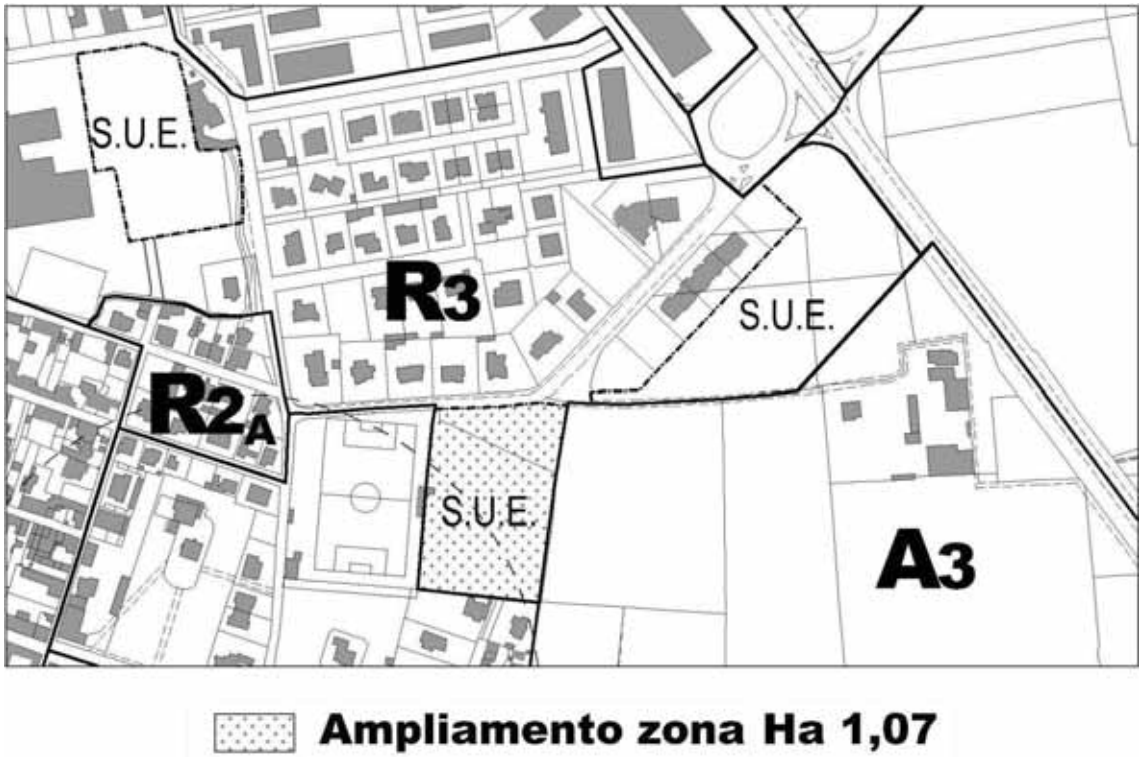
AMBITO RESIDENZIALE R3	SCHEDA 2

Costituisce ampliamento della zona residenziale R3 e, di fatto, regolarizza il margine di configurazione urbana dell'abitato.

Risulta delimitato ad oriente dalla ex S.S. n. 10.

Parte dell'area è compresa nella zona di rispetto dell'acquedotto. Poiché la trasformazione è subordinata a piano esecutivo, le aree a servizi, inedificabili, saranno localizzate in detta zona.

A parte l'inedificabilità della zona di rispetto dell'acquedotto, non emergono problematiche ambientali.

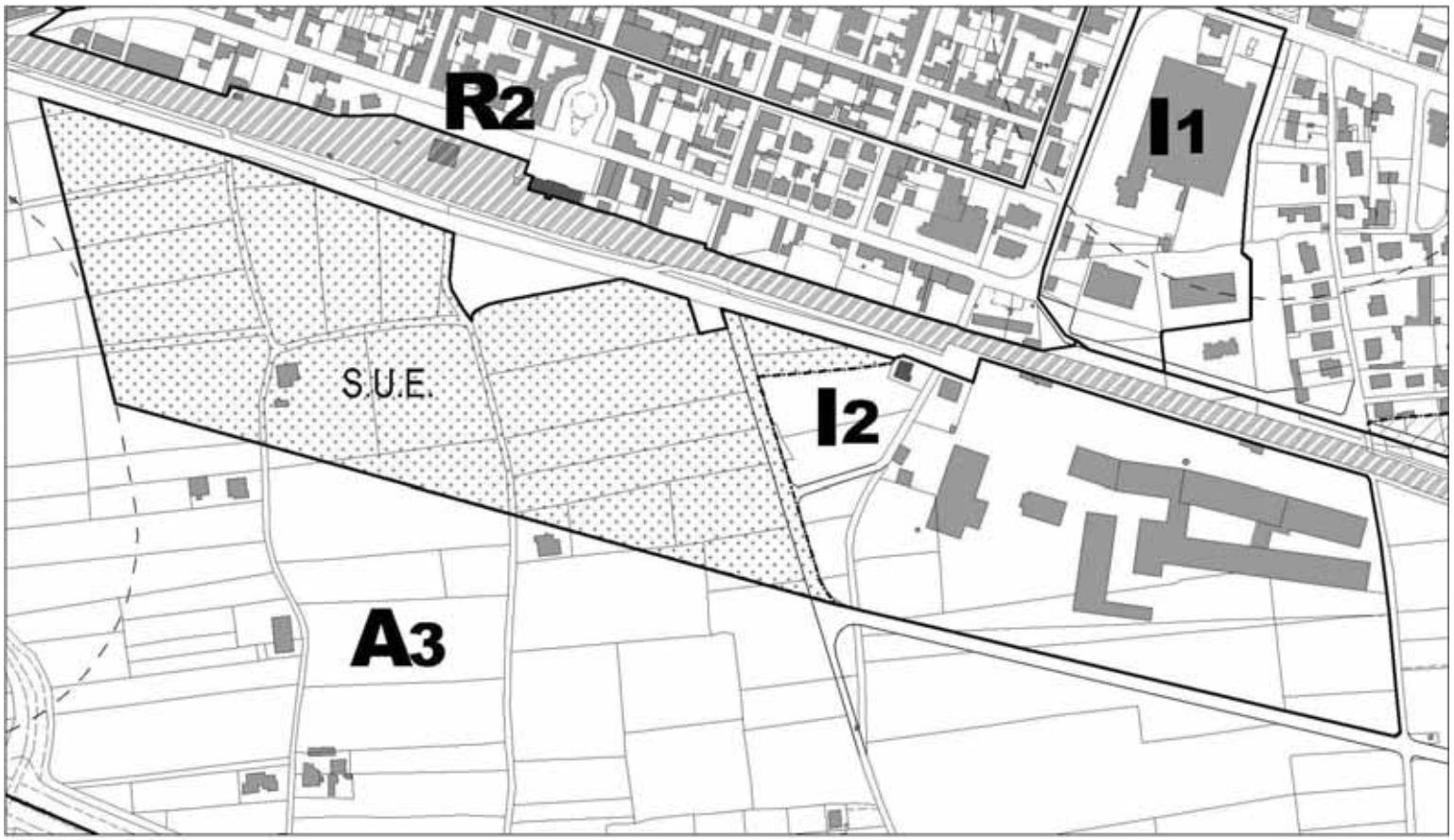


AMBITO INDUSTRIALE I2	SCHEDA 3

Costituisce ampliamento della zona industriale, ubicata in contiguità alla infrastruttura ferroviaria.

L'erosione di terreno agricolo avviene a scapito di un'area posta, come è rilevabile dall'esame cartografico, posta tra due infrastrutture: quella autostradale e la sopra indicata linea ferroviaria.

Non emergono problematiche ambientali.



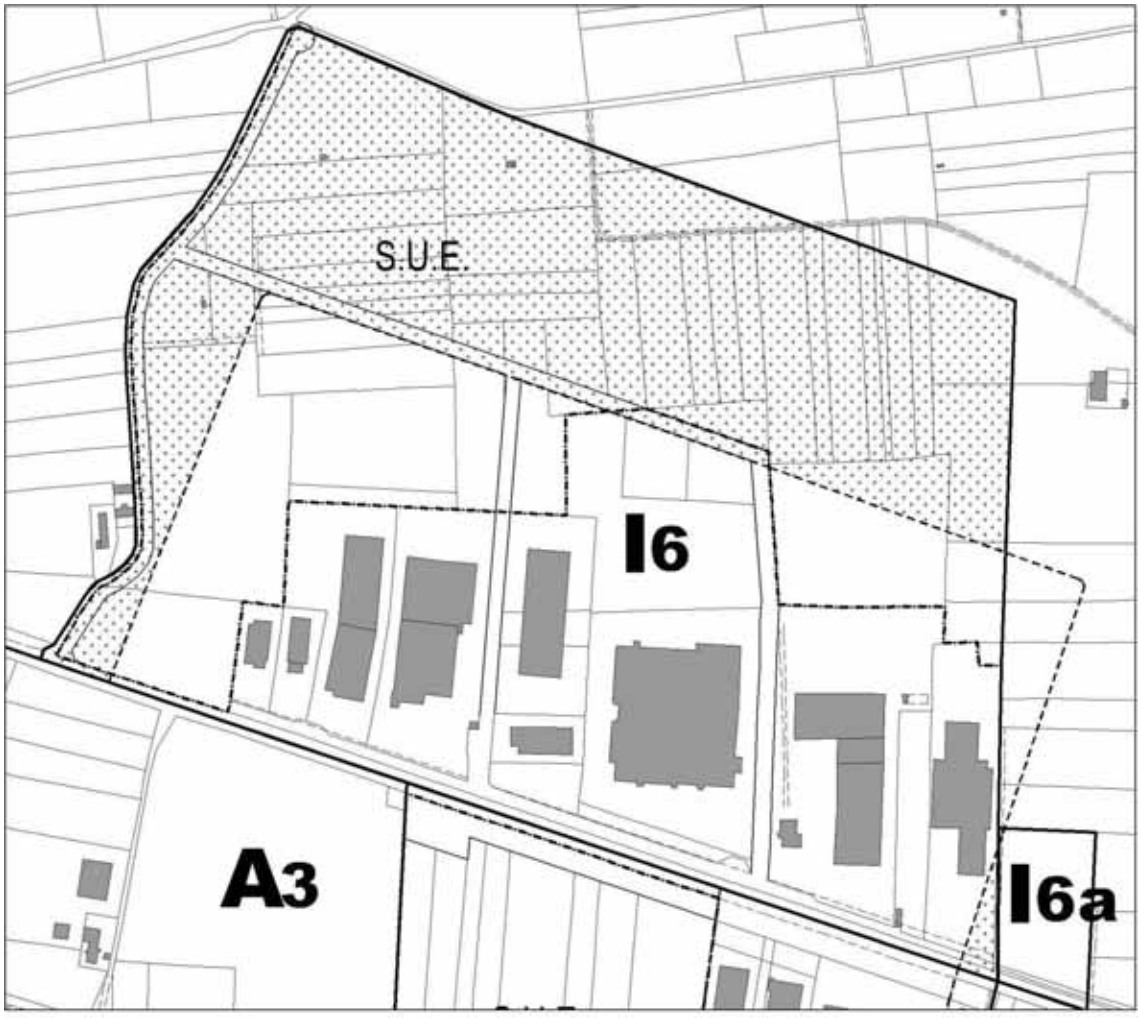
Ampliamento zona Ha 9,10

AMBITO INDUSTRIALE I6	SCHEDA 4

Costituisce ampliamento della zona industriale, ubicata in contiguità alla ex S.S. n. 10.

L'altezza di zona prevista dal piano regolatore vigente è stata ridotta da 12 a 10 metri.

Non emergono problematiche ambientali.



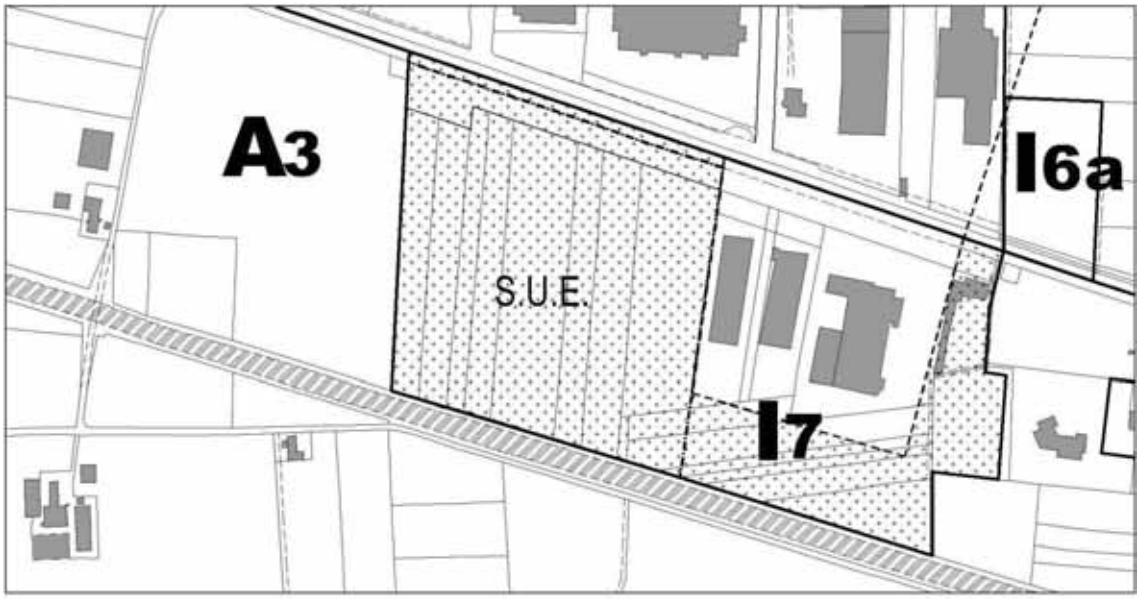
Perimetrazione Piano Regolatore vigente

Ampliamento zona Ha 10,88

AMBITO INDUSTRIALE I7	SCHEDA 5

Costituisce ampliamento della zona industriale, ubicata tra la ex S.S. n. 10 e la linea ferroviaria.

Non emergono problematiche ambientali.



Perimetrazione Piano Regolatore vigente

Ampliamento zona Ha 6,31

3. Obiettivi di tutela ambientale e prescrizioni di piano

L'analisi delle "nuove" aree, potenzialmente trasformabili, non hanno evidenziato peculiarità tali da essere valutate, ai fini della tutela ambientale, non idonee.

Alla luce di queste considerazioni, e della collocazione topografica delle aree, si ritengono superflui ulteriori approfondimenti.

Un altro aspetto, da considerare, è connesso a ciò che potrebbe essere realizzato, sulle aree, secondo le previsioni di piano regolatore.

In merito, la Circolare regionale n. 1/PET del 13 gennaio 2003 evidenzia che "*Pur trattandosi di piani già finalizzati alla realizzazione degli interventi, in alcuni casi, tuttavia, le indicazioni del piano regolatore possono risultare abbastanza generiche rispetto ai possibili impatti ambientali; si cita ad esempio il caso delle zone produttive in genere, per le quali, al momento della formazione del piano, non è necessariamente noto il tipo di insediamento specifico (industriale pericoloso, artigianale, industria a basso impatto, ecc.) che verrà localizzato e quindi non si è a conoscenza di quali eventuali conseguenze di dettaglio la scelta effettuata potrà avere nei riguardi delle componenti ambientali*".

Il piano regolatore di Pontecurone stabilisce, per ogni zona, quali utilizzazioni sono ammesse ma ciò non consente di prevedere quale tipo di insediamento verrà realizzato.

La citata Circolare regionale evidenzia come sia "*indispensabile riaffermare il concetto di contestualizzazione dell'analisi relativamente al tipo di strumento urbanistico*".

Quindi, anche da questo punto di vista "*gli effetti prodotti dall'attuazione andranno valutati in termini quantitativi e qualitativi attraverso tutte le specificazioni settoriali (…) previste dall'attuale legislazione*".

Tuttavia il piano regolatore impone il rispetto di condizioni tali da "minimizzare" i problemi connessi a nuovi insediamenti industriali; in particolare si ricordano:

- obbligo di piano esecutivo, considerata la funzione strumentale urbanistica di pianificazione dell'uso del territorio;

- impossibilità di monetizzazione delle aree destinate a *standards* in quanto, come ha ricordato il Consiglio di Stato, la cessione costituisce dotazione di zona necessaria ed obbligatoria;
- esistenza delle infrastrutture tecniche;
- piantumazione di alberi ad alto fusto come dotazione di zona e per ogni lotto; la distribuzione delle alberature di zona potrà, come disposto dalle norme di attuazione, "*perseguire finalità diverse a seconda della collocazione: a protezione di strade e corsi d'acqua / a protezione di parcheggi pubblici / per la formazione di giardini e spazi alberati / lungo i confini di zona in funzione di barriera ambientale*";
- limitata altezza degli edifici;
- rispetto del *piano di zonizzazione acustica* (approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 24 Novembre 2004) che, secondo le disposizioni dell'articolo 5 della legge regionale n. 52/2000, dovrà essere aggiornato;
- rispetto del *regolamento delle attività rumorose* (approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 24 Novembre 2004).

ALLEGATI

A) Elenco cascine sottoposte a tutela ambientale comunale

B1) Schema acquedotto

B2) Schema acquedotto

B3) Schema acquedotto

C1) Schema fognatura

C2) Schema fognatura (Località Brugna)

D1) Individuazione lotti liberi in zone residenziali

D2) Individuazione lotti liberi in zone residenziali

D3) Individuazione lotti liberi in zone residenziali

D4) Individuazione lotti liberi in zone residenziali

E) Carta d'uso del suolo in atto a fini agricoli

F) Scheda C (All. 1-2-3-4) della Circolare del P.G.R. del 18/7/1989 n. 16/URE