



COMUNE DI PANCARANA

Provincia di Pavia

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

(L.R. 11 marzo 2005 n.12 e successive modificazioni e integrazioni)

RELAZIONE GENERALE del DOCUMENTO DI PIANO del PIANO DELLE REGOLE e del PIANO DEI SERVIZI

Allegati:

1. Indagine Componente Commerciale

Adozione Delibera Consiglio Comunale n..... del.....

Approvazione Delibera Consiglio Comunale n..... del.....

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Il Sindaco

.....

dr. arch. Gian Franco Dazzan - Via Emilia 39 - 27058 Voghera (PV)
Tel 0383 42760 TIM 3356854202 Fax 1782210255 E mail : gdazzan@aznet.it

Indice

1. PREMESSA	4
1.1 <i>Contenuti e metodologia del Documento di Piano</i>	6
2. QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO	7
2.1 Quadro di riferimento della pianificazione sovracomunale	7
ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALE	26
2.2 L'assetto del territorio urbano ed extraurbano	30
2.3 Le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema	58
2.4 I sistemi ed i compatti ambientali	64
2.5 Il sistema della mobilità	70
2.6 Presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico	73
3 SCENARIO STRATEGICO	74
3.1 SCENARIO DI PIANO	74
3.2 SINTESI DELLE CRITICITÀ E POTENZIALITÀ DEL TERRITORIO DI PANCARANA	74
3.3 – OBIETTIVI DI SVILUPPO STRATEGICO	75
3.4 DEFINIZIONE DI POSSIBILI CRITERI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E TRASFERIMENTI VOLUMETRICI ..	79
4. LE SCELTE DI PIANO : SINTESI DELLE PREVISIONI PER GLI AMBITI FUNZIONALI E DIMENSIONAMENTO DEL P.G.T.	82
4.1 IL SISTEMA URBANO	82
4.2 CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DEL P.G.T.	92
4.3 CONCLUSIONI	94
PIANO DELLE REGOLE	95
5.0 <i>Premessa</i>	95
5.1 <i>Contenuti e metodologia del Piano delle Regole</i>	95
5.2 <i>Ambiti e aree regolamentati dal Piano delle Regole</i>	96
5.3 <i>Il tessuto di antica formazione</i>	97
5.4 <i>Il tessuto urbano consolidato di recente formazione</i>	99
5.5 <i>Criteri per il principio di incentivazione edilizia nel piano delle regole</i>	100
5.6 <i>Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola</i>	100
5.7 <i>Aree non soggette a trasformazione urbanistica</i>	101
5.8 <i>Fasce di rispetto</i>	101
5.9 <i>Infrastrutture</i>	102
5.10 <i>Perimetro del centro abitato e definizione e classificazione delle strade</i>	102
5.11 <i>Aspetti paesistico ambientali</i>	102
5.12 <i>Carta della sensibilità paesistica</i>	103
PIANO DEI SERVIZI	104
6.0 PREMESSA	104
6.1 RICHIAMI METODOLOGICI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	104
6.2 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI	105

<i>6.3 INDIVIDUAZIONE DELL' UTENZA</i>	105
<i>6.4 ATTUALE VALUTAZIONE DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE –</i>	107
<i>6.5 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</i>	112
<i>6.6 MONETIZZAZIONE DELLE AREE</i>	112
<i>6.7 PREVISIONI DI PIANO</i>	112
<i>6.8 SERVIZI EROGATI ALLA PERSONA</i>	113
<i>6.9 RISORSE E SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI</i>	114
<i>6.10 PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGSS)</i>	114
ALLEGATO 1	115
Indagine Componente Commerciale	115
<i>1 Premessa</i>	115
<i>1.1 Le attività commerciali</i>	115
<i>1.2 Obiettivi, necessità ed opportunità della programmazione commerciale</i>	117
<i>2. Il contesto urbano comunale</i>	119
<i>2.1 Il territorio del Comune di Pancarana e la localizzazione delle attività commerciali</i>	119
<i>2.2 L'andamento demografico e la composizione della popolazione residente</i>	120
<i>2.3 L'offerta del settore commerciale nel Comune di Pancarana</i>	122
<i>2.4 Distribuzione delle superfici commerciali secondo le normative sul commercio</i>	123
<i>2.5 Analisi della domanda e dell'offerta commerciale</i>	124
<i>3. Conclusioni</i>	127

--

Relazione illustrativa

1. PREMESSA

Il Comune di Pancarana è dotato di un Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Delibera Consiglio Comunale n.8 del 29/04/2004, quindi di recente elaborazione e redatto sulla base di rilievo aereofotogrammetrico del territorio comunale su supporto informatico.

Tale piano si poneva quali obiettivi, a superamento della precedente pianificazione incentrata sulla L.R. 51/75, la valorizzazione degli aspetti ambientali e più in generale una ‘pianificazione sostenibile’ in risposta alle tematiche poste negli ultimi anni dalla cultura urbanistica.

Con la legge 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio), la Regione Lombardia ha introdotto un nuovo modello di Pianificazione Territoriale, innovandone i contenuti e le procedure, ampliando le funzioni e le finalità di approvazione dei nuovi strumenti urbanistici e consentendo ai comuni di poter meglio rispondere alle esigenze e necessità che vi sono sul territorio comunale. L’Amministrazione comunale di Pancarana, in conformità alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 ha pertanto dato avvio alle procedure per la redazione del PGT.

Con la L.R. 4/2008, per i Comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti viene istituita una disciplina speciale, obbligatoria salvo che per i PGT già adottati alla data di entrata in vigore delle nuove disposizioni, incentrata sulla previsione di un’approvazione congiunta in un unico atto, valido a tempo indeterminato, del documento di piano, del piano dei servizi e del piano delle regole.

Il Comune di Pancarana, rientrando fra quelli con popolazione inferiore a 2000 abitanti, in applicazione dell’art. 10 bis della L.R. 12/05, sotto riportato, come integrata dalla L.R. 4/08, approverà quindi il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole come articolazioni di un unico atto con validità a tempo indeterminato e sempre modificabili.

«Art. 10 bis

(Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti)

1. Nei comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, risultante dall’ultimo censimento ufficiale, il PGT è disciplinato secondo le disposizioni contenute nel presente articolo. Non si applicano i commi 1, 2, 4 dell’articolo 8, i commi da 1 a 7 e 14 dell’articolo 9, i commi da 1 a 4 e 6 dell’articolo 10 e i commi 2 e 3 dell’articolo 12.

2. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell’adeguamento della programmazione attuativa. La pubblicazione su almeno un quotidiano locale o periodico a diffusione locale dell’avviso di avvio del procedimento, prevista dall’articolo 13, comma 2, può essere sostituita da pubblici avvisi o altre forme di comunicazione con la cittadinanza.

3. Il documento di piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l’assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell’ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l’assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell’articolo 57, comma 1, lettera a), e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell’avvenuta effettuazione dell’informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.

4. *Sulla base degli elementi di cui al comma 3, il documento di piano:*

- a) individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di valutazione ambientale di cui all'articolo 4, comma 2, possono essere effettuati in forma congiunta tra più comuni;
- b) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g), nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- c) individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
- d) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

5. Il piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato. Il piano dei servizi può prevedere aree per l'edilizia residenziale pubblica. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale. In tal caso, in sede di prima approvazione del PGT, il piano dei servizi può fare riferimento ai soli aspetti prettamente comunali, rinviando a eventuale successiva variante gli adeguamenti derivanti dal piano sovracomunale. Il piano dei servizi, sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediativa quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale. In base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

6. Negli interventi assoggettati a pianificazione attuativa è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), salvo specifiche prescrizioni del piano dei servizi che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.

7. Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- f) individua:
 1. le aree destinate all'agricoltura;
 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

8. Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 1. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;
 2. individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;
- b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;

--

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano ai PGT già adottati alla data di entrata in vigore delle stesse.»;

1.1 Contenuti e metodologia del Documento di Piano

Il Documento di Piano, come emerge dal testo legislativo, ha una valenza strategica nel Piano del Governo del Territorio e risponde alle necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, individuando rispetto alle caratteristiche del territorio e dell'ambiente, obiettivi strategici e conseguenti azioni di carattere pianificatorio.

A tale fine, il documento di piano, in base all'art.10bis comma 2 della L.R. 12/05:

- a) individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di valutazione ambientale di cui all'articolo 4, comma 2, possono essere effettuati in forma congiunta tra più comuni;*
- b) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g), nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;*
- c) individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;*
- d) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.*

Il Documento di Piano è sottoposto, durante tutto il suo processo di costruzione, alla Valutazione Ambientale Strategica affinché le scelte progettuali perseguano una politica del territorio ambientalmente sostenibile.

Inoltre, come viene riportato nell'allegato A delle "Modalità per la pianificazione comunale", "nulla di ciò che il piano produce è estraneo alla dimensione paesistica. Ciò sancisce la reciproca centralità del paesaggio nel piano e del piano nelle vicende del paesaggio", dovendosi intendere che il paesaggio non è disgiunto dall'aspetto propriamente ambientale.

Infine si evidenzia come le scelte di piano non devono essere sostenibili esclusivamente dal punto di vista ambientale, ma pure in riguardo alla sostenibilità sociale ed economica e compatibili con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

Nel Documento di Piano sono distinguibili tre fasi operative fondamentali:

- IL QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO
- LO SCENARIO STRATEGICO
- LE SCELTE DI PIANO

--

2. QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO

Il documento di piano per la determinazione delle principali dinamiche in atto e delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare :

- le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato,
- l'assetto del territorio urbano ed extraurbano,
- le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema,
- il sistema della mobilità,
- le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico,
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a)

2.1 Quadro di riferimento della pianificazione sovracomunale

Per quanto riguarda la pianificazione sovracomunale, con particolare riguardo agli aspetti ambientali, si richiamano i seguenti documenti di riferimento:

PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale con DCR 19 gennaio 2010 - n. 951
La L.R. 12/2005 attribuisce al PTR il compito di definire gli indirizzi e l'orientamento per la programmazione e la pianificazione territoriale dei comuni e delle province.

Riferimenti normativi

l.r.12/05 "Legge per il governo del Territorio" e successive modifiche

- art.19 – Oggetto e contenuti del PTR
- art.20.– Effetti del PTR. Piano territoriale regionale d'area
- art.21 – Approvazione del PTR. Approvazione del PTRA
- art.22 – Aggiornamento del PTR

Il PTR risulta definito dall'art.19 della L.R. 12/05 e successive modificazioni e integrazioni

Art. 19

(Oggetto e contenuti del piano territoriale regionale)

1. Il piano territoriale regionale, di seguito denominato PTR, costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province. La Regione con il PTR, sulla base dei contenuti del programma regionale di sviluppo e della propria programmazione generale e di settore, indica gli elementi essenziali del proprio assetto territoriale e definisce altresì, in coerenza con quest'ultimo, i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale di province e comuni. Il PTR ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della vigente legislazione e a tal fine ha i contenuti e l'efficacia di cui agli articoli 76 e 77.

2. In particolare, il PTR:

a) indica:

- 1) gli obiettivi principali di sviluppo socio-economico del territorio regionale, come espressi dal programma regionale di sviluppo e dal complesso della programmazione regionale di settore;
- 2) il quadro delle iniziative inerenti alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere pubbliche di interesse regionale e nazionale con particolare attenzione al loro inserimento nel paesaggio e nel territorio turale e forestale;
- 3) i criteri operativi per la salvaguardia dell'ambiente, in relazione alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, della disciplina delle aree regionali protette e degli atti di regolamentazione e programmazione

regionale e nazionale in materia di salvaguardia delle risorse idriche, geologiche, idrogeologiche, agro-forestali, ecologiche, della riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, dello smaltimento dei rifiuti;

4) il quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio, secondo quanto disposto dall'articolo 55, comma 1, lettera a);

b) definisce, in base agli elementi di cui alla lettera a):

1) le linee orientative dell'assetto del territorio regionale, anche con riferimento all'individuazione dei principali poli di sviluppo regionale e delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale;

2) gli indirizzi generali per il riassetto del territorio ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici secondo quanto disposto dall'articolo 55, comma 1, lettera b);

3) gli indirizzi per la programmazione territoriale di comuni e province, al fine di garantirne, nel rispetto e nella valorizzazione delle autonomie locali, la complessiva coerenza al quadro programmatico regionale; a tal fine, e in particolare, definisce gli elementi costituenti limiti essenziali di salvaguardia della sostenibilità ambientale dello sviluppo socio-economico del territorio regionale;

4) gli obiettivi prioritari di interesse regionale di cui all'articolo 20, comma 4;

c) individua idonei strumenti per garantire il perseguitamento degli obiettivi regionali e in particolare:

1) forme di compensazione economico-finanziaria a favore degli enti locali ricadenti in ambiti oggetto di limitazione delle possibilità di sviluppo, nonché modalità di compensazione ambientale ed energetica per interventi che determinano impatti rilevanti sul territorio anche in comuni non direttamente interessati dagli interventi stessi; a tal fine la Regione si avvale di fondi propri o indica le modalità per suddividere solidalmente tra gli enti locali, in rapporto alle differenti potenzialità di sviluppo e ai vincoli di sostenibilità derivanti a ciascuno dai contenuti della programmazione regionale, i vantaggi e gli oneri conseguenti;

2) modalità di aggiornamento ed adeguamento efficaci e flessibili dei suoi contenuti, in considerazione dell'evoluzione del programma regionale di sviluppo, della programmazione socio-economica e settoriale regionale, nazionale e comunitaria, nonché in relazione agli atti di programmazione approvati e alle iniziative attivate;

3) modalità di espletamento contestuale e coordinato delle procedure previste per l'attuazione degli obiettivi e degli indirizzi contenuti nel piano.

Particolarmente significativo è il punto 1 dell'art. 20 (*Effetti del piano territoriale regionale. Piano territoriale regionale d'area*) della citata L.R.12 che riporta :

1. Il PTR costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia. Contiene prescrizioni di carattere orientativo per la programmazione regionale di settore e ne definisce gli indirizzi tenendo conto dei limiti derivanti dagli atti di programmazione dell'ordinamento statale e di quello comunitario.

Valenza paesaggistica del PTR

Il PTR, che si pone con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi del DLgs. n. 42/04, individua obiettivi generali di salvaguardia e indica misure di tutela ambientale in un quadro di estesa compenetrazione fra governo del territorio e valorizzazione paesaggistica e ambientale affinando le previsioni alle successive scale di dettaglio.

In riferimento alla pianificazione comunale il PTR svolge generalmente una funzione orientativa e di indirizzo, con prescrizioni inerenti la realizzazione di infrastrutture prioritarie quali il potenziamento e adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità, poli di sviluppo regionale, zone di preservazione e salvaguardia ambientale.

Quando le previsioni regionali incidono sul regime giuridico della proprietà immobiliare, conformandola a tutti gli effetti di legge, la localizzazione delle relative aree di intervento o di tutela viene puntualmente individuata dal PTR stesso conservando, all'eventuale decadenza dell'efficacia del vincolo, un valore orientativo per la pianificazione e nella programmazione degli interventi.

Quando le previsioni del PTR risultassero prevalenti sulla strumentazione urbanistica di Province e Comuni, i rispettivi piani (PTCP o PGT), devono essere adeguati come condizione di legittimità degli stessi.

In riferimento all'appartenenza ad ambiti di rilevanza regionale, il Comune di Pancarana è interessato dagli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale (S01) essendo localizzato nella fascia perifluviale del Po.

In particolare il PGT di Pancarana risulta assoggettato ad una verifica regionale di corretto recepimento delle previsioni del PTR (l.r. 12/05, art 13, comma 8) per cui il Comune di Pancarana è tenuto alla trasmissione alla Regione Lombardia del Documento di Piano.

Agli effetti paesaggistici del PTR il Comune di Pancarana è ricompreso in ambito di rilevanza regionale collocandosi nel sistema territoriale della fascia della Bassa Pianura e risultando interessato dall'art.20 commi 8 e 9.

Sulla base delle criticità rilevate ed alle potenzialità emerse nella fase valutativa del PTR sono stati sinteticamente fissati gli obiettivi generali e quelli specifici sull'uso del suolo al fine di tutelare e garantire e sostenere:

- l'equilibrio tra attività agricola e salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, sostenendo la produzione agricola a maggiore compatibilità ambientale e territoriale.
- la tutela delle acque e un sostenibile utilizzo delle risorse idriche nell'impiego agricolo
- le aree agricole quale connotazione prevalente e presidio del paesaggio lombardo
- la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservarne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita dei cittadini e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale.

Fondamentale nello scenario delineato e nel quadro di azione ipotizzabile si pone l'aspetto del progressivo spopolamento delle aree rurali, che deve essere contrastato con il miglioramento delle condizioni di lavoro e un'offerta differenziata delle opportunità lavorative, oltre al potenziamento del sistema dei trasporti per garantire una facile accessibilità e mobilità pur perseguidendo per le infrastrutture un minor impatto ambientale.

Rispetto all'uso del suolo gli obiettivi del PTR si sintetizzano in :

- favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio storico.
- mantenere forme urbane compatte, evitando la dispersione e le saldature lungo le infrastrutture.
- coordinare a livello sovracomunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale valutando le ricadute sul sistema della mobilità primaria e secondarie e utilizzando lo strumento della perequazione territoriale di livello sovracomunale.
- evitare la riduzione di consumo di suolo agricolo anche utilizzando lo strumento della compensazione o altri strumenti di disincentivazione.

Il PTPR individua i tracciati guida paesaggistici dei grandi itinerari percettivi del paesaggio lombardo e le loro principali caratteristiche perseguidendo:

- la fruibilità dei percorsi con mezzi e modalità compatibili con l'ambiente e il paesaggio, quali i mezzi ferroviari, di navigazione, pedonali, cicloturistici, ippici, canoistici ecc.;
- la separazione dalla rete stradale ordinaria per garantire standard di protezione e sicurezza;
- l'integrazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa;
- il recupero, ove possibile, delle infrastrutture territoriali dismesse quali strade arginali e percorsi storici;
- la compatibilità e l'integrazione fra diversi utenti;

Essendo i tracciati guida di importanza regionale di lunga percorrenza, possono comprendere singoli tratti di altri percorsi o itinerari di carattere provinciale o locale altrimenti denominati, i quali vengono ad assumere valore e rilevanza identica al tracciato complessivamente rilevato.



Figura : Stralcio della tavola E del PTPR: Tracciati guida paesaggistici.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

Il PTCP vigente, approvato nel 2003 ed in corso di adeguamento per la sopravvenuta legge urbanistica regionale LR 12/2005, nel definire il quadro delle risorse territoriali e delle problematiche divide in ambiti unitari il territorio provinciale classificando 8 unità paesistiche. Gli ambiti unitari sono classificati in funzione “degli aspetti idrografici, morfologici e storico-insediativi che si incrociano nel definire gli aspetti paesistico-ambientali di area vasta”.

Il territorio comunale di Pancarana è individuato dal PRCP nell’ambito E – Pianura Oltrepadana: “Si estende dal limite golenale del fiume Po fino al bordo dei primi rilievi collinari ed è caratterizzato da frammentarietà del sistema naturalistico e semplificazione ecosistemica dovuta all’intensa attività agricola. Si riscontra inoltre una semplificazione ed impoverimento del paesaggio agrario dal punto di vista degli elementi connotativi primari (vegetazione interponderale, trama poderale). L’assetto insediativo urbano è soggetto a crescente pressione evolutiva (conurbazione lineare).”

Ai sensi dell’art.18 della LR 12/2005, il PTCP ha efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti dei Piani di Governo del Territorio in materia di:

- previsioni di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità;
- la definizione degli ambiti agricoli, sulla base della proposta dei comuni;
- l'indicazione per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico.

I materiali normativi e cartografici riportati in questa sezione si riferiscono al progetto adottato con atto DCP 50/275352 del 13.09.2002 e approvato con DCP 53/33382 del 07.11.2003 e pubblicato sul [BURL](#) serie inserzioni n.53 del 31 dicembre 2003.

A) Carta Unica e Condivisa del territorio provinciale

La Carta Unica e condivisa del territorio provinciale è l'elaborato guida del PTCP vigente e fornisce un quadro di riferimento per la collettività e per le comunità insediate nell'ambito del territorio della Provincia di Pavia, volto a:

- descrivere il complesso dei valori e dei relativi sistemi attraverso i quali si struttura la realtà territoriale provinciale
- evidenziare l'insieme di problematiche, condizionamenti e opportunità che caratterizzano il sistema paesistico-ambientale, il sistema urbano-insediativo e il sistema della mobilità
- descrivere, in applicazione del sistema degli obiettivi, le cartografie relative alla sintesi delle strategie e delle proposte di pianificazione e d'assetto territoriale nonché gli ambiti e le strategie di tutela delle risorse paesistico ambientali.

Nel definire il quadro strategico dell'assetto territoriale provinciale, la Carta Unica condivisa propone e delinea:

- gli ambiti e le problematiche oggetto della concertazione stimolando l'aggregazione di Comuni ed Enti locali rispetto alla promozione di progetti.
- gli ambiti entro i quali prevalgono contenuti normativi di carattere prescrittivo (i beni paesistico-ambientali, riconosciuti nel valore da tutta la comunità e pertanto non negoziabili);
- gli ambiti affidati a logiche d'indirizzo;
- i requisiti d'assetto territoriale ed i relativi criteri di riferimento per la verifica di coerenza e/o compatibilità di tutte le iniziative di pianificazione urbanistica, territoriale, ambientale, paesistica, infrastrutturale che si articolano sul territorio provinciale.
- un adeguato e necessario supporto per la formazione del quadro programmatico regionale e rappresenta lo strumento di monitoraggio continuo e aggiornato dell'attuazione e verifica delle politiche e degli interventi avviati sul territorio.

La Carta Unica e condivisa del territorio provinciale rappresenta un utile strumento per l'attuazione delle politiche urbanistiche e territoriali, in quanto, su di un sistema di valori condiviso, con delle coordinate e delle coerenze di principio, propone un processo "aperto" all'implementazione e alla declinazione locale o specialistica da parte dei soggetti e dei livelli operativi che con esso si confrontano;

- la definizione dei sistemi (ambientale, insediativo, relazionale), delle problematiche e delle potenzialità, consente di poter mettere in evidenza e comunicare alle comunità locali, gli elementi, le dinamiche e i contenuti di carattere sovracomunale che contraddistinguono il territorio d'appartenenza e di agevolare quindi - rispetto alla soluzione dei problemi e all'elaborazione- di programmi d'intervento - l'aggregazione politica (rispetto a temi di carattere generale o locale) di più soggetti o più Comuni.

B) Principali temi territoriali e sintesi degli obiettivi

--

Un primo quadro di obiettivi e azioni strategiche che rappresentano il primo livello strutturale delle questioni e delle problematiche di carattere prioritario che caratterizzano i sistemi territoriali della Provincia, può essere articolato rispetto alle seguenti questioni e problematiche connesse:

- assetto territoriale
- gestione e valorizzazione paesaggistica e ambientale
- mobilità
- sistema territoriale e produttivo agricolo

Le strategie politiche diffuse sul territorio non possono che essere avviate nel rispetto di due principali e prioritarie condizioni:

- le scelte devono delinearsi all'interno di un quadro di governo dei processi territoriali che non può prescindere dalla scala territoriale e sovracomunale;
- la definizione dei quadri territoriali e connessi problemi e relative soluzioni, deve porre il coordinamento quale priorità di percorso per il raggiungimento degli obiettivi.

C) Previsioni riguardanti il sistema paesistico — ambientale.

La struttura ambientale

Il territorio provinciale si divide in due estesi differenti sistemi: i rilievi Appenninici dell'Oltrepò collinare e montano a sud e la Pianura Padana a nord.

All'interno di questi due ambiti sostanzialmente differenti per morfogenesi e per struttura ambientale, il reticolo idrografico e la morfologia a loro volta hanno condizionato in modo determinante l'azione antropica e il formarsi del paesaggio.

Le formazioni appenniniche dell'Oltrepò collinare e montano sono eterogenee e parecchio incise da un sistema idrografico che si sviluppa prevalentemente in direzione Sud – Nord delineando il passaggio graduale dalla collina alla montagna.

La struttura fisica della parte montana ha reso più arduo l'approccio antropico che quindi ha inciso meno sui caratteri del paesaggio naturale e dell'ambiente.

Le dorsali della media ed alta collina Oltrepadana

Si sviluppano dai rilievi che interessano i territori di Rivanazzano - Godiasco fino alla linea che congiunge Varzi e Zavattarello, con quote medie più elevate rispetto alla zona della bassa collina, morfologie accentuate, modellate essenzialmente informazioni arenacee e conglomeratiche, con versanti meno resistenti e ribassati (placca di Pizzocorno), spesso nettamente differenziati per fattori litologici e strutturali.

Sono presenti numerose ed estese formazioni forestali che si alternano ad ampi appezzamenti coltivati a seminativi e foraggere.

Il paesaggio agrario

La sintesi degli elementi che stanno alla base del paesaggio agrario, di quell'insieme cioè di fattori fisici, storici e organizzativi che ne hanno determinato l'evoluzione, porta alla definizione di ambiti territoriali con differenti caratteri e livelli di problematicità.

L'Oltrepò di pianura

Il residuo di pianura a sud del Po è caratterizzato da un assetto naturalistico ambientale degradato e da un ecosistema estremamente semplificato per effetto dell'intenso sfruttamento agricolo, con orientamento prevalentemente cerealicolo.

Con il passaggio alle prime propaggini collinari il paesaggio cambia repentinamente, assumendo connotati ormai noti nell'immaginario collettivo ed andando a costituire una parte significativa dell'immagine non solo provinciale ma anche della Lombardia. Il paesaggio agrario si è modellato soprattutto in relazione alla morfologia andando a caratterizzare fortemente l'area di bassa collina con colture specializzate (viticoltura). Con l'aumento dell'altimetria il paesaggio si fa più tortuoso, con prati di forma irregolare spesso intercalati da macchie boschive. Gli insediamenti sono organizzati in piccoli nuclei o case sparse con un appoderamento diffuso.

--

Riferimenti al P.T.C.P.

Art. 18

(Effetti del piano territoriale di coordinamento provinciale)

1. Le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto della valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti.
2. Hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP:
 - a) le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'articolo 77;
 - b) l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;
 - c) la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, fino alla approvazione del PGT;
 - d) l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscano alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.
3. Le previsioni del PTCP concernenti la realizzazione, il potenziamento e l'adeguamento delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali di cui alla legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 (Piano generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale), non constituenti parchi naturali o aree naturali protette secondo la vigente legislazione, nei seguenti casi:
 - a) qualora costituiscano diretta attuazione di interventi previsti come prioritari nel piano territoriale regionale, a norma dell'articolo 20, comma 4;
 - b) qualora il carattere prioritario di tali interventi sia stato riconosciuto, a seguito di proposta della provincia, dalla Regione in sede di aggiornamento del piano territoriale regionale; in tal caso la previsione del PTCP acquista efficacia prevalente sul piano territoriale di coordinamento del parco regionale a seguito dell'approvazione dell'aggiornamento del piano territoriale regionale che reca il riconoscimento di priorità;
 - c) qualora sussista intesa o altra forma di accordo con l'ente gestore del parco regionale interessato e con la Regione, anche in relazione alle misure di mitigazione e compensazione ambientale da realizzarsi contemporaneamente alla realizzazione della suddetta infrastruttura.

Criteri Insediativi individuati dal PTCP vigente per la pianificazione comunale

- La pianificazione comunale si attiene ai seguenti criteri prioritari;
- a) privilegiare forme insediative basate sul contenimento dei fenomeni di dispersione insediativa, dei costi di infrastrutturazione primaria e di accessibilità ai servizi;
 - b) privilegiare nella localizzazione dello sviluppo insediativo la riqualificazione funzionale e la ristrutturazione urbanistica delle aree di frangia e degli spazi interclusi;
 - c) disincentivare l'agglomerazione di nuovi insediamenti lungo le infrastrutture di livello provinciale, preservando le migliori condizioni di accessibilità alle stesse;
 - d) sottoporre lo sviluppo di nuovi insediamenti e espansioni edilizie alla verifica del rispetto della morfologia dei suoli e della percezione degli elementi significativi del paesaggio;
 - e) verificare nello sviluppo delle espansioni edilizie e delle infrastrutture viarie, il rispetto delle partizioni aziendali del territorio agricolo;
 - f) coordinare le procedure di dimensionamento e localizzazione di nuove aree produttive e poli industriali con gli Enti territoriali di livello superiore, i Comuni contermini, le politiche di settore, al fine di verificarne le condizioni ottimali in termini di effettiva domanda di aree, le condizioni di

accessibilità, i costi di infrastrutturazione e di connessione alle reti e ai servizi, i costi dal punto di vista delle trasformazioni ambientali e territoriali, le opportunità insediative dal punto di vista della creazione di adeguati mix funzionali e sistemi relazionali;

- g) coordinare gli interventi di nuova localizzazione di strutture commerciali, compresi anche gli interventi di riqualificazione urbana che prevedono l'inserimento di tali funzioni, con le politiche del trasporto e della mobilità di livello provinciale e con le politiche urbane e di assetto territoriale dei Comuni contermini al fine di una corretta valutazione delle ricadute e un'efficace redistribuzione dei carichi urbanistici ed ambientali e dei vantaggi economici relativi;
- h) salvaguardare e, se del caso, incrementare le destinazioni territoriali ad agricoltura, in modo da favorire lo sviluppo dell'attività primaria, specie nei contesti in cui la presenza di aziende agricole sia essenziale allo sviluppo economico.

Criteri per il dimensionamento

- Il dimensionamento dello strumento urbanistico comunale è definito e misurato dalla quantità complessiva dei suoli e dei volumi utilizzati e destinati alla organizzazione e alla trasformazione della struttura urbana, comprese le relative infrastrutture e servizi.
- Il calcolo del dimensionamento delle previsioni urbanistiche dovrà quindi articolarsi rispetto al soddisfacimento della domanda generata localmente e correttamente definibile alla scala comunale mediante analisi del tasso di espansione della popolazione e delle attività insediate sul territorio comunale.
- Eventuali previsioni insediative eccedenti il soddisfacimento dei fabbisogni espressi localmente, dovranno essere oggetto di concertazione con il livello provinciale, ai sensi dell'art.18, e verificate rispetto ai sistemi territoriali di riferimento. Quale condizione necessaria per l'avvio della procedura di concertazione, si prevede che il Comune abbia ottemperato ai seguenti adempimenti:
 - a) elaborazione di un documento che attesti l'avvenuto rispetto e utilizzo di tutti i criteri insediativi ;
 - b) redazione di una Valutazione complessiva dei costi insediativi relativi nella fattispecie all'impatto sulla natura e le caratteristiche dei suoli urbanizzabili, all'impatto sulle strutture pubbliche e di servizio, alle condizioni che modificano l'assetto complessivo della mobilità;
 - c) nell'eventualità di previsioni urbanistiche che comportino destinazioni di carattere produttivo o commerciale, il Comune proponente dovrà dimostrare che queste si giustificano e si relazionano in modo diretto rispetto a politiche economiche e di settore espresse dal quadro programmatico provinciale o regionale.

Criteri paesistico-ambientali

- Nell'ambito dei processi di espansione degli insediamenti e della maglia infrastrutturale a servizio delle nuove edificazioni, lo strumento urbanistico dovrà tenere conto dei seguenti criteri:
 - a) il rispetto delle indicazioni di tutela e valorizzazione degli ambiti di interesse paesistico-ambientale individuati nell'insieme degli elaborati che costituiscono la "Carta Unica e Condivisa del territorio provinciale";
 - b) il rispetto delle caratteristiche fisico-naturali dei suoli e delle rispettive indicazioni d'uso definite al Titolo IV delle norme tecniche del PTCP;
 - c) lo sviluppo di studi e analisi di maggiore dettaglio finalizzati ad implementare il livello di conoscenza e le relative condizioni di fattibilità per gli interventi individuati nell'ambito della definizione degli Indirizzi progettuali del PTCP;
 - d) l'assunzione del disegno e della maglia strategica delle reti e delle connessioni ecologiche individuate nell'ambito del PTCP provinciale, al fine di integrarne i contenuti di maggior dettaglio nella definizione delle politiche e degli assetti del verde e dei parchi di livello comunale;

–
e) il rispetto delle misure di tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo e dall'inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso.

Il comune di Pancarana, nella tavola di “Sintesi delle proposte : gli scenari di piano”, con riferimento all'art. 26 delle Norme Tecniche del PTCP, viene ricompreso nei seguenti ambiti territoriali tematici :

Ambito N. 1 – Ambito del fiume Po

Ambito N.24 – Ambito di rinaturalizzazione e di recupero ambientale di siti degradati

--

- INDIRIZZI PER L'AMBITO DEL FIUME PO

AMBITO TERRITORIALE N. 1

AMBITO DEL FIUME PO

Comuni di appartenenza:

Albaredo Arnaboldi, Arena Po. Badia Pavese, Bastida de' Dossi, Bastida Pancarana, Belgioioso, Bressana Bottarone, Casanova Lonati, Cava Manara, Cervesina, Corana, Cornale, Corteolona, Costa de' Nobili. Frascarolo, Gambarana, Linaloro, Mezzana Bigli, Mezzana Rabattone, Mezzanino, Monticelli Pavese, **Pancarana**, Pavia, Pieve Albignola, Pieve del Cairo, Pieve Porto Morone, Portalbera, Rea, Sannazzaro de' Burgondi, San Martino Siccomario, San Cipriano Po, San Zenone al Po, Silvano Pietra, Sommo, Spessa Po, Stradella, Suardi, Torre de' Negri, Travacò Siccomario, Valle Salimbene, Verrua Po, Zerbo, Zinasco.

Definizione: ambito territoriale che comprende i Comuni rivieraschi ed i Comuni di seconda fascia rispetto al corso del Po.

- obiettivi e finalità degli indirizzi**
1. valorizzazione dell'ambito fluviale e dei suoi paesaggi naturali e seminaturali;
 2. valorizzazione del rapporto tra ambito fluviale e insediamenti urbani;
 3. recupero, ripristino e sistemazione ambientale, urbanistica e funzionale dei siti e degli insediamenti degradati di carattere antropico;
 4. valorizzazione delle caratteristiche dell'ambito fluviale legate allo sviluppo delle attività di tipo turistico, ricreativo e per il tempo libero, didattico – ambientale.
 5. valorizzazione e tutela degli spazi e delle attività agricole

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



Vista aerea dell'area golendale

--

- INDIRIZZI PER L'AMBITO DI RINATURALIZZAZIONE E DI RECUPERO

AMBIENTALE DI SITI DEGRADATI

AMBITO TERRITORIALE N. 24

AMBITO DI RINATURALIZZAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE DI SITI DEGRADATI

Comuni di appartenenza:

Bastida Pancarana, Casatroma, Casteggio, Castelletto di Branduzzo, Cervesina, Codevilla, Corana, Lungavilla, Mezzana Bigli, Montebello della Battaglia, **Pancarana**, Pizzale, Rocca Susella, Silvano Pietra, Torrazza Coste, Verretto.

Definizione: ambito costituito da Comuni interessati da numerosi e rilevanti fenomeni di degrado e criticità della struttura territoriale in relazione alla presenza di siti degradati già interessati da attività di tipo estrattivo.

obiettivi e finalità degli indirizzi Recupero dei siti degradati finalizzato alla ridefinizione delle caratteristiche ecologiche ed ambientali dei luoghi e al recupero del loro uso da parte della cittadinanza, alla integrazione con la struttura territoriale

- indirizzi:**
- a) adeguamento della pianificazione urbanistica di livello comunale rispetto alle problematiche di tutela e valorizzazione degli ambiti residui di interesse naturalistico e nei confronti del ripristino delle aree degradate;
 - b) attuazione e sostegno alle linee di indirizzo progettuale e agli obiettivi definiti nell'ambito del PRUSST "Ippogrifo";
 - c) realizzazione di circuiti turistico-sportivi di carattere tematico legati alla valorizzazione dei luoghi;
 - d) promozione di iniziative di concerto con la Regione Lombardia per il finanziamento dei progetti di ripristino delle aree e dei siti individuati nell'ambito del censimento e del "Catasto delle cessate attività di cava".

–
All'ART.31 – AMBITI UNITARI E INDIRIZZI DI TUTELA - il comune di Pancarana dovrebbe risultare classificato negli ambiti

- A : VALLI DEI PRINCIPALI CORSI D'ACQUA : PO E SESIA
- E : PIANURA OLTREPADANA

Tuttavia per una evidente omissione non risulta nei corrispondenti elenchi

A - VALLI DEI PRINCIPALI CORSI D'ACQUA: PO E SESIA

Comuni interessati:

Albaredo Arnaboldi, Arena Po, Badia Pavese, Bastida de' Dossi, Bastida Pancarana, Belgioioso, Breme, Candia Lomellina, Castelnovetto, Cava Manara, Casei Gerola, Cervesina, Chignolo Po. Confienza, Corana, Comale, Costa de' Nobili, Cozzo, Ferrera Erbognone, Frascarolo, Gambarana, Langosco, Mede, Mezzana Bigli, Mezzana Rabattone, Monticelli Pavese, Palestro, Pieve Albignola. Pieve Porto Morone, Portalbera, Rea, Robbio Lomellina, Rosasco, San Cipriano Po, Santa Cristina e Bissone, San Zenone al Po, Sannazzaro de Burgondi, Sartirana Lomellina, Silvano Pietra, Sommo, Spessa, Suardi, Torre de' Negri, Torre Beretti e Castellaro, Zerbo, Zinasco.

Delimitazione Caratteri connotativi e Criticità

Si estende lungo i fiumi Po e Sesia e comprende, oltre alle aree goleali, le aree delle vecchie golene bonificate.

Si tratta di ambiti caratterizzati dalle divagazioni, antiche o recenti, dei due principali corsi d'acqua (escluso il Ticino).

Gli elementi morfologici di delimitazione (scarpate definite) rappresentano un importante fattore di articolazione e di differenziazione del paesaggio.

L'area goleale presenta frequenti elementi di interesse naturalistico sia per la sua struttura idrografica che per la presenza di formazioni boschive ancorché frammentarie.

Indirizzi

- tutela dei caratteri morfologici e più in generale del sistema fluviale storico con i suoi contenuti naturalistici (reticolo idrografico e vegetazione);
- limitazione dello sviluppo insediativo lungo le fasce fluviali ed a ridosso delle delimitazioni morfologiche. In particolare per il Po, nelle fasce C del P.A.I. occorre considerare, con attenzione, anche le limitazioni previste, per le fasce B dalle Norme di Attuazione del P.A.I, relativamente all'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti, ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo, sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di rifiuti di qualsiasi genere, ad esclusione degli impianti relativi alla normale attività agricola;
- ricognizione, identificazione e tutela dei manufatti che hanno storicamente caratterizzato il sistema fluviale;
- valorizzazione del contesto con azioni tese a favorirne la fruizione anche mediante l'organizzazione di una rete di percorsi escursionistici.

E - PIANURA OLTRE PADANA

--

Comuni interessati:

Albaredo Arnaboldi, Arena Po, Bastida de Dossi, Barbianello, Bastida Pancarana, Bressana Bottarone, Broni, Casei Gerola, Campospinoso, Casanova Lonati, Casatisma, Casteggio, Castelletto di Branduzzo, Cava Manara, Cervesina, Cigognola, Codevilla, Corana, Cornale, Corvino San Quirico, Godiasco, Lungavilla, Mezzana Bigli, Montebello della Battaglia, Nicorvo, Pinarolo Po, Portalbera, Pizzale, Rea, Redavalle. Retorbido, Robecco Pavese, Rivanazzano, San Cipriano Po, Silvano Pietra, Stradella, Torricella Verzate, Verretto, Verrua Po, Voghera.

Delimitazione - Caratteri connotativi

1. Si estende dal limite golendale del fiume Po fino al bordo dei primi rilievi collinari.
Questo ambito è caratterizzato dalla monocoltura cerealicola alla quale si associano colture a carattere industriale.
2. Il sistema naturalistico risulta frammentario e semplificato nei suoi contenuti ecosistemici.
3. L'assetto insediativo urbano si sviluppa principalmente lungo le direttive primarie ed è soggetto a crescente pressione evolutiva (conurbazione lineare).

Indirizzi

- a) riqualificazione ambientale del territorio agricolo, mediante l'incentivazione di nuovi temi produttivi anche nel campo della bioagricoltura;
- b) ripristino e integrazione della rete ecologica principale;
- c) riqualificazione e valorizzazione paesistica dei principali corsi d'acqua che attraversano l'ambito in direzione Sud-Nord, con individuazione di adeguate aree di salvaguardia;
- d) risagomazione delle golene nei tratti già oggetto di interventi antropici o comunque privi di particolari caratterizzazioni paesistiche (scarpate morfologiche, terrazzi ecc.), con funzione di attenuazione delle onde di piena.
- e) tutela dei nuclei di insediamento agricolo (cascine) e degli elementi residuali dell'organizzazione territoriale (strade vicinali, trama poderale, vegetazione Intel-poderale) con particolare riferimento al sistema Voghera sud-ovest (residui della struttura centuriata)
- f) controllo paesistico della conurbazione pedecollinare, con limitazione delle espansioni disorganiche sui versanti collinari.
- g) Riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive dismesse.

In base agli artt.5, 6,7 e 8 delle NTA del PTCP, l'**ARTICOLAZIONE NORMATIVA** si articola su tre tipologie:

- a) **Direttive**, volte a orientare e condizionare le scelte ed i comportamenti dei soggetti pubblici interessati all'attuazione del PTCP, agendo in particolare sulle procedure di formazione e sui contenuti dei PRG comunali
- b) **Indirizzi**, che costituiscono dispositivi di carattere orientativo ed indicativo, riguardanti i contenuti relativi allo sviluppo e alle trasformazioni del territorio, finalizzati a rendere coerente l'azione di tutti i soggetti con competenze territoriali
- c) **Prescrizioni**, ossia dispositivi immediatamente vincolanti per tutti i soggetti pubblici e privati interessati all'attuazione del PTCP a nonna dell'art.149 e seguenti del D.LGS 490/1999, del comma 27 dell'art.3 della LR 1/2000 e del comma 26, lettera c) del citato art.3.

Le prescrizioni, oltre ad essere immediatamente vincolanti, prevalgono sulle difformi indicazioni degli strumenti urbanistici comunali e di quelli di settore, avendo le autorità competenti l'obbligo di adeguarli entro due anni dalla pubblicazione sul BUR del PTCP.

Le prescrizioni hanno altresì valore di canoni di comportamento per i Comuni in sede di rilascio d'autorizzazioni, oggetto di subdelega, di cui all'art.151 del D.LGS 490/1999.

Le disposizioni del PTCP hanno in genere carattere di indirizzo, fatte salve le prescrizioni di cui all'**ARTICOLO 34 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI ELEVATA NATURALITÀ** che definisce le **EMERGENZE NATURALISTICHE** individuate sulla Tav. 3.2 "Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali", quali elementi puntuali o areali che, per interesse specifico e/o per rarità rispetto al contesto di appartenenza, costituiscono emergenze di notevole significato ecologico-ambientale.

L'obiettivo perseguito dal PTCP per tali ambiti è l'assoluto rispetto e la naturale evoluzione degli equilibri ecologici, nonché la loro valorizzazione per scopi didattici e scientifici non potendosi ammettere interventi modificativi ed attività contrastanti con il suddetto obiettivo.

Fino all'approvazione di apposito Piano di Gestione delle diverse emergenze promosso dalla Provincia d'intesa con gli Enti locali territorialmente competenti (Comuni, Comunità Montana), in questa aree non sono ammesse attività, anche di carattere temporaneo, che possano modificare lo stato dei luoghi e gli equilibri ivi compresi.

In particolare non sarà possibile:

- a) realizzare nuovi edifici nonché interventi su quelli esistenti diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione e consolidamento restauro o ristrutturazione senza alterazione di volume;
- b) insediare nuovi campeggi o insediamenti turistici di qualsiasi tipo;
- c) aprire nuove strade e costruire infrastrutture in genere;
- d) attivare discariche di ogni genere ed entità;
- e) aprire cave o torbiere, riattivare quelle inattive e comunque estrarre materiali inerti;
- f) effettuare sbancamenti o altre alterazioni allo stato dei luoghi;
- g) circolare con mezzi motorizzati diversi da quelli addetti alle attività finalizzate alla protezione e allo studio delle biocenosi, nonché connessi alle attività agro-silvo-pastorali ammesse: il transito deve comunque avvenire lungo i percorsi esistenti (strade-ordinarie tipo agricolo forestali, interpoderali);
- h) raccogliere o asportare flora spontanea, fossili e minerali;
- i) modificare il regime delle acque.

I boschi sono soggetti alle disposizioni di cui alla legge R. n.9/77 ed in particolare a quanto previsto all'art.3 di tale norma.

Gli interventi di regimazione idraulica e di risanamento idrogeologico sono soggetti a V.I.A. secondo competenze e procedure previste dalla LR 20/99.

Le prescrizioni di cui sopra valgono a far tempo dal provvedimento di adozione del PTCP.

Le **AREE DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO** sono anch'esse individuate sulla Tav. 3.2 "Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali" e riguardano:

- a) ambiti nei quali fattori fisici, ambientali e/o storico - insediativi, hanno contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità;
- b) aree già assoggettate ad attività antropica nelle quali sono riscontrabili consolidati fenomeni di rinaturalizzazione.

Gli obiettivi della tutela, cui ogni intervento deve essere compatibile, riguardano:

- a) conservazione dei valori che caratterizzano l'area e degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;
- b) consolidamento delle attività agro-silvo-pastorali nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio;
- c) valorizzazione dell'ambiente attraverso forme di turismo sostenibile.

A far tempo dall'adozione del PTCP valgono pertanto le seguenti prescrizioni:

- a) non sono ammesse nuove attività di cava e di discarica. Per quelle in atto e/o previste nel Piano Provinciale vigente, dovranno essere attuati interventi di recupero, coerenti con i caratteri naturalistici e paesistici dell'ambito interessato;
- b) è possibile derogare alle limitazioni di cui al comma precedente per modeste e puntuali escavazioni di materiali rocciosi compatti atte a soddisfare le esigenze edilizie locali connesse alle politiche paesistiche individuate dal PTCP. La deroga è ammessa quando il Piano settoriale per le attività estrattive, attraverso studi specifici dimostri oggettive difficoltà a localizzare l'attività in ambiti a minor valenza naturalistica e paesistica. È in ogni caso prevista la valutazione d'impatto ambientale;
- c) la circolazione con mezzi motorizzati, ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali, è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria, o comunque lungo i percorsi da individuarsi appositamente da parte degli enti competenti (Comune, Provincia, ecc.) compatibilmente con le esigenze di salvaguardia dei valori ambientali presenti;
- d) il taglio dei boschi è soggetto alle norme della LR 9/77.

Non sono soggette a specifiche limitazioni per effetto del presente articolo le seguenti attività:

- a) gli interventi conservativi sul patrimonio edilizio esistente, con possibilità di ampliamento in misura non superiore al 20%;
- b) la pratica delle normali attività agro-silvo-pastorali. nelle aree attualmente in uso e nelle forme tradizionali;
- c) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- d) opere ordinarie relative alla bonifica Montana ed alla difesa del suolo;
- e) modeste derivazioni ed impianti per uso idropotabile;
- f) viabilità interpoderale o a servizio delle attività silvo-pastorali.

Il PTCP prevede che i PRG Comunali dovranno recepire le disposizioni di cui ai punti precedenti, oltre a rispettare i seguenti criteri:

- a) possono essere individuate zone o interventi in funzione ricreativa, turistica e sportiva nel pieno rispetto degli obiettivi di tutela dei caratteri dell'area interessata;
- b) la realizzazione di nuove strutture aziendali connesse all'attività agricola, anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, potrà essere ammessa sulla base di apposita regolamentazione, che definisca specifici criteri di compatibilità ambientale, facendo riferimento all'entità e alla natura degli allestimenti previsti;

-
- c) va disincentivata l'edificazione sparsa a scopo insediativo a vantaggio e consolidamento dei nuclei o centri esistenti; per questi di deve conseguire principalmente il recupero edilizio ed il completamento dell'esistente, previa ridefinizione del perimetro del C.E. secondo i criteri di cui al D.M. 2/4/68;
 - d) le espansioni previste dal PRG devono essere oggetto di verifica socio economica che ne dimostri la congruità e la compatibilità con le esigenze della comunità locale e gli obiettivi del PTCP;
 - e) va previsto lo sviluppo delle tipologie e delle tecnologie tipiche dei luoghi, con particolare attenzione al recupero delle situazioni compromesse (linguaggio, architettonico improprio);
 - f) è da escludere in particolare l'uso di elementi o sistemi costruttivi in cls prefabbricato che non comportino il totale rivestimento esterno mediante intervento tradizionale;
 - g) il PRG deve essere integrato da apposito repertorio delle tecnologie, tipologie (anche per le recinzioni) e gamme cromatiche ammesse.

Fino all'adeguamento dei PRG alle norme di cui sopra sono ammessi soltanto gli interventi edilizi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, relativi a:

- a) aree interne al Centro Edificato così come delimitato ai sensi della L 865/71 ;
- b) aree già incluse nei PPA Comunali;
- c) aree oggetto di specifico provvedimento assunto in base alle deliberazioni della GR 23.09.86 n. 12576, 26.4.88 n. 31898, 27.5.92 n. 2297;
- d) aree contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati.

Ai fini dell'applicazione della normativa sulla valutazione d'impatto ambientale per gli interventi non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti (LR 20/99), gli ambiti di cui al presente articolo sono equiparati alle aree naturali protette ex L 394/91.

Quando non rientranti nelle tipologie progettuali e dimensionali di cui all'allegato B del DPR 12/4/96, i seguenti interventi sono comunque assoggettati a Verifica di Impatto Ambientale (art.4 comma 2, LR 20/99):

- a) realizzazione di nuove opere infrastrutturali ivi compresa la viabilità ordinaria e le linee per l'E.E.;
- b) interventi straordinari per la difesa e la prevenzione del rischio idrogeologico;
- c) complessi turistici esterni al perimetro del centro edificato delimitato ai sensi della L. 865/71.

Tutti gli interventi anche se non ricadenti in aree soggette a vincolo paesistico, devono essere realizzati secondo i criteri per l'esercizio della sub-delega in materia paesistica di cui alla LR 18/97, assunti con DGR 30194 del 25.07.97, così come integrati dalle Norme del PTCP (art.32).

Le aree in oggetto costituiscono, specificazione, articolazione ed integrazione delle "aree di elevata naturalità di cui all'art.17 delle Norme del PTPR.

Nel Comune di Pancarana risultano individuate dal PTCP "previsioni specifiche", per le quali è da applicarsi la normativa prescrittiva, riguardanti un'area ritenuta di "elevato contenuto naturalistico" rivierasca del Po e una retrostante area ricompresa fra le "emergenze naturalistiche".

Nella tavola delle "Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali" del PTCP, la rimanente zona rivierasca del Po in territorio comunale di Pancarana, è soggetta agli indirizzi previsti per le "aree di consolidamento dei caratteri naturalistici".

Sulle tavole del PTCP è inoltre evidenziato un "corridoio ecologico" che segue il corso del torrente Luria, " rientrante come normativa fra quelle specificità del territorio per le quali vengono dettati

--
indirizzi.

Il PTCP individua pure l'originario agglomerato di Pancarana fra i "Centri e nuclei storici", anch'essi normati in termini di indirizzi all'art.32 dal punto 66 al 74.

Gli indirizzi ivi riportati prevedono :

- la delimitazione dei centri e dei nuclei storici si dovrà assumere quale base di riferimento la perimetrazione degli insediamenti riportati nella prima levata delle tavolette IGM 1:25000, comprendendo gli spazi aperti interclusi.
- Eventuali scostamenti rispetto a tale delimitazione possono trovare applicazione sulla base di cartografie di maggior dettaglio o di motivazioni adeguatamente documentabili.
- Gli aggregati così definiti rientrano nelle "Zone A" ai sensi del DM 1444/68
- Le norme di attuazione dei PRG comunali individueranno specifiche modalità di intervento conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa Regionale.
- Tali modalità dovranno ricercare elementi di compatibilità con le risorse ambientali storiche e culturali dei nuclei interessati, favorendone al contempo il riuso e la valorizzazione dei caratteri originari.
- In particolare nei centri rurali, il recupero del paesaggio storico, dell'impianto e del tessuto edificato, va perseguito ricercando modalità di intervento che rispondano alle esigenze nuove dell'attività agricola senza degradare i fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante.
- Per le eventuali nuove edificazioni ammesse, si dovranno individuare criteri atti a conseguire un corretto inserimento sia formale che funzionale.
- Per i nuclei o centri con valenza tipologica e morfologica in rapporto alla loro funzione e collocazione geo-topografica (centri di sommità, di versante, di terrazzo orografico ecc.) il PRG dovrà prevedere un corretto sviluppo urbanistico con riferimento alla matrice di origine, da controllarsi mediante strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.
- Al fine di valorizzare i caratteri tipici dei luoghi è necessario che ogni comune predisponga anche un piano del Colore che definisca materiali, componenti edilizie, colori utilizzabili.

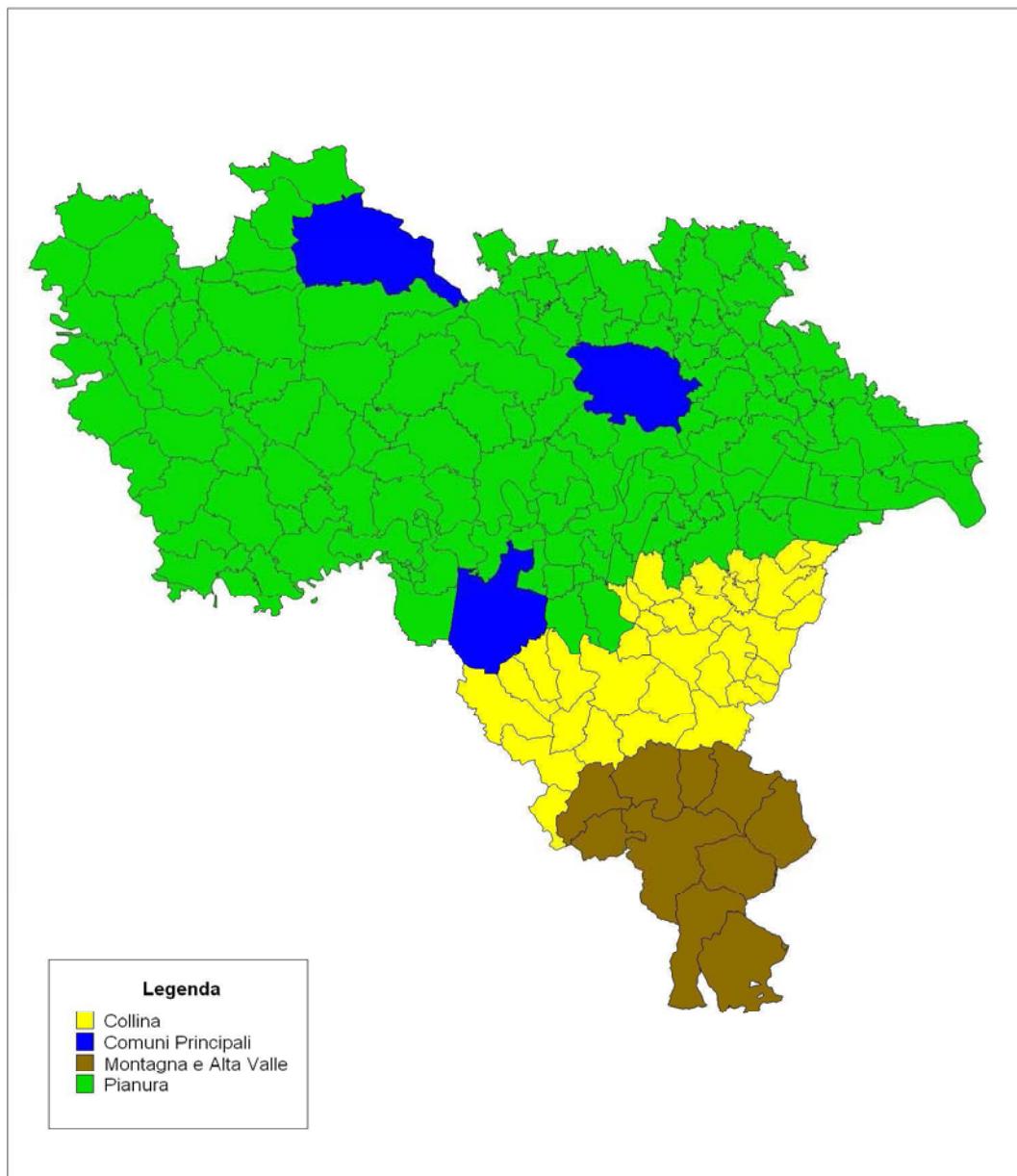
In riferimento a quanto sopra estrapolato dalle Norme di Attuazione del PTCP e rilevato dalla perimetrazione cartografica, si evince la necessità di una tutela di tale ambito edificato, specificando che il perimetro più contenuto individuato dallo strumento comunale come "Zona A" ai sensi del DM 1444/68, tiene conto delle trasformazioni subite da tessuto edilizio esistente, individuando diversi gradi di tutela anche per zone marginali o esterne al nucleo storico riconosciuto come tale.

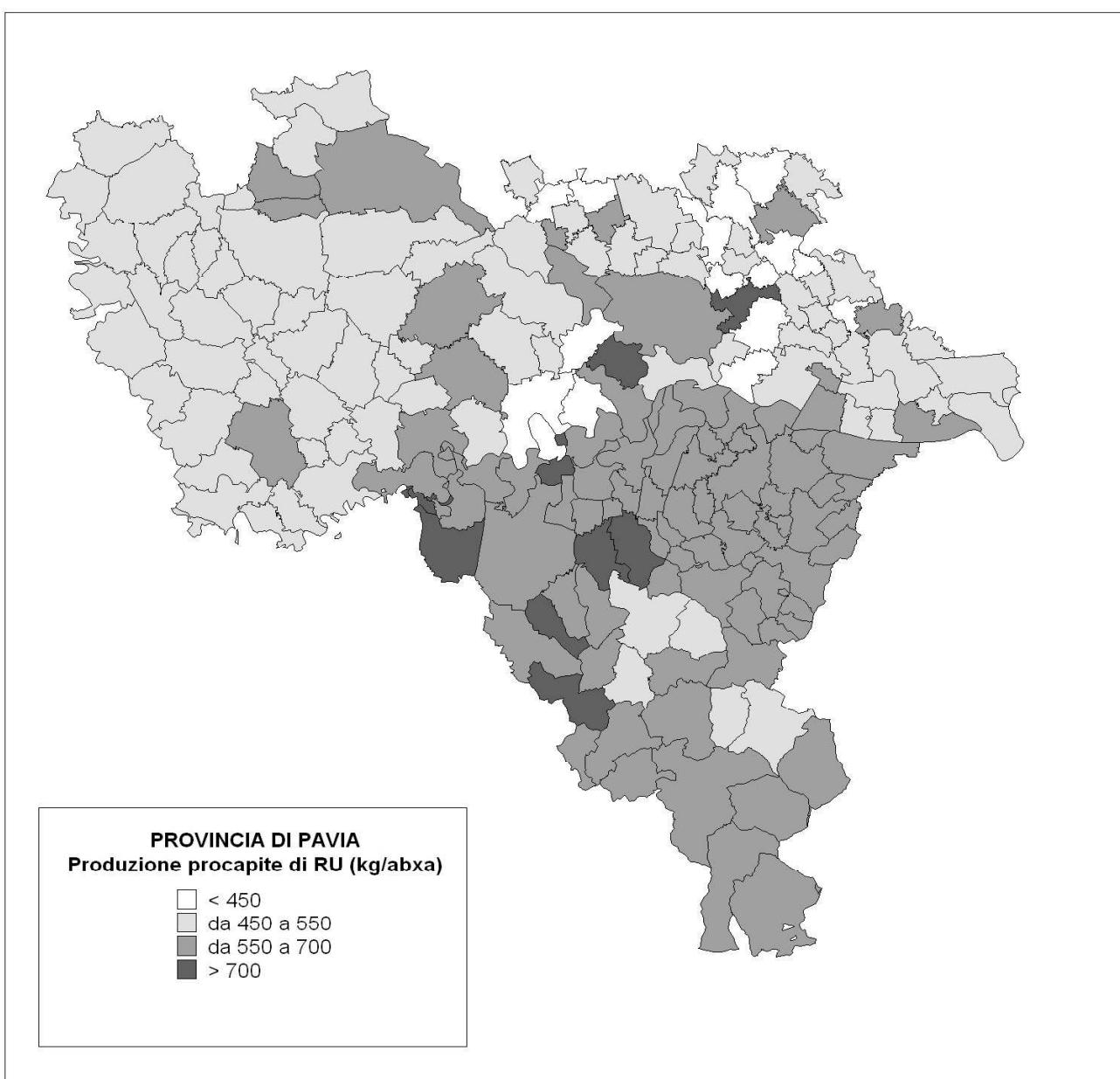
ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

PIANO PROVINCIALE GESTIONE INTEGRATA DEI RIFIUTI (PPR)

Facendo riferimento ai dati del Piano Provinciale Rifiuti del 2006, nella provincia pavese si è registrato, sia in termini assoluti che procapite, un generale aumento della produzione totale dei rifiuti con episodici flessi verificatisi nel 1995, 1998 e 2003.

Sempre da tale quadro provinciale si evidenzia l'incremento della raccolta differenziata, mentre i flussi derivati dallo spazzamento stradale e dagli ingombranti si sono ridotti in termini quantitativi e si caratterizzano per una minore variabilità dei dati negli ultimi anni.





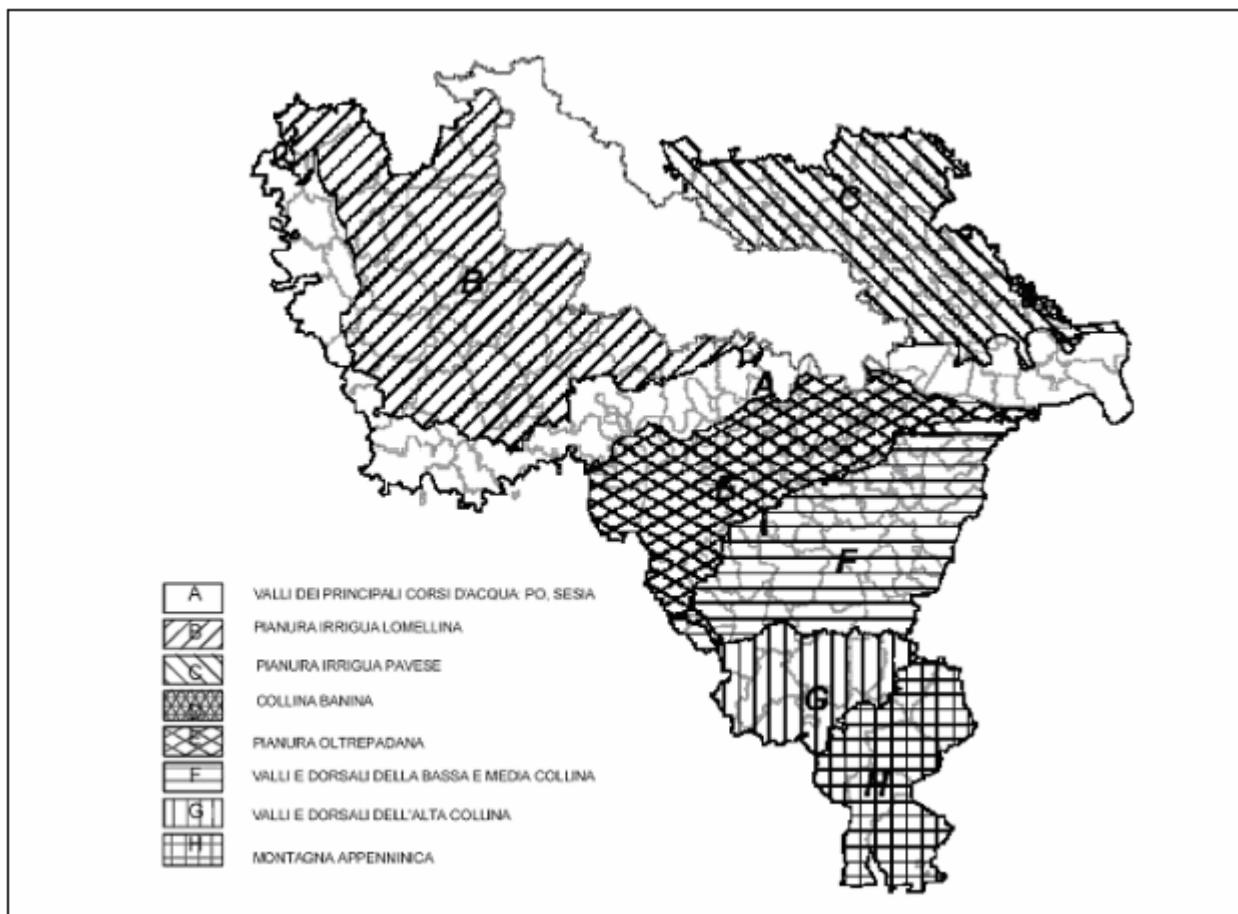
Pancarana appartiene ai comuni della cosiddetta “area di pianura”, caratterizzati da una altezza s.l.m. inferiore a 150 metri, con popolazione inferiore ai 1000 abitanti, tipologia questa che comprende il 46,3% dei comuni e il 9,4% della popolazione; in questi paesi la produzione pro capite di rifiuti si abbassa a 543 kg/ab/anno, ma a Pancarana il dato è superiore a 700 kg/ab/anno, maggiore delle quantità medie dei comuni medio-grandi (622 kg/ab/anno) e della media provinciale. Anche dal punto di vista della densità della produzione di rifiuti per unità territoriale Pancarana rappresenta una “anomalia”; se infatti per i comuni inferiori ai 1000 abitanti la densità di popolazione risulta essere 50,5 ab/km² e la densità di produzione di rifiuti urbani pari a 27,4 t/km², Pancarana, che conta complessivamente n 322 abitanti, possiede una superficie di 6,16 km² a fronte di una densità di popolazione pari a 52 ab/ km² ed una densità di produzione di rifiuti urbani oltre a 113 t/ km², dato superiore alla media provinciale (101 t/ km²) ed estremamente elevato rapportato ai comuni della stessa tipologia.

**PIANO FAUNISTICO VENATORIO E DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE
PROVINCIALE (PFVP)**

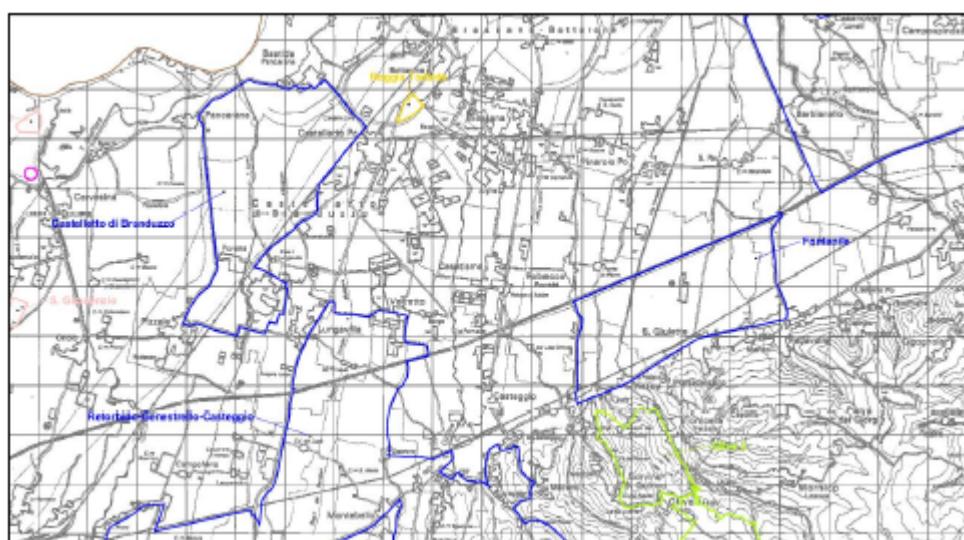
La Provincia di Pavia è dotata di un Piano Faunistico-Venatorio e di Miglioramento Ambientale - 2006-2010, redatto ai sensi degli artt. 14-15 della L.R. n. 26/93 e approvato con D.C.P. 22 marzo 2006.

Il territorio di Pancarana si inserisce in parte nell'unità di paesaggio della valle del Po e in parte nella Pianura Oltrepadana (basso Oltrepò) che si estende a sud del Po fino alla Via Emilia ed ai primi rilievi collinari ed è caratterizzata da un'attività agricola intensiva e da un assetto insediativo urbano a crescente pressione evolutiva.

**Stralcio dal PFVP 2003
Sub-unità di paesaggio del territorio provinciale**



Il comune di Pancarana è ricompreso nell' Ambito Territoriale di Caccia : ATC4 (Oltrepò Nord)



Legenda:

- Confine Ambito Territoriale di Caccia
- Confine Zona di Ripopolamento a Cattura
- Confine Zona di Addestramento Cani Tipo C
- Confine Zona di Addestramento Cani Tipo B
- Confine Riserva Naturale
- Confine Parco Naturale della Valle del Ticino
- Confine Oasi di Protezione
- Confine Monumento Naturale
- Localizzazione Fondo Chiuso

Il territorio di Pancarana è parzialmente ricompreso in una zona di ripopolamento e cattura

--

2.2 L'assetto del territorio urbano ed extraurbano

Caratteri localizzativi ed infrastrutturali

Il Comune di Pancarana è ricompreso nell'area sud-occidentale della Lombardia, nell'Oltrepò Pavese, in zona pianeggiante in prossimità di Voghera e a Km. 22 dal capoluogo provinciale, ad una quota compresa tra i 60 e gli 70 metri s.l.m.

Il suo territorio ha una superficie di 616 ettari, prevalentemente in sponda destra del fiume Po. Il fiume divide in due il territorio comunale, che si trova quindi per una piccola parte inedificata in Lomellina (area a nord del Po) e per la parte prevalente in Oltrepò (area a sud, dove sorge il nucleo abitato).

Gli insediamenti abitativi di un certo peso si riducono al capoluogo e alla Frazione Cascina Bonesca.

La Cascina Nuova della Bonesca, la Cascine Malaspina, la Cascina Gavotti ed altre sono quasi disabitate, pur essendo in attività.

Pancarana si colloca all'interno di un sistema infrastrutturale di livello nazionale e regionale: il territorio comunale è prossimo alla autostrada A7 Milano-Genova e all'autostrada A21 Torino-Brescia. La viabilità prevalente che attraversa il territorio comunale è con andamento est - ovest, parallelamente al Po, con la strada provinciale Bastida - Cervesina.

Il territorio comunale confina:

- A nord : col comune di Mezzana Rabattone, col fiume Po e per la parte di territorio posta a nord del Po, coi comuni di Mezzana Rabattone, Bastida Pancarana e Zinasco, dal quale è separato tramite un breve tratto del torrente Terdoppio
- A est : coi comuni di Bastida Pancarana e Castelletto di Branduzzo
- A sud : coi comuni di Pizzale e Voghera
- A ovest : col comune di Cervesina

Coordinate geografiche dei comuni della Lombardia. Anno 1997 (valori riferiti al centro capoluogo di comune)

Codice Istat	Comuni	Longitudine est rispetto a Greenwich	Latitudine nord
18108	Pancarana	9 3 6 12	45 4 31 80

Fonte: Istat

Cenni storici e ambiente urbano

Lo sviluppo storico del Comune di Pancarana ha radici antiche e complesse, derivanti sia dalla natura geomorfologica del suo territorio sia dalle vicende politiche che si sono susseguite nel tempo a partire dalla colonizzazione romana, non certa ma fortemente probabile.

Tuttavia, come altri insediamenti di modesta rilevanza della Pianura Padana, le prime notizie storiche su Pancarana sono successive al costituirsi di quella struttura feudale che si era andata consolidando, soprattutto nelle campagne, dopo la dominazione dei Longobardi e dei Franchi.

Lo storico Pietro Terenzio riporta in un suo pregevolissimo opuscolo, che nell'anno 943 gli Imperatori Ugo e Lotario donarono in feudo al Vescovo di Pavia il territorio di Pancarana insieme a quello di altri comuni. Tale donazione fu poi confermata dall'Imperatore Ottone il 21 novembre 977 e dall'Imperatore Enrico III⁰ nel 1044.

I documenti antichi sono molto scarsi e non possono fornirci che notizie frammentarie per lo più di carattere patrimoniale o fiscale o religioso. Ampie notizie intorno alla Chiesa e alla vita della parrocchia ci sono date da alcune relazioni di visite pastorali, compresa quella in data 23 settembre 1460.

Il pittore pavese Bernardino de' Rossi, dipinse, nell'anno 1505, sulle pareti della Chiesa, la vita di N.S. Gesù Cristo ed altre scene sacre, avviando il secolo d'oro per l'arte di Pancarana.

La Chiesa è decorata inoltre da affreschi di altri pittori vissuti in epoche successive.

Nel 1859 fu interessata dalla guerra austro-franco-piemontese, ma in generale le vicende di Pancarana sono state tranquille e pressoché uniformi, scandite per lunghi secoli, forse un millennio sotto la pacifica dominazione feudale del Vescovo di Pavia.

La formazione morfologica - urbanistica del centro abitato di Pancarana, oltre all'originario nucleo circostante la chiesa, riflette in tempi più recenti l'andamento tipico di quasi tutti i centri rurali della zona, quella cioè di un progressivo espandersi ed aggiungersi di un tessuto edilizio prettamente residenziale a bassa densità posto ai lati della viabilità principale, qui in particolare alla provinciale Bastida Pancarana – Cervesina.

Ai fini della rilevanza delle preesistenze storico-monumentali ed ambientali del tessuto più antico vengono prese in esame la cartografia del Catasto Teresiano (catasto antico) del 1723 e quella della prima levatura dell'Istituto Geografico Militare del 1884.

La cartografia dell'Istituto Geografico Militare del 1884, anno che rappresenta la soglia storica per la definizione del perimetro del nucleo di antica formazione, ci dà indicazioni sul livello di urbanizzazione successiva a quella data del territorio comunale.



Le caratteristiche architettoniche degli edifici, possono essere racchiuse in tre tipi:

- la cascina a corte
- la casa a cortina lungo la viabilità principale e secondaria
- gli interventi più recenti a villette unifamiliari.

Chiara ed evidente la provenienza povera di tale edilizia, prevalentemente rurale, con pochissimi episodi tipologici rilevanti.

Le case a cortina, lungo le vie di comunicazione, costituiscono la tipologia prevalente di Pancarana, a due piani fuori terra, disposte allineate con cortile sul retro ed al limite opposto portichetti o tettoie per il ricovero degli attrezzi.

Particolarmente significativa appare invece la Cascina Gavotti, che evidenzia un fabbricato di notevole pregio ambientale, ma fortemente degradato.

Nel complesso gran parte degli edifici del centro storico evidenziano vetustà di strutture e carenze manutentive, complicate da proprietà frazionate e tipologie difficilmente modificabili e ampliabili in quanto inserite in cortili comuni: questo fatto, spiega il perché gran parte dello sviluppo tende ad avvenire nelle zone completamente libere.

Lo sviluppo della parte residenziale del tessuto consolidato di Pancarana è avvenuta per accorpamento al nucleo più antico e per espansione degli insediamenti rurali a suo tempo localizzati in modo lineare lungo i percorsi della campagna.

I caratteri degli insediamenti e le loro modalità costruttive, nella loro prevalenza, rispecchiano le fasi temporali di sviluppo dell'urbanizzazione del territorio comunale.

La crescita della prima metà del novecento ha sviluppato soprattutto ambiti dalle caratteristiche rurali che nel tempo si sono consolidati con funzione residenziale.



viste del nucleo antico



--

Il censimento del 1981, stabiliva in n. 200 le abitazioni occupate e non occupate nel Comune di Pancarana, con un totale di n. 912 stanze delle quali non occupate 291, con una tipologia di abitazione media composta da 4,6 vani, che evidenzia la tipica presenza di abitazioni rurali con il loro numero elevatissimo di stanze.

Nel successivo ventennio la situazione si è modificata pochissimo.

I dati ISTAT dicono inoltre poco o nulla, sulla qualità degli alloggi. Solo da una attenta analisi della situazione del patrimonio edilizio si deducano dati significativi sullo stato di utilizzazione o meno dei vani censiti. Dei vani fuori del centro edificato risultano essere occupati n. 65 vani, mentre altri 85 risultano essere inutilizzabili perché fatiscenti ed inagibili.

I vani all'interno del centro edificato (delimitazione di cui all'art.18 Legge 865/71) risultano essere 762 di cui 441 abitabili e 321 non utilizzabili.

Le condizioni abitative erano caratterizzate fino a qualche anno fa (e, se pure in misura minore lo sono ancora oggi), dalla presenza di un certo numero di abitazioni antigieniche e degradate.

Queste condizioni hanno provocato la produzione di un numero di stanze destinate a sostituire, generalmente in localizzazioni più periferiche, le vecchie abitazioni, che venivano abbandonate, vedi cascinali, lasciando comunque problemi che restano aperti di natura assai diversa, dalla sicurezza alla compromissione del territorio.

Destinazioni d'uso principali

Il Comune di Pancarana ha sul piano funzionale una forte caratterizzazione determinata dalla prevalente utilizzazione agricola del suo territorio. Il comparto antropizzato del territorio comunale nella sua consistenza attuale è interessato dalle prevalenti destinazioni residenziali e dalle funzioni complementari alla residenza nelle parti urbane più centrali e dalle destinazioni produttive localizzate in aree più esterne al tessuto urbano consolidato. Lo sviluppo dell'insediamento comunale è avvenuto secondo previsioni prevalentemente monofunzionali.

Assetto morfologico

Struttura insediativa : impianto morfologico, densità e tipologie prevalenti

Le parti del tessuto consolidato per le quali il Piano delle regole dovrà fornire indicazioni per i completamenti e le sostituzioni edilizie vengono di seguito così descritte :

Nucleo antico : ha conservato modalità costruttive di edificazione lungo i tracciati stradali e la creazione di spazi interni privati dedicati prima alle attività rurali e poi a cortili e giardini residenziali che si sono sviluppati intorno alla chiesa, vero perno del sistema urbano. Come già anticipato gli edifici, derivanti dalla esperienza costruttiva rurale, sono in generale di modesto valore architettonico e qualità edilizia corrente.

La frammentarietà delle aree di pertinenza e la compromissione degli spazi liberi ha comportato livelli di stratificazione edilizia per i quali risulta difficile una ricostruzione di conformazioni edilizie unitarie.

Tessuto consolidato esterno al nucleo antico.

Si distingue sostanzialmente in:

- Tessuto di origine rurale
- Tessuto di recente formazione.

Tessuto di origine rurale : è riscontrabile nel centro urbano e negli insediamenti sparsi. Una consistente parte di questo tessuto ha necessità di recupero e di riqualificazione, soprattutto per quegli edifici posti nei cortili e un tempo destinati a fienili, stalle e portici. La ridefinizione funzionale e il riutilizzo di questo patrimonio edilizio deve essere incentivato con regole che consentano il mantenimento delle volumetrie esistenti a scopi residenziali e ad essi compatibili. Le caratteristiche costruttive e le modalità di impianto dei corpi di fabbrica, a volte affacciati su orti e giardini e posti trasversalmente ai percorsi stradali, costituiscono elementi di una definita unità di paesaggio urbano da mantenere e valorizzare.

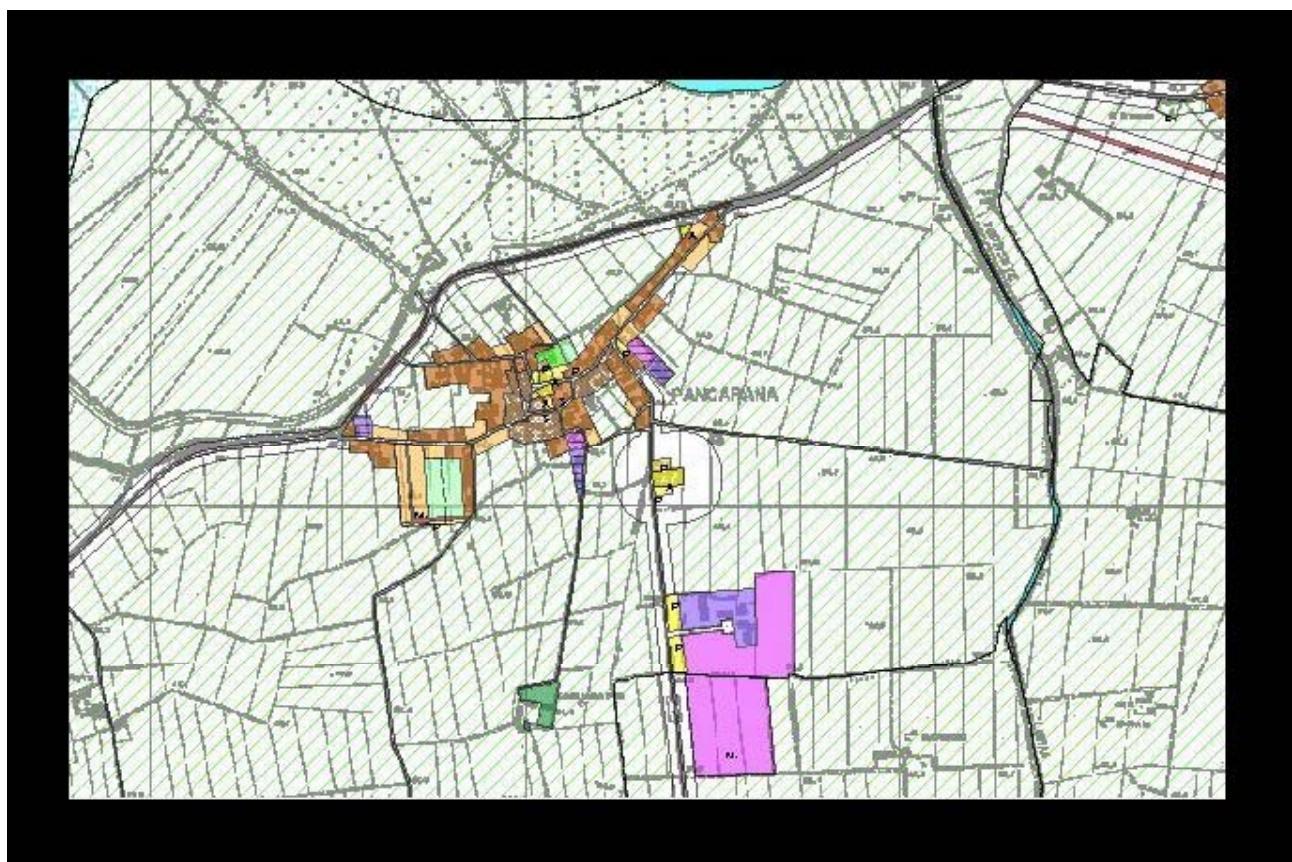
Tessuto di recente formazione : consiste nelle espansioni residenziali del dopoguerra, identificabili soprattutto negli insediamenti a lotti con case monofamiliari poste prevalentemente nella zona est lungo la strada per Pavia e i più recenti in direzione di Cervesina. In questi tessuti sono presenti, in misura minore, edifici in serie di modesta altezza (fino a due piani) con più unità residenziali.

STRUTTURA DEMOGRAFICA, ABITAZIONI E ATTIVITÀ ECONOMICHE

L'andamento demografico è caratterizzato da uno sviluppo molto lento fino al 1950, successivamente si è avuto un regresso, anch'esso lento.

Con il diffondersi della meccanizzazione agricola e la diminuzione di maestranze in campo agricolo, si è verificata l'emigrazione verso nuovi posti di lavoro nei centri maggiori e un diffuso pendolarismo verso i centri urbani di Voghiera e Pavia.

La pianificazione conseguente alla L.R.51/75 ha privilegiato la concentrazione degli interventi possibili ai margini dell'unica struttura urbana consolidata del territorio comunale, disincentivando la dispersione per nuclei e case sparse. Sono state quindi concentrate nel nucleo maggiore le nuove possibilità di insediamento residenziale e produttivo, e di conseguenza i servizi pubblici per la collettività.



--

*Il PRG approvato dalla Giunta Regionale Lombarda con deliberazione n.6184 del 26.02.1991
(desunto dal mosaico degli strumenti urbanistici lombardi – Regione Lombardia)*

I principali fenomeni desumibili da dati statistici riferiti al territorio, si uniformano a quanto mediamente si riscontra in analoghi centri dell’Oltrepò Pavese: in sintesi si rileva che il decremento della popolazione è stato lento e costante dal dopoguerra sino alla fine del secolo, con saldi naturali e migratori prevalentemente negativi, nonostante la presenza di terreni edificabili ad un costo inferiore a quello della vicina città di Voghera

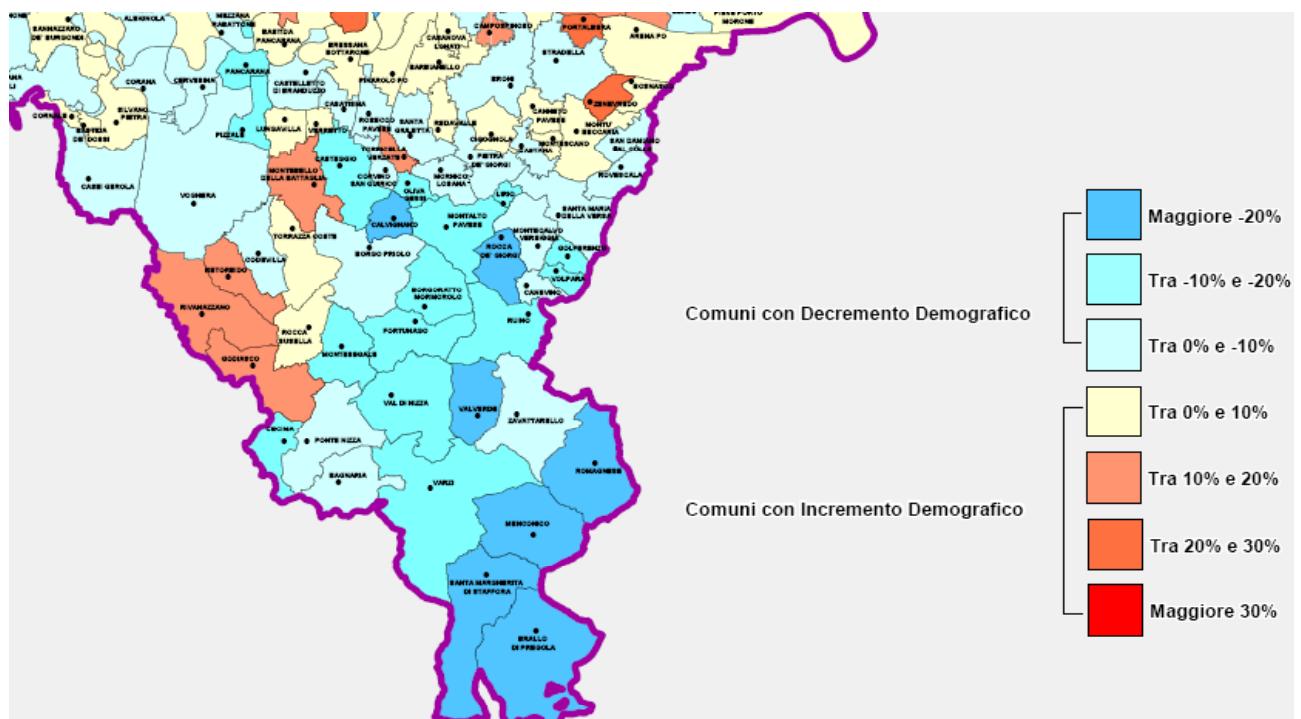
Popolazione residente ai censimenti dal 1861 al 1981. Parte I (1861-1921)							
Codice	Descrizione	1861	1871	1881	1901	1911	1921
18108	Pancarana	681	781	699	668	732	692
	Totale Lombardia	3.160.481	3.528.732	3.729.927	4.313.893	4.889.178	5.186.288

Fonte: Istat

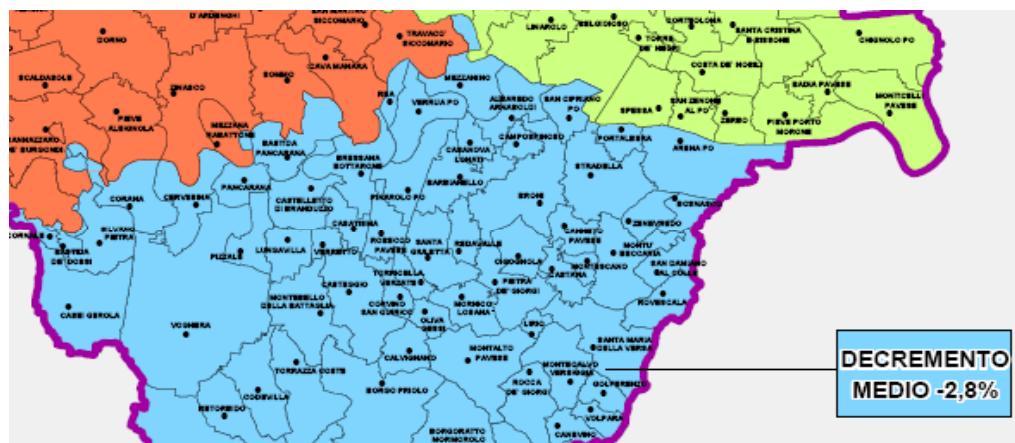
Popolazione residente ai censimenti dal 1861 al 1981. Parte II (1931-1981)							
Codice	Descrizione	1931	1941	1951	1961	1971	1981
18108	Pancarana	662	646	578	519	433	363
	Totale Lombardia	5.595.915	5.836.342	6.566.154	7.406.152	8.543.387	8.891.652

Fonte: Istat

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE (1991-2005) – Variazioni percentuali



DECIMENTO MEDIO DELLA POPOLAZIONE OLTREPO (1991-2005)



MOVIMENTI ANAGRAFICI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE - SALDI E QUOZIENTI - ANNO 2003 (Fonte: ISTAT)

	Saldo 01.01-31.12			Quozienti x 1.000 ab. (1)			
	Naturale	Migratorio	Totale	Natalità	Mortalità	Immigrazione	Emigrazione
Pavia	-2.708	10.236	7.528		7,9	13,3	50,5
Lombardia	-2.263	140.414	138.151		9,5	9,8	49,2
Italia	-42.405	609.580	567.175		9,4	10,2	35,7
							25,1

(1) I quozienti sono calcolati sulla popolazione medi annua.

--

**Popolazione residente al 1° gennaio per comune, sesso, classe di età, stato civile.
Maschi+femmine, totale. Anno 2000**

Codice	Comuni	CLASSI DI ETA'									
Istat		0-5	6-10	11-14	15-19	20-24	25-29	30-59	60-64	65 e +	Totale
18108	PANCARANA	15	11	6	15	17	16	135	29	105	349

Fonte: Istat

**Popolazione residente al 1° gennaio per comune, sesso, classe di età, stato civile.
Maschi+femmine, totale. Anno 2000**

Codice	Comuni	CLASSI DI ETA'									
Istat		0-5	6-10	11-14	15-19	20-24	25-29	30-59	60-64	65 e +	Totale
18108	PANCARANA	15	11	6	15	17	16	135	29	105	349

Fonte: Istat

L'indice di invecchiamento della popolazione esplicita che il 31% della popolazione supera i 65 anni di età.

**Popolazione residente al 1° gennaio per comune, sesso, classe di età, stato civile.
Maschi+femmine, totale. Anno 2000**

Codice	Comuni	CLASSI DI ETA'									
Istat		0-5	6-10	11-14	15-19	20-24	25-29	30-59	60-64	65 e +	Totale
18116	Pancarana	18	24	10	13	32	49	225	70	203	644

Fonte: Istat

Famiglie anagrafiche a fine anno per comune. Serie storica

Codice		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Istat									
18108	Pancarana	157	156	157	156	152	154	156	146
	Totale Lombardia	3.435.514	3.499.597	3.527.243	3.569.606	3.601.678	3.653.514	3.702.324	3.743.168

Fonte: Istat

--

Cittadini stranieri. Bilancio demografico anno 1999, per comune. Maschi+Femmine								
Codice		Residenti al	Movimenti naturali		Movimenti migratori		Residenti al 31 dicembre	
Istat		1° gennaio	Nati vivi	Morti	Iscritti	Cancellati	Totali	Minorenni
18108	Pancarana	2	0	0	0	0	2	0
	Totale Lombardia	255.844	5.820	452	56.841	25.802	292.251	57.066

Fonte: Istat, Movimenti anagrafici della popolazione straniera

Movimenti anagrafici della popolazione residente per comune. Maschi+femmine. Saldi e quozi									
		Saldo 01.01-31.12			Quozienti x 1.000 ab. (1)				
		Naturale	Migratori	Totale		Natalità	Mortalità	Immigrazione	Emigrazione
18108	Pancarana	-5	-7	-12		-	14,6	26,2	46,6
	Totale Lombardia	163	56.111	56.274		9,4	9,4	35,5	29,3

Fonte: Istat

(1) I quozi sono calcolati sulla popolazione media

Movimenti anagrafici della popolazione residente per comune. Maschi+femmine. Saldi e quozi									
		Saldo 01.01-31.12			Quozienti x 1.000 ab. (1)				
		Naturale	Migratori	Totale		Natalità	Mortalità	Immigrazione	Emigrazione
18108	Pancarana	-5	-7	-12		-	14,6	26,2	46,6
	Totale Lombardia	163	56.111	56.274		9,4	9,4	35,5	29,3

Fonte: Istat

(1) I quozi sono calcolati sulla popolazione media

--

**TABELLA POPOLAZIONE RESIDENTE PER LOCALITA' ABITATE
ANNO 2001 (Fonte: ISTAT)**

COMUNI E LOCALITÀ ABITATE	Altitudine	Popolazione residente
---------------------------	------------	-----------------------

PANCARANA	65/72	322
PANCARANA *	68	283
Bonesca-Case Nuove	71	19
Case Sparse	-	20

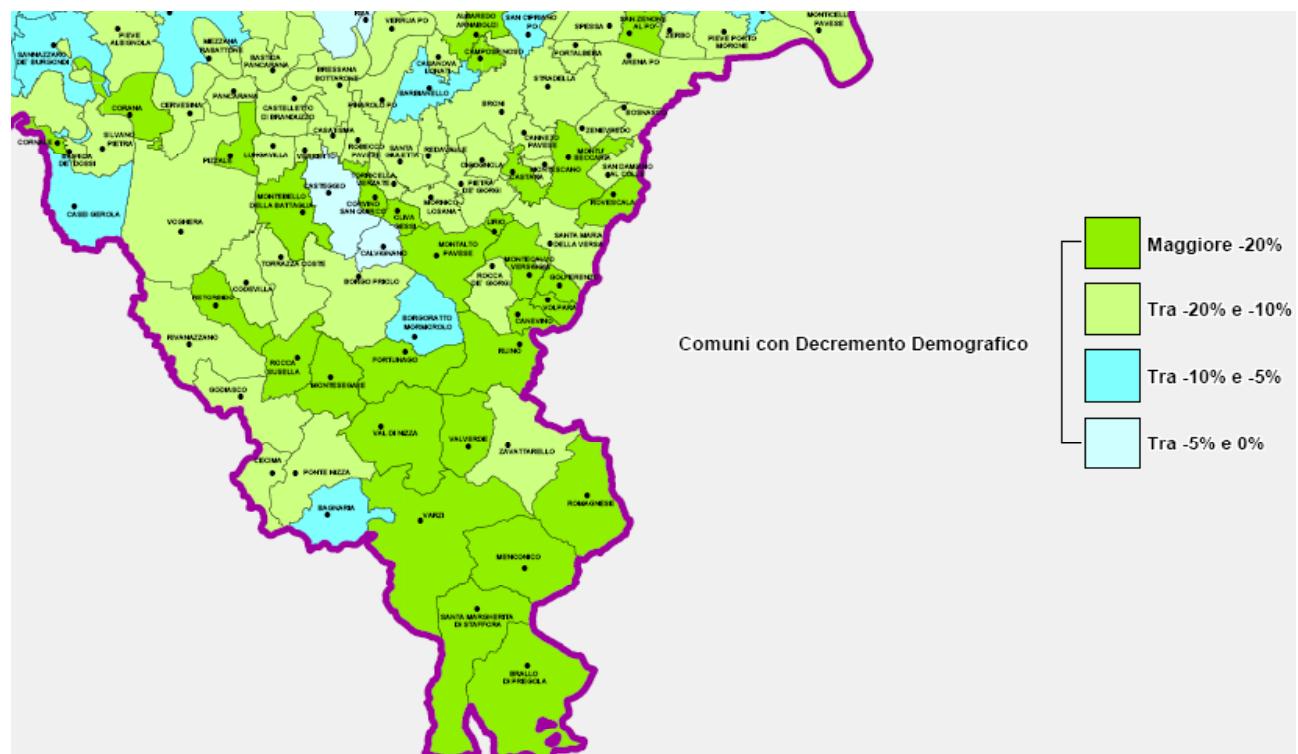
**POPOLAZIONE RESIDENTE PER TIPO DI LOCALITA' ABITATE
ANNO 2001 (Fonte: ISTAT)**

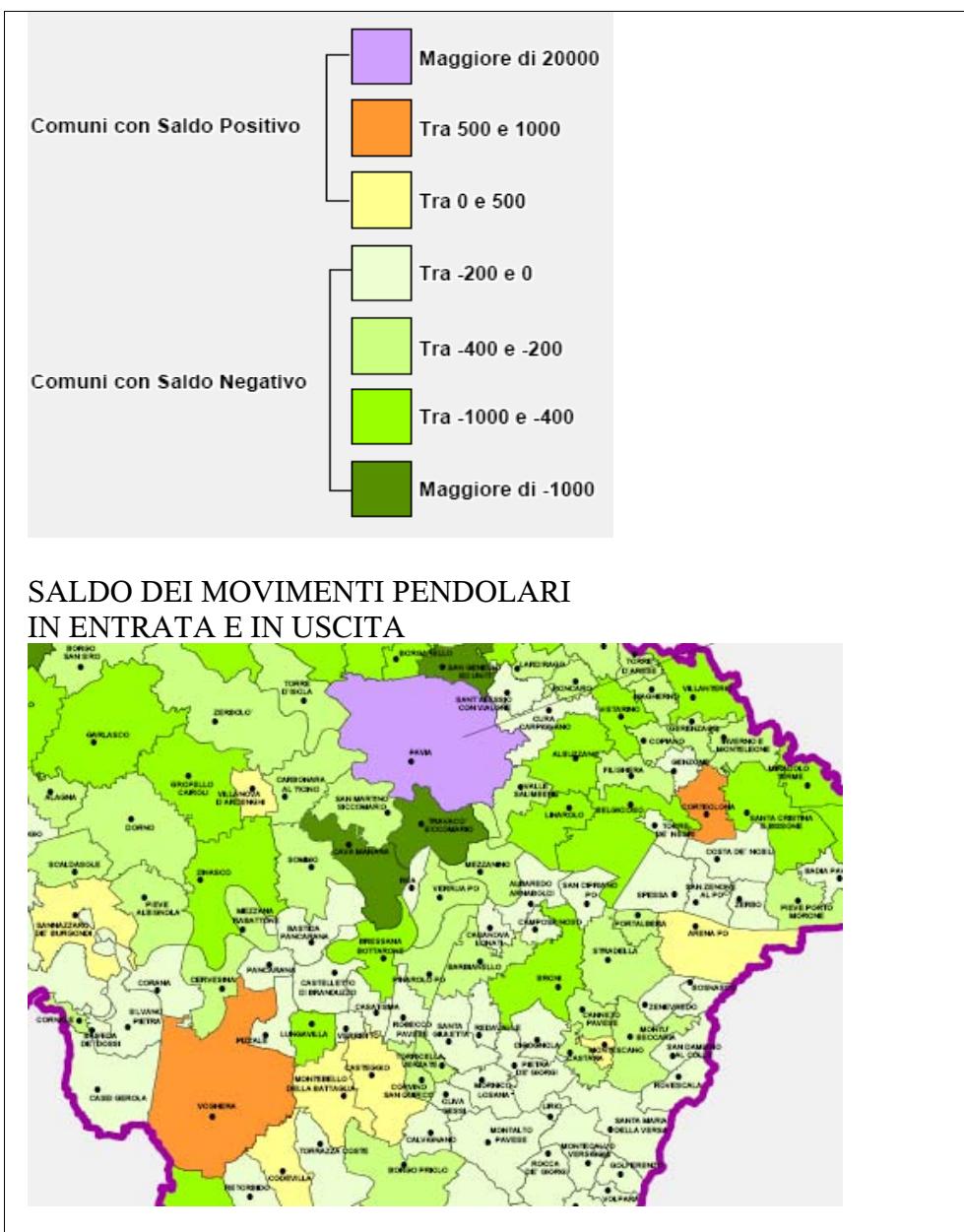
COMUNI	Tipo di località abitate			
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
Pancarana	283	19	20	322

DENSITA' ABITATIVA E NUMERO DI LOCALITA' ABITATE PER TIPO DI LOCALITA' PER COMUNE - ANNO 2001 (Fonte: ISTAT)

ISTAT	Comune	Tipo di località abitate		Superficie territoriale	Densità abitativa
		Centri abitati	Nuclei abitati	(kmq)	(ab/kmq)
18108	Pancarana	1	1	6,16	52

IPOTESI ISTAT DI SVILUPPO DEMOGRAFICO 2006-2036





SALDO DEI MOVIMENTI PENDOLARI IN ENTRATA E IN USCITA

SINTESI DEL MOVIMENTO PENDOLARE - ANNO 2001 (Fonte: ISTAT)			
MOVIMENTI IN ENTRATA DA ALTRI COMUNI			
Motivo dello spostamento			
Comune abituale di studio o di lavoro	Entrate per Lavoro	Entrate per Studio	Totale complessivo Entrate
Pancarana	34	1	35

MOVIMENTI IN USCITA VERSO ALTRI COMUNI			
Motivo dello spostamento			
Comune di Residenza	Uscite per Lavoro	Uscite per Studio	Totale complessivo Uscite
Pancarana	74	34	108

SOMMA PENDOLARISMO E/U		
Lavoro	Studio	Totale complessivo
-40	-33	-73

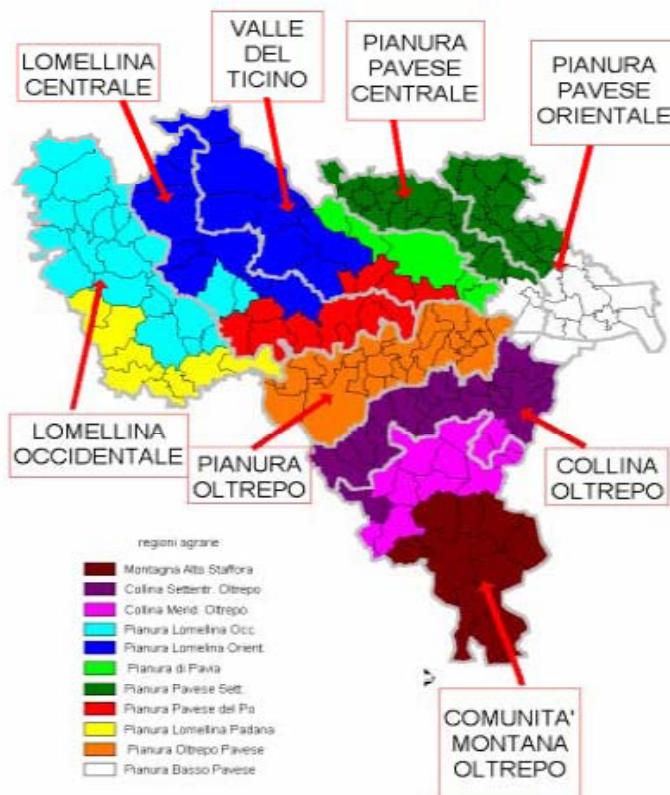
--

Sistema Produttivo

Settore Primario

Il territorio di Pancarana è ricompresso nella pianura dell'Oltrepò, ossia fra le aree più fertili della Lombardia e con alto valore economico dei suoli agricoli. L'agricoltura per il Comune di Pancarana è economicamente e ambientalmente l'attività strategica sulla base della quale il PGT deve impostare gli obiettivi di conservazione e di valorizzazione del territorio e delle sue componenti paesistico – ambientali.

Regioni agrarie Istat della Provincia di Pavia



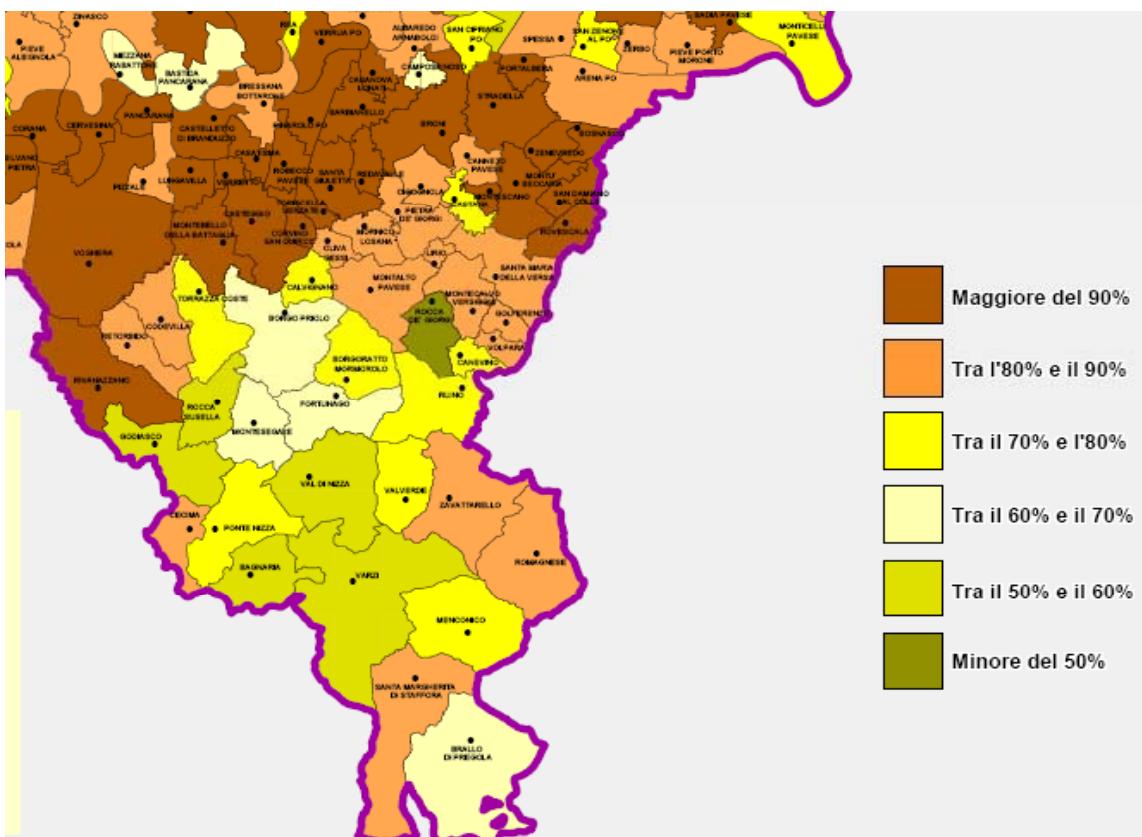


Figura : rapporto percentuale SAU su aree agricole

Per la rilevanza che riveste il settore primario, ne consegue che diventa fondamentale gestire oculatamente questo bene fondamentale che è il suolo agricolo produttivo, limitandone il più possibile il consumo.

In particolare le aree ad altissima fertilità del territorio comunale presentano valori e caratteristiche riferibili alle loro peculiarità fisiche, naturalistiche ed agrarie, per le quali si persegue il raggiungimento di obiettivi quali il consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti e il controllo e orientamento delle attività di sfruttamento del suolo secondo criteri di compatibilità.

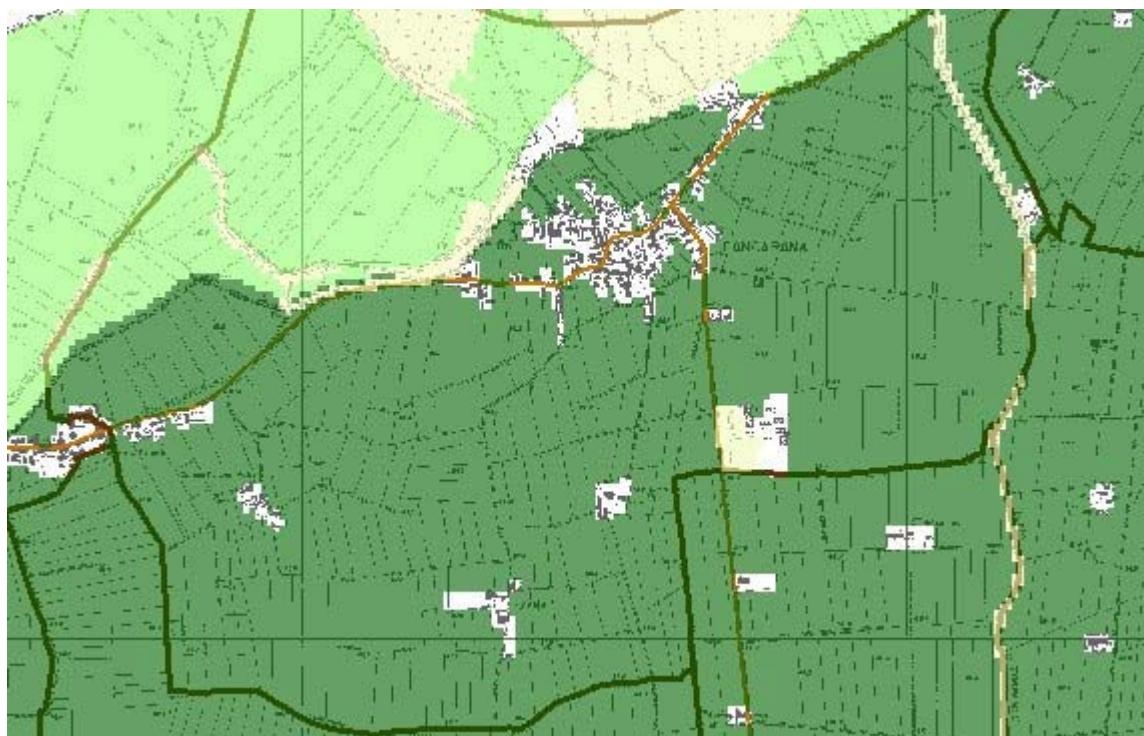
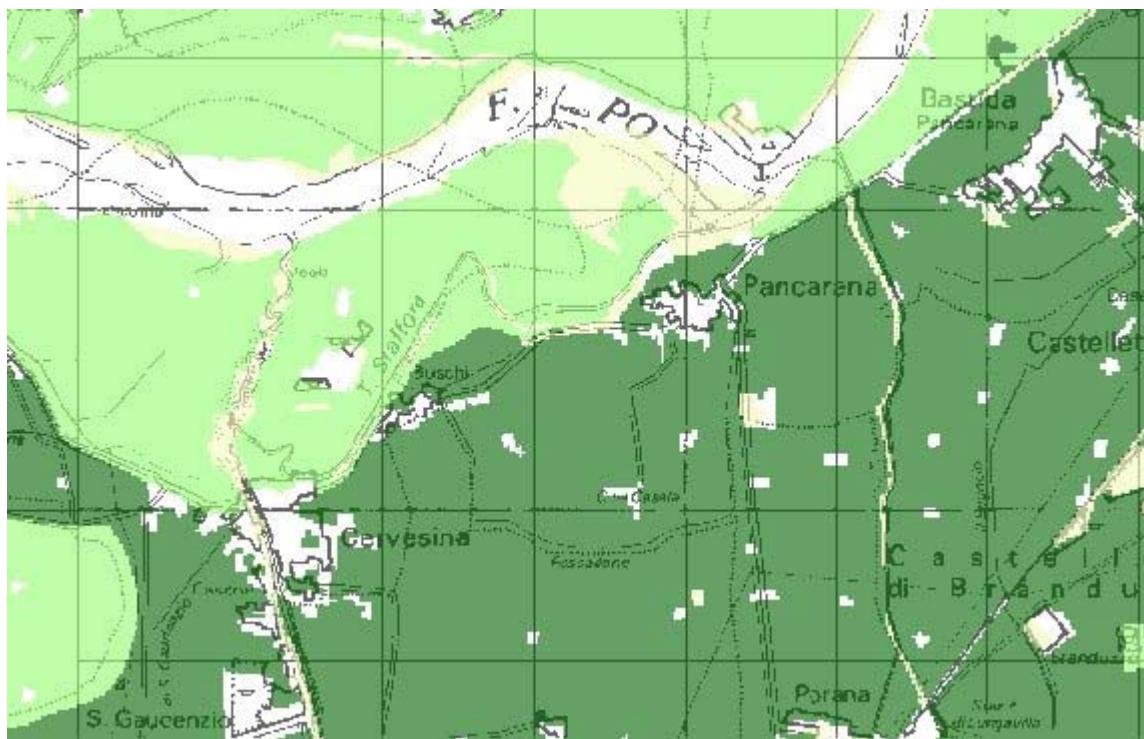
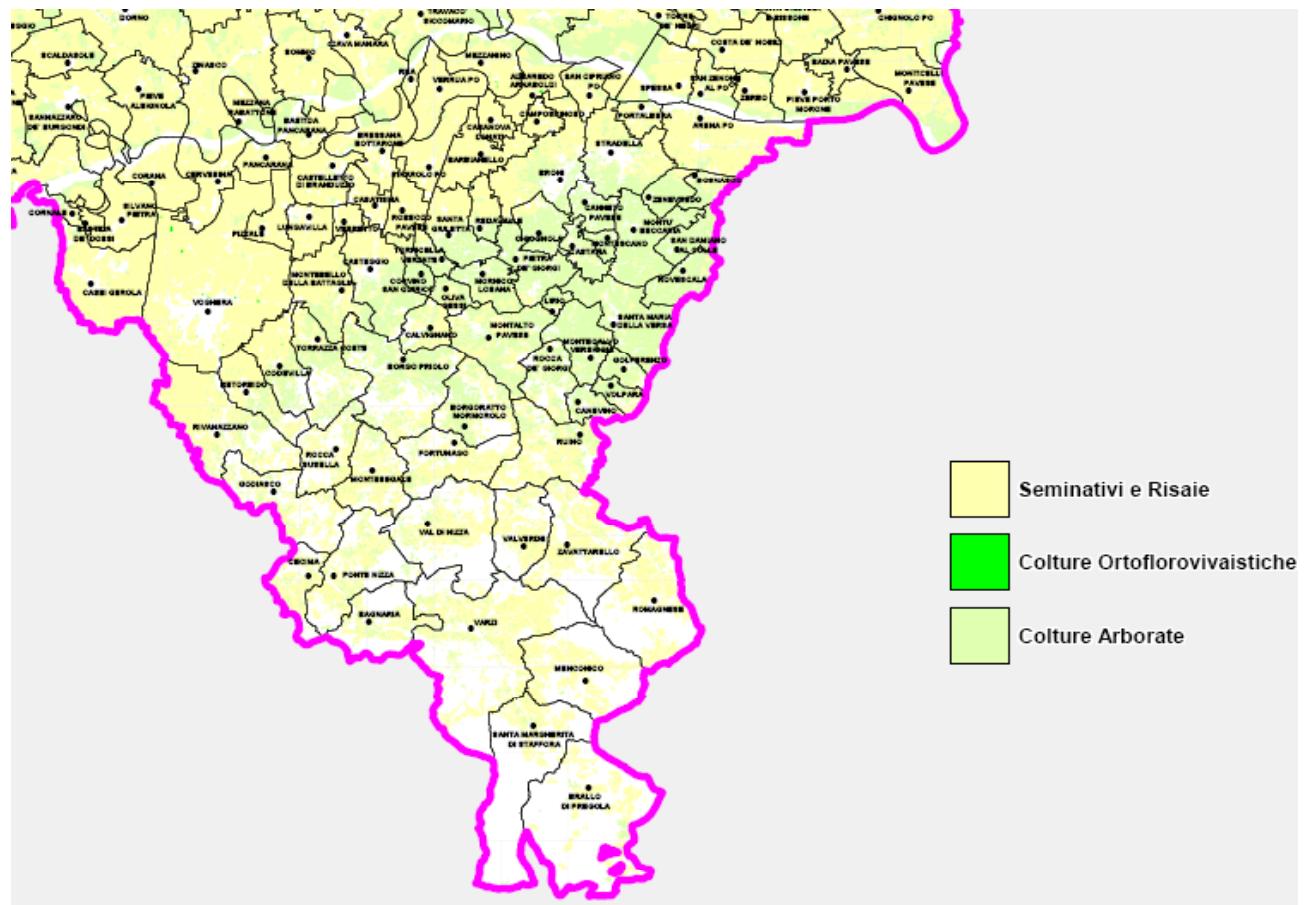
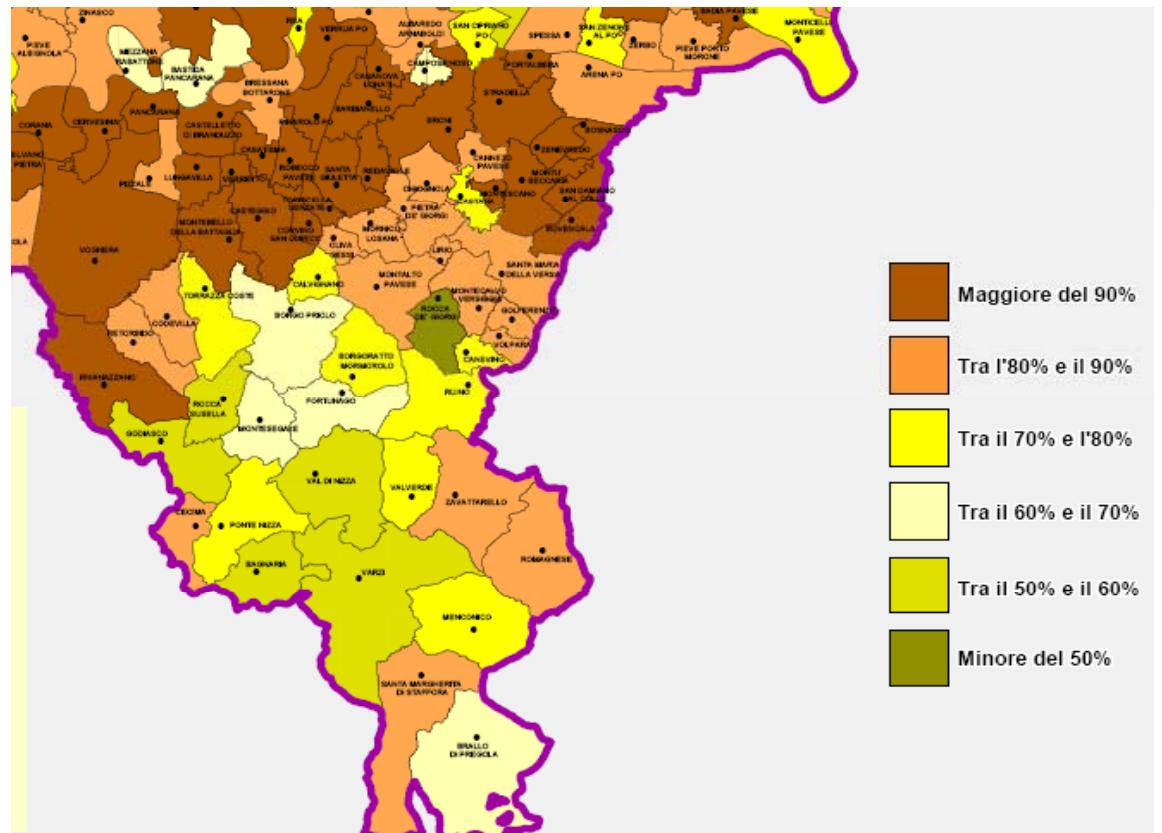


Figure precedenti : in verde scuro i suoli a più alta redditività

AREE AGRICOLE



RAPPORTO PERCENTUALE SAU SU AREE AGRICOLE



AZIENDE AGRICOLE, SUPERFICIE AGRICOLA TOTALE E SAU PER COMUNE -ANNO 2000 Fonte: ISTAT

Ambiti	comuni	Totale aziende agricole	Superficie totale Aziende Agricole (ha)	SAU (ha)
	Pancarana	44	582,55	559,14

AZIENDE AGRICOLE PER FORMA DI CONDUZIONE PER COMUNE - ANNO 2001 (fonte: ISTAT)

COMUNI	CONDUZIONE DIRETTA DEL COLTIVATORE			Conduzione con salariati	Conduzione a colonia	Altra forma di conduzione	Totale generale
	Con solo manodopera familiare	Con manodopera familiare prevalente	Con manodopera extrafamiliare prevalente				
Pancarana	30			14			44

--

SUPERFICIE TOTALE PER FORMA DI CONDUZIONE DELLE AZIENDE - ANNO 2000 (Fonte: ISTAT)

COMUNI	CONDUZIONE DIRETTA DEL COLTIVATORE			Conduzione con salariati	Conduzione a colonia parziale appoderata	Altra forma di conduzione	Totale generale
	Con solo manodopera familiare	Con manodopera familiare prevalente	Con manodopera extrafamiliare prevalente				
Pancarana	503,75			Totale 503,75	78,8		582,55

AZIENDE AGRICOLE CON SEMINATIVI E RELATIVA SUPERFICIE PER LE PRINCIPALI COLTIVAZIONI - ANNO 2000 (Fonte: ISTAT) (superficie in ettari)

COMUNI	Totale aziende	CEREALI				COLTIVAZIONI		COLTIVAZIONI FORAGGERE	
		TOTALE		FRUMENTO		ORTIVE		AVVICENDATE	
		Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie
Pancarana	44	39	311,84	37	194,26	5	10,79	24	74,25

AZIENDE CON ALLEVAMENTI E AZIENDE CON BOVINI, BUFALINI, SUINI E RELATIVO NUMERO DI CAPI - PROV. DI PAVIA - ANNO 2000 (Fonte: ISTAT)

COMUNI	BOVINI					BUFALINI			SUINI	
	Totale aziende	Aziende	CAPI		Aziende	CAPI		Aziende	Capi	
			Totale	Di cui vacche		Totale	Di cui bufale			
Pancarana	11							1	3	

AZIENDE CON ALLEVAMENTI E AZIENDE CON OVINI, CAPRINI, EQUINI, AVICOLI E RELATIVO NUMERO DI CAPI - ANNO 2000 (Fonte: ISTAT)

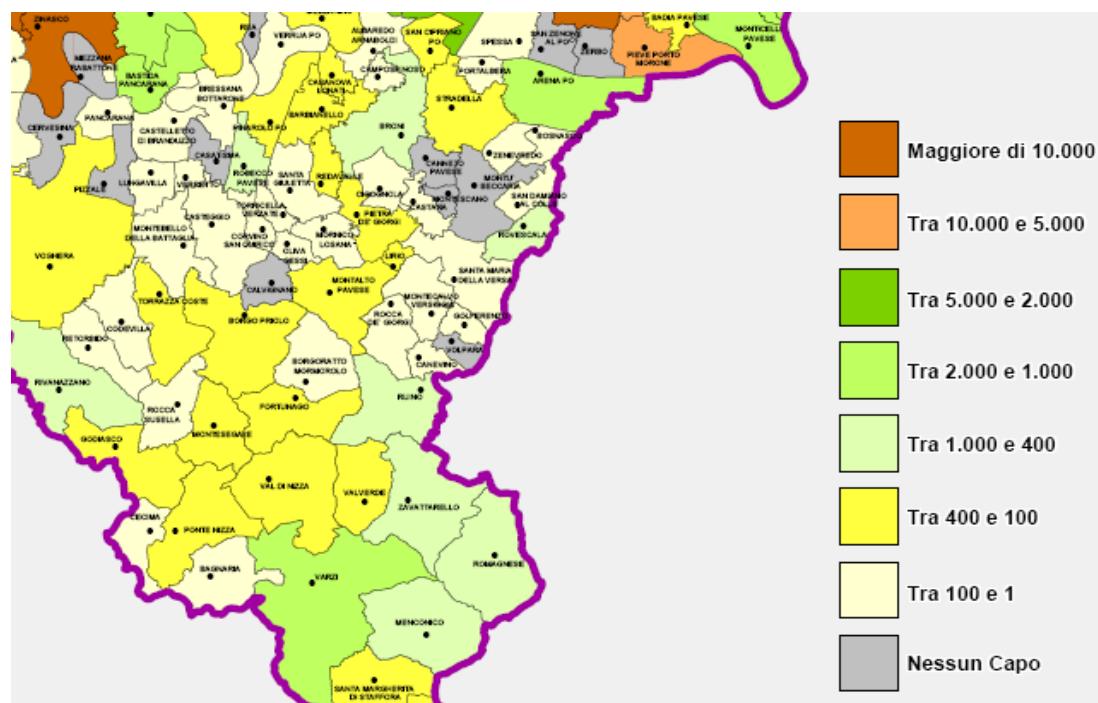
COMUNI	OVINI		CAPRINI		EQUINI		ALLEVAMENTI AVICOLI	
	Aziende	Capi	Aziende	Capi	Aziende	Capi	Aziende	Capi
Pancarana			1	3	1	3	10	158

PRINCIPALI COLTIVAZIONI E RELATIVA SUPERFICIE - (Fonte: ISTAT)

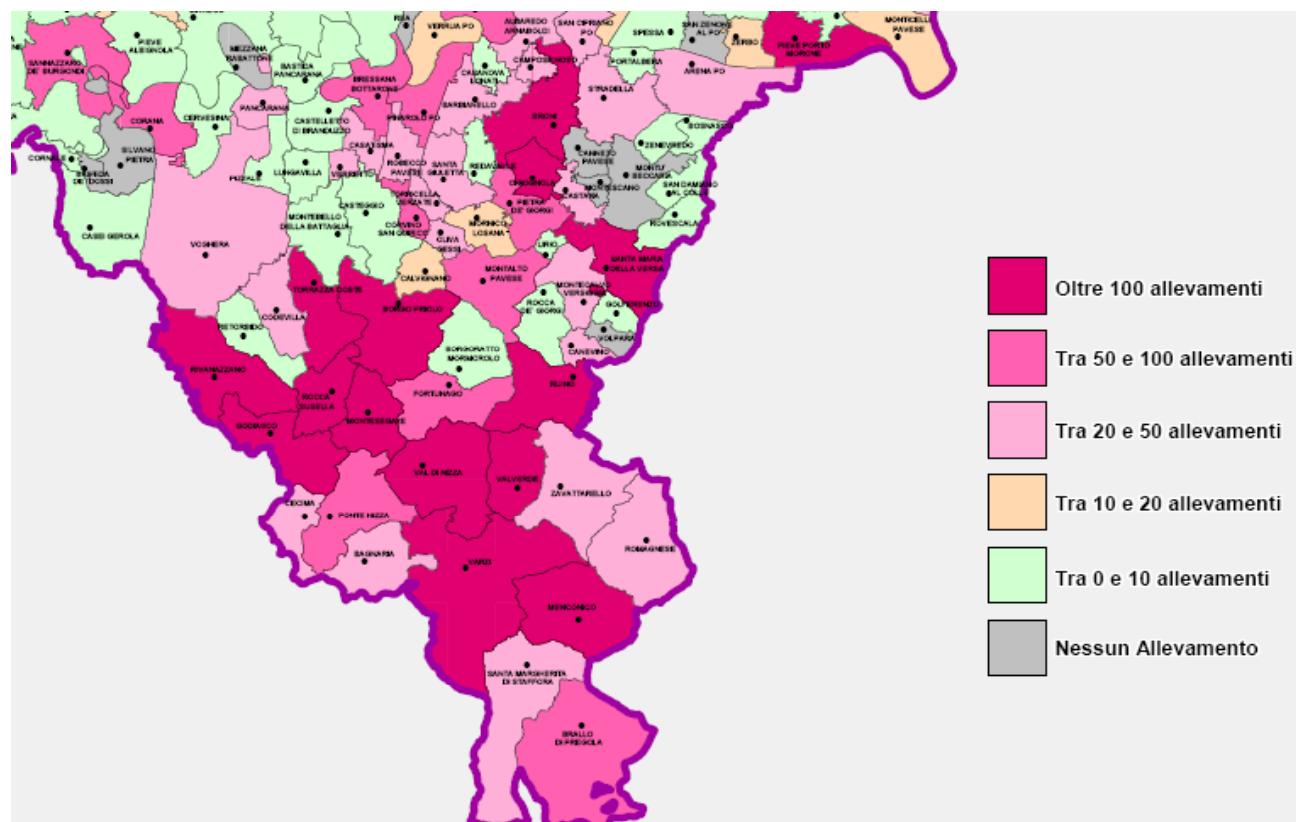
granoturco	barbabietola da zucchero	foraggere
------------	--------------------------	-----------

Pancarana	72,13	Pancarana	72,34	Pancarana	74,25
-----------	-------	-----------	-------	-----------	-------

PATRIMONIO ZOOTECNICO BOVINO E SUINO



ALLEVAMENTI



--

Nell'affrontare il quadro del settore agricolo, indispensabile riferimento per la definizione di nuovi modelli di sviluppo si pone il P.S.R.

Le strategie e priorità volte ad incrementare la competitività del sistema produttivo agricolo in coerenza con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente, si riassumono come segue:

1. miglioramento della competitività del settore agricolo mediante:

- lo sviluppo dell'integrazione di filiera;
- la razionalizzazione dell'uso della risorsa acqua;
- lo sviluppo e il consolidamento della filiera corta;

2. miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale:

- gestione dei nitrati in agricoltura;

3. qualità della vita nelle zone rurali e diversificazione dell'economia rurale:

- attività agricola con diversificazioni volte alla produzione di servizi turistico-ricettivi e produzione di bioenergie;

- sostegno generalizzato alle aree deboli;

4. conservazione e avviamento di attività rurali ed agroforestali storiche ed innovative incentrate sull'attività agricola.

Avendo il settore primario nel contesto del comune di Pancarana un ruolo prevalente, ne consegue che diventa fondamentale gestire opportunamente il suolo agricolo produttivo, limitandone il più possibile il consumo. In quest'ottica il PGT delinea con riferimento all'ubicazione e alle caratteristiche intrinseche delle diverse aree, i seguenti sub ambiti che esprimono valenze e funzioni diverse:

- a) Aree agricole generiche
- b) Aree agricole strategiche di individuazione comunale
- c) Verde di mitigazione ambientale
- d) Aree agricole di interesse e valorizzazione paesistico-ambientale

α) Le Aree agricole generiche sono ambiti agricoli produttivi nei quali sono presenti insediamenti abitativi a volte non più destinati all'agricoltura e nei quali è presente un certo livello di infrastrutturazione che il PGT, attraverso il Piano delle Regole, tende a regolamentare anche in riferimento alle trasformazioni compatibili. In tali ambiti si persegue la riqualificazione degli insediamenti, incentivando un recupero edilizio coerente con il contesto agricolo e i manufatti esistenti e la riconversione ad altre funzioni ammissibili degli edifici agricoli diffusi sul territorio e non più funzionali alla conduzione delle aziende.

Per la nuova edificazione ad uso dei fondi vengono fissati criteri tipologici ed architettonici compatibili con l'ambiente rurale che in generale necessita di una valorizzazione ambientale ed integrazione con i manufatti edilizi.

Particolare attenzione richiede la salvaguardia del sistema della viabilità storica e nell'incentivazione degli elementi di caratterizzazione del territorio rurale quali siepi e filari e di mantenimento e salvaguardia del reticolo idrico minore, del sistema irriguo e delle vegetazioni ripariali.

β) Le Aree agricole strategiche di individuazione comunale rappresentano gli ambiti ove si riscontra e si incentiva la promozione di un'agricoltura di qualità e il PGT attua la salvaguardia della destinazione agricola produttiva dei suoli e delle strutture edificate connesse alla loro conduzione.

In tali ambiti si persegue la minimizzazione del consumo del suolo agricolo che presenta pure valenze di presidio ambientale, concorrendo alla mitigazione/compensazione degli effetti ambientali negativi indotti dalla presenza e funzionamento dell'urbanizzato esistente. In queste aree strategiche se ad integrazione dell'attività agricola è auspicabile l'incentivazione di funzioni di ospitalità (agriturismo) associate alla commercializzazione dei prodotti agricoli con recupero delle cascine e degli edifici rurali, sono rigorosamente tuttavia vietate le alterazioni dell'assetto del suolo coltivabile e le manomissioni dovute a scavi o movimentazioni di terreno che eccedano la normale attività di coltura.

c) Le Aree agricole di mitigazione ambientale sono individuate nella Tavola delle Previsioni di Piano evidenziando un ruolo strategico per la definizione e la tutela anche igienico-sanitaria degli abitati interfacciandosi fra gli ambiti urbanizzati o di futura urbanizzazione ed il territorio agricolo produttivo.

Su queste aree è permesso lo svolgimento delle correnti attività agricole che siano compatibili riguardo alle distanze e ad ogni altra disposizione di legge in materia e non è consentito alcun tipo di edificazione, neanche di tipo agricolo, con la sola eccezione delle coperture stagionali.

d) Le Aree agricole di particolare rilevanza paesistico-ambientale riguardano la golena del Po, caratterizzata da fattori morfologici e naturalistici di rilievo sovracomunale, la cui salvaguardia è prevista anche a livello sovraordinato (PTR e PTCP)

Le aree agricole di interesse ambientale riguardano ambiti golenali con caratteri eterogenei, di valori congiunti fisici, naturalistici ed agrari.

In questi ambiti, anche in coerenza con le previsioni di livello sovraordinato, sono previste politiche di incentivo per il raggiungimento degli obiettivi di seguito riportati:

- consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti;
- controllo e orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

Le modificazioni territoriali che dovessero essere avviate in tali ambiti e connesse alla realizzazione di opere infrastrutturali, ad attività estrattive o a bonifiche agrarie, non potranno prescindere, nel rispetto della compatibilità ambientale, dagli obiettivi di cui sopra, tenendo conto delle specificità che caratterizzano l'area ossia dei suoi caratteri ed elementi rilevanti.

La valutazione della compatibilità degli interventi dovrà basarsi, oltre che alle indicazioni del PGT, sugli elementi conoscitivi contenuti nel Quadro Territoriale di Riferimento del PTCP e attraverso il Piano delle Regole saranno previsti adeguati criteri di mitigazione e di compensazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento.

In merito alle attività estrattive, per le quali si richiamano gli indirizzi generali di cui all'art 22.3 del PTCP, dovranno essere previsti specifici interventi di recupero finalizzati:

- a) all'organico inserimento con le aree circostanti nel rispetto della continuità paesistica e con il recupero dei caratteri propri del contesto di appartenenza;
- b) all'utilizzo con funzioni didattiche, ricreative, turistiche o comunque compatibili alla valorizzazione dei luoghi.

Le esigenze produttive del settore agricolo potranno essere definite pure nel contesto di Piani di settore e a specifiche disposizioni in esse contenute volte:

- a) alla valorizzazione dei boschi esistenti mediante rimboschimenti che privilegino le specie autoctone;
- b) al riuso secondo criteri di compatibilità ambientale delle aree agricole dimesse ed incentivazione alla naturalizzazione;

In queste aree non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi ma sono favoriti interventi a carattere ricreativo, turistico e sportivo nel contesto di attività agrituristiche che si collochino nel rispetto degli obiettivi di tutela dei caratteri prevalenti dell'area e nel rispetto delle tipologie edilizie e tecnologie costruttive compatibili con il quadro paesistico di riferimento.

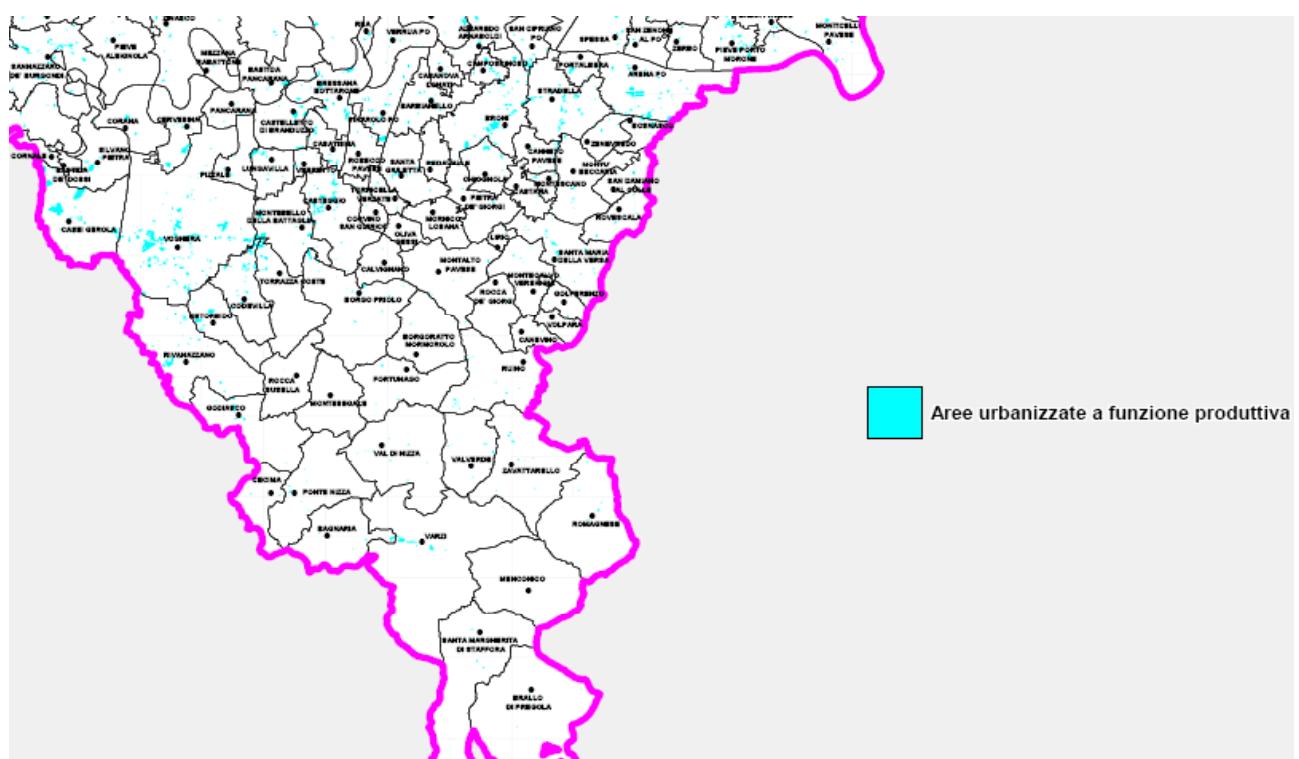
Per le attività non conformi esistenti sono previsti interventi manutentivi e di adeguamento normativo.

Settore Secondario

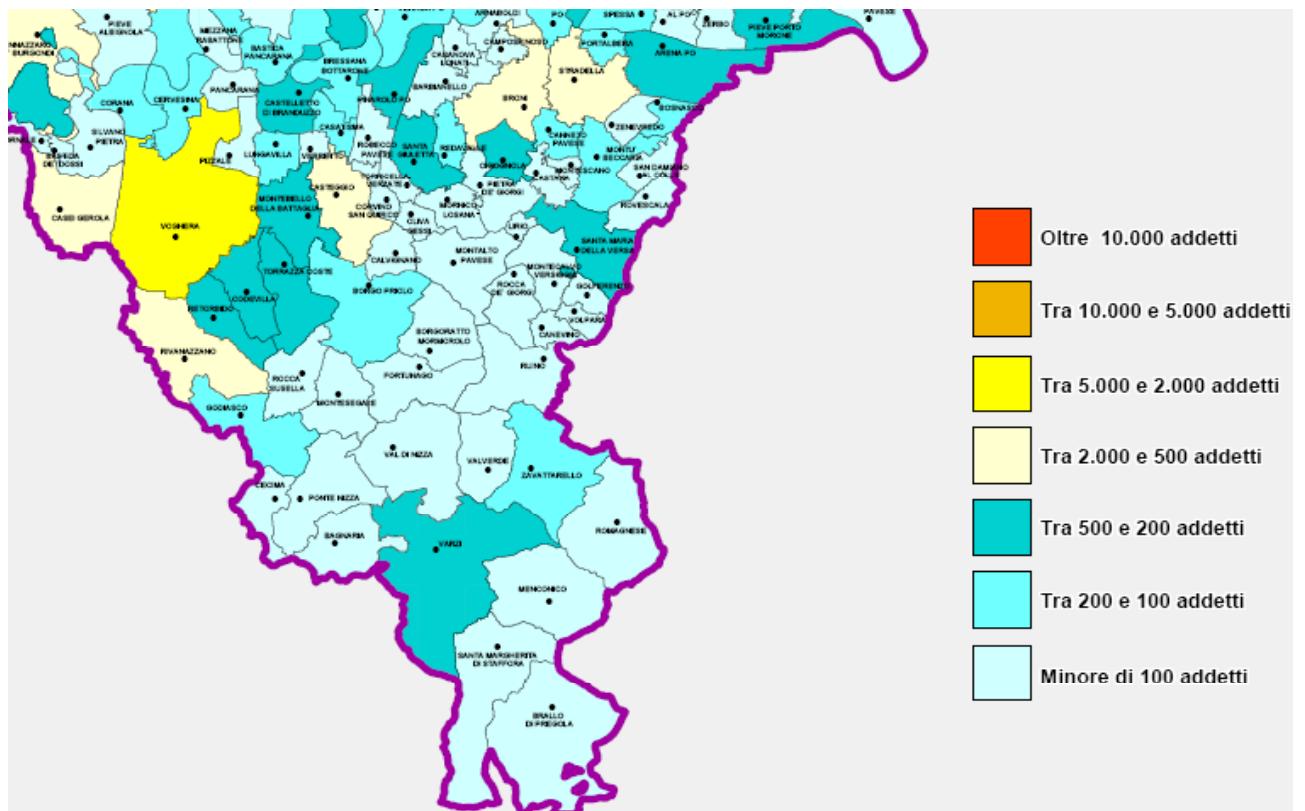
La perdita di peso relativo ed assoluto dell'agricoltura a partire dagli anni '50 con la radicale trasformazione nei settori di occupazione della popolazione residente e la conseguente ricerca altrove di posti di lavoro, è stata solo parzialmente contenuta dalla realizzazione di un polo industriale di circa 50.000 mq, avviato fin dagli anni '70 su iniziativa del Consorzio Industriale con sede a Cervesina.

L'area produttiva venne individuata nella parte sud del territorio comunale e fu oggetto ai tempi di un piano attuativo e di un successivo limitato ampliamento di circa 7000mq previsto dal PRG vigente, al momento pressoché saturato. Per questo comparto, che rappresenta l'unica concentrazione produttiva insediata nel comune, si tratta di consolidare una realtà coerentemente integrata per ubicazione, accessibilità e grado di infrastrutturazione.

AREE URBANIZZATE A FUNZIONE PRODUTTIVA



ADDETTI SETTORE SECONDARIO



Il Piano Regolatore vigente riconfermò pure le tre altre aree di tipo produttivo di insediamenti già presenti nel territorio comunale che complessivamente sviluppano una superficie fonciaria di mq 18.139.

Attualmente la disponibilità di spazi per nuovi insediamenti produttivi è alquanto limitata e in ogni caso le attività insediate hanno carattere prettamente artigianale, con basso impiego di mano d'opera.

Il PGT si pone come obiettivo il consolidamento delle aree produttive già presenti in ambito comunale, escludendo gli insediamenti di quelle attività che risultino incompatibili con la vocazione agricola di Pancarana e con le caratteristiche ambientali del territorio, pur prendendo atto che il settore secondario delinea una realtà locale poco sviluppata sia in termini strutturali che occupazionali in riferimento all'ambito considerato dei comuni limitrofi. Tuttavia l'implementazione del settore produttivo secondario è da valutarsi con estrema attenzione considerando il valore trainante del settore produttivo primario che richiederebbe, per la vocazione richiamata del territorio, attività produttive di trasformazione complementari alla produzione agricola. In questo caso si provvederà per dare corso a nuove significative previsioni insediative alle procedure di concertazione secondo quanto previsto dal vigente PTCP – Articoli da 16 a 19.

Complessivamente le aree produttive individuate dal PRG vigente sono pertanto di mq 72.436.

Lombardia. Addetti alle imprese rilevate al censimento intermedio per sezione di attività economica.																
Anno 1996																
Codice	Descrizione	Agricoltura	Pesca	Estrazione	Industria	Energia	Costruzioni	Commerce	Alberghi e ristoranti	Trasporti	Interni ed.	Attività	Istruzione	Sanità	Altri	Totali
Istat				minerale	manifattur.	gas, acqua		riparazioni	ristoranti	magazz.	monetaria e	professionali		servizi	servizi	
											comunicaz.	finanziaria		soci	ali	
18108	Pancarana	-	-	2	16	-	23	11	-	28	1	-	-	-	-	81

Fonte: Istat, Censimento intermedio, 1996

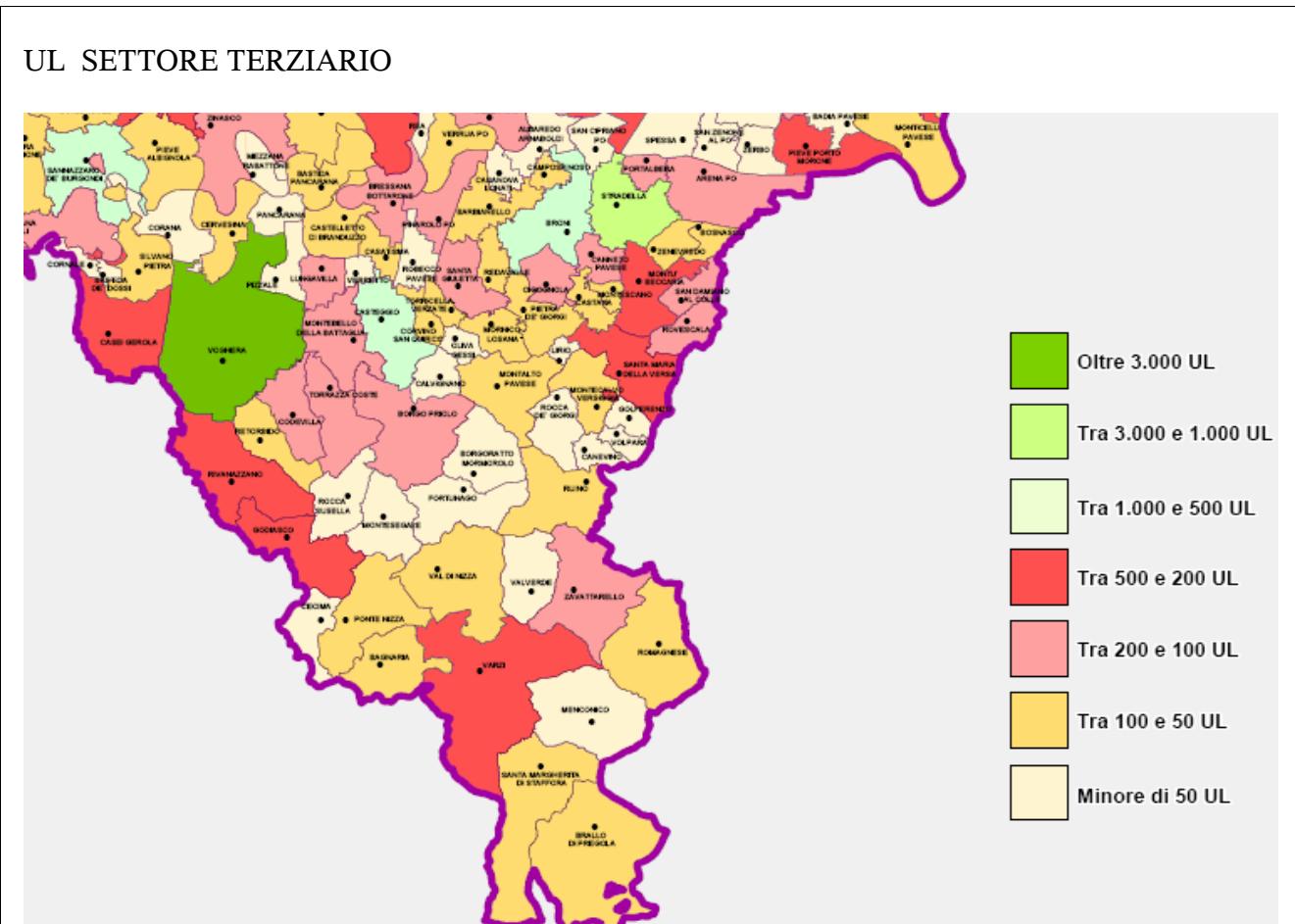
Lombardia. Addetti al 1.1.1998 per posizione professionale e qualifica. Imprese artigiane							
Codice	Descrizione	Totale	Indipendenti	Dipendenti			
Istat					Totali	Dirigenti	Impiegati
18108	Pancarana	45	15	30	0	3	27
	Totale Lombardia	602.437	320.343	282.094	43	28.054	253.997

Fonte: Aspo

Lombardia. Unità locali rilevate al censimento intermedio per classe di addetti. Anno 1996											
		Classi di addetti									
Codice	Comuni	1	2 - 5	6 - 9	10 - 19	20 - 49	50 - 249	250 - 499	500 - 999	1000 e più	Totale
Istat											
18108	Pancarana	10	8	2	1	1	-	-	-	-	22
	Lombardia	354.706	242.084	40.111	29.547	13.758	5.512	500	170	58	686.446

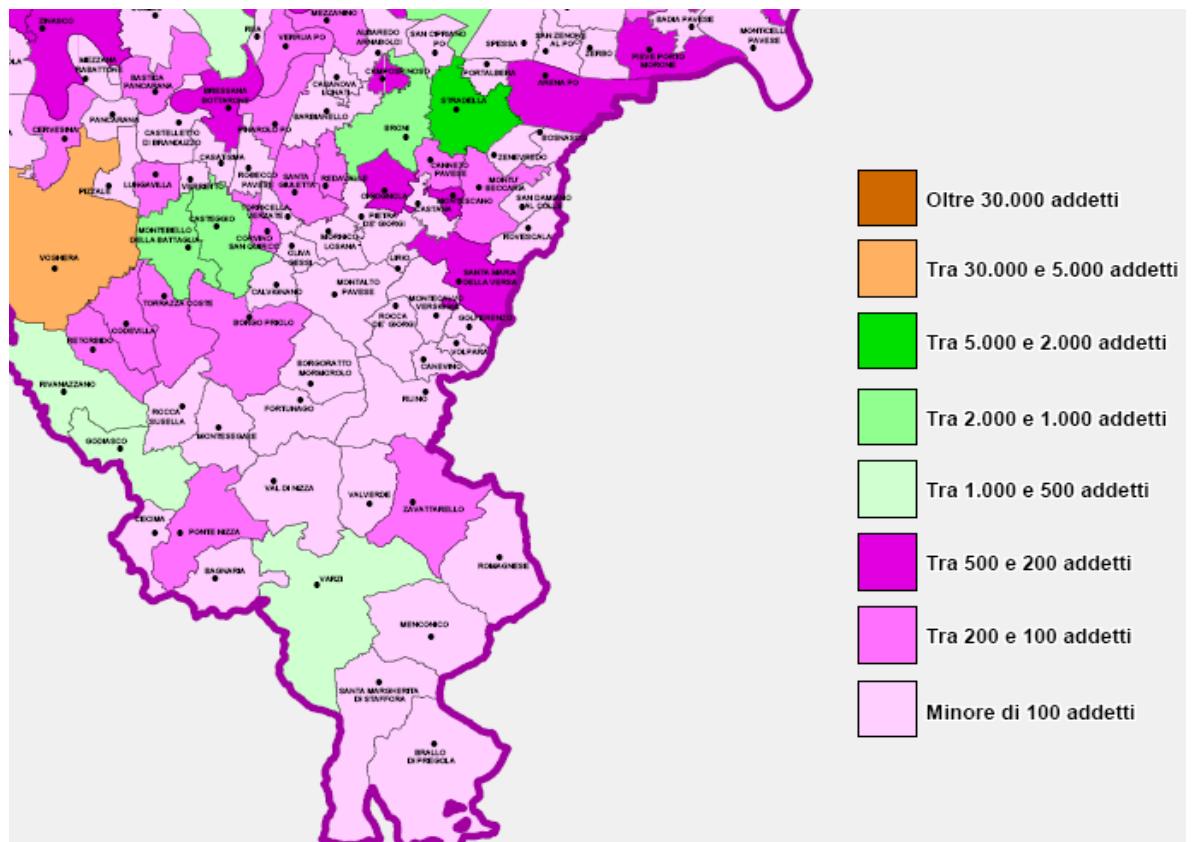
Fonte: Istat, Censimento intermedio, 1996

Settore Terziario



Descrizione	Commercio e riparazioni	Alberghi e ristoranti	Trasporti magazz.	Intermed. monetaria e comunicaz.	Attività professionali e finanziaria	Pubblica amministrazione	Istruzione	Sanità	Altri servizi sociali	Totale
PANCARANA	4	1	4	1	2	1	0	0	1	26

ADDETTI SETTORE TERZIARIO



Gli obiettivi strategici per il settore commerciale fatti propri dal DdP si inquadrano nel più ampio scenario e negli obiettivi generali dettati dal PTSSC 2006-2008, e possono essere così riassunti:

- Razionalizzare e qualificare il servizio commerciale, sia sostenendo il commercio di prossimità espresso dalle Unità di vicinato che incentivando nuove forme insediative, con elevato standard qualitativo (progetto) e prestazionale;
- Favorire una presenza equilibrata del servizio commerciale sul territorio;
- Favorire accordi di filiera per la promozione e la vendita di prodotti locali;
- Favorire positive ricadute occupazionali sul piano qualitativo e quantitativo;
- Favorire operazioni di marketing e di animazione territoriale.

Il settore commerciale trattato nel PRG vigente evidenziava la tendenza dei consumatori residenti ad evadere verso i poli commerciali presenti nei comuni limitrofi per completare i propri acquisti, non essendo presenti nel territorio comunale insediamenti commerciali di media e/o di grande dimensione. La dimensione e localizzazione del Comune in effetti delineano uno scenario poco favorevole a recepire tali insediamenti commerciali. Tuttavia, anche il settore commerciale potrebbe

svolgere un ruolo nello sviluppo del territorio in termini occupazionali e di miglioramento e modernizzazione dell'offerta commerciale in coerenza con il “Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008”.

I criteri e le politiche trasferibili nella realtà comunale riguardano principalmente il sostegno alle attività di vicinato presenti nel centro storico e più in generale nel tessuto urbano consolidato, di cui

costituiscono un elemento di importante caratterizzazione e di animazione, oltre che di servizio agli abitanti.

Non è comunque da escludersi la possibilità di nuovi insediamenti di medie strutture di vendita (SLP max. 600 mq, evitando quelle del settore alimentare e dell'abbigliamento), connesse con la realtà territoriale e produttiva quali attrezzature e forniture per l'agricoltura che potrebbero essere insediate sia in ambito urbano che nelle aree di trasformazione.

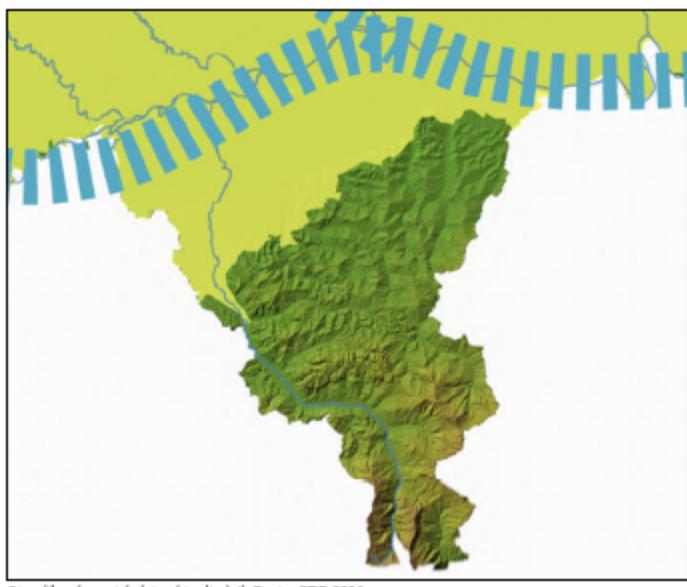
Per quanto riguarda il settore ricettivo, sarebbe auspicabile l'insediamento di una struttura collegata con lo sviluppo turistico del Po.

2.3 *Le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema*

Inquadramento paesaggistico

La Provincia di Pavia, sulla base della classificazione apportata dal Piano Territoriale Regionale (PTR), avente pure valenza di Piano Paesaggistico come previsto dalla LR 12/2005, viene suddivisa in due sistemi territoriali, uno a sud di montagna e posto in continuità con gli appennini emiliani e uno a nord pianeggiante delimitato dal Fiume Po.

Il comune di Pancarana ricade per la quasi totalità del suo territorio nell'Oltrepo, quindi a sud del fiume, ma in zona pianeggiante come si osserva dall'immagine sottostante.



Classificazione dei sistemi territoriali. Fonte: PTR 2008



A sua volta il PTCP vigente individua 8 unità paesistiche classificate in funzione degli aspetti paesistico-ambientali come definiti dai caratteri idrografici, morfologici e storico-insediativi,

ricomprendendo il territorio di Pancarana nell'ambito territoriale unitario della Pianura Oltrepadana (Oltrepo), che si estende dal limite goleale del Po fino ai primi rilievi collinari.

Secondo quanto definito dal PTCP vigente, la Pianura Oltrepadana è caratterizzata da una frammentazione del territorio naturalistico ed una semplificazione ecosistemica dovuta all'intensa attività agricola che ha visto per altro il progressivo aumento della Superficie Agricola Utilizzabile (SAU) a fronte di una diminuzione delle aziende agricole attive.

Sistema ambientale

Il sistema ambientale di riferimento è quello della bassa pianura che costeggia il Po che si compenetra nel paesaggio della fascia pedeappenninica dell'Oltrepò pavese.

Gli elementi identificativi della struttura del paesaggio naturalistico-ecologico molto presenti lungo il fiume Po all'interno degli argini maestri, nella restante parte del territorio comunale devono fare i conti con i processi di urbanizzazione, i tracciati e le barriere infrastrutturali.

Il territorio comunale è interessato sia dal Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Po che da un reticolo idrografico secondario per i quali vengono apposte norme di tutela del paesaggio naturalistico e definite prescrizioni all'edificazione.

Per quanto riguarda la restante parte dell'ambito extraurbano, la maggior parte del territorio assai fertile è utilizzata a scopi agricoli orientati principalmente a colture estensive di seminativo. Le colture legnose a pioppieti e i boschi esistenti fanno in gran parte della vegetazione in alveo del fiume Po.

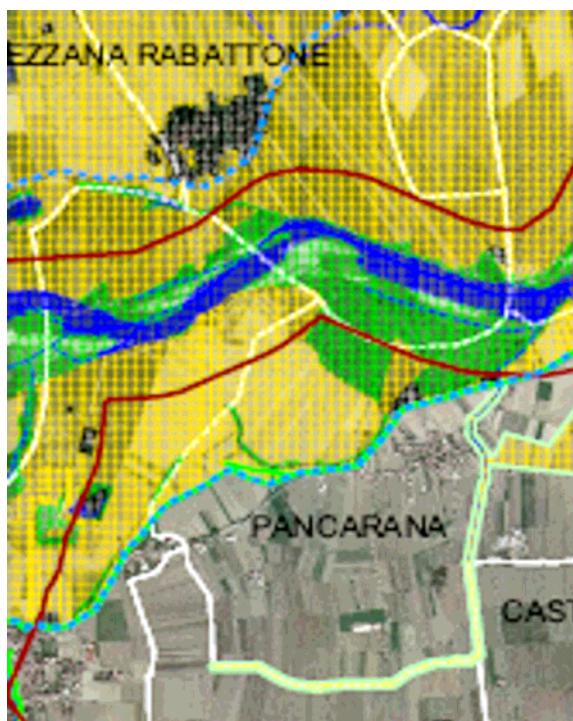
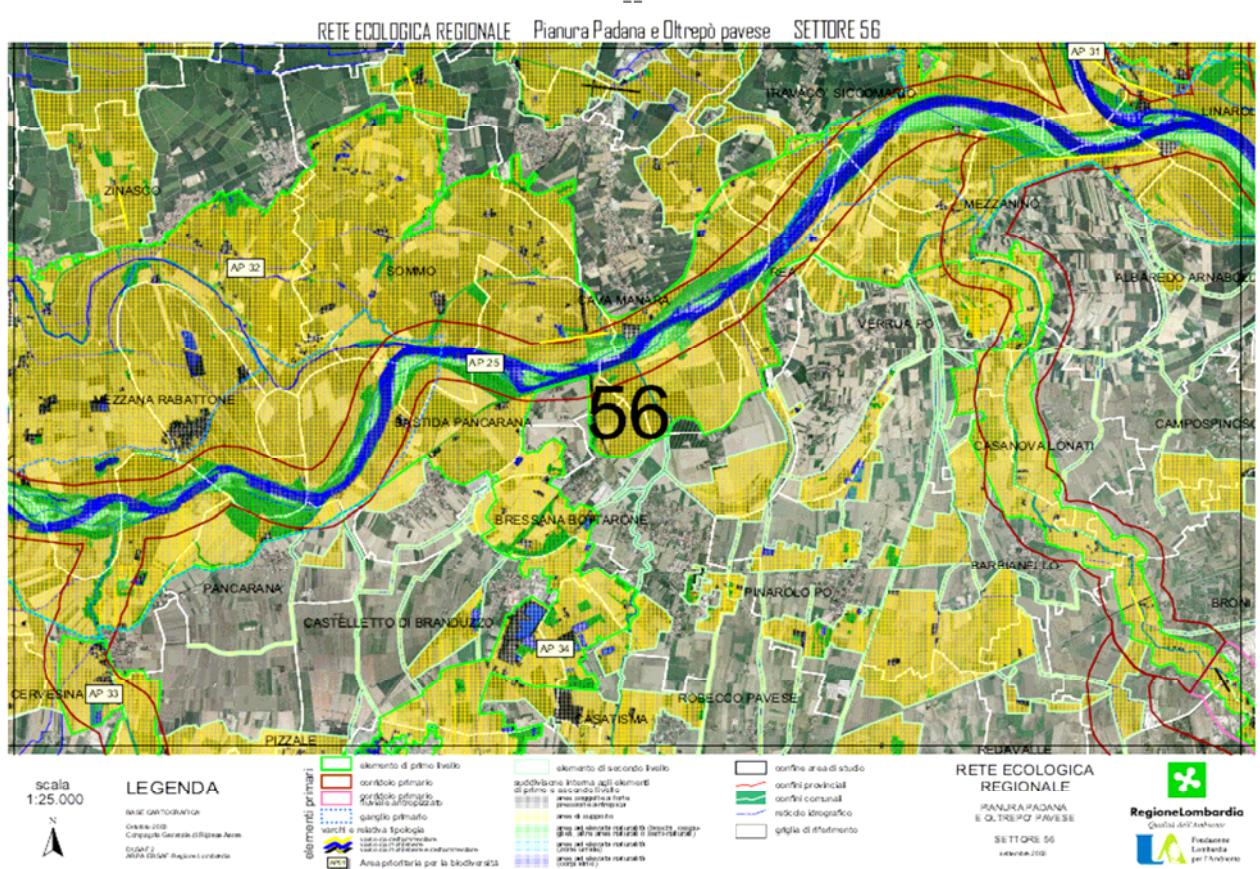
Per la porzione di territorio posta a nord del Po, è da rilevare presenza del torrente Terdoppio a confine col comune di Zinasco, che più a valle confluisce nel Po in comune di Sommo

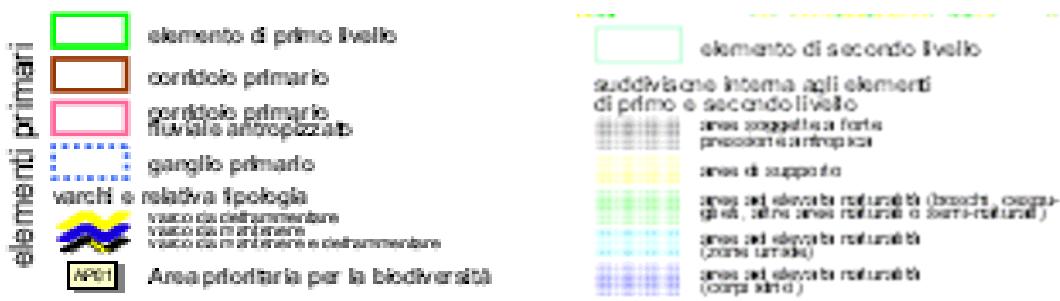
Rete ecologica

Il PTCP vigente, redatto da circa un quinquennio e in fase di aggiornamento per adeguarlo alla prescrizioni introdotte dalla LR 12/2005, articola la rete ecologica in struttura primaria, nodi di livello regionale, nodi di livello provinciale, aree di connettivo e corridoi ecologici.

La definizione della rete ecologica riguarda una delle tematiche aventi carattere prescrittivo sulla pianificazione comunale, subordinata quindi ai criteri ed indirizzi sopraordinati sulla base di quanto stabilito dalla citata legge regionale.

Con Del.G.R. 26 novembre 2008, n.8/8515 concernente *–Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali* -, il Comune di Pancarana viene inserito nel settore 56 Confluenza PO-Ticino





Ambiti agricoli

I dati¹ che si riportano si riferiscono all'annata agraria 2007/2008 del comune di Pancarana, in quanto i dati del Censimento dell'Agricoltura del 2000 potrebbero risultare parzialmente superati, anche in relazione alla cessione dell'attività dello zuccherificio ex Eridania ubicato nel vicino comune di Casei Gerola, avvenuta in anni recenti che ha condizionato parzialmente la tipologia delle colture.

A fronte di una superficie territoriale comunale di ha 616, nel comune di Pancarana la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) è pari al 90% dell'intero territorio amministrativo.

AZIENDE AGRICOLE, SUPERFICIE AGRICOLA TOTALE E SAU (ISTAT 2000)

Ambiti	comuni	Totale aziende agricole	Superficie totale Aziende Agricole (ha)	SAU (ha)
Oltrepò pavese	Pancarana	44	582,55	559,14

AZIENDE AGRICOLE PER FORMA DI CONDUZIONE (ISTAT 2000)

CONDUZIONE DIRETTA DEL COLTIVATORE				Conduzione con salariati	Conduzione a colonia parziale appoderata	Altra forma di conduzione	Totale generale
Con solo manodopera familiare	Con manodopera familiare prevalente	Con manodopera extrafamiliare prevalente	Totale				
30			30	14			44

SUPERFICIE TOTALE PER FORMA DI CONDUZIONE DELLE AZIENDE (ISTAT 2000)

CONDUZIONE DIRETTA DEL COLTIVATORE				Conduzione con salariati	Conduzione a colonia parziale appoderata	Altra forma di conduzione	Totale generale
Con solo manodopera familiare	Con manodopera familiare prevalente	Con manodopera extrafamiliare prevalente	Totale				
503,75			503,75	78,8			582,55

¹ Fonte: Settore agricoltura – Provincia di Pavia . La base informativa proviene dal SIARL

--

AZIENDE AGRICOLE CON SEMINATIVI E RELATIVA SUPERFICIE (ISTAT 2000)

Totale aziende	CEREALI				COLTIVAZIONI ORTIVE		COLTIVAZIONI FORAGGERE AVVICENDATE	
	TOTALE		FRUMENTO		Aziende	Superficie	Aziende	Superficie
	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie				
44	39	311,84	37	194,26	5	10,79	24	74,25

Le aziende agricole con ragione sociale nel comune sono 44 i cui terreni sono in gran parte nel territorio comunale.

Le aziende agricole di Pancarana si ripartiscono le colture come segue:

- n. 39 coltivazioni di cereali, proteiche (soia) e oleaginose (tipo girasole, sorgo, colza) riso escluso;
- n. 37 seminativi diversi;
- n. 5 coltivazioni ortive;
- n. 24 foraggere avvicendate;

Nella valutazione della redditività delle colture agricole del territorio agricolo di Pancarana, si fa riferimento ai dati contenuti nella *“Tabella dei valori agricoli medi riferiti all’anno 2007 e valevoli per tutto il 2008”* della Commissione Provinciale Espropri di Pavia. Tali valori sono definiti in funzione della tipologia di coltura suddivisa per Regione agraria.

Pancarana appartiene alla Regione agraria n. 10 ed i valori medi espressi in Euro a mq. da considerare riguardano essenzialmente le colture a seminativi più praticate. Il valore medio tra seminativi semplici e seminativi arborati è di Euro 3,30/mq..

Per le aree agricole produttive si fa riferimento alle classi principali DUSAf.

La prevalenza del territorio agricolo, come in evidenza, riguarda le zone coltivate a seminativi ed a legnose agrarie, mentre i boschi esistenti riguardano in particolare quelli riparali del Po. La verifica della cartografia DUSAf evidenzia come aree classificate *sterili* possano essere recuperate ad usi completamente agricoli.

Di particolare interesse è pure il sistema delle cascine, insieme a diversi fabbricati ad uso agricoli dispersi per la campagna.

L’intero settore agricolo del comune è interessato dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del Po.

Riconosciuto il valore ambientale ed economico attribuibile alla aree agricole del territorio comunale, non tutte le aree agricole possono essere considerate facenti parte degli ambiti agricoli strategici: questo in relazione di aspetti giuridici amministrativi e degli obiettivi di politica territoriale perseguiti dal Piano di Governo del territorio.

Con la redazione del PGT si intendono confermare all’interno delle previsioni del Documento di Piano le aree di completamento, di espansione del PRG vigente non ancora attuate, anche con valore non conformativo, ma da attuarsi attraverso strumenti di pianificazione attuativa. La conferma riguarda anche buona parte delle aree a servizi e quelle aree agricole con finalità di tutela sia rispetto all’abitato che alle zone naturalistiche ed ecologiche.

In linea di principio ci si propone pertanto di :

- contenere la dispersione dell'edificato incrementando il centro urbano e potenziando lo sviluppo lineare delle infrastrutture;
- prevedere aree di mitigazione ecologica per gli effetti derivanti dal ruolo delle infrastrutture presenti sul territorio, in particolare lungo la strada per Voghera;
- sviluppare dinamiche di compensazione per le aree funzionali alla creazione di ambiti di mitigazione ecologica.

Meccanismi di compensazione verranno quindi valutati per le aree, non direttamente coinvolte da processi di urbanizzazione e quelle non facenti parte dei compatti agricoli produttivi, a cui potranno essere attribuiti diritti da trasferire negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

La definizione di criteri per l'individuazione degli ambiti agricoli, di competenza provinciale, ha carattere cogente sugli atti del PGT. Tali indirizzi avranno, inoltre, il compito di dettare specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione anche a scala regionale.

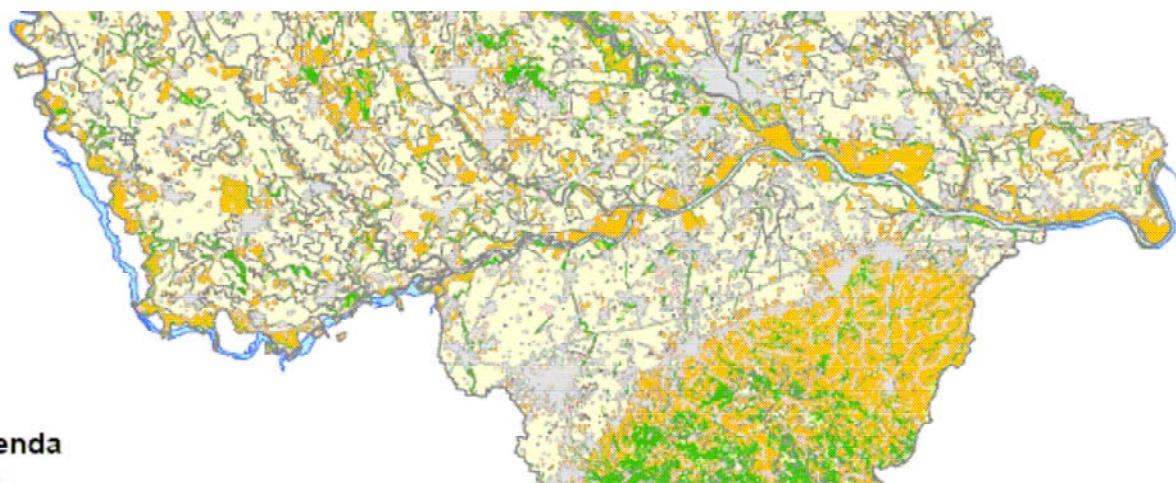
Il mantenimento e la valorizzazione delle aree agricole è di primaria importanza considerando che, a fronte di una superficie comunale di ha 616, circa il 94% (pari a 582 ha) è attualmente occupato da attività agricole.

Secondo il SIARL, (Sistema Informativo Aziende Regione Lombardia) la banca dati che raccoglie le informazioni sulle aziende agricole regionali, la coltura più diffusa è il grano tenero seguito dall'erba medica e dal grano duro.

I boschi si concentrano, in particolar modo, sulle fasce riparali del fiume Po.

Complessivamente tutto il territorio provinciale è interessato da un'intensa attività agricola ma si contraddistingue per una spiccata diversificazione produttiva in funzione delle caratteristiche pedoclimatiche e delle disponibilità irrigue.

La chiusura dell'ex zuccherificio Eridania situato nel vicino comune di Casei Gerola ha modificato gli equilibri dell'attività agricola, influendo sulle tipologie di coltura. A seguito della chiusura del zuccherificio la coltivazione della barbabietola da zucchero è praticamente sparita e sostituita da altri seminativi ed, in minor misura, dalla coltivazione della patata.





Le cascine

Nel territorio comunale sono presenti alcune cascine, precedentemente utilizzate per la conduzione dei fondi agricoli e, allo stato attuale, facenti parte di quel patrimonio edilizio rurale, disperso per la campagna, largamente sottoutilizzato o inutilizzato e in avanzate condizioni di degrado ed ambientale.

La cascina più interessante dal punto di vista architettonico e ambientale è la cascina Gavotti, per la quale già il vigente PRG pone modalità per il recupero e la trasformazione rapportandole al valore storico e testimonia.

2.4 I sistemi ed i comparti ambientali

Climatologia

L’Oltrepo Pavese, quale appendice meridionale della Lombardia, secondo la classificazione Kopper ricade in un clima *temperato sub-continentale* caratterizzato da una stagione invernale rigida e da calde estati. Le due catene di montagne, a nord-ovest le alpi e a sud l’appennino, ponendosi a barriera dei venti provenienti da nord-ovest e sud-est producono una scarsa circolazione delle masse d’aria che determina accumuli di aria fredda, che, durante la stagione invernale, può permanere per diversi giorni causando gelo intenso e temperature assai rigide. Nel periodo estivo, per contro, il ristagno di aria calda provoca invece temperature elevate e alti tassi di umidità.

I periodi primaverili ed autunnali vedono un concentrarsi di precipitazioni atmosferiche in quanto in primavera prevalgono le perturbazioni di origine atlantica e in autunno quelle mediterranee.

Nel periodo estivo, pur riscontrandosi una quantità di precipitazioni più limitata, sono frequenti intense attività temporalesche conseguenti alla formazioni di localizzate masse d’aria con elevati gradienti di pressione atmosferica.,

La temperatura media annuale è di circa 12,5 °C, tipica di un clima temperato, con escursione media annua di circa 22,4 °C, caratteristica di un clima continentale riscontrando una temperatura media di gennaio di 1°C e luglio di 23,4 °C.

Geologia e Geomorfologia

Pur rinviano un’esaurente trattazione della materia alla relazione geologica facente parte del PGT, si evidenzia che dal punto di vista geologico la Pianura Padana, cui il territorio comunale di

Pancarana appartiene, è formata da alluvioni, livellate dall'opera di lavaggio da parte del sistema fluviale del bacino del Po sulla massa delle deiezioni pedemontane e glaciali.

Al di sopra di queste si è costituito uno strato argilloso, la cui natura omogenea e l'abbondanza di acque di superficie e di falda ne rendono ottimale l'utilizzo a scopo agricolo.

Il contesto evolutivo della Pianura Padana, è da riferirsi al Pleistocene inferiore, ossia a circa 1,8 milioni di anni fa, quando importanti mutazioni climatiche hanno rimodellato la Pianura caratterizzata dalla struttura dei depositi alluvionali.

L'alternanza di climi freddi ha prodotto una ciclica espansione cui è seguito il ritiro dei ghiacciai con il deposito e l'erosione di materiale detritico e la conseguente formazione della pianura alluvionale. Nelle fasi di ritiro dei ghiacciai, in particolare, si determina da parte dei corsi d'acqua un momento di generale erosione per cui gli alvei vengono a trovarsi ad una quota inferiore rispetto a quello della circostante pianura. Si genera quindi un *“terrazzo fluviale”*, ossia un gradino morfologico, o scarpata, che separa il nuovo solco che è stato scavato ed ampliato da quello precedente.

Il comune di Pancarana si è formato in tempi relativamente recenti in questo contesto geologico evolutivo, nella fase di deposizione dell'ultima glaciazione (Wurm), della successiva fase cataglaciale ed interglaciale (fase di ritiro dei ghiacciai) e negli episodi di alluvionamento successivi. Infatti, il gradino di separazione tra i depositi wurmiani e le alluvioni è stato demolito successivamente alla fase di erosione post-wurmiana. La pianura, che comprende anche il territorio comunale, è stata raccordata alle alluvioni più recenti interessate dal fiume Po. Ciò a causa sia della vicinanza del fiume Po ai rilievi appenninici che potenziarono l'impeto degli alluvionamenti attraverso i principali corsi d'acqua discendenti, sia per la natura litologica degli Appennini (in prevalenza marne argillose poco compatte) che hanno fornito una rilevante quantità di detriti in grado di seppellire il terrazzo wurmiano formatosi in epoca precedente.

Il territorio comunale si trova impostato prevalentemente su alluvioni limose-argillose con lenti argillose più o meno estese formatesi nel periodo Pleistocene-Olocene mentre alcuni lembi del territorio sono impostate su alluvioni attuali ghiaiose-sabbiose e limose, avvenute nel Olocene superiore.

Il comune è complessivamente pianeggiante, caratterizzato da una blanda pendenza di circa 2-3 mm su mille, da Sud a Nord.

Pedologia

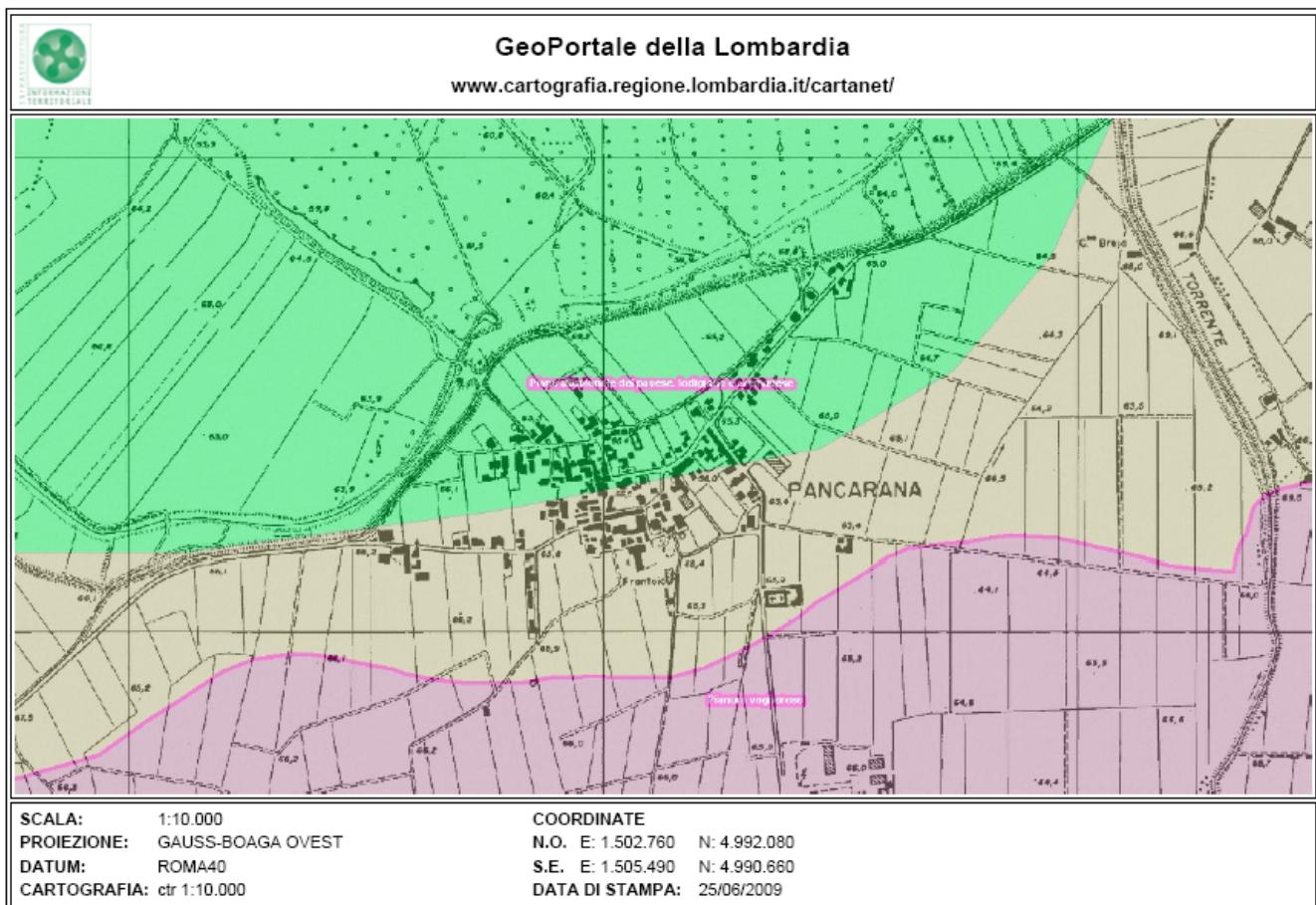
La presenza di depositi impermeabili superficiali di notevoli dimensioni tipici della Pianura Padana, produce tipologie di suolo con un drenaggio difficile o impedito.

Il territorio di Pancarana rientra nell'unità cartografica superfici modali antiche della pianura alluvionale (VP2); recenti (VP3); nelle depressioni antiche della piana alluvionale (VP4); nelle depressioni recentemente bonificate della piana alluvionale (VP6); nelle piane alluvionali inondabili (VA3); nelle superfici adiacenti ai corsi d'acqua ed isole fluviali inondabili (VA6). L'unità cartografica è un'area nominata in funzione del contenuto pedologico; per ogni unità è possibile distinguere un ordine, un grande gruppo ed un sottogruppo della *soil taxonomy*.

Le unità cartografiche riconosciute sul territorio sono:

- *GOD1-GEO1*, comprende i dossi attivi e non costruiti dai torrenti appenninici del settore occidentale (Staffora). Il substrato è composto da limi e sabbie, l'uso del suolo seminativo
- *ARN1*, si estende tra i centri di Casei Gerola, Rivanazzano, Voghera e Codevilla. Il substrato è vario: prevalentemente limi e sabbie ma anche livelli ghiaiosi, l'uso del suolo seminativo
- *GOD2*, si estende tra i dossi dei torrenti appenninici e le zone più depresse della parte occidentale dell'area dell'Oltrepo. Il substrato è composto da limi ed argille, l'uso del suolo prevalentemente seminativo

-
- *CNL1-SGD*, si estende su valli di recente bonifica tra i dossi dei corsi d'acqua appenninici e i depositi alluvionali del fiume Po. Il substrato è composto prevalentemente da argille, l'uso del suolo è seminativo
 - *DEF1*, comprende alcune aree del Po recentemente abbandonate. Il substrato è costituito da sabbie trasportate dalle alluvioni della passata attività fluviale di cui sono ancora ben evidenti le tracce. L'uso del suolo è seminativo e vantava una sporadica diffusione della coltura a tabacco
 - *ISN2*, si estende sulle golene del Po elevate di circa 2-3 metri rispetto al letto attuale con rischio di inondazione molto elevato. Il substrato è costituito da sabbie e limi, l'uso del suolo è a pioppeto o a vegetazione naturale *ISN1-GOL1*, si estende su golene del Po diffuse su tutta l'area con rischio di inondazione moderato. Il substrato è caratterizzato da sabbie o sabbie e limi, l'uso del suolo a pioppeto



LEGENDA TEMATISMO: PEDOLOGIA 250

Distretti pedologici

Tipologia del suolo

NOME_WRB

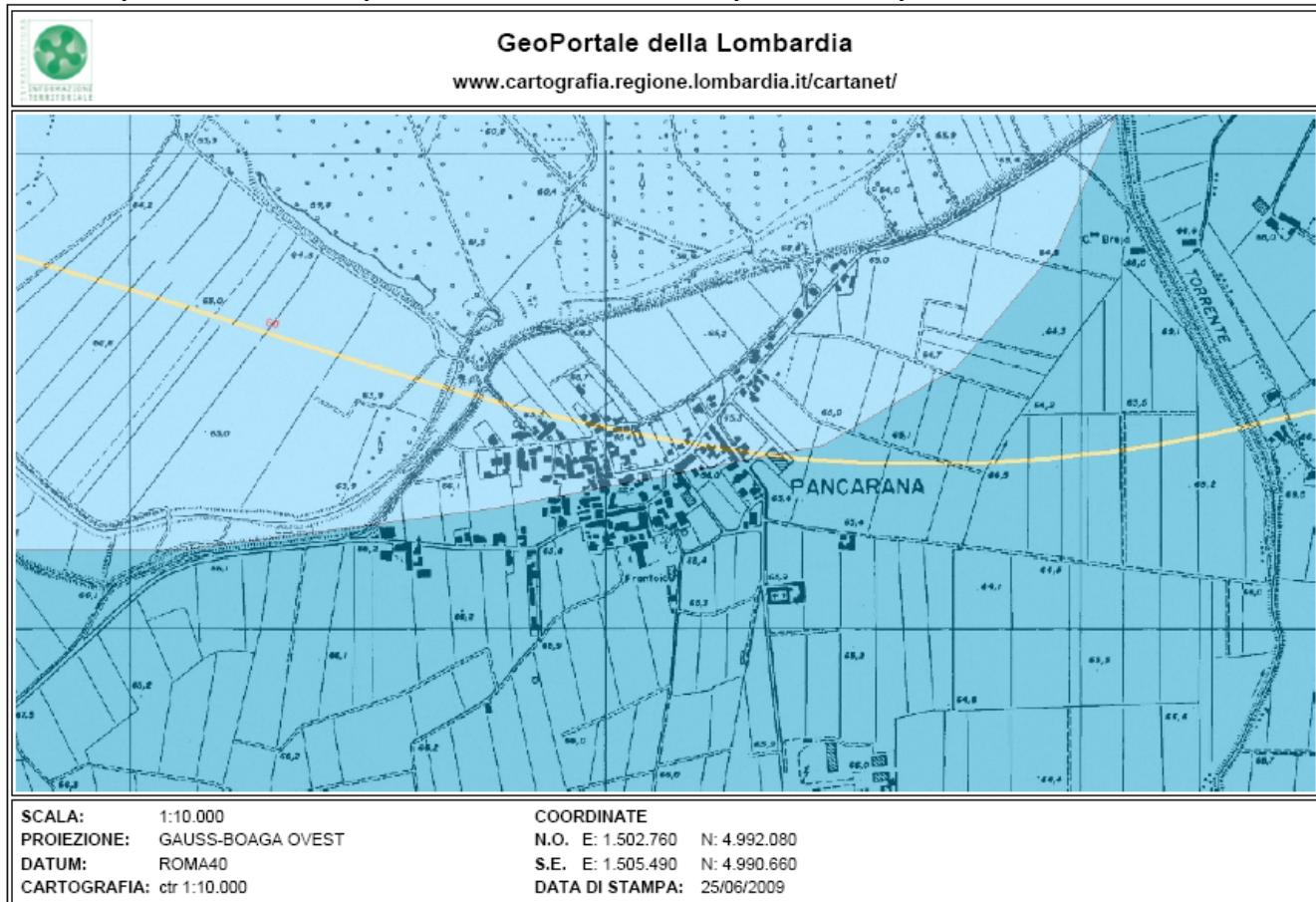
- Areae miste
- Arenosols
- Calcisols
- Cambisols
- Cambisols (caratteri sporadici)
- Cambisols (caratteri vertici)
- Fluvisols
- Gleysols
- Histosols
- Leptosols
- Luvisols
- Luvisols (Ultisols, soils taxonomy, 1998)
- Podzols
- Regosols
- Umbrisols
- Vertisols

Idrogeologia

L'assetto idrogeologico principale appare costituito da più falde idriche sovrapposte. La porzione di pianura è caratterizzata da una successione litologica costituita da:

- argilla limosa fino a circa 5,5-7 metri di profondità, a volte con modeste intercalazioni sabbiose discontinue
- limo sabbioso, da 6 a 7,5 metri circa
- sabbia, sabbia e ghiaia fino a 35 metri circa

Dal punto di vista idrogeologico, il livello di una successione litologica come quella descritta precedentemente determina la costituzione di una falda idrica nei sedimenti più grossolani, sigillata dagli strati impermeabili argillosi-limosi, e alla formazione di una falda in pressione. Locali eteropie tra due diverse unità litologiche creano le condizioni ideali per la genesi di alcune falde sospese, soprattutto nella struttura della prima falda il cui acquifero raggiunge circa i 35 metri di profondità e risulta essere semiconfinato, in relazione alle variazioni piezometriche del pelo libero dell'acqua di falda ed alla profondità cui si trovano i depositi fini impermeabili.



--

LEGENDA TEMATISMO: GRUPPO A

- Regione
- Limiti
- LIMITI
- E_ND: Gruppo Acquifero erosivo o non deposito
- L_Db: limite dati superficie di base
- Sabbiosità: spessore cumulativo (in m) dei depositi poroso-permeabili**
- SPESS_M**
- Meno di 40
- 40 / 69
- 70 / 99
- 100 / 129
- 130 / 150
- Superficie basale (in m s.l.m.)**
- QUOTA_M**
- oltre -250
- -151/-250
- -51/-150
- 51/-50
- 151/50
- Arearie di ricarica potenziale: capacità protettiva dei suoli**
- CAP**
- B: bassa
- E: elevata
- M: moderata

Il contesto ambientale e paesaggistico

La conoscenza dei caratteri culturali e naturali del paesaggio locale e la sensibilità paesaggistica dei luoghi, sono indispensabili per una efficace tutela e gestione paesaggistica del territorio.

Le scelte pianificatorie, alle varie scale ed articolazioni, si devono rapportare al quadro conoscitivo per verificare o definire, per quanto riguarda il PGT, l'impostazione della disciplina degli interventi.

Il carattere dei luoghi e i significati attribuiti dalle popolazioni insediate, vengono definiti dalle specificità fisico-strutturali, storico-culturali, visive e percettivo-simboliche che delineano un quadro degli aspetti naturali ed antropici.

La conoscenza del paesaggio e le informazioni acquisite sui contesti e gli elementi significativi, permettono di superare la semplice elencazione di beni e vincoli ed esprimere in forma organica una lettura volta ad evidenziare relazioni e contenuti del territorio considerato.

2.5 *Il sistema della mobilità*

Inquadramento

Premesso che è mancante il **Piano Provinciale di Bacino della Mobilità e dei Trasporti**, i riferimenti a livello sovracomunale sono attualmente attribuibili al **“Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana”** che la Provincia di Pavia ha recentemente elaborato ed è in fase di approvazione (agosto 2009), ha validità biennale e si pone quale strumento di **coordinamento** tra i Piani Urbani del Traffico (PUT) e la pianificazione di livello superiore (provinciale, regionale, nazionale).

L’abitato di Pancarana si trova adagiato nella pianura lungo il Po a pochi chilometri dalla città di Voghera. L’edificazione si concentra principalmente nel capoluogo, costituito da un nucleo principale posto sulle Strade provinciali che lo collegano a sud con Pizzale e Voghera (strada con classificazione funzionale L), ad est con Cervesina e a ovest con Bastida Pancarana.

Classificazione funzionale rete stradale lombarda

Tipologia di rete	Primaria		Principale		Secondaria		Locale
Classe funzionale regionale	Autostrade	R1	R1	R2	P1	P2	L

La stazione ferroviaria più vicina è a pochi chilometri dal capoluogo, nella frazione Porana del comune di Pizzale.

Le comunicazioni con i Comuni limitrofi sono assicurate dalle strade provinciali che collegano i paesi della circostante pianura e lungo la sponda destra del Po attraversando Pancarana; inoltre, il centro dell’abitato, è molto vicino all’uscita del casello posto in comune di Voghera dell’autostrada Torino-Piacenza, direttamente raggiungibile dalla tangenziale di Voghera con immissione in località Oriolo. La viabilità è quindi mediamente buona, anche se la Strada Provinciale, in mancanza di una circonvallazione, attraversa il capoluogo e presenta alcune criticità di tracciato nel tratto verso bastida Pancarana.

Il Piano Regolatore risalente al 1991 prevedeva una circonvallazione lungo l’argine, non realizzata perché impattante con l’ambiente ed estremamente costosa. Il successivo PRG, preso atto della non grande rilevanza del traffico in transito da Pancarana attraverso la Provinciale e delle indicazioni del PTCP, ha optato di ovviare al problematico attraversamento del centro, con una soluzione che, pur tenendo conto del ruolo intercomunale della strada, potesse essere funzionale anche al livello del traffico locale, ossia una soluzione di gronda a delimitazione dell’insediamento a Sud, costeggiante le aree per le nuove edificazioni residenziali.

Principali indicatori demografici e pendolarismo

Negli ultimi dieci anni, la popolazione di Pancarana è variata di poco; si è infatti passati dai 360 abitanti del 1991 ai 321 abitanti del 2002, ai 319 del 2008. Il numero delle famiglie residenti in Comune è passato dalle 163 famiglie del 1991 alle 147 del 2002 alle 148 del 2008.

Analizzando nel dettaglio i dati di riferimento più recenti che riguardano l’età e lo stato civile della popolazione residente, le elaborazioni ISTAT dei dati demografici al 1° gennaio 2001, emerge che l’incidenza di ultra sessantacinquenni in Pancarana è più elevata rispetto alle medie provinciali e regionali, da ciò si desume una minore propensione alla mobilità

individuale. D'altro canto, un'elevata percentuale di popolazione anziana sul totale della popolazione è tipica di quest'area, dalla quale i giovani tendono ad allontanarsi in cerca di occupazione.

Situazione della rete viaria : l'assetto di rete

Il Comune di Pancarana è situato nel bacino di una direttrice importante costituita dai poli urbani che storicamente si sono collocati nella fascia della riva destra del Po e che negli anni recenti si è consolidata come corridoio infrastrutturale innervato dalla autostrada A21 Torino- Piacenza - Brescia.

Questo tracciato autostradale, che interseca le principali arterie inserite nei corridoi di collegamento europei (la Torino-Milano, la Voltri-Sempione, la Milano-Genova, l'Autostrada del Sole, la Camionale della Cisa e di nuovo la Milano Venezia), ha acquisito maggiore importanza con il progressivo decadimento del livello di servizio della rete autostradale del nodo milanese, ormai in condizione croniche di congestione.

Il basso Oltrepo Pavese, si situa in una posizione baricentrica rispetto al triangolo costituito da Alessandria/Tortona, Pavia e Piacenza e in felice posizione dal punto di vista della accessibilità autostradale e con viabilità ordinaria, oltre ad essere uno snodo ferroviario rilevante.

Infatti in un raggio di pochi chilometri si situano i caselli autostradali della Milano-Genova (a Casei Gerola) e della Torino-Piacenza-Brescia (a Casteggio e Broni).

Pancarana si pone nella zona occidentale del basso Oltrepò, in vicinanza del tracciato stradale storico costituito dalla ex SS10 che corre parallelo alla Autostrada A21 e alla linea delle FF.SS. Torino-Piacenza.

Questo tracciato «pedemontano», seppur attualmente presenti ancora evidenti limiti di capacità conseguenti ai frequenti attraversamenti di centri urbani, in prospettiva verrà progressivamente riqualificato grazie alle tangenziali e varianti che evitano le principali conurbazioni, rendendo più facile l'accessibilità ai comuni posti in vicinanza come Pancarana.

Il sistema di viabilità primaria extraurbana è completato dalla ex SS35 dei Giovi che proviene da Pavia (e più a nord da Milano) e si innesta Casteggio sulla SS10 e dalla SP1 Bressana Bottarone - Salice Terme, alla quale il territorio di Pancarana si collega attraversando sia il comune di Bastida Pancarana che quello di Lungavilla attraversando Pizzale.

Su questo scheletro si attestano tutte le trasversali che permeano di una fitta rete di strade provinciali, anche di piccolo e piccolissimo calibro, il territorio dell'oltrepò, collegando i vari abitati che costeggiano la pianura sulla riva destra del fiume Po .

La rete di viabilità locale ha subito, come già indicato, radicali trasformazioni in questi anni grazie alla realizzazione di tangenziali e varianti.

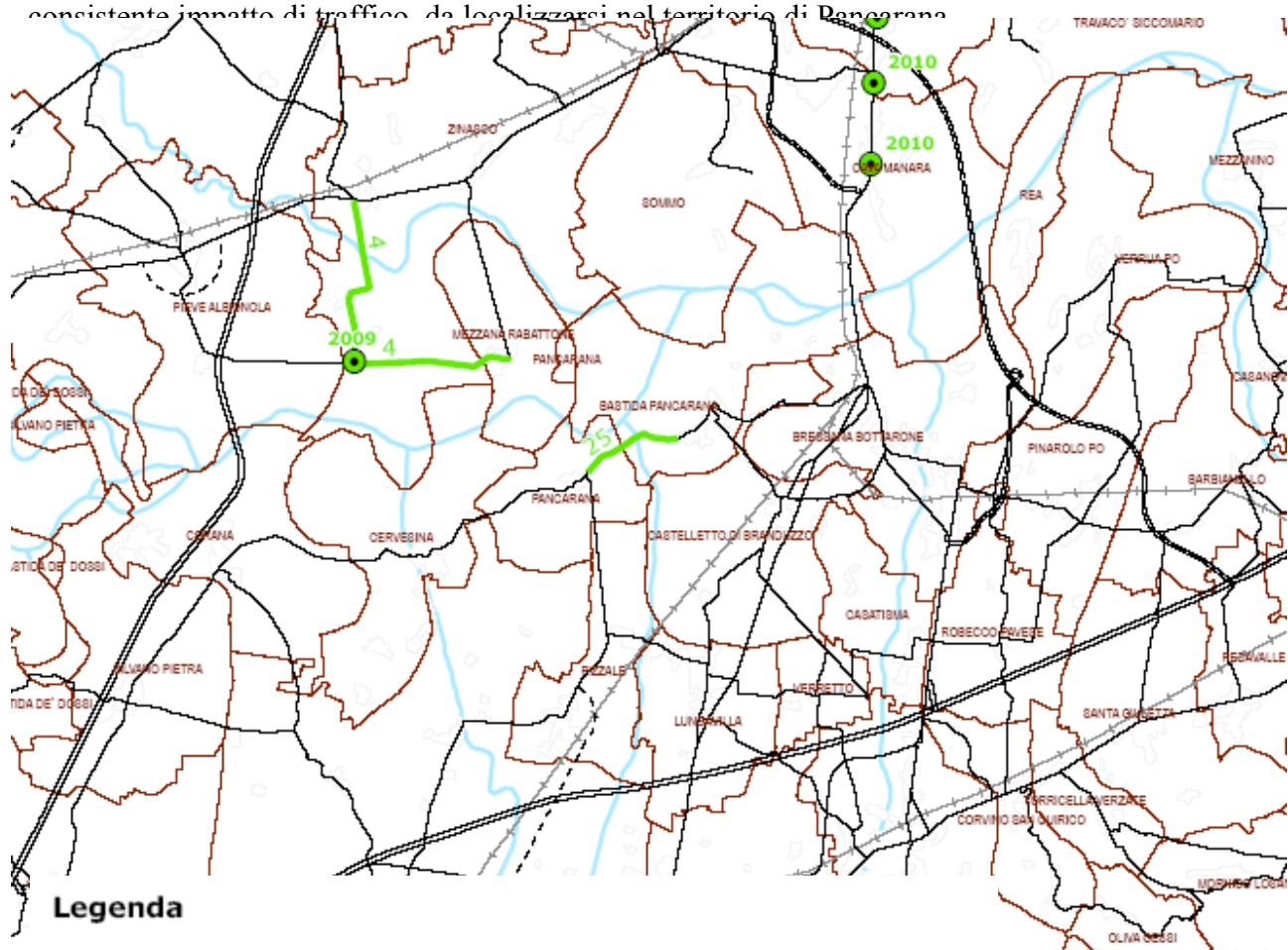
Di grande rilevanza per l'intera zona e anche per il Comune di Pancarana, ai fini dei livelli di accessibilità, è il sistema di deflusso costituito dai collegamenti della SS10 con i caselli autostradali potenziati con svincoli e tangenziali e dagli attuali collegamenti con Pavia.

Aspetti qualitativi quantitativi

Per la verifica dei livelli attuali dei flussi di traffico sono disponibili i dati forniti dalla Regione Lombardia nel febbraio 2001.

I dati del traffico sono solo relativamente significativi a causa delle rapide trasformazioni territoriali che hanno interessato queste aree negli ultimi decenni. Si conferma peraltro che, al di là delle ragioni puramente quantitative, l'armatura viaria principale di questo territorio appare in grado di assorbire ulteriori quote di traffico generato da eventuali nuovi insediamenti terziari e commerciali, ma è destinata ad entrare in crisi nei collegamenti che si avvalgono della viabilità secondaria.

Questo esclude di conseguenza, senza preventivi interventi strutturali viari, insediamenti di consistente impatto di traffico da localizzarsi nel territorio di Pancarana



Legenda

- Fermate che necessitano di realizzazione piazzole di sosta
- n° Tratti stradali che necessitano di allargamento della carreggiata
(n°= riferimento alla relazione generale PARTE B - Lo stato di fatto)

Base cartografica

- Autostrada
- Autostrada in progetto
- Strada
- Strada in progetto
- +— Linea ferroviaria
- Confini provinciali
- Confini provinciali
- Territorio urbanizzato
- Corsi d'acqua

--

La carta sopra riportata desunta dal **“Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana”** evidenzia la criticità rilevata nel tratto della Provinciale fra Pancarana e Bastida Pancarana, nel caso specifico riferito al trasporto pubblico, che richiede l'allargamento della sede stradale e del Ponte sul Torrente Luria.

2.6 Presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico

Immobili soggetti a specifica tutela

Il territorio di Pancarana è interessato dai seguenti provvedimenti di vincolo diretti o indiretti :

Beni culturali – D.Lgs. 42/04 Art. 12 comma 1:

Vincolo Architettonico D.Lgs. 490/99 Art. 2 com. 1 let. a) com. 2 let. f)

immobili con Decreto di tutela : D.M. 25.05.1908 Chiesa S. Pietro

Sono inoltre soggetti a tutela fino a quando non sia espletata la procedura di verifica di interesse ai sensi del D.Lgs. 42/04 Art. 12, gli immobili di proprietà pubblica e/o di Enti/Persone giuridiche anche private senza fini di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni. In particolare si evidenziano:

- Edificio Municipale
- Cimitero

Arearie Tutelate per legge - Art. 142 del D.Lgs. n. 42/04, ex. Art. 1 L. 431/85:

c1 - corsi d'acqua pubblici e relative sponde per una profondità di 150 mt. nei tratti non derubricati ai sensi dello stesso provvedimento – Art. 142 - 3° comma e successiva D.G.R. n. 12028/86.

In particolare risultano soggetti a vincolo: il fiume Po e il torrente Luria per una profondità di 150 ml. dal piede dell'argine e/o dalla sommità delle sponde

c2 - i boschi

c3 - le aree di interesse archeologico individuate alla data del 22.01.2004

Sono stralciate dalle aree di vincolo, secondo quanto previsto all'Art. 142 comma 2 del D.Lgs. n. 42/04, le aree che alla data del 06/09/1985 erano delimitate nel vigente PRG quali zone A e B.

Per gli immobili di cui al presente articolo, valgono le competenze e le procedure di cui al D.Lgs. 42/2001

Vincolo ambientale D.Lgs. 490/99 Art. 146 comma 1

lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici (art. 1-quater ex 431/85 = DGR 12028 del 25.7.86) tutto il corso del **fiume Po**

Torrente Staffora dallo sbocco a Km. 1,750 sopra allo sbocco del fosso Figino.

3 SCENARIO STRATEGICO

3.1 SCENARIO DI PIANO

Il quadro conoscitivo territoriale permette una lettura ragionata del territorio che evidenzia le dinamiche in atto, le criticità, le potenzialità e le opportunità che si possono sviluppare nell'ambito della realtà locale, permettendo la definizione di uno scenario di Piano su cui si sviluppa la proposta di pianificazione.

3.2 SINTESI DELLE CRITICITÀ E POTENZIALITÀ DEL TERRITORIO DI PANCARANA

Il comune di Pancarana appartiene al sistema dei comuni rivieraschi a sud del fiume Po, resi simili dalle dinamiche fluviali e condizionati da una serie di fattori ambientali e territoriali fortemente e caratterizzati.

La barriera naturale del fiume pone Pancarana in rapporto con il sistema economico e infrastrutturale dell'Oltrepo Pavese occidentale, in posizione subalterna rispetto al centro principale di Voghera di cui subisce le principali dinamiche territoriali.

La maglia infrastrutturale, che attraversa o comunque interessa il comune di Pancarana, ha inciso limitatamente sullo sviluppo locale senza generare relazioni sinergiche con gli altri vicini contesti che risultano più strutturati e vitali.

Pancarana rimane pertanto un territorio prevalentemente rurale, con forti connotazioni paesistiche e naturalistiche connesse sia all'attività agricola che alla presenza del Fiume Po e del suo sistema ambientale.

Nello specifico si possono elencare i seguenti aspetti di criticità e di potenzialità:

CRITICITÀ

Le criticità sono sostanzialmente riconducibili:

- Al sistema socio-economico che evidenzia la marginalità dell'asta fluviale e la sua mancata valorizzazione turistica relegandola a terra di confine sottovalutandone il potenziale storico culturale ambientale e paesistico.
Il settore agricolo, che rappresenta il fattore economico prevalente, nel fisiologico ridimensionamento occupazionale, ha reso l'economia del comune sempre più dipendente da realtà lavorative esterne.
La struttura sociale di conseguenza ha risentito di questa stagnazione economica con il decremento dei soggetti attivi e l'aumento della popolazione in età non più lavorativa
 - La struttura urbana rilevabile nel capoluogo, unico aggregato urbano del territorio avendo le altre concentrazioni prerogative prettamente rurali, oltre a soffrire la promiscuità di funzioni e la disaggregazione del tessuto tipiche di molti centri di origine rurale, presenta gli inconvenienti dovuti alla viabilità di attraversamento.
- Il sistema dei servizi è rapportato alla struttura socio-economica del comune, che non può che dipendere da altre realtà per i servizi socio-sanitari quali l'assistenza agli anziani, la farmacia e le funzioni ambulatoriali e specialistiche, quelli scolastici, e quelli di sportello con esclusione dell'ufficio postale e ovviamente dei servizi comunali.
Il sistema commerciale di vicinato che dovrebbe rappresentare un servizio primario per le realtà minori, è ridotto ai generi di primissima necessità.
- La rete viabilistica rappresenta un problema che già il vigente PRG ha tentato di limitare ma che non ha ancora trovato sbocchi concreti di attuazione
- Il paesaggio agrario connesso allo sfruttamento intensivo del suolo agricolo tende a semplificarsi e a banalizzarsi impoverendo l'assetto paesistico ed ecosistemico del territorio. Elementi vegetazionali tipici del paesaggio padano quali la vegetazione ripariale associata al

reticollo irriguo e i filari di partizione poderale sono pressoché scomparsi appiattendo l'immagine del paesaggio agrario e incidendo negativamente sulla qualità ecologica dell'area.

- La compromissione qualitativa delle acque, non più utilizzabili ad uso potabile, evidenziano la vulnerabilità della falda freatica e la necessità di porre limitazioni alle attività antropiche che risultino incompatibili con la salvaguardia della risorsa idrica.

POTENZIALITÀ

- Il sistema della viabilità, attualmente carente, può diventare un'opportunità di crescita e riorganizzazione per l'abitato di Pancarana considerando strategica la viabilità alternativa a quella di attraversamento del centro urbano.
- Il territorio di Pancarana è caratterizzato da suoli agricoli di elevata qualità, fertili e con una composizione fondiaria che permette di strutturare aziende a livelli di eccellenza, quindi ponendo l'agricoltura quale settore trainante e strategico. Pertanto alla necessaria salvaguardia si deve accompagnare una politica agraria volta a produzioni di qualità, attenta anche a cogliere nuove esigenze di mercato ma avendo come elemento inderogabile la salvaguardia del suolo agricolo e dei sistemi ambientali e dei caratteri connotativi del paesaggio agrario.
- Il fiume Po con le sue le golene rappresenta un sistema ambientale di grande interesse e i suoi argini un'opportunità quale elemento di valorizzazione paesaggistica avente rilevanza regionale. Questi ambiti posti in fascia B del PAI, assumono infatti una particolare rilevanza paesaggistica in riferimento all'uso dei suoli che vede coltivi a legnose agrarie e pure per le aree abbandonate che evolvono naturalmente verso lo stato climax. Un aspetto che si ritiene debba essere utilmente sviluppato è quello connesso al turismo e al tempo libero anche a scala anche sovralocale. Lo sviluppo di attività connesse alla fruizione turistica e ricreativa del territorio, con particolare riferimento all'ambito golenale ed al Fiume Po con sentieri che si snodano fra pioppieti e radure paesaggisticamente rilevanti, può esprimere una prospettiva di rilancio del paese anche dal punto di vista della fruizione turistica e per il tempo libero a scala non solo locale.

In proposito si richiama il Programma di Sviluppo Turistico (PST) relativo al Sistema Turistico Po di Lombardia in attuazione della Legge 135/2001 e della Legge Regionale N. 8/2004, volto valorizzazione turistica dei territori lambiti dal “grande fiume”, elaborato dalla Regione d'intesa con le provincie rivierasche per definire le progettualità e gli obiettivi strategici.

- L'ambiente rurale e il recupero delle sue componenti antropiche, ossia cascine, nuclei storici e percorsi rurali può costituire un forte potenziale di attenzione e di interesse da parte di investimenti esterni per questo territorio.

Il potenziale è strettamente legato al mantenimento di un ambiente di qualità che possa attirare nuovi interventi compatibili per attività ricreative, legate al tempo libero e residenza di qualità.

L'Amministrazione comunale quale espressione di una popolazione residente che rivendica un forte senso di appartenenza al proprio territorio e la tenacia nel radicarne gli elementi identitari, ha dimostrato consapevolezza di questi valori e la volontà di perseguire uno sviluppo equilibrato, alieno da processi conturbativi snaturanti.

3.3 – OBIETTIVI DI SVILUPPO STRATEGICO

Il DDP definisce il quadro di riferimento entro il quale contestualizzare le politiche territoriali e gli obiettivi della pianificazione comunale, a fronte delle criticità e delle potenzialità emerse.

Alla base delle strategie e degli obiettivi da perseguire si pone uno sviluppo controllato e coerente con la valorizzazione del territorio, della sua cultura e del paesaggio. La crescita e la competitività

territoriale, non può prescindere dalla qualità e dalla sostenibilità con cui ogni azione strategica deve misurarsi e verificarsi attraverso gli strumenti di pianificazione e di governo del territorio.

Pancarana rientra fra i comuni considerati storicamente come parte di una zona di ridotto sviluppo socio-economico ma di grande interesse ambientale.

Coerentemente con le indicazioni sviluppate dalle analisi svolte sullo stato di fatto, in rapporto ai criteri generali di pianificazione discussi con l'amministrazione Comunale, in relazione ai programmi ed alle volontà espresse dall'Amministrazione Comunale, agli incontri avuti con parti sociali, enti e cittadini, gli obiettivi del Piano di Governo del Territorio possono essere schematizzati tramite le seguenti considerazioni:

1- PANCARANA NEL CONTESTO DI UN SISTEMA DI RIEQUILIBRIO

TERRITORIALE

Il quadro programmatorio socioeconomico, infrastrutturale, urbanistico di scala sovracomunale è attualmente costituito dalla pianificazione del PTCP che contiene obiettivi e riferimenti per i comuni rivieraschi del Po.

In tale quadro provinciale Pancarana, per la sua ridotta dimensione, non si propone come significativa realtà polare, con particolari concentrazioni di attività e servizi, ma come elemento di un riequilibrio territoriale diffuso alla sequenza dei comuni rivieraschi.

La stessa politica regionale di riequilibrio territoriale non può che considerare l'intera zona area da consolidare e incentivare ai fini del riequilibrio territoriale per il mantenimento della popolazione stanziale con salvaguardia della produttività agricola e incentivazione delle iniziative legate al turismo e allo sfruttamento della via d'acqua.

2 - OFFERTA RESIDENZIALE

La realtà demografica comunale, dopo un lungo periodo di sensibile calo, sembra aver raggiunto una fase di stabilità che mostra chiaramente la dipendenza della stabilità demografica dalla struttura produttiva e alla vicinanza con i centri maggiori offrendo favorevoli condizioni di insediamento in riferimento ai costi delle aree e alla elevata qualità ambientale.

L'obiettivo connesso con l'offerta residenziale deve quindi esprimere una nuova qualità dell'abitare sia attraverso la riqualificazione del tessuto consolidato che nelle nuove aree di trasformazione.

3 – SATURAZIONE AREE INTERSTIZIALI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Il comune di Pancarana si è dotato, con l'ultimo PRG, di adeguati piani esecutivi che hanno tracciato i limiti dimensionali di espansione. Tuttavia, l'inerzia delle proprietà ha ritardato l'attuazione delle nuove previsioni insediative ed infrastrutturali nell'ambito comunale, a tutto favore dei comuni limitrofi. Una simile condizione di restringimento dell'offerta ha favorito scelte localizzative differenziate, di piccolo e medio calibro, in risposta alla domanda residenziale che persegue da una parte il miglioramento dello standard abitativo e dall'altra i bisogni primari dei ceti in cerca di prima casa, immigrati compresi. Il dimensionamento del nuovo PGT non può che confermare le scelte dei lotti di completamento del tessuto urbano residenziale già individuati e non ancora utilizzati, incrementandoli ove possibile soprattutto procedendo prioritariamente per le aree interstiziali ovvero dei vuoti rimasti dentro al quadro pianificatorio in atto.

4- SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO AMBIENTALE

Il Nucleo Antico del capoluogo e più in generale gli insediamenti sull'intero territorio, non evidenziano con l'eccezione della chiesa parrocchiale, beni storici ed artistici di grande pregio, per via della esiguità stessa delle costruzioni antiche. Si tratta di fissare i pochi segni rimasti

dell'immagine antica o semplicemente consolidata di questo territorio, tenendo presente che la difesa deve riguardare essenzialmente l'ambiente inedificato. Nelle previsioni future non si possono che confermare le scelte di salvaguardia sugli edifici operate già con il PRG che hanno mostrato di funzionare (con la individuazione delle modalità di intervento edificio per edificio nel nucleo antico e prescrizioni di tipologie e materiali per gli ambiti rurali) così come quelle sui corsi d'acqua sottoposti a fasce di inedificabilità assoluta. L'Amministrazione comunale, per salvaguardare l'assetto planivolumetrico del centro stesso, intende confermare le limitazioni alle trasformazioni urbanistiche confermando le modalità di intervento già apposte sugli edifici.

5 – MANTENIMENTO IN EFFICIENZA DEL SISTEMA DEI SERVIZI

La situazione esistente, rapportata alla esigua dimensione comunale, sul piano quantitativo-qualitativo nel settore dei servizi fornisce un quadro previsionale quantitativo sufficiente per contenere anche i bisogni delle nuove espansioni già previste dal vigente PRG secondo minimi che si pongono in continuità della legge 51/75.

Anche grazie al fatto che il dimensionamento teorico delle aree standard formulato nei piani di lottizzazione in fase di progettazione si è previsto eccedente rispetto a quello necessario al numero degli abitanti effettivamente insediati. La dislocazione attuale delle aree per servizi rende possibile inoltre la concentrazione delle nuove espansioni nelle localizzazioni già configurate. Le aree per servizi destinate a parcheggi della zona artigianale sono individuate invece all'interno degli stessi ambiti in quantità sufficiente per gli insediamenti esistenti e previsti.

Gli obiettivi qualitativi pongono invece altre aspettative, che non possono che avere risposte sovra comunali quali la razionalizzazione e finalizzazione del trasporto pubblico e comunque mediante azioni sia a livello locale che intercomunale finalizzate alla messa a punto di una rete articolata e flessibile che dia risposta ai nuovi bisogni e crei opportunità di reinserimento sociale;

6 - RIORGANIZZAZIONE E POTENZIAMENTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Il sistema infrastrutturale di Pancarana, presenta, per la grande viabilità, il problema di un nuovo tratto di circonvallazione est per il capoluogo quale migliore raccordo fra le due strade provinciali che si uniscono attualmente all'interno del centro del paese e il potenziamento e completamento della strada parzialmente esistente posta a margine dell'abitato a sud.

Il problema della nuova viabilità è stato già affrontato dal PRG vigente e viene riproposto nel contesto realizzativo degli insediamenti di espansione residenziale posti ad est dell'abitato, con l'obiettivo dell'alleggerimento del traffico interno al centro storico del capoluogo e creazione di una viabilità alternativa volta anche al miglioramento delle connessioni urbane e del livello di percorribilità interna;

7- RIORGANIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE SISTEMA PRODUTTIVO

La zona produttiva artigianale posta a sud-est del capoluogo, a lato della provinciale, quasi completata, presenta ancora alcuni limiti viabilistici (viabilità precaria carente di una razionale rete stradale interna, connotata da due spezzoni inconclusi che attualmente funzionano a cul de sac).

L'area artigianale esistente, oramai pressoché satura, potrebbe evidenziare in futuro la necessità di ampliamenti in modo da offrire alcune chance localizzative all'artigianato della zona o comunque alla dimensione produttiva dell'abitato, sostegno indispensabile alla vita dell'abitato stesso.

Pancarana presenta infatti una notevole quantità di pendolarismo lavorativo in uscita verso le realtà vicine e parrebbe plausibile tentare di recuperare possibilità di lavoro in loco con una offerta di un nuovo sbocco produttivo di dimensioni limitate, non portatrice di squilibrio territoriale ma semplicemente come potenziamento del livello localistico, assecondando la tendenza territoriale a

costituire una rete produttiva sparsa e decentrata di insediamenti di medio e anche piccolo calibro in grado di rinforzare le realtà minori e di valorizzarne i servizi esistenti.

L’obiettivo che il DdP si pone è quello di uno sviluppo controllato di nuovi insediamenti produttivi, coerenti sia dal punto di vista dimensionale che di ubicazione con la realtà territoriale esistente e con la più generale strategia di Piano, rafforzando le realtà già presenti e incentivando nuove attività a basso impatto ambientale;

8 - SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL FIUME PO

L’obiettivo della tutela e valorizzazione dell’ambiente e della biodiversità dell’ambito golenale del fiume Po e la conservazione dei caratteri paesaggistici qualificanti, da perseguiarsi anche con la promozione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale d’intesa con gli altri comuni rivieraschi, si coniuga con le opportunità di incentivare il turismo e le attività connesse con il tempo libero, attuabili mediante la riqualificazione di aree naturalistiche, l’apportamento di aree di osservazione, percorsi attrezzati, strutture didattiche e informative.

9 - SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA

Partendo da logiche di salvaguardia e di valorizzazione delle realtà esistenti l’obiettivo principale è l’ottimizzazione dell’uso agricolo del suolo per un’agricoltura di qualità, con razionalizzazione della filiera e una gestione delle trasformazioni in un’ottica paesisticamente compatibile; Incentivo al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio rurale dimesso, con possibilità di riuso per funzioni compatibili (residenziale, ricettivo, ricreativo ecc.).

10 – SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO DA INTERVENTI DI ESCAVAZIONE

CASUALI E SPECULATIVI

La vocazione agricola rappresenta una risorsa soprattutto se connessa al mantenimento di un ambiente rurale che privilegi coltivazioni coerenti e di alto reddito ed escluda interventi di impropria manomissione del territorio quali scavi, insediamenti estranei ed urbanizzazioni impattanti, salvaguardando invece il paesaggio agricolo della pianura padana;

Le azioni strategiche che sottintendono gli obiettivi sopra elencati possono essere di seguito definite:

- Incentivi per il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e della microeconomia in essi presenti;
- Incentivi per il trasferimento dal nucleo urbano, delle attività agricole non compatibili con le limitrofe funzioni residenziali;
- sviluppo della mobilità sostenibile – percorsi ciclopedonali ed escursionistici;
- interventi di mitigazione fra le aree residenziali e le attività produttive.
- controllo delle trasformazioni in un’ottica urbanisticamente equilibrata (densità, infrastrutture, servizi, morfologie, tipologie ecc..) e paesisticamente coerente;
- incentivo della qualità edilizia sia dal punto di vista progettuale che prestazionale (risparmio energetico, limitazione delle emissioni, utilizzo di energia rinnovabile);
- Consolidamento ed adeguamento dei servizi alla realtà territoriale e socioeconomica prevista.
- Energia: risparmio e individuazione di nuove fonti rinnovabili;
- Incentivi per lo sviluppo e/o l’integrazione degli equipaggiamenti vegetali nelle aree agricole (filari; siepi; vegetazione di ripa ecc.);
- Sviluppo di una rete di percorsi (anche attrezzati) e di accessi alle aree di maggior pregio ambientale Golena del Po);

--

Gli obiettivi e le azioni di cui sopra inquadra le politiche territoriali da perseguirsi in coerenza con i grandi temi ed obiettivi del livello sovralocale espressi con gli atti a valenza sovracomunale (PTR e PTCP), ma da perseguirsi in una logica di sussidiarietà e di reciprocità che esprima compiutamente la responsabilità di governo attribuita all’Ente locale dalla nuova disciplina urbanistica, che deve leggere e interpretare le necessità e le legittime aspettative della collettività locale.

Gli obiettivi e le azioni individuate trovano verifica nella Valutazione Ambientale Strategica che valuta la sostenibilità ambientale delle scelte operate rispetto agli obiettivi dichiarati, oltre ad evidenziare le possibili sinergie con altri atti di pianificazione e programmazione, le possibili alternative, i conseguenti impatti e le opportune misure di mitigazione / compensazione.

3.4 DEFINIZIONE DI POSSIBILI CRITERI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E TRASFERIMENTI VOLUMETRICI

Il PGT al fine di favorire nella fase della gestione un’equa ed uniforme distribuzione dei diritti all’edificazione e una corretta e razionale individuazione delle aree per i servizi pubblici, ha colto l’opportunità fornita dalla L.R. 12/2005 di promuovere l’applicazione di principi perequativi con la trasferibilità o la commercializzazione dei diritti edificatori.

Nelle Aree di Trasformazione regolamentate dal Documento di Piano vengono associati meccanismi perequativi e/o compensativi che si articolano secondo i seguenti criteri:

- Perequazione circoscritta ai compatti
- Perequazione fra compatti diversi
- Perequazione diffusa

Perequazione nei compatti

La perequazione riferita ai compatti si applica all’interno degli ambiti d’intervento individuati dal DdP attribuendo lo stesso indice territoriale all’intera area inclusa nella perimetrazione, indipendentemente dalla destinazione d’uso da realizzarsi effettivamente all’interno dello strumento attuativo.

Le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa o di progetto definitivo, ossia sarà in tale fase di maggior definizione della pianificazione che verranno individuate le aree sulle quali dovrà essere concentrata l’edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture.

La perequazione è quindi associata alla trasferibilità dei diritti edificatori tra le diverse proprietà ricompresse comparto che proporzionalmente si faranno pure carico degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

Perequazione fra compatti diversi

La perequazione fra compatti diversi si applica in modo analogo a quello della perequazione dei Comparti, nei casi esplicitamente previsti e nei termini indicati nelle schede indicate al DdP.

Gli indici territoriali ed i diritti edificatori da trasferire sono in questo caso definiti nelle schede d’ambito e possono interessare ambiti di trasformazione e aree a diversa destinazione (es. aree di mitigazione/compensazione).

Nel rimanente territorio comunale sono inoltre previsti le seguenti modalità di Perequazione :
Perequazione “puntuale”, Perequazione “diffusa”

Perequazione “puntuale”

La perequazione “puntuale” attribuisce un indice di edificabilità fondiaria ($If t= 0,5 \text{ mc/mq}$) alle aree per servizi pubblici in progetto ed alle zone di nuova viabilità individuate dal PGT esternamente alle Aree di Trasformazione. Tali volumetrie potranno essere trasferite a fronte della cessione gratuita dell’area, su aree edificabili ricomprese in piani attuativi o in diretta esecuzione, nel rispetto dell’indice **IVm : Indice di Volumetria massima** che esprime il volume edificabile massimo concentrabile su un singolo lotto (S_f) incrementato mediante trasferimenti volumetrici da aree di pertinenza indiretta.

Tale capacità edificatoria attribuita alle aree per servizi pubblici in progetto ed alle zone di nuova viabilità previste in cessione, si traduce quindi in diritti volumetrici da riportarsi in apposito registro in capo all’Amministrazione Comunale che avranno validità temporale di cinque anni dalla data di avvenuta cessione delle rispettive aree.

Perequazione “diffusa”

La perequazione “diffusa” è intesa come risarcimento per il mantenimento di valori ambientali attribuibile alle aree private individuate dal PGT all’interno del perimetro del tessuto consolidato come inedificabili o agricole.

Tali volumetrie potranno essere trasferite su aree edificabili ricomprese in piani attuativi o in diretta esecuzione, nel rispetto dell’indice **IVm : Indice di Volumetria massima** che esprime il volume edificabile massimo concentrabile su un singolo lotto (S_f) incrementato mediante trasferimenti volumetrici da aree di pertinenza indiretta.

Tale capacità edificatoria attribuita a tali aree in ragione di un indice edificatorio $If t= 0,05 \text{ mc/mq}$ si traduce quindi in diritti volumetrici che avranno una validità di cinque anni dalla data di approvazione del PGT, e se ceduti e trasferiti dovranno essere riportati in apposito registro in capo all’Amministrazione Comunale.

Per garantire il raggiungimento degli obiettivi di Piano, sono inoltre previsti i seguenti meccanismi: compensazione urbanistica incentivazione urbanistica

Compensazione urbanistica

L’istituto della compensazione urbanistica risponde anch’esso ad una finalità perequativa, e può manifestare largo interesse nei processi di riqualificazione di tessuti storici e congestionati, in quanto consente di delocalizzare volumetrie in ambiti di minori problematiche morfologiche o ambientali.

La compensazione urbanistica è ottenuta attribuendo alle aree private specificamente individuate dalle previsioni di cui sopra, una capacità volumetrica teorica o un surplus edificatorio (nel caso dei ambiti di riqualificazione) da trasferire su aree edificabili ricomprese in piani attuativi o in diretta esecuzione, nel rispetto dell’indice **IVm : Indice di Volumetria massima** che esprime il volume edificabile massimo concentrabile su un singolo lotto (S_f) incrementato mediante trasferimenti volumetrici da aree di pertinenza indiretta.

Incentivazione urbanistica

L’incentivazione urbanistica consiste nel riconoscimento di “bonus” urbanistici, ossia di un incremento della capacità edificatoria rispetto a quella già consentita, a fronte del conseguimento di specifici obiettivi di qualità urbanistica e/o edilizia e più in generale di benefici pubblici aggiuntivi. I criteri di applicazione trovano ragione prevalentemente negli interventi di riqualificazione e riconversione urbana con il trasferimento di funzioni produttive in altri compatti del territorio comunale nonché in interventi di riqualificazione paesaggistica con rimozione di manufatti impropri.

In riferimento alla **trasferibilità delle volumetrie** si specifica che aree di pertinenza degli edifici si intendono le superfici utilizzate ai fini del calcolo della volumetria edificabile e si suddividono come segue :

Area di Pertinenza diretta (APd) : comparto o lotto sul quale il volume del manufatto può essere edificato in funzione di quello generato dalla sua area o, eventualmente, dal cumulo di quest'ultimo con la volumetria trasferita da una o più aree separate (pertinenze indirette);

Area di Pertinenza indiretta (APi) : lotto dal quale la volumetria del manufatto costruibile è trasferita su altro lotto.

Le aree di pertinenza relative ad edifici esistenti o realizzati in attuazione del PGT, ai fini dello sfruttamento degli indici di edificabilità non potranno essere ulteriormente conteggiate per la quota già utilizzata.

Allorché le aree di pertinenza comprendessero parti di suolo di proprietà diversa da quella o quelle dei richiedenti l'intervento edilizio, dovrà essere dimostrato e documentato l'assenso delle proprietà delle aree con relativo vincolo e rinuncia al diritto di utilizzare in tutto o in parte, l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulato formale atto di servitù a cura e spese dei proprietari, che sarà registrato e reso pubblico secondo le procedure di legge.

Interventi con trasferimenti di Volume : Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di nuova costruzione, nelle zone in cui è previsto dalla normativa del PGT, possono raggiungere il Volume Massimo ammesso tramite il trasferimento di volumetria pertinente ad altri lotti aventi diritti edificatori.

Il trasferimento di Volume può tuttavia avvenire, sempre nel rispetto delle prescrizioni delle singole zone, esclusivamente tra aree ricadenti in zone aventi destinazione funzionale assimilabile.

Nel caso di trasferimento su aree interessate da Piani Attuativi, l'incremento è da riferirsi all'indice fondiario ottenuto sui singoli lotti e non può superare la quantità di 0,5 mc/mq.

Volumetria edilizia composta : rappresenta il volume ammesso sull'area di pertinenza diretta (APd), risultante dall'integrazione del volume generato dall'area di pertinenza diretta e una o più aree di pertinenza indiretta (APi) secondo le modalità fissate nelle presenti norme e attraverso convenzione.

Volumetria trasferibile : rappresenta il volume trasferibile da un'area di pertinenza indiretta ad un'area di pertinenza diretta.

4. LE SCELTE DI PIANO : SINTESI DELLE PREVISIONI PER GLI AMBITI FUNZIONALI E DIMENSIONAMENTO DEL P.G.T.

Le previsioni di Piano, desunte in coerenza con gli obiettivi di sviluppo strategico, definiscono nel quadro degli strumenti attivati dal PGT, le politiche e modalità di intervento e gli obiettivi quantitativi per i diversi sistemi funzionali presi in esame:

- socio-economico
- produttivo
- infrastrutturale e della mobilità
- urbano
- servizi
- paesistico ambientale

Le scelte di piano sono state perseguite a livello di localizzazione territoriale e di normativa, in coerenza con la legislazione vigente e delle previsioni contenute nei piani di livello sovracomunale, al fine di individuare per il Comune di Pancarana un assetto urbanistico coerente con le tendenze insediative in atto (che pur sono di modesta dimensione), e tenga conto, più in generale, di una oggettiva scarsità di risorse, che obbliga ad un'attenta cura nel loro utilizzo.

La generale indicazione di carattere urbanistico che da ciò consegue è la concentrazione degli interventi possibili sul capoluogo comunale, per la presenza e previsione di urbanizzazioni e servizi, disincentivando la dispersione per nuclei e case sparse. Vengono pertanto concentrate nel nucleo maggiore le nuove possibilità di insediamento residenziale e confermate quelle di tipo produttivo, e di conseguenza la totalità dei servizi pubblici per la collettività, cercando di risolvere parallelamente le problematiche viabilistiche e del più generale assetto urbano.

4.1 IL SISTEMA URBANO

Il PGT intende configurare un disegno organico e funzionale del territorio comunale, ricercando una corretta integrazione fra il vecchio nucleo, le restanti parti del tessuto urbano consolidato, e gli ambiti di trasformazione previsti.

4.1.1 TESSUTO DEL NUCLEO ANTICO CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Non potendosi ritenere il "centro storico" di Pancarana come consistente parte dell' insediamento che ha mantenuto particolari caratteri monumentali, ambientali - sociali, è comunque possibile riconoscere un nucleo di più antica formazione che nel suo insieme, al di là del valore dei singoli edifici, conserva un carattere unitario per la salvaguardia del quale viene definita una normativa puntuale, senza ricorrere a vincoli di Piani Attuativi, proprio in considerazione della relativamente semplice struttura, costituita essenzialmente da cortine con scarse quantità edilizie interessate ed infine della elevata parcellizzazione della proprietà.

Pertanto viene prevista per il Nucleo Antico l'individuazione delle modalità di intervento per ogni singolo edificio e pertinenze aperte, dettando nelle norme una disciplina d'uso dei materiali e tipologie conformi alle caratteristiche storiche e ambientali tipiche dei piccoli centri rivieraschi del Po.

Con riferimento ai criteri indicati dalla Legge 12/2005 e dal vigente PTCP, a fronte di accertamenti sul posto e documentali, si è rettificata la delimitazione derivante dalla cartografia IGM, escludendo le aree ormai compromesse o interessate da edificazioni recenti.

Il perimetro del Nucleo Antico viene comunque quasi integralmente confermato sulla individuazione del precedente PRG, in quanto la 1^a levata della carta IGM riporta esternamente al

perimetro individuato tipologie più recenti che non presentano caratteristiche di interesse ambientale o architettonico.

Nella fase ricognitiva di indagine si è rilevato che, escludendo la chiesa e la torre di avvistamento inglobata in una cascina, non esiste un vero e proprio centro storico, dotato di valori storici, artistici a causa della esigua eredità storica dell'abitato unito ad una "modesta qualità edilizia e costruttiva". L'eredità morfologica più consistente del passato è l'isolato centrale del capoluogo, che è però in gran parte di ricostruzione relativamente recente, come pure le case retrostanti, a cui si aggiunge la presenza di alcune zone circostanti con villini in stile primonovecento ed ampi giardini antistanti. Mentre il vero "monumento" storico artistico del territorio di Pancarana resta la chiesa con i suoi affreschi.

Si conferma la individuazione del Nucleo Antico come zona "compatta", cui fa da contorno una zona residenziale a densità inferiore che coglie tutta l'area circostante costituita per lo più da villini comprese le zone di recente edificazione a case isolate. Si rende necessaria in tali zone, una attenzione particolare ai fenomeni di aumento delle densità e di modificazione tipologica con il passaggio dalla edificazione monofamiliare a quella plurifamiliare e diminuzione delle aree libere verdi e con una normativa di tutela delle distanze, le sopraelevazioni, ecc. in modo che non si creino situazioni di eccessivo addensamento, dequalificazione delle aree libere, ecc., pur dovendosi ritenere il processo di variazione tipologica e di intensificazione edilizia quale evoluzione fisiologica più da controllare che da impedire.

Contemporaneamente viene confermata l'individuazione di quei fabbricati che, anche se non di grandissimo pregio, sono in grado di restituire la memoria storica-tipologica e morfologica dell'abitato: tali fabbricati vengono regolamentati al fine di salvaguardarne, secondo il valore di ognuno, le caratteristiche planivolumetriche, tipomorfologiche, decorative, ecc.

Nel rispetto delle modalità di intervento prescritte nelle tavole e nella relativa normativa del Piano delle Regole, gli interventi sono subordinati alla semplice approvazione comunale, mentre si rende necessario il ricorso preventivo ad atti pianificatori o procedure particolari nel caso che si vogliano mutare i tipi di intervento previsti nel senso di maggiore trasformazione.

La perimetrazione delle zone residenziali e la densità è basata sulla valutazione delle densità esistenti all'atto della stesura del recente e ancora vigente PRG. All'interno del tessuto urbano consolidato non esistono consistenti compatti d'aree inedificate. Le densità previste sono quelle medie di zona, con la possibilità normativa di recuperare comunque sempre il volume preesistente. Accanto ai tipi di intervento, individuati per gli edifici aventi un certo valore, vengono inoltre individuati i giardini o le aree verdi private da mantenere come tali, anche ai fini della creazione di fasce di rispetto fra diverse funzioni o per il mantenimento di valori ambientali.

Gli obiettivi da perseguire per il Nucleo Antico vengono così riassunti:

- la conservazione dei caratteri di rilevanza storico - ambientale e dell'integrità e dell'autenticità dell'insediamento storico;
- controllo delle trasformazioni, con particolare attenzione a quelle che prospettano su spazi pubblici o aperti;
- incentivazione del recupero e riqualificazione delle porzioni di edificato in stato di degrado edilizio ed ambientale, anche mediante premi volumetrici o, in alternativa, con l'abbattimento degli oneri di urbanizzazione. Gli ambiti di intervento per i quali verranno richieste le agevolazioni sono da assoggettarsi a PdR e potranno fruire di un incremento della capacità edificatoria sino al 10% della volumetria esistente se utilizzata all'interno del comparto, o di un diritto volumetrico sino 25% del volume esistente, se trasferito in ambiti di intervento esterni al nucleo antico.
- Rivitalizzazione dei nuclei/insediamenti storici

- Incremento dotazioni funzionali alla fruizione dell'insediamento storico e del paesaggio (percorsi ciclo-pedonali, arredi,...)

4.1.2 TESSUTO DI RECENTE EDIFICAZIONE CON DESTINAZIONE

PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Riguarda il tessuto consolidato comprese le aree libere di “compattazione” dell’impianto urbano esistente e le aree di nuova individuazione di completamento che utilizzano primariamente i "vuoti" realizzando il maggior accorpamento possibile con l’abitato esistente e ne completano la forma. I caratteri degli edifici del tessuto consolidato sono quelli, in genere, della corrente edilizia, senza particolari pregi ambientali o valori riferibili a singoli manufatti: non vi è quindi necessità, tramite il Piano delle Regole, di dettare particolari norme di tutela e salvaguardia. Le modalità di intervento degli interventi edilizi vengono pertanto demandate a Permessi di costruire rilasciabili da parte dell’Amministrazione in forma diretta o a DIA.

Per la determinazione degli indici volumetrici da applicare a tale ambito, l’analisi svolta sullo stato attuale ha dimostrato che parte consistente dell’edificato è costituita da rustici agricoli funzionanti o ridestinati ad altro uso; si ritiene quindi, per gli interventi futuri, di confermare gli indici di densità fondiaria residenziale attuali, avendoli depurati dai volumi accessori.

Gli obiettivi da perseguire in questi ambiti sono i seguenti:

- compattazione del tessuto mediante utilizzazione dei vuoti urbani e delle frange inedificate;
- razionalizzazione e qualificazione degli spazi pubblici e degli affacci su detti spazi;
- innalzamento della qualità tipologica ed architettonica degli interventi.

Gli obiettivi di cui sopra interesseranno anche i lotti liberi interni all’abitato. Tali interventi saranno assoggettati a piano attuativo o a progetto planivolumetrico convenzionato in relazione alla dimensione o alla opportunità di definire preventivamente un corretto assetto urbanistico o un adeguato inserimento rispetto all’intorno.

In presenza di realtà agricole tuttora attive è favorita (anche mediante strumenti di programmazione negoziata), la delocalizzazione dell’azienda con trasformazione delle strutture esistenti in funzioni compatibili con il contesto urbano e comunque, le attività insediate con destinazione agricola, sono soggette nel Piano delle Regole a norme volte a razionalizzare eventuali fattori di criticità con le vicine aree residenziali.

4.1.3 TESSUTO EDIFICATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO ARTIGIANALE

Nel comune di Pancarana l’attività industriale non si è consolidata in un tessuto che riuscisse a compensare la diminuita attività agricola; di fatto l’offerta di posti lavoro nelle attività artigianali-industriali locali risulta largamente inferiore al numero di attivi nel settore, con il conseguente pendolarismo, prevalentemente su Voghera e Pavia, e, in molti casi, l’abbandono definitivo del Comune.

Se comunque una risposta al problema va cercata al livello comprensoriale, e in questo senso andrebbe rivista l’iniziativa del Consorzio Industriale. Per quanto riguarda il PGT si limita a confermare l’esistente area produttiva con i completamenti ancora ammessi per l’insediamento di attività di non consistente dimensione e piccoli ampliamenti della attività insediate, comunque atte a perseguire un incremento dell’occupazione.

L'attuazione di questi interventi è prevista in forma diretta tramite DIA o Permesso di Costruire, essendo il comparto dotato delle necessarie urbanizzazioni.

Per quanto riguarda le rimanenti aree di tipo produttivo, vengono confermate. Sono in numero di tre insediamenti e complessivamente sviluppano una superficie fondata di mq 18.139.

4.1.4 AMBITI AGRICOLI

Gli ambiti agricoli verranno trattati in modo più esaustivo della parte riguardante il Piano delle Regole, sia per quelle generiche il cui indice di edificabilità residenziale è fissato in un massimo di 0,03 mc/mq, che per gli ambiti di tutela ambientale puntualmente individuati e regolamentati.

Per le aree agricole, il cui pieno recupero produttivo è legato a quella più generale svolta nella politica agricola nazionale, sarebbe distorcente prevedere sia una generalizzata modificazione funzionale, che in alcuni casi potrebbe incentivare scelte insediativa al di fuori della logica del piano: in particolare il rispetto ambientale degli ambiti agricoli lungo il Po e nel contesto delle cascine storiche si deve coniugare con una specifica normativa che renda possibile operazioni funzionali all'efficienza produttiva dell'impianto, compatibilmente al corretto recupero delle tipologie esistenti; il che presenta aspetti di interesse non solo produttivo, ma anche storico-ambientale.

4.1.5 VIABILITA' E INFRASTRUTTURE

Le comunicazioni con i Comuni limitrofi sono assicurate dalle strade provinciali che collegano i paesi della circostante pianura attraversando Pancarana; inoltre, il centro dell'abitato, è relativamente vicino all'uscita del casello posto in comune di Voghera dell'autostrada Torino-Piacenza, direttamente raggiungibile dalla tangenziale di Voghera con immissione in località Oriolo.

La viabilità è quindi mediamente buona, anche se la Strada Provinciale, in mancanza di una circonvallazione, attraversa il capoluogo, determinando una criticità con l'attuale assetto urbano.

Le strategie del DdP volte ad alleggerire il traffico veicolare all'interno dell'abitato, sono connesse ai livelli di fattibilità e riconducibili alle seguenti possibili linee di azione:

- a) realizzazione di un nuovo tratto stradale che si diparte dalla prevista rotonda in prossimità del cimitero e che bypassa la parte est del centro abitato.
- b) completamento e adeguamento dall'attuale sede stradale posta a sud del capoluogo che si riconnette a ovest con la provinciale diretta a Cervesina.

Questi interventi, oltre a migliorare le caratteristiche della viabilità urbana, riducendo il traffico nell'abitato, sono finalizzati a servire direttamente i nuovi ambiti di trasformazione residenziale.

Il tracciato individuato, risultato da indagini in situ e da una analisi sui caratteri paesistici del contesto volte a ridurre al minimo l'impatto dell'intervento, è comunque da ritenersi di massima e soggetto a possibili rettifiche in fase di progettazione da concordarsi con la Provincia; fase nella quale si dovranno pure prevedere le opportune strategie compensative e di mitigazione volte ad un corretto inserimento ambientale dell'opera.

Gli interventi viari che risultano previsti dal piano sono quindi collegati agli ambiti di trasformazione residenziale previsti dal PGT, oltre ad opportuni interventi di adeguamento e completamento compatibilmente con lo stato di fatto dell'edificazione.

Il sistema della mobilità viene integrato da percorsi ciclabili da affiancare alla viabilità ordinaria negli ambiti di trasformazione e, ove possibile, all'interno dell'abitato consolidato. Tali percorsi troveranno continuità all'esterno dell'abitato, per favorire l'accessibilità e la fruibilità degli ambiti agricoli e ambientali.

Al Piano delle Regole ed al Piano dei servizi è demandata la regolamentazione della viabilità e delle infrastrutture, in particolare per quanto riguarda la definizione di adeguate dotazioni connesse ai diversi interventi edilizi, comprese le trasformazioni del tessuto edilizio e delle destinazioni d'uso, per le quali dovranno essere ridefinite le superfici di parcheggio in funzione della destinazione d'uso prevista, come pure dovrà essere programmata e garantita, per ogni nuovo insediamento, la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

4.1.6 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Interessano parti del territorio, in questo caso non edificate, in cui sono previsti interventi finalizzati alla trasformazione funzionale atta a definire un quadro pianificatorio organico da valutarsi in un'ottica di medio e lungo termine, all'interno del quale oltre a reperire risposte alle nuove esigenze insediative, viene perseguito un più generale disegno urbano e territoriale.

Nello specifico sono due aree riportate sulla Tavola delle Previsioni di Piano che non hanno valore conformativo e non producono quindi effetti diretti sul regime giuridico delle aree, cui viene attribuita una destinazione prevalentemente residenziale, di cui una già prevista dal precedente PRG e non attuata e l'altra, posta in adiacenza, di nuova individuazione.

Tali individuazioni prefigurano uno scenario riferibile a scelte di funzionalità urbana che perseguono obiettivi di equilibrio socio-economico e di qualità ambientale.

Morfologicamente possono essere inquadrati come aree di nuovi nuclei espansivi posti ad est dell'abitato e connesse al nuovo impianto viabilistico, ma comunque collocate in contiguità con l'abitato consolidato e rispondenti ai seguenti criteri:

- ridefinizione del limite urbano;
- coerenza morfologica e funzionale con il tessuto limitrofo;
- previsione di fasce di mitigazione a separazione di destinazioni produttive preesistenti da realizzare in fase attuativa;
- compatibilità geologica, geomorfologica e ambientale;
- compatibilità con l'assetto dei servizi e delle infrastrutture esistenti e/o programmate, con particolare riguardo alla struttura viabilistica di progetto di Piano.

La parzializzazione attuativa viene sottoposta a condizioni di partecipazione a un piano generale di realizzazione di tutti gli impegni previsti che deve essere formulato dai privati lottizzanti unitamente all'amministrazione pubblica o per funzionamenti parziali o per contribuzioni parziali a progetti complessi. Nello spirito del PGT questa fase viene demandata alla definizione dei Piani Attuativi. La viabilità e la sua connessione con le espansioni sono indirizzate a produrre una sinergia di forze fra privati lottizzanti, Comune e Provincia, enti pubblici interessati alla edificazione della circonvallazione, pur trattandosi della circonvallazione di un piccolo comune con un modesto traffico.

--

Particolare attenzione è comunque riposta alla possibilità di implementare la dotazione dei servizi attraverso forme compensative e/o perequative che limitino le ricadute economiche a carico del Comune.

Nella fase di attuazione delle aree di trasformazione sono pure previsti, attraverso il Piano delle Regole, specifici incentivi volti a conseguire un adeguato livello qualitativo urbanistico, architettonico e paesistico, da perseguirsi con il controllo paesistico dei progetti è l'impiego di coerenti tipologie e materiali.

I nuovi interventi edilizi nelle aree di trasformazione saranno assoggettati a requisiti prestazionali inerenti il risparmio energetico e la riduzione di emissioni, da definirsi nel Regolamento Edilizio, unitamente a criteri costruttivi volti all'utilizzo di fonti energetiche alternative, al risparmio idrico e all'adozione di soluzioni impiantistiche innovative;

Il Piano delle Regole terrà inoltre conto delle esigenze di qualità disciplinando ed incentivando, fra l'altro, i seguenti aspetti:

- dotazione minima di superfici alberate costituenti barriere verdi fra diverse destinazioni funzionali e con la rete viaria e con funzione pure di corridoi ecologici urbani;
- adozione di pavimentazioni drenanti nei parcheggi a raso e di idonea dotazione arboreo-arbustiva.

--

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATR 1

Destinazione prevalente	residenziale
-------------------------	--------------

PARAMETRI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Mq.	20.111
Indice di edificabilità territoriale - IT	Mc/mq	0,60
Edificabilità prevista - V	Mc	12.066
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento di diritti da altri ambiti	Max.	10%
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica	Max.	5%

CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI**E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Impostazione tipo/morfologica: - edifici uni e bifamiliari - edificato aperto - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt	6,50 9
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - viabilità di accesso come da planimetria		
Indirizzi da recepire nei PUA - Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento		
Meccanismi perequativi e/o compensativi		si
Note:		

--

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATR 2

Destinazione prevalente	residenziale
-------------------------	--------------

PARAMETRI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Mq.	14.378
Indice di edificabilità territoriale - IT	Mc/mq	0,60
Edificabilità prevista - V	Mc	8.626
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento di diritti da altri ambiti	Max.	10%
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica	Max.	5%

CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI**E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Impostazione tipo/morfologica: - edifici uni e bifamiliari - edificato aperto - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt	6,50
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - viabilità di accesso come da planimetria		
Indirizzi da recepire nei PUA - Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento		
Meccanismi perequativi e/o compensativi		si
Note:		

--

4.1.7 IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

Premettendo la volontà espressa e ampiamente condivisa della collettività di Pancarana di perseguire politiche e strategie volte alla definizione di uno “sviluppo sostenibile”, lo scenario paesistico evidenzia risorse e potenzialità che, nella tutela degli elementi di particolare interesse ambientale e col controllo paesistico delle trasformazioni, si possano perseguire obiettivi progettuali di valorizzazione e di fruizione del paesaggio e riqualificazione paesistica di ambiti degradati.

Gli elementi/sistemi ambientali presenti nel territorio di Pancarana cui viene attribuito un significativo interesse paesistico-ambientale per le caratteristiche intrinseche e la complessità, rilevanza ed integrità degli ecosistemi presenti, rilevabile pure dalle previsioni degli strumenti sovraordinati (PTPR e PTCP), sono:

- l'area goleale e il sistema arginale del fiume Po
- le aree di elevato contenuto naturalistico;
- il torrente Luria, da ricomprendersi nei corsi d'acqua minori con funzione di corridoio ecologico;

Il controllo paesistico delle trasformazioni da esercitarsi attraverso la “valutazione paesistica dei progetti” come previsto dal vigente PTCP – Art. 37 NTA e secondo i criteri di cui alla DGR n. 7/II045 dell'8.11.2002, dovrà comunque interessare l'intero territorio comunale avendo come criterio generale che sottende la valutazione paesistica, la contestualizzazione degli interventi con riferimento alla lettura della “Carta della sensibilità paesistica” del DP, pur integrate dalle opportune ulteriori analisi rese fattibili dalla scala progettuale.

Per gli ambiti di trasformazione, la valutazione paesistica dovrà avvenire in sede di piano attuativo.

Le azioni di Piano previste per il sistema paesistico-ambientale si possono riassumere nei seguenti punti:

1. Promozione di Parco Locale di interesse sovracomunale volto alla salvaguardia ambientale, paesaggistica, storico-morfologica, ecologica e naturalistica, ma anche alla valorizzazione turistica e ricreativa della Riviera del Po.

In coerenza con i criteri di cui alla DGR 12.12.2007 n. 8/6148, dovrà essere individuato il perimetro ed il quadro conoscitivo dell'ambito interessato dal PLIS da concordarsi coi comuni interessari e da sottoporsi alla Provincia.

2. Promozione negli interventi di trasformazione territoriale e nell'attività agricola, di una qualità ambientale diffusa, ritenuta prioritaria nelle aree di “interesse ambientale” e nei “corridoi ecologici”, da perseguirsi e regolamentarsi attraverso il Piano delle regole, con azioni quali:

- ricostituzione o l'integrazione degli equipaggiamenti vegetali (siepi, filari di alberi) lungo i perimetri dei campi, le strade campestri, i corsi d'acqua naturali ed artificiali
- dotazione vegetazionale nei nuovi interventi urbani, al fine di migliorarne la qualità ambientale e di favorire connessioni ecologiche fra le diverse parti del territorio
- recupero funzionale degli edifici agricoli dismessi con destinazioni d'uso compatibili e in coerenza con le tipologie e caratteri architettonici dell'edilizia rurale della zona
- organizzazione di un sistema di percorsi attrezzati ciclopedonali urbani, campestri, arginali con itinerari di fruizione paesistica

--

4.1.8 IL SISTEMA DEI SERVIZI

Pur essendo demandata al Piano dei Servizi la definizione e la verifica dell'adeguatezza del quadro del sistema dei servizi in base alle previsioni del PGT, si evidenziano nel DdP gli obiettivi da perseguire per questo settore di intervento.

Gli interventi sui servizi previsti a livello locale, considerata la piccola dimensione del comune, mirano alla riqualificazione dell'esistente e ad una serie di servizi integrati di tipo sovracomunale e si possono sintetizzare come segue:

- a) riqualificazione e potenziamento delle strutture ricreative e sportive esistenti nel capoluogo;
- b) riqualificazione degli spazi di verde attrezzato in ambito urbano;
- c) dotazione di parcheggi e verde nei nuovi insediamenti.

Gli interventi manutentivi e migliorativi sui servizi e sulle infrastrutture esistenti sono compatibili con le risorse attivabili nella ordinaria gestione del Comune.

Per quanto concerne invece le nuove previsioni : estensione rete viaria, parcheggi, nuove dotazioni di verde attrezzato ecc., non si può prescindere dall'apporto degli operatori privati tramite l'attuazione delle nuove trasformazioni di PGT , sia come opere di urbanizzazione interne agli ambiti che come standard qualitativi esterni agli ambiti.

--

4.2 CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DEL P.G.T.

Le previsioni quantitative del PGT hanno preso in considerazione i seguenti aspetti:

- a) coerenza con gli obiettivi fissati;
- b) attento utilizzo del bene suolo e delle preesistenze;
- c) priorità di utilizzazione delle potenzialità edificatorie residue del tessuto consolidato e ad interventi di riqualificazione ambientale;
- d) conferma delle trasformazioni già previste dal PRG vigente e non ancora attuate;
- e) istanze pervenute dalla collettività e delle locali realtà socio-economiche;
- f) coerenza infrastrutturale delle trasformazioni e sostenibilità rispetto al sistema dei servizi ;
- g) compatibilità paesistico-ambientale;

Con riferimento ai criteri di cui sopra, si sono definiti i limiti quantitativi di Piano, verificando l'impostazione con la strumentazione urbanistica comunale vigente.

In base alla precedente l.r. 1/2001, la capacità insediativa residenziale teorica dello strumento urbanistico generale comunale era definita dalla somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o parzialmente residenziali previste dal piano regolatore generale, stimate secondo i seguenti criteri:

- a)per le aree edificate si assume come capacità insediativa il numero degli abitanti residenti, quali rilevati dal comune al 31 dicembre dell'anno antecedente l'adozione del piano o sua variante, aumentato del numero di abitanti insediabili, in relazione alla possibilità di incremento della volumetria o della superficie utile rispetto a quella esistente, risultante da interventi di recupero urbanistico anche connessi a mutamenti della destinazione d'uso;
- b) per le aree di espansione e per i lotti liberi si assume come capacità insediativa il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, dividendo tale prodotto per il valore medio di centocinquanta metri cubi per abitante ovvero di cinquanta metri quadrati di superficie utile per abitante; tali valori medi possono essere modificati in aumento o in diminuzione, in relazione agli indici di affollamento e alle tipologie edilizie esistenti e previste.

Per il dimensionamento del Piano si è ritenuto di applicare la procedura metodologica già avviata con la precedente L.R. 1/2001, aggiornandola con le innovazioni previste dal PGT con l'entrata in vigore della L.R. 12/2005.

La capacità insediativa residenziale teorica viene rilevata dal seguente prospetto tenendo conto delle presenze turistiche temporanee o stagionali stimate dal comune :

POPOLAZIONE	ABITANTI
Residenti (2008)	N° 319
Stima delle presenze turistiche temporanee o stagionali (circa 5% della popolazione residente)	N° 16
Totale	N° 335

--

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	ABITANTI
Incremento della potenzialità edificatoria e nuovi abitanti insediabili conseguenti a modifiche delle destinazioni d'uso e recupero di parti del tessuto urbano consolidato caratterizzato da sottoutilizzo insediativo (10% di 319)	N° 32
Nuovi abitanti insediabili in ambiti inedificati a completamento del tessuto urbano consolidato	N° 158
Incrementi della capacità edificatoria per standard qualitativi (5%)	N° 25
Incremento per trasferimento diritti volumetrici (20%)	N° 100
Incremento della capacità edificatoria per incentivi per riqualificazione Nucleo Antico e Nuclei Rurali (15%)	N° 21
Totale	N° 336

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ABITANTI
Abitanti insediabili in ambiti di trasformazione residenziale	N° 138
Incrementi per standard qualitativi (5%)	N° 7
Incremento per trasferimento diritti volumetrici (40%)	N° 55
Totale	N° 200

INCREMENTO ABITANTI	ABITANTI
Residenti	N° 542
Presenze turistiche temporanee o stagionali (5%)	N° 16
Totale	N° 658

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DI PIANO	ABITANTI
Residenti	N° 855
Presenze turistiche temporanee o stagionali	N° 16
Totale	N° 871

Dalla tabella sopra riportata, si desume che il PGT risulta dimensionato per 871 abitanti, di cui 861 residenti e 16 presenze turistiche occasionali o stagionali.

Il dimensionamento teorico è comunque finalizzato ad immettere sul mercato un'offerta di aree edificabili per calmierare i prezzi e permettere un'inversione di tendenza allo spopolamento comunale, al fine di poter conservare una dimensione di relativa autonomia amministrativa, anche nell'ambito dell'Unione dei Comuni di Cervesina, Pancarana, Pizzale.

--

4.3 CONCLUSIONI

La strumentazione urbanistica recente di cui è dotato il comune, ha condizionato l'elaborazione del PGT, che si pone nella continuità di tali scelte, pur apportando approfondimenti agli aspetti ambientali e con verifiche di coerenza con gli scenari sovracomunali precedentemente descritti.

Il nuovo strumento urbanistico comunale si adegua comunque alla nuova normativa e a quelle tematiche che, oltre ad essere state oggetto di attenzione del legislatore, sono state materia di particolare attenzione della disciplina urbanistica e della cultura sostenibile del territorio di questi recenti anni.

Il dimensionamento del PGT rispetto a quello approvato con l'ultimo PRG, vede una sostanziale conferma della previsione degli abitanti insediabili nel Comune, che si riducono di poche unità, dai precedentemente previsti 877 a 871 dell'attuale dimensionamento.

Rispetto agli abitanti attualmente residenti (319), l'incremento è certamente più accentuato, ma l'incremento è determinato solo in parte dagli ambiti di trasformazione previsti dal DdP (+138 abitanti), mentre una parte non trascurabile deriva da interventi residuali nell'ambito del tessuto urbano consolidato e dai possibili meccanismi premiali (incentivi, compensazioni ecc.) finalizzati al raggiungimento di interventi qualitativamente migliori.

E' evidente che tali incrementi sono puramente teorici e tali da non compromettere l'equilibrio della collettività insediata, che potrà perseguire le finalità più volte in precedenza espresse e di seguito riassunte:

- salvaguardia dell'assetto e del territorio agricolo e delle strutture edilizie rurali, con particolare riguardo alla non compromissione del territorio produttivo e al mantenimento e il potenziamento dell'attività rurali insediate, contrastando manomissioni improprie dei suoli;
- conferma delle attività produttive esistenti con possibilità di completamenti e modesti ampliamenti, in una previsione di contenimento del pendolarismo;
- salvaguardia dei valori dell'ambiente urbano, attraverso una specifica normativa per la parte più antica dell'insediamento.
- Salvaguardia e tutela dei valori paesistici riscontrabili nelle cascine storiche e nelle aree golenali.
- dimensionamento della capacità insediativa del Comune riferito più che a previsioni del processo demografico, su considerazioni di sviluppo legate alla qualità dell'ambiente, dei servizi sociali e sulla produttività degli investimenti in un quadro di calmierazione del prezzo delle aree libere sul mercato.
- Il potenziamento della rete viabilistica in coerenza alle ipotesi di sviluppo dell'insediamento e alle previsioni a livello extracomunale.
- la verifica e la razionalizzazione delle attrezzature di servizio alla residenza sia in termini di standards per l'esistente, sia per le espansioni ipotizzate.

--

PIANO DELLE REGOLE

5.0 Premessa

La Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 “Legge per il Governo del Territorio” ha abrogato praticamente tutta la legislazione urbanistica previgente, dalla fondamentale L.r. 51/75 fino alla recente L.r. 1/2001, modificando radicalmente lo scenario di riferimento per la pianificazione territoriale e l’intera prassi applicativa della vecchia disciplina.

La pianificazione comunale viene ora definita dal Piano di Governo del Territorio, di cui il Piano delle Regole costituisce una delle tre articolazioni ed in particolare quella cui è demandata la gestione dei tessuti urbani consolidati ponendosi quale strumento operativo della disciplina dell’uso del suolo.

5.1 Contenuti e metodologia del Piano delle Regole

In applicazione dell’art.10 bis della L.R. 12/05, punto 7 , come sotto riportato, si evince che:

7. Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;*
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all’ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;*
- c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*
- e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall’articolo 57, comma 1, lettera b);*
- f) individua:*
 - 1. le aree destinate all’agricoltura;*
 - 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*
 - 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

Inoltre per le aree agricole, il punto 8 del citato art.10 bis riporta:

8. Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all’agricoltura:*
 - 1. detta la disciplina d’uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;*
 - 2. individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d’uso;*
 - b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;*

–
c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Il Piano delle Regole ha il compito di disciplinare, con cartografia e norme, l'intero territorio comunale, con l'esclusione delle espansioni previste dagli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

E' pertanto riconducibile al Piano delle Regole il territorio urbanizzato e quello di cui non è prevista l'urbanizzazione in quanto non suscettibile di trasformazione urbanistica, oltre al territorio agricolo.

Pure demandata al Piano delle Regole è l'applicazione dei dispositivi riguardanti l'eventuale perequazione urbanistica e l'applicazione della normativa del recupero abitativo dei sottotetti con l'individuazione delle parti del territorio comunale e/o delle tipologie di edifici o di intervento in cui tale recupero non sia da ammettersi.

Il Piano delle Regole, nel rispetto delle prescrizioni sovraordinate, definisce le caratteristiche fisico-morfologiche (forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale) del tessuto del tessuto urbano consolidato ed individua i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico-artistico-monumentali dettandone specifiche prescrizioni di tutela.

Individua le aree da destinarsi all'esercizio dell'attività agricola e quelle di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche, nonché le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica. Infine il Piano delle Regole importa i vincoli ed evidenzia le classi di fattibilità geologico-idrogeologica- sismica nonché le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado.

Nella stesura delle Norme Tecniche del Piano delle Regole si è optato per mantenere per quanto possibile le nomenclature del precedente PRG in riferimento agli indici e definizioni sull'uso del suolo del territorio, in quanto di più facile leggibilità e rapportabilità al precedente strumento urbanistico.

Il Piano delle Regole è integrato dallo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, dallo Studio per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore e dal Piano comunale di Azzonamento Acustico, per quanto concerne la materia di specifica competenza dei singoli strumenti correlati e concorrenti.

Ai richiamati studi, pur essendo distinti dal PGT, deve essere fatto riferimento per quanto di loro competenza per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

5.2 Ambiti e aree regolamentati dal Piano delle Regole

Con riferimento a quanto evidenziato nel Quadro conoscitivo del territorio comunale del Documento di Piano, nelle tavole del PdR vengono rappresentati :

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato comprensivi dei nuclei di antica formazione e i beni storico-artistico-monumentali
- le caratteristiche fisico – morfologiche del tessuto esistente e le zone di recupero edilizio;
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola;
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica;
- le aree di rispetto;
- il sistema delle infrastrutture;

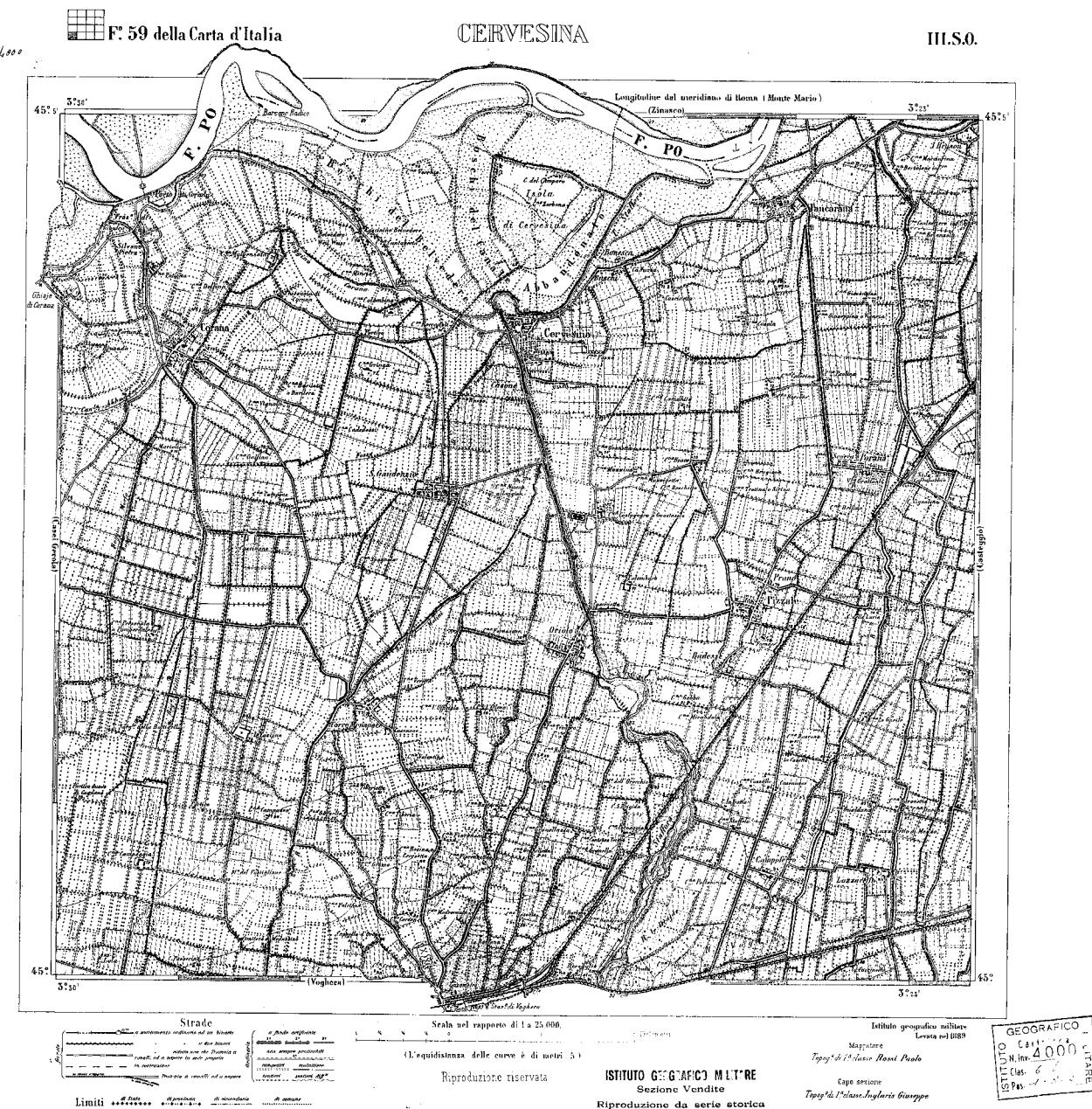
La normativa del Piano delle Regole regolamenta:

-
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e per i nuclei di antica formazione;
 - le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva;
 - le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per le zone destinate all'attività agricola e per gli immobili e i nuclei esistenti nelle zone agricole e non più adibiti all'attività agricola;
 - le norme di salvaguardia per le aree non soggette a trasformazione urbanistica;

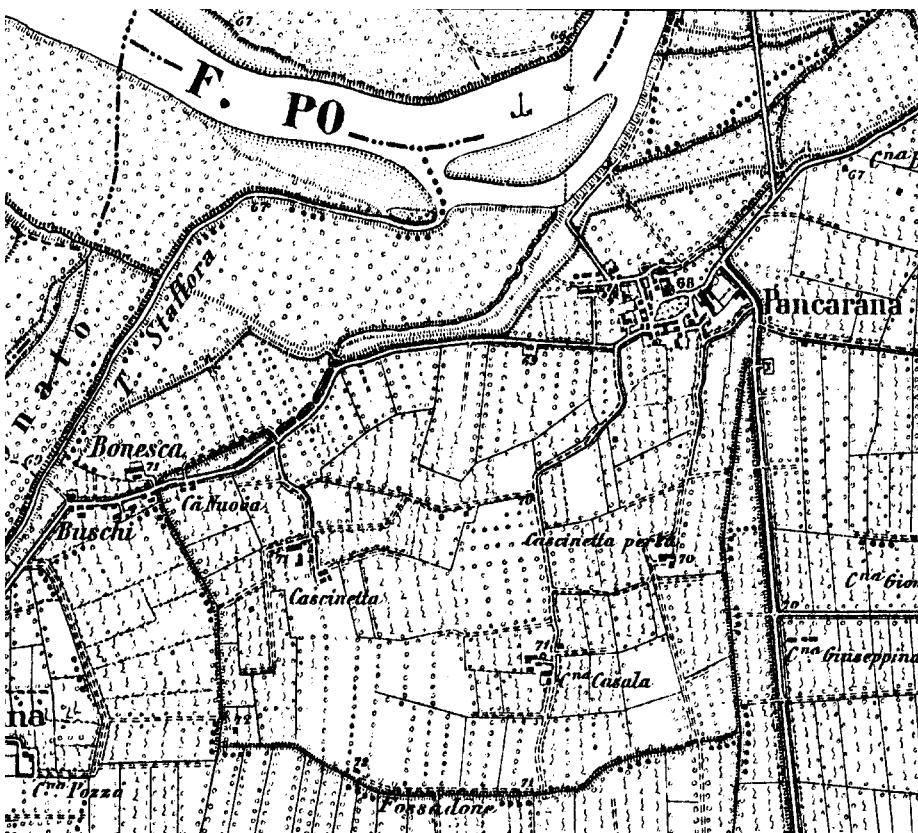
5.3 Il tessuto di antica formazione

Pur non ritenendo di attribuire significative valenze al "centro storico" di Pancarana, è comunque possibile riconoscere un nucleo di più antica formazione che nel suo insieme, al di là del valore dei singoli edifici, conserva un carattere unitario della pur semplice struttura, costituita essenzialmente da ordinarie cortine edilizie e proprietà frammentate.

Il perimetro del Nucleo Antico viene confermato, con verifica in base ai rilievi sul posto, sulla individuazione del PRG vigente, in quanto la prima levatura della carta IGM riporta esternamente ad esso, tipologie più recenti che non presentano caratteristiche di interesse ambientale o architettonico.



Il Piano delle Regole quindi identifica come tessuto di antica formazione gli isolati che hanno mantenuto sostanzialmente inalterata la conformazione morfologica planimetrica esprimendo quindi un valore ambientale e di memoria storica, pur nel limitato riscontro di caratteri architettonici significativi da conservare e da recuperare.



Le caratteristiche morfo-tipologiche e funzionali, hanno portato alla definizione di modalità di intervento di ogni singolo manufatto con Norme Tecniche di Attuazione che indicano, in funzione della loro classificazione, le modalità a cui attenersi nelle opere edilizie.

Nei nuclei di antica formazione non si prevedono alterazioni delle volumetrie esistenti né modifiche alle altezze esistenti se non per adeguamenti igienico sanitari. Ai manufatti dei nuclei storici viene comunque favorito attraverso incrementi edificatori premiali da utilizzare o cedere per interventi da prevedersi esternamente al tessuto di antica formazione.

Il recupero dei sottotetti nel nucleo antico è consentito, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici e delle coperture, solo mediante Piano di Recupero.

5.4 Il tessuto urbano consolidato di recente formazione

Per l'individuazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui si suddivide il Comune di Pancarana si è proceduto individuando il territorio urbanizzato sia a fini residenziali che produttivi, comprendendo anche le aree di pertinenza dei fabbricati, i lotti liberi interclusi e i lotti liberi di ricucitura delle frange urbane, le aree dei Piani Attuativi definiti col precedente PRG.

L'analisi è stata condotta per ambiti omogenei in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato sia del capoluogo che della Frazione Bonesca e, con l'esclusione dei nuclei di antica formazione, è stato calcolato l'indice medio di utilizzo fondiario esistente a cui ci si è attenuti per normare le trasformazioni edilizie sia nei lotti liberi che nelle eventuali sostituzioni edilizie dei manufatti esistenti.

Il tessuto consolidato residenziale di Pancarana può ritenersi relativamente omogeneo con densità edilizie già individuate nel vigente PRG che vanno a connotare aree edificate sature o prossime alla saturazione per le quali non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità.

Per i lotti inedificati, interclusi o posti in frangia del tessuto esistente, aventi forte vocazione residenziale e che possono svolgere un ruolo di ricompattazione e razionale completamento dell’edificato è stata posta la stessa classificazione urbanistica del tessuto consolidato residenziale.

Il nuovo PGT ha quindi sostanzialmente recepito dal vigente PRG le classificazioni degli ambiti prevalentemente residenziali: il nucleo antico, con specifiche modalità di intervento per singoli edifici, il tessuto consolidato esistente e di completamento con indice di edificazione fondiaria rispettivamente di 1,00 m³/m², riconfermando le previsioni dello strumento urbanistico previgente. Per quanto riguarda la realtà produttiva del territorio, il PGT conferma le aree previste dallo strumento urbanistico previgente e formula una unica classificazione : Attività artigianali esistenti e di completamento.

Particolare significato ambientale nella trama urbana è poi da attribuirsi alle numerose aree sistematiche a giardini e orti, poste internamente o adiacenti all’edificato consolidato.

In questi sedimi che rivestono una particolare valenza ecologica nell’equilibrio dell’ambiente urbano non sono consentite nuove edificazioni se non manufatti accessori, quali autorimesse e locali per attrezzi, ma si favoriscono interventi conservativi e migliorativi sulla vegetazione esistente richiedendo pure la massima permeabilità possibile dei suoli.

Per quanto riguarda le attività agricole esistenti poste all’interno del tessuto consolidato, il Piano delle Regole ne incentiva il loro trasferimento verso l’esterno, limitando per dette aree l’attività alle colture agricole e vietando l’edificazione di edifici con tipologie incongrue e ambientalmente impattanti.

Nel tessuto urbano consolidato sono consentiti trasferimenti volumetrici nei limiti degli indici massimi ammessi coi trasferimenti ed è possibile applicare le agevolazioni volumetriche conseguibili, sulla base di quanto disposto dalle NTA, per il raggiungimento di una maggiore qualità ambientale o incremento delle aree per pubblici servizi.

5.5 Criteri per il principio di incentivazione edilizia nel piano delle regole

Con riferimento agli incentivi, volti alla promozione della qualità edilizia, al risparmio e al miglioramento dell’ambiente di cui all’art. 11, comma 5 della L. 12/05, l’Amministrazione comunale, a fronte di elevati standard nella qualità delle dotazioni impiantistiche, strutturali e nell’uso di materiali dell’edilizia residenziale e produttiva nonché alla dotazione di dispositivi per l’utilizzazione di energie alternative potrà riconoscere, sulla base di idonei criteri, incrementi della possibilità edificatoria e recupero di parte degli oneri di urbanizzazione secondaria.

5.6 Aree destinate all’esercizio dell’attività agricola

Il territorio di Pancarana sviluppa un’economia agricola legata a coltivazioni di tipo estensivo e non è orientato verso le colture specializzate quanto verso la produzione di seminativi a rotazione, mais e coltivazioni arboree.

Il Piano delle Regole, in riferimento alle indicazioni al PTCP di Pavia, ha individuato le aree destinate all’esercizio dell’attività agricola come segue:

- Aree agricole produttive. Rappresentano in generale le aree della produzione agricola. In questi ambiti sono consentite edificazioni di tipo agricolo. All’interno delle aree destinate all’esercizio dell’attività agricola vengono individuati gli edifici e i nuclei esistenti non più

adibiti ad usi agricoli per i quali la normativa prevede la possibilità di ampliamento e adeguamento dei manufatti promuovendo la qualità edilizia e dettando gli indirizzi per tali interventi al fine del loro coerente inserimento nel paesaggio agrario locale.

- Aree agricole strategiche di individuazione comunale. Rappresentano le aree della produzione agricola di particolare valore economico e ambientale. In questi ambiti sono consentite edificazioni di tipo agricolo ma strettamente connesse con l'attività di coltivazione e sono vietate le alterazioni dell'assetto del suolo fertile e le manomissioni dovute a scavi o movimentazioni di terreno che eccedano la normale attività di coltura.
- Aree agricole di interesse ambientale. Sono aree interessate dalla presenza di valori e caratteristiche etologeniche riferibili a peculiarità fisiche, naturalistiche ed agrarie, per le quali, anche in coerenza con le previsioni di livello sovraordinato, sono previste politiche di incentivo per il raggiungimento di obiettivi quali il consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti e il controllo e orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

5.7 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica interessano parti di territorio comunale interne od esterne al tessuto urbano consolidato e si suddividono in :

- Verde di mitigazione ambientale. Svolge un ruolo strategico per la definizione e la tutela della cortina edificata di frangia ponendosi quale “filtro” fra gli ambiti urbanizzati o di futura urbanizzazione ed il territorio agricolo produttivo.

Sulle aree così individuate è permessa esclusivamente la pratica dell'attività agricola in atto e non è consentito alcun tipo di edificazione, neanche di tipo agricolo, con la sola eccezione delle coperture stagionali.

- Aree a elevato contenuto naturalistico. Recepiscono le indicazioni del vigente PTCP e gli obiettivi di conservazione dei valori ambientali e degli equilibri ecologici esistenti, prestandosi a forme di valorizzazione attraverso turismo sostenibile che non contrastino con l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso. Le attività agricole sono confermate nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio.

- Aree di fattibilità geologica “4”. Ricomprendono quelle aree nelle quali, per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate, si pongono gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso. Le attività permesse sono assoggettate al D.M. 11.03.88, alla successiva C.M. 30483 del 24.09.88 e al D.M. 14.09.05.

5.8 Fasce di rispetto

Il Piano delle Regole assume, sulla base della legislazione vigente di seguito elencata e alla quale si rimanda per le specifiche disposizioni da rispettare nei casi di interventi edilizi, le seguenti fasce di rispetto:

- Fasce di rispetto stradale di cui al D.P.R. 495/1992
- Fasce di rispetto dei pozzi di cui al D.Lgs. 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale di cui al R.D. 1265/1934, R.R. 6/2004
- Fascia di rispetto depuratore di cui alla L. n.3/97 e D. R.ER 4.2.97

--

5.9 Infrastrutture

Fra gli obiettivi del PGT è stato individuato in generale il miglioramento del livello di sicurezza della viabilità e in particolare e la risoluzione della criticità connessa all’attraversamento del centro storico.

Gli interventi previsti per rendere più adeguata la viabilità urbana, compatibilmente con lo stato di fatto dell’edificazione, prevalentemente si concretizzano in adeguamenti della sezione stradale e della realizzazione di nuovi tratti stradali a collegamento di parti del tessuto edificato.

Non trascurabile è pure, in una realtà territoriale prevalentemente agricola quale quella di Pancarana, il ruolo da assegnarsi alla rete dei percorsi ciclopedonali che può rappresentare una efficiente forma di comunicazione tra il capoluogo e i suoi servizi e la campagna con i suoi nuclei rurali.

Pur non essendo presenti specifici e definiti tracciati di piste ciclopedonali, è tuttavia disponibile ai margini dell’abitato una serie di percorsi di uso agricolo che, opportunamente riqualificati, potranno costituire una fitta rete di collegamento tra gli abitati e la campagna, oltre a rappresentare importanti percorrenze per la fruizione del paesaggio. Tali percorsi dovrebbero essere attrezzati con spazi di sosta e adeguatamente valorizzati con la dotazione di essenze arboree e siepi, al fine di rendere efficiente una rete infrastrutturale caratterizzata da un minimo impatto ambientale e territoriale.

5.10 Perimetro del centro abitato e definizione e classificazione delle strade

La delimitazione del centro abitato risulta definita sulla base dell’art. 4 D.L. 30 aprile 1992, n. 285. - "Nuovo Codice della Strada". Le strade, secondo l’art. 2 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n° 285 e successive modificazioni ed integrazioni, al regolamento di esecuzione e successivi provvedimenti attuativi, risultano definite sulla base delle seguenti classificazioni:

- A Autostrade
- B Strade extraurbane principali
- C Strade extraurbane secondarie
- D Strade urbane di scorrimento
- E Strade urbane di quartiere
- F Strade locali

Con riferimento alla perimetrazione del centro abitato vengono inoltre definite le fasce di rispetto stradale ai sensi degli artt. 16- 18 del citato Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n° 285.

5.11 Aspetti paesistico ambientali

Il paesaggio è un bene collettivo con propri valori intrinseci e simbolici generalmente unici e irriproducibili, la cui tutela e sviluppo sostenibile non può che essere un momento di condivisione fra soggetti interessati. Il “principio di maggior definizione”, formulato all’art. 6 della normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale e all’art. 20.4 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, evidenzia come il PGT possa assumere “valenza paesistica” sostituendosi ai previgenti atti di pianificazione a scala superiore coniugando la salvaguardia con le legittime esigenze ed aspirazioni della collettività locale.

--

5.12 Carta della sensibilità paesistica

Le classi di sensibilità attribuibili ad uno specifico territorio ed improntate alle conoscenze dirette e documentali, si possono riferire a valutazioni in ordine ad aspetti:

- strutturali o sistematici
- vedutistici
- simbolici

La valutazione strutturale considera le peculiarità naturalistiche ed antropiche, ed in particolare gli elementi di identità rispetto alla sua stratificazione storica.

La valutazione vedutistica non può prescindere nel considerare la percezione visiva del paesaggio, dall'ampiezza e dalla profondità di veduta verso i percorsi ed i punti di maggior fruizione.

L'aspetto simbolico richiama aspetti riconducibili nell'immaginario collettivo di una collettività che associa ad un determinato luogo ruoli e significati non fisicamente percepibili.

Il territorio extraurbano è stato articolato in tre classi di sensibilità paesistica con valore da medio a molto alto.

Le aree urbane consolidate e quelle di trasformazione, vedono attribuiti valori alti della classe di sensibilità ai tessuti storici e valori bassi ai tessuti di recente edificazione privi di caratterizzazione urbana e architettonica. Per le entità relazionate direttamente con ambiti a sensibilità più elevata, a salvaguardia di un corretto rapporto relazionale, in generale si tiene conto di questi aspetti di interferenza.

--

PIANO DEI SERVIZI

6.0 PREMESSA

Il Piano dei Servizi, come definito dalla Legge Regionale 1/2001, ha il ruolo di attuare il passaggio dal concetto di standard “quantitativo” a standard “prestazionale”, avviando un processo programmatorio del fabbisogno infrastrutturale del Comune nel quadro di soluzioni razionali e complessive atte a dare risposte ad esigenze di qualità.

Il Piano dei Servizi ridefinito con la Legge Regionale 12/05, rappresenta uno strumento fondamentale per il raggiungimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio deve perseguire..

Attribuendo all’Amministrazione Pubblica Locale il ruolo di centralità nella programmazione del proprio territorio e nelle scelte urbanistiche volte al superamento delle modalità prevalentemente quantitative di individuazione e reperimento degli standard come previsti dalla precedente Legge urbanistica Regionale 51/75, con la nuova normativa si tende a privilegiare gli aspetti qualitativi, attuativi e gestionali dei servizi, rispetto a quelli quantitativi dello standard tradizionalmente inteso, sulla base di un puntuale esame dei servizi resi ai cittadini e che non si limita genericamente ad una verifica formale delle quantità dimensionali.

Un altro aspetto da considerare è il concetto di prestazione reale del servizio e quindi la funzione degli spazi e delle aree a ciò destinati, non strettamente relazionato al tipo di proprietà degli stessi, quindi di interesse pubblico ma erogabili pure dall’iniziativa privata oltre che dall’iniziativa pubblica.

Il concetto di servizio pubblico e di interesse pubblico viene esteso a servizi e ad attrezzature in modo meno settoriale, acquisendo un ruolo centrale nell’organizzazione e nella configurazione della struttura territoriale con ripercussioni anche in materia di vincoli e di programmazione urbanistica degli Enti Locali.

6.1 RICHIAMI METODOLOGICI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

L’evoluzione del tradizionale standard parametrico dalla quantificazione pro-capite alla verifica della effettiva capacità dello standard di tradursi in efficienza strutturale assicurando una razionale gestione delle risorse e corretta regolamentazione degli usi del suolo, si rapporta quindi anche agli aspetti qualitativi oltre che quantitativi delle diverse tipologie di attrezzature, ossia alle condizioni di effettiva fruibilità del servizio e di risposta alla domanda.

Le fasi conoscitive su cui impostare il PdS possono essere definite come segue:

- elencazione e mappatura dei servizi esistenti;
- valutazione qualitativa e funzionale dei servizi esistenti;
- accertamento della domanda e confronto tra domanda e offerta dei servizi;

A partire da questa fase sono ipotizzabili alcune valutazioni volte a definire il quadro del fabbisogno futuro individuandone lo scenario di progetto e stimandone la sostenibilità economica.

- previsioni di Piano e sostenibilità dei costi

6.2 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI

Le aree pubbliche destinate a servizi, quando non già di proprietà pubblica o acquisite direttamente dalla Pubblica Amministrazione, possono essere reperite con l'attuazione di piani esecutivi o di permesso di costruire convenzionato o, nel caso di attrezzature private di uso pubblico, regolate da convenzione, atto di asservimento o da regolamento d'uso, che garantisca l'erogazione del servizio e/o dell'attrezzatura da parte della comunità locale in base alla specifica destinazione dell'area assegnata dal PdS.

Le aree e attrezzature per servizi vengono suddivise come segue:

A) Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

AI - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (attualmente non presenti);

AC - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE;

AS - ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO;

AT - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE;

AP - ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

M) Aree e attrezzature per la mobilità

M1 - PARCHEGGI A RASO;

M2 - VERDE DI ARREDO URBANO;

M3 - PISTA CICLOPEDONALE;

M4 - PERCORSI DI FRUIZIONE PAESISTICA.

V) Rete verde ed ecologica

V1 - CORSI D'ACQUA MINORI CON FUNZIONE DI CONNESSIONE ECOLOGICA

l'insieme delle aree pubbliche, di uso pubblico e private che costituiscono gli ambiti di pertinenza del Torrente Luria allo scopo promuovere e tutelare la valorizzazione dell'ambiente naturale

V2 - SISTEMA AMBIENTALE DEL FIUME PO E PROPOSTA DI PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

l'insieme delle aree pubbliche, di uso pubblico e private che costituiscono gli ambiti di pertinenza del fiume Po allo scopo promuovere l'istituzione di un parco locale di interesse sovracomunale.

6.3 INDIVIDUAZIONE DELL' UTENZA

Per un comune di limitate dimensioni e contenuta popolazione come Pancarana, se è innegabile che una adeguata dotazione di servizi si pone necessaria per elevare la qualità della vita e a contrastare lo spopolamento, di fatto questa esigenza si scontra con difficoltà oggettive di tipo gestionale che hanno portato negli ultimi anni, per la ridotta utenza, alla generale soppressione dei plessi scolastici e di molti servizi, che si tendono a concentrare nei centri maggiori o a riunire in contesti di carattere sovracomunale.

Appare chiaro che per una popolazione del comune di poco superiore ai 300 abitanti, tutti i servizi scolastici sono demandati ai comuni più grandi, mentre restano attivi la sede Municipale con il dispensario farmaceutico, spazi verdi e di aggregazione sociale e la chiesa, la sede postale, oltre ai parcheggi connessi a queste strutture.

In termini quantitativi, attualmente in comune di Pancarana sono presenti mq. 9757 di aree standards, pari a 30,4 mq/abitante riferiti ai 321 residenti, quindi ampiamente sufficiente per soddisfare anche il parametro già previsto dalla legge regionale 51/75 di 26,5 mq/abitante.

Ovviamente le aree standards non individuano più le funzioni scolastiche, considerata l'attuale esigua popolazione, ma sono destinate ad attrezzature comuni, verde e parcheggi, con un accorpamento delle funzioni in due aree centrali, separate fra di loro solo dalla strada principale che attraversa l'abitato.

Per la determinazione del numero degli utenti dei servizi si è quantificata la prevedibile popolazione stimabile dalla relazione del Documento di Piano in 871 abitanti.

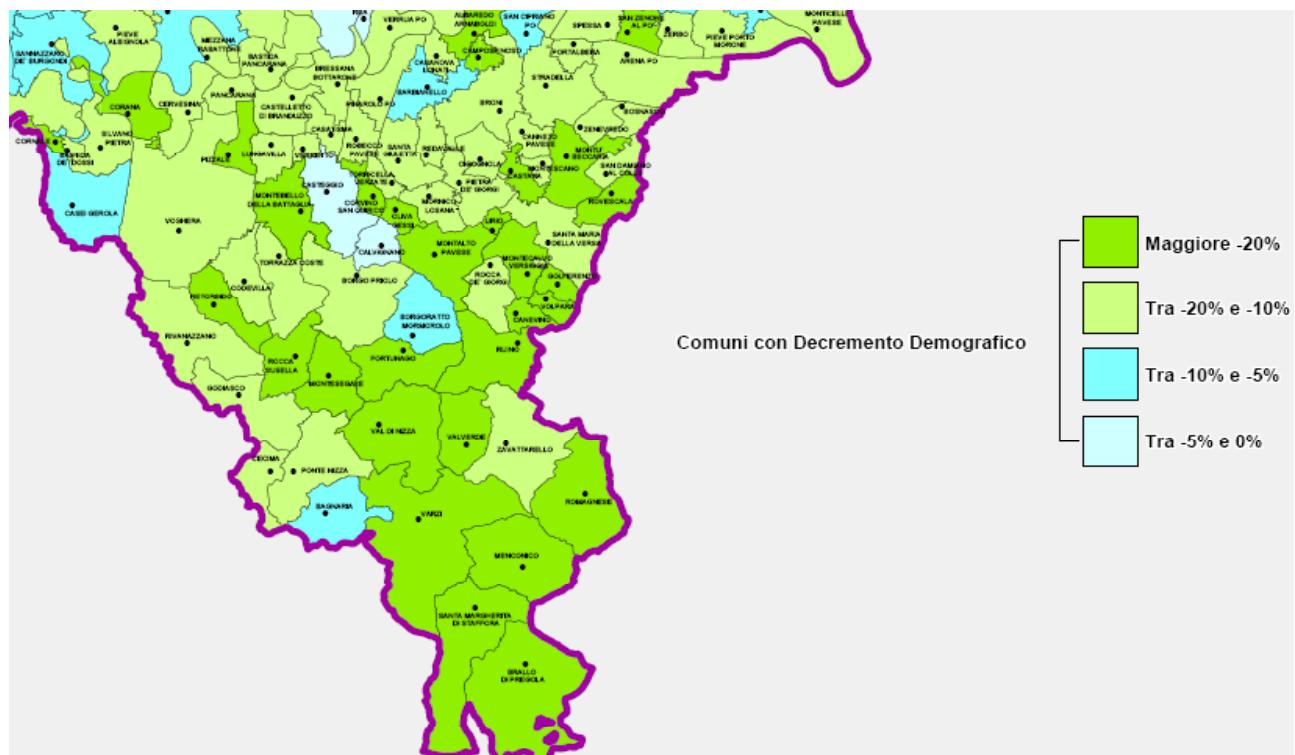
L'incremento stimato della popolazione residente e una modesta quota da attribuirsi a presenze turistiche è l'unico dato attendibile cui rapportare il fabbisogno futuro di aree ed attrezzature di interesse comune, in quanto l'attuale quadro socio – economico del Comune, al momento, non richiede un fabbisogno di aree e strutture riferibile ad una popolazione gravitante sul territorio comunale per motivi di lavoro o di studio.

Tanto meno incrementi di servizi ed aree sono giustificabili sulla base delle previsioni ISTAT che, per i prossimi 30 anni, propone una stima di decremento demografico compreso tra il 10 e il 20%, come evidenziato nella sottostante figura.

Proiezione della popolazione residente e presente negli anni 2008, 2016, 2026, 2036.

Codice Istat	Comune	2008	2016	2026	2036
18108	Pancarana	296	282	273	267

IPOTESI ISTAT DI SVILUPPO DEMOGRAFICO 2006-2036



6.4 ATTUALE VALUTAZIONE DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI

In generale i servizi pubblici esistenti rappresentano la dotazione di base sulla quale innestare le ulteriori valutazioni per la costruzione di un sistema dei servizi connesso al governo del territorio, anche gestiti da soggetti diversi dall’Ente Pubblico.

Il Piano dei Servizi, per il Comune di Pancarana, rileva una limitata ma qualitativamente sufficiente dotazione di servizi esistenti nel territorio comunale, ovviamente rapportata alla sua dimensione territoriale e demografica.

AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE – AMBITO A

Le attrezzature presenti di interesse pubblico e generale rilevate col Piano dei Servizi sono ricomprensibili nella seguente classificazione:

AC – Attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ecc):

- AC1 Amministrazioni Istituzionali
- AC2 Attrezzature religiose
- AC3 Attrezzature cimiteriali

AS – Attrezzature per lo sport e il tempo libero (parchi e giardini pubblici, campi gioco, impianti sportivi comunali e relative attrezzature di servizio).:

- AS1 Attrezzature sportive all’aperto
- AS2 Verde attrezzato

AT – Attrezzature tecnologiche (impianti di depurazione, isole ecologiche, cabine e stazioni dei servizi a rete ecc.)

- AT1 Pozzi
- AT2 Impianti di depurazione
- AT3 Piazzola ecologica
- AT4 Servizi Tecnici Urbani

AC - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Nel territorio comunale sono state rilevate le seguenti aree e attrezzature:

AC 1 AMMINISTRAZIONI ISTITUZIONALI

1.1 Municipio e strutture di riunione connesse

AC 2 ATTREZZATURE RELIGIOSE

2.1 Chiesa parrocchiale ed oratorio

AC 3 ATTREZZATURE CIMITERIALI

3.1 Cimitero

Le attrezzature di interesse comune svolgono un ruolo di aggregazione sociale e di identità collettiva fondamentale nella vita della comunità. Di particolare significato, per Pancarana, si pone pure la presenza della struttura parrocchiale, che affianca quelle di tipo ricreativo poste nel capoluogo.

Le strutture esistenti paiono complessivamente adeguate e tali da non richiedere, se non per rispondere all'insorgere di esigenze specifiche, ampliamenti nei prossimi cinque anni.

AS - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E SPORTIVO

Nel territorio comunale sono state rilevate le seguenti aree e attrezzature:

AS 1 ATTREZZATURE SPORTIVE ALL'APERTO

1.1 Area attrezzata C.Polifunzionale

AS 2 VERDE ATTREZZATO

2.1 Giardino attrezzato area municipale

Gli spazi verdi destinati all'uso pubblico e le attrezzature dedicate a pratiche ludiche e sportive sono collocati nel centro urbano, come pure il giardino attrezzato, di recente riqualificazione, presente nell'area di pertinenza del Municipio.

La dotazione di spazi verdi destinati alle pratiche sportive, in un ideale e soddisfacente scenario, dovrebbe però essere incentivata con l'apporto di una palestra e di un campo sportivo anche non regolamentare: situazione che al momento non trova rispondenze con il contenuto sviluppo della popolazione.

Vi è comunque da rilevare che la condizione di comune agricolo posto lungo il Po, circondato dall'aperta campagna e a contatto con il sistema arginale e l'ambito golenale, facilmente raggiungibili mediante vari percorsi direttamente connessi al centro abitato, contribuisce a ridurre l'esigenza di attrezzature per il tempo libero, ed in particolare di giardini e aree verdi pubbliche all'interno del centro abitato. Vi è tuttavia da rilevare che la qualità complessiva dell'ambiente urbano risulterebbe ulteriormente migliorabile attraverso l'acquisizione di quelle aree a verde ancora non attuate e, comunque, risulta non poco condizionata dallo stato delle manutenzioni del verde.

AT - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Sono di fatto urbanizzazioni primarie, ma significativamente incidenti sulla qualità della vita della comunità locale da poterle considerare aree per servizi.

Nel territorio comunale sono state rilevate le seguenti aree per attrezzature tecnologiche:

AT 1 POZZI

1.1 Pozzo dell'acquedotto comunale (non più in uso potabile)

AT 1 IMPIANTO DI DEPURAZIONE

2.1 Depuratore comunale

AT 3 PIAZZOLA ECOLOGICA

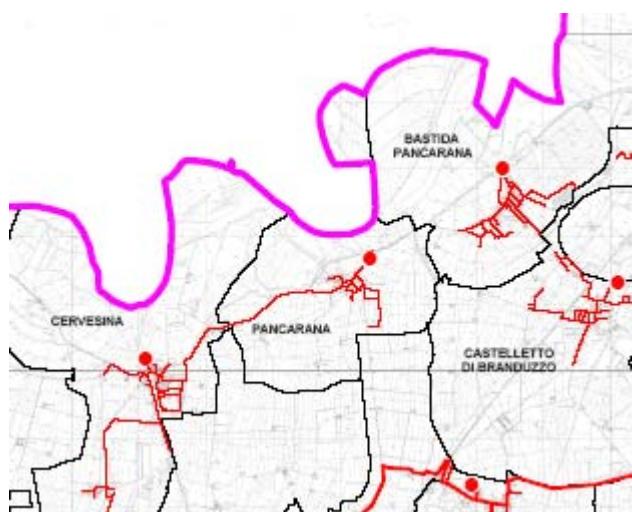
3.1 Piazzola ecologica

AT 4 SERVIZI TECNICI URBANI

Sono considerate aree per gli impianti tecnologici quelle destinate alla realizzazione degli impianti di depurazione, dell'isola ecologica, con relative strutture, centrali telefoniche, cabine e stazioni dei

servizi a rete e relative strutture per la manutenzione.

- Rete fognaria esistente
- Collettori esistenti
- Collettori di progetto
- Depuratore esistente
- Depuratore di progetto





AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - AMBITO M

Le Aree ed attrezzature per la mobilità di interesse del Piano dei Servizi sono ricomprensibili nella seguente classificazione:

M1 - Parcheggi a raso

M2 - Verde di arredo urbano a servizio delle attrezzature per la mobilità

M3 - Piste ciclabili

M 1 - PARCHEGGI A RASO

Nel territorio comunale sono state rilevate le seguenti aree a parcheggio:

5.3 Parcheggi centro urbano

5.4 Parcheggi zona produttiva

5.5 Parcheggio cimitero

Non si segnalano particolari problemi relativi alla sosta avendo il municipio, l'ufficio postale, il cimitero, ossia i principali servizi e punti di riferimento dei cittadini, una dotazione sufficiente di posti auto, anche considerando che l'utenza di riferimento di questi è prevalentemente locale. Inoltre, la distanza tra gli spazi a parcheggio esistenti e i luoghi di maggiore affluenza è comunque assai prossima. Tuttavia un miglioramento della situazione relativa al nucleo edificato sarebbe auspicabile al fine di evitare la frequente fermata lungo la carreggiata della provinciale.

Per il futuro sarà necessario porre particolare attenzione alle nuove attività di trasformazione urbanistica affinché vengano rispettate le quote di parcheggio previste avendo come obiettivo l'incremento della dotazione di parcheggi a servizio del tessuto edificato esistente.

--

M2 – VERDE DI ARREDO URBANO

Nel territorio comunale sono state rilevate le seguenti aree di verde realizzate a servizio e completamento delle attrezzature per la mobilità :

- 2.1 Verde parcheggi centro urbano
- 2.2 Verde zona produttiva
- 2.3 Verde parcheggio cimitero

La aree per arredo urbano risultano adeguate ma lo stato di conservazione non sempre risulta essere soddisfacente.

M3 – PISTE CICLOPEDONALI

Attualmente non sono presenti specifiche piste ciclopipedonali, tuttavia si dipartono, a sud dell'abitato, una serie di percorsi ad uso agricolo che collegano il capoluogo con i nuclei rurali e si pongono pure quale significativa rete di fruizione del paesaggio.

Queste infrastrutture sono funzionali a perseguire comportamenti alternativi all'uso di veicoli motorizzati e costituiscono una rete infrastrutturale di minimo impatto che consente l'impiego di un ecologico mezzo di movimentazione, realizzando un efficiente collegamento tra il capoluogo e i servizi ivi localizzati e la campagna.

RETE ECOLOGICA E AMBIENTALE - AMBITO V

Riguarda l'insieme delle aree pubbliche, di uso pubblico e private che costituiscono gli ambiti di pertinenza fluviale.

- V1 – Corsi d'acqua minori e corridoi ecologici;
- V2 – Sistema ambientale del fiume Po e proposta di parco locale di interesse sovracomunale;

V1 – CORSI D'ACQUA MINORI E CORRIDOI ECOLOGICI

Nell'ambito del territorio comunale il Torrente Luria è stato individuato quale elemento costituente la rete verde ed ecologica con complessità ecosistemica e di particolare interesse paesistico e ambientale.

V2 – SISTEMA AMBIENTALE DEL FIUME PO E PROPOSTA DI PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Il valore delle aree goleinali, già individuate nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale fra le Aree di elevato contenuto naturalistico, richiede una tutela ambientale, paesaggistica, storico-morfologica, ecologica e naturalistica del sistema fluviale che dovrebbe essere strutturata con l'istituzione di un parco locale di interesse sovracomunale e potrebbe rappresentare una concreta occasione per lo sviluppo di un turismo ambientale.

6.5 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Il PGT, con riferimento agli Artt. 51 comma 2 e 52 comma 4 della LR. N. 12/2005, individua i mutamenti di destinazione d'uso che comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche conseguenti alla realizzazione di opere edilizie o riguardanti l'insediamento di nuove attività commerciali con esclusione delle unità di vicinato.

Le variazioni intervengono con la trasformazione funzionale:

- a) da destinazioni residenziali a nuove attività commerciali/terziarie/direzionali;
- b) da destinazioni produttive a nuove attività commerciali/ terziarie/direzionali.

I mutamenti di destinazione d'uso come sopra individuati sono soggetti al versamento del contributo di costruzione e al conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, la cui cessione dovrà essere soddisfatta all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra localizzazione ritenuta idonea dal Comune.

Nel caso in cui le caratteristiche dell'area o dell'immobile interessate dal cambio di destinazione non consentano interamente o parzialmente la cessione dovuta, oppure questa non sia ritenuta dal Comune funzionalmente adeguata, è facoltà dello stesso Comune, fatti salvi i parcheggi pubblici o ad uso pubblico da garantirsi nelle quantità minime, consentirne in alternativa la monetizzazione parziale o totale.

6.6 MONETIZZAZIONE DELLE AREE

Il Piano dei Servizi nell'ammettere in linea generale la monetizzazione delle aree per servizi, che il Comune avrà facoltà di accordare prima del rilascio del titolo abilitativo e, per i piani attuativi, in concomitanza della stipula della convenzione, demanda alle NTA la definizione dei limiti entro cui la monetizzazione parziale o totale delle aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale potrà avvenire nel contesto dei relativi ambiti territoriali.

I proventi derivanti dalle monetizzazioni delle aree per servizi saranno a disposizione del Comune per interventi sui servizi esistenti, per l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica o per opere di miglioramento sulla rete ecologica di livello locale.

6.7 PREVISIONI DI PIANO

La previsione del PGT di 871 abitanti, comprese le presenze turistiche, richiederebbe per poter ottenere 15.678 mq di superficie, pari a 18 mq/abitante di aree a servizi, , un incremento di 5921 mq, che risultano puntualmente individuati in misura maggiore, cioè in quantità di mq 6241.

In aggiunta alla dotazione di Piano, nell'ambito dei PIANI ATTUATIVI E NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi negli interventi a destinazione residenziale di 18 m₂ per abitante, ossia ogni 150 m₃ di nuova edificazione, di cui 9 mq/ab da reperirsi nel comparto.

Per i nuovi interventi nel TESSUTO URBANO CONSOLIDATO che comportano un incremento significativo del carico urbanistico mediante trasformazioni di rustici o accessori, da attuarsi mediante piani attuativi, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi negli interventi a destinazione residenziale di 18 m₂ per abitante, ossia ogni 150 m₃ di nuova edificazione, di cui 6 mq/ab da reperirsi preferibilmente nel comparto.

Per le AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE - AMBITO A, il Piano dei Servizi in generale riconferma la dotazione attuale.

Il Piano delle Regole regolamenta l'utilizzazione sia delle aree per servizi in ambito prevalentemente residenziale che per quelle riguardanti le attività produttive.

Per le AREE E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - AMBITO M, il Piano dei Servizi, nel porre particolare attenzione al tema della mobilità individua alcuni nuovi ambiti a completamento della dotazione esistente e la riconversione di altri.

I PARCHEGGI A RASO esistenti e il VERDE DI ARREDO URBANO vengono riconfermati.

Le PISTE CICLOPEDONALI e PERCORSI DI FRUIZIONE PAESISTICA di fatto si integrano essendo derivati dalle strade agresti largamente presenti in un territorio a vocazione agricola come quello di Pancarana di cui costituiscono una rete di mobilità che consente un efficiente collegamento tra i nuclei abitati e la campagna. Una rete questa a basso impatto e da privilegiarsi anche in relazione all'aspetto paesaggistico in quanto ricca di significative e ampie visuali aperte sul paesaggio rurale e recuperabile alla fruizione pubblica .

Il Piano dei Servizi individua i tratti più significativi dei tracciati storici del paesaggio rurale, anche interpoderali, e ne prevede quindi il loro utilizzo come piste ciclopipedonali : per questi tracciati è prevista la tutela e la conservazione mediante interventi manutentivi, sia della pista che della vegetazione.

Il Piano delle Regole ne regolamenta le modalità di intervento per il corretto inserimento ambientale delle attrezzature di servizio, al fine di avviare un recupero funzionale che ne incrementi il significato storico-culturale nel contesto territoriale ed il valore paesistico.

Con riferimento ai CORSI D'ACQUA MINORI E CORRIDOI ECOLOGICI il Piano dei Servizi si rapporta al Documento di Piano e al Piano delle Regole affiancandone la strategia paesaggistica di valorizzazione ambientale della RETE VERDE ED ECOLOGICA, per una fruizione collettiva resa operativa mediante interventi di rinaturalizzazione attuati tramite risorse reperibili da compensazioni ambientali.

Pure in un'ottica di tutela ambientale, ma anche di fruizione turistica e ricreativa, si pone la PROPOSTA DI PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEL FIUME PO finalizzato alla valorizzazione paesaggistica, storico-morfologica, ecologica e naturalistica dell'intero sistema fluviale.

6.8 SERVIZI EROGATI ALLA PERSONA

I "servizi alla persona" o servizi aspaziali, pur non ponendosi parametricamente quantificabili in modo diretto nel contesto del PGT, sono destinati a fornire risposte importanti e concrete alle reali esigenze della collettività ed in particolare delle persone bisognose e in difficoltà, come più in generale delle famiglie, dei minori, degli anziani, dei giovani.

L'ente locale si deve porre quale primo riferimento nella politica di aiuto alla persona, organizzando e avvalendosi del volontariato, promuovendo progetti di aiuto alle famiglie al cui interno vi siano presenti minori diversamente abili, anziani, invalidi, servizio di assistenza domiciliare, sostegno alla maternità, gestione del tempo libero e di aggregazione sociale.

6.9 RISORSE E SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi, nel definire le previsioni per l’adeguamento dei servizi, come riportato al comma 4 dell’art.9 della l.r. n 12/2005 ne esplicita la sostenibilità economica con riferimento alle risorse economiche comunali e a quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati, quindi dalle risorse attivabili dall’attuazione delle previsioni del PGT.

Le previsioni del PGT, se completamente attuate, prevedono l’attivazione di svariate risorse economiche derivanti dal rilascio dei Permessi di Costruire, sia per l’edilizia residenziale che per l’edilizia produttiva, e dalla monetizzazione delle aree a standard degli ambiti di trasformazione. In allegato si fornisce la stima convenzionale distinta per tipologia di interventi e non comprensiva delle risorse che potrebbero derivare da ristrutturazioni negli ambiti urbanizzati (ex zone A e B del PRG previgente), valutata con gli oneri attualmente in vigore. La stima non considera il possibile incremento derivante dalle monetizzazioni.

6.10 PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGSS)

Il PUGSS, concernente l’infrastrutturazione del sottosuolo, viene ricompreso dalla L.R. 12/2005 quale parte integrante del Piano dei Servizi.

Il Comune di Pancarana è tenuto a dotarsi del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) di cui all’art.38 della legge regionale n° 26 del 12 dicembre 2003 entro il termine fissato dall’art.3 primo comma lettera c) del regolamento regionale n° 3 del 28 febbraio 2005.

La redazione ed approvazione del PUGSS è vincolante per la attivazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, pertanto, fino alla sua approvazione, gli interventi comportanti opere nel sottosuolo dovranno essere preceduti da idonea conferenza dei servizi promossa dal Comune ed estesa ai soggetti, pubblici e privati, cui compete la gestione delle reti.

ALLEGATO 1

Indagine Componente Commerciale

1 Premessa

I seguenti indirizzi, sulla base di quanto previsto nella D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/352 “Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale (articolo 3, comma 1, della L.R. 23 luglio 1999, n. 14)” regolano il rapporto tra la programmazione in campo commerciale e il nuovo strumento urbanistico.

Il Documento di Piano si rapporta con le problematiche relative alla distribuzione commerciale per quanto riguarda:

- l'accertamento della strutturazione esistente del settore commerciale nell'ambito del quadro conoscitivo del territorio comunale, con verifica della funzionalità e relative potenzialità e carenze;
- la previsione delle esigenze di sviluppo, riorganizzazione o limitazione del settore commerciale con l'esplicitazione degli obiettivi di sviluppo comunale;
- le componenti tipologiche nel contesto delle politiche di settore;
- le previsioni aventi carattere sovracomunale;
- le implicazioni ambientali e paesaggistiche;

Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole interagiscono con le tematiche commerciali per quanto riguarda:

- l'integrazione dell'offerta commerciale con l'insieme dei servizi e delle attrezzature di interesse generale;
- le politiche commerciali relazionate alla riqualificazione dei tessuti urbani centrali e periferici e al recupero e riconversione di ambiti degradati;

A) Riferimenti all' ex art.6, decreto legislativo 31-3-1998, n. 114

1.1 Le attività commerciali

1.1.1 Definizioni e forme

Le definizioni delle varie attività commerciali sono contenute nell'art.4 del decreto legislativo 114/98 e rivestono un carattere generale in quanto riprendono quanto riportato nelle direttive C.E.E. in materia.

Nello specifico, vengono individuate le seguenti diverse tipologie di attività commerciale:

Commercio all'ingrosso

Attività esercitata da chi acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, non al consumatore finale, ovvero al privato, ma :

- ad altri commercianti (altri grossisti, dettaglianti, esercenti pubblici);
- a utilizzatori professionali (industrie, aziende artigiane, ecc);
- a utilizzatori in grande (enti pubblici o privati, mense scolastiche ecc.).

Commercio al dettaglio in sede fissa

Attività esercitata da chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale, ossia al pubblico in generale.

Il commercio all'ingrosso e il commercio al minuto si differenziano quindi non per la quantità delle merci ma per il tipo di cliente a cui si rivolgono.

Forme speciali di vendita

Attività di vendita al minuto esercitate con modalità particolari o rivolte a categorie definite di utenti.

Sono da ritenersi forme speciali di vendita quelle effettuate:

- con distributori automatici;
- su catalogo per corrispondenza o altri mezzi di comunicazione quali la televisione;
- porta a porta, ovvero presso il domicilio dei consumatori;
- esclusivamente a dipendenti di enti o imprese;

1.1.2 Tipologie

Il d.lgs. 114/98, come pure la Regione Lombardia, limitano a due i settori merceologici, alimentare e non alimentare, suddividendo i negozi tra le seguenti classi dimensionali:

ESERCIZI DI VICINATO

fino a 150 mq nei Comuni con meno di 10.000 residenti

fino a 250 mq nei Comuni con più di 10.000 residenti

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

fino a 1.500 mq nei Comuni con meno di 10.000 residenti

fino a 2.500 mq nei Comuni con più di 10.000 residenti

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

superiori a 1.500 mq nei Comuni con meno di 10.000 residenti

superiori a 2.500 mq nei Comuni con più di 10.000 residenti

Il d.lgs. 114/98 permette la totale liberalizzazione delle attività di superficie di vendita contenute in 150 mq quando interessano comuni inferiori a 10.000 abitanti e in 250 mq per quelli che superano tale soglia. Al di sotto di tali limiti di superficie, non essendo previsto alcun contingentamento, le amministrazioni pubbliche non sono soggette a funzioni programmate di natura commerciale, fatte salve le competenze in materia edilizia e urbanistica ed in particolare la compatibilità della destinazione urbanistica del locale da utilizzarsi.

La Regione Lombardia, con D.G.R. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 ha suddiviso le grandi strutture di vendita in quattro sottocategorie:

- Grande struttura a rilevanza comunale da 1.501/2.501 mq. a 5.000 mq.
- Grande struttura a rilevanza provinciale da 5.001 mq. a 10.000 mq.
- Grande struttura a rilevanza interprovinciale da 10.001 mq. a 15.000 mq.
- Grande struttura a rilevanza regionale oltre 15.000 mq.

Inoltre le medie e grandi strutture di vendita individuano la tipologia del Commerciale nel caso in cui “... più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente”, e a sua volta il centro commerciale si articola in:

- Centro commerciale tradizionale
- Centro commerciale multifunzionale
- Factory outlet centre
- Parco commerciale

1.2 Obiettivi, necessità ed opportunità della programmazione commerciale

Gli obiettivi da perseguiti nella programmazione degli insediamenti di attività commerciali aventi superfici eccedenti quelle previste per le Unità di Vicinato sono individuati nell'art.6 del d.lgs.114/98:

- razionalizzazione della rete distributiva in termini di produttività e di servizio reso al consumatore;
- rispetto del principio della libera concorrenza e dell'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive;
- verifica della compatibilità territoriale degli insediamenti commerciali;
- salvaguardia dei centri storici e tutela del patrimonio artistico ed ambientale;
- salvaguardia e riqualificazione della rete di vendita delle zone montane e rurali, anche attraverso la previsione di servizi commerciali polifunzionali;
- incentivazione delle piccole e medie imprese e mantenimento dei livelli occupazionali reali;

- monitoraggio dell'entità e dell'efficienza della rete distributiva.

Alle Regioni viene demandata la definizione dei criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, tali da realizzare un concreto perseguitamento degli obiettivi elencati.

1.2.1 La normativa regionale e la programmazione provinciale di riferimento

La disciplina “quadro” dettata dal d.lgs. 114/98 è integrata dalla Legge Regionale 14/99, che in considerazione del particolare contesto territoriale su cui deve incidere, aggiunge i seguenti obiettivi:

- assicurare la trasparenza del mercato, la libertà d'impresa e la libera circolazione delle merci;
- garantire la tutela del consumatore, in termini di informazione, servizio di prossimità, assortimento e sicurezza dei prodotti;
- favorire l'efficienza, la modernizzazione, lo sviluppo della rete distributiva, l'evoluzione tecnologica dell'offerta e il contenimento dei prezzi.

Con la Legge Regionale 14/99 la Regione Lombardia ha quindi definito il quadro della materia ed ha provveduto ad emanare i correlati provvedimenti attuativi e regolamenti.

Il Programma Triennale per lo sviluppo del Settore Commerciale 2006 – 2008 (D.C.R. 2 ottobre 2006 n. VIII/215) e le Modalità applicative (D.G.R. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 s.m.i.), regolamentano in particolare le procedure per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita con riferimento alle politiche e ai criteri di programmazione e urbanistica commerciale, individuando ambiti territoriali sovracomunali assoggettati a specifici indirizzi di sviluppo nel triennio.

Il Comune di Pancarana è ricompreso nell'ambito della pianura lombarda, per la quale sono individuati i seguenti indirizzi di sviluppo:

- *riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;*
- *valorizzazione della articolazione strutturale della rete di vendita, con un limitato sviluppo della media e grande distribuzione nei centri di storica aggregazione commerciale;*
- *qualificazione e specializzazione della rete di vicinato;*
- *promozione dell'integrazione con il commercio ambulante e dell'individuazione di aree dedicate agli operatori ambulanti;*
- *disincentivo alla localizzazione delle attività commerciali in aree extraurbane;*
- *integrazione della rete commerciale con i sistemi produttivi locali;*
- *possibilità di autorizzazione, in un solo esercizio, dell'attività commerciale e di altre attività di interesse collettivo;*
- *valorizzazione e promozione delle attività commerciali di prossimità nei piccoli comuni.*

- Provincia di Pavia : programmazione commerciale

Il settore commerciale in Provincia di Pavia è regolamentato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Delibera di Consiglio n. 53/33382 del 7 novembre 2003, e che nelle Norme Tecniche di Attuazione, specifica: “*nell'ambito delle trasformazioni d'uso del territorio e delle previsioni urbanistiche comunali s'individuano i seguenti casi di previsioni allocative di cui si riconosce la rilevanza sovracomunale, esclusivamente a fini dell'applicazione della norma per il coordinamento, per le quali si farà ricorso a procedura di concertazione tra gli Enti.....*

(omissis)

d) insediamenti della media e grande distribuzione e centri commerciali con s.l.p. > 1.500 mq. per Comuni < 10.000 ab. e > 2.500 mq. per Comuni > 10.000 ab.”.

Sempre con riferimento al P.T.C.P. :

“Sono da considerarsi previsioni o allocazioni che necessitano del coordinamento sovracomunale, tutte quelle trasformazioni del territorio, relative a qualunque tipologia di insediamento, escluse quelle a fini residenziali, che definiscono aspetti dimensionali di rilevante interesse.

Le soglie dimensionali oltre le quali le previsioni assumono carattere sovracomunale vengono così stabilite:

a) il superamento della soglia predefinita di superficie linda di pavimento e quanto riguarda aree e poli produttivi e insediamenti commerciali per le grandi strutture di vendita”

Nei casi sopra indicati, al fine di attivare la procedura per l'applicazione del principio di coordinamento e di sussidiarietà nella pianificazione di scelte e previsioni di rilevanza sovracomunale, il Comune interessato *“deve comunicare la propria decisione alla Provincia e a tutti i Comuni contermini ed Enti interessati, trasmettendo l'atto formale con cui assume l'ipotesi di decisione, corredata dagli elaborati tecnici atto ad illustrare la decisione della localizzazione e le sue caratteristiche”.*

2. Il contesto urbano comunale

2.1 Il territorio del Comune di Pancarana e la localizzazione delle attività commerciali

Pancarana è un Comune della Provincia di Pavia, situato in pianura, a pochi chilometri dalla città di Voghera.

Confina :

- A nord : col fiume Po a cui si aggiunge una porzione di territorio comunale in zona golenale posta a nord del fiume Po, in Lomellina
- A est : coi comuni di Bastida Pancarana e Castelletto di Branduzzo
- A sud : coi comuni di Pizzale e Voghera
- A ovest : col comune di Cervesina

Gli abitati sono costituiti:

- dal capoluogo, sede comunale e delle principali attività economiche, posto lungo l'argine destro del Po sulla Strada provinciale diretta a Voghera e che attraversa a sud Pizzale
- dalla frazione della Cascina Bonesca, posta ad ovest del territorio comunale a confine col Comune di Cervesina.

Le comunicazioni con i Comuni limitrofi sono assicurate dalla strada che costeggia il Po, e che unisce Pancarana ad est con Bastida Pancarana e a ovest con Cervesina. Verso sud, come già accennato, vi è la provinciale che collega Pancarana con Pizzale. Il centro dell'abitato, è quindi relativamente vicino all'uscita del casello posto in comune di Voghera dell'autostrada Torino-Piacenza, direttamente raggiungibile dalla tangenziale di Voghera con immissione in località Oriolo. La viabilità

è quindi mediamente buona, anche se in ambito locale, le due Strade Principali, in mancanza di una circonvallazione, si incrociano nel centro abitato attraversando quindi il capoluogo.

Dal punto di vista commerciale non sono presenti né grandi né medie strutture di vendita: gli esercizi di vicinato insediati, sono ubicati nel centro dell'abitato.

2.2 *L'andamento demografico e la composizione della popolazione residente*

anno	abitanti
1991	360
2001	322
2008	319

Come si può osservare nella tabella, la popolazione di Pancarana, nel periodo considerato ha evidenziato un modesto decremento, passando dai 360 abitanti del 1991 ai 321 abitanti del 2001, ai 319 del 2008. Il numero delle famiglie residenti in Comune è pure diminuito passando da 163 famiglie nel 1991 a 147 nei dieci anni successivi.

Un fattore da considerare è quello relativo alla composizione della popolazione residente, variando l'entità di spesa e la tipologia della spesa stessa, anche in modo consistente, dalla composizione del nucleo familiare e dall'età dei suoi componenti. In merito si consideri che se ad un pensionato è attribuibile una spesa media mensile di meno di 1000 Euro, di cui il 40% destinato a spese per l'abitazione, un single di età inferiore ai 35 anni ha una spesa prossima a 1900 Euro, dei quali meno di un quarto destinato all'abitazione.

Le successive tabelle mostrano quindi la spesa media mensile familiare registrata a livello nazionale al 2005.

	Spesa media mensile
single età <35	1.895
single età 35-64	1.882
single età >64	1.296
coppia con cf <35	2.572
coppia con cf 35-64	2.729
coppia con cf >64	2.054
coppia con 1 figlio	2.887
coppia con 2 figli	3.094
coppia con 3 o più figli	3.040

famiglie monogenitore	2.314
altre tipologie	2.612
MEDIA PER FAM.	2.398

Fonte: ISTAT – dati anno 2005

	Ripartizione % della spesa tra i diversi capitoli							
	Alim.	Abb. Scarpe	Abitaz.	Arredam.	Servizi e sanità	Trasporti	Tempo libero	altro
single età <35	14,7	6,6	28,9	6,9	1,7	19,7	6,5	15,0
single età 35-64	16,9	5,9	34,1	4,9	2,8	16,6	5,2	14,1
single età >64	22,8	3,4	45,4	5,9	5,0	6,9	3,5	7,8
coppia con cf <35	13,1	7,4	25,7	8,5	2,9	18,6	5,8	16,7
coppia con cf 35-64	18,2	6,4	30,3	6,0	4,4	18,1	4,8	13,5
coppia con cf >64	23,6	4,0	38,3	5,6	6,2	11,5	3,9	8,7
coppia con 1 figlio	18,3	6,7	28,1	6,5	3,6	18,2	5,9	12,7
coppia con 2 figli	19,5	7,7	25,8	6,5	3,4	18,2	6,70	12,7
Coppia con 3 o più figli	21,3	8,1	24,2	5,0	3,3	18,6	7,6	11,4
Famiglie monogenitore	20,1	6,6	30,8	6,2	3,6	16,2	6,2	11,4
Altre tipologie	20,8	5,7	30,1	6,2	3,6	17,6	5,5	10,7
MEDIA PER FAM.	19,0	6,3	30,7	6,1	3,8	16,4	5,7	12,0

Fonte: ISTAT – dati anno 2005

Si analizza la composizione della popolazione, comparando i dati riferiti al Comune di Pancarana con quelli regionali e provinciali.

I dati di riferimento a disposizione sono quelli delle elaborazioni ISTAT al 1° gennaio 2007, che riguardano l'età e lo stato civile della popolazione residente. Ai fini commerciali rappresentano dati assai significativi in quanto ad una popolazione più anziana corrisponde una spesa minore, come un'incidenza maggiore di persone non coniugate tende a favorire un incremento significativo della domanda di beni da acquistare.

	Fino a 64 anni	% su totale	65 o più anni	% su totale	TOTALE	Indice di vecchiaia
Regione Lombardia	7.664.748	80,30	1.880.693	19,70	9.545.441	4,07
Provincia Pavia	403.538	77,41	117.758	22,59	521.296	3,43

Comune Pancarana			203	31	
---------------------	--	--	-----	----	--

Con riferimento all'indice di vecchiaia, ovvero l'incidenza di ultra sessantacinquenni, si rileva che la popolazione di Pancarana risulta meno "giovane" delle medie regionale e provinciale superando il 30% della popolazione comunale ; d'altro canto, un'elevata percentuale di ultrasessantacinquenni sul totale della popolazione è tipica di quest'area, dalla quale i giovani tendono ad allontanarsi in cerca di occupazione.

2.3L'offerta del settore commerciale nel Comune di Pancarana

2.3.1 Le tendenze evolutive della rete distributiva: i caratteri strutturali della distribuzione commerciale italiana e lombarda

Nel corso degli ultimi quindici-venti anni la rete del commercio al minuto ha conosciuto un processo di ridimensionamento quantitativo, più noto sotto nome di "crisi del commercio", con particolare riferimento al commercio cosiddetto tradizionale, ovvero alle attività di piccole dimensioni, distinte quindi dalla grande distribuzione e dalla distribuzione organizzata, ovvero dalle grandi superfici e dalle attività facenti capo alle maggiori società del settore.

2.3.2 I caratteri strutturali della rete distributiva di Pancarana

anno	abitanti	n. esercizi alimentari	n. esercizi extralimentari	ab./esercizi alimentari	ab./esercizi extralimentari
1991	360	2	1	180	360
2001	322	2	1	161	322
2008	319	1	1	319	321

Risulta accertata nel comune la contrazione del numero di esercizi alimentari e il conseguente aumento del numero di abitanti per esercizio, con una minore offerta per abitante.

2.3.3 Stato di fatto della rete distributiva: esercizi di vendita di generi alimentari

In Pancarana è attivo un solo esercizio di generi alimentari, per una superficie complessiva di 18 mq.

2.3.4 Stato di fatto della rete distributiva: esercizi di vendita di generi non alimentari

Per i generi extralimentari la popolazione di Pancarana si rivolge ai paesi contermini ed è difficile, se non impossibile, stabilire con precisione se il livello di servizio è adeguato, in quanto sovente riguarda acquisti meno frequenti o sporadici, anche con incidenze economiche rilevanti

(mobili, elettrodomestici, autovetture, ecc.), e dove l'aspetto soggettivo è favorito da negozi specialistici o da rivenditori di fiducia.

Peraltro, in questo settore la prossimità all'acquirente è meno importante: per l'acquisto di generi non alimentari il consumatore è disposto ad una maggiore mobilità. Gli esercizi di vendita di generi non alimentari, soprattutto se specializzati o di dimensioni elevate, si inseriscono nei centri urbani più importanti o in quelli dotati di funzione di centralità, oppure cercano una localizzazione "ideale", lungo le strade di grande traffico, dove possono beneficiare di un bacino d'utenza ampio, che supera i confini comunali.

In Pancarana è comunque attivo un solo esercizio extralimentari, per una superficie complessiva di 85 mq.

La vocazione delle strutture di vendita, in particolare quelle di dimensioni maggiori, è certamente quella di situarsi lungo le principali vie di traffico, che consente di usufruire di un'utenza più ampia, tendendo ad un'attrattiva oltre i confini comunali.

Come precedentemente riportato, si evidenzia la difficoltà di verificare il livello di servizio, considerando che non si prendono in esame consumi essenziali e quotidiani, considerando poi l'ampiezza della gamma di prodotti proposti e dei comportamenti assai vari dei consumatori; si tratta infatti di consumi "elastici", che si modificano col variare della tipologia dell'utente, del suo reddito, del suo livello di istruzione, ecc. Non è quindi il "livello di servizio" che potrebbe essere offerto ai residenti che deve essere verificato, quanto la ricchezza della rete distributiva in sè.

Mettendo in relazione gli abitanti con l'offerta commerciale presente si rileva che a Pancarana vi sono 319 abitanti teorici per l'esercizio extralimentare.

Si osserva che strutture di una certa estensione potrebbero collocarsi in aree con capacità di attrattiva a livello sovracomunale, pensando di sfruttare il passaggio delle strade provinciali.

In sintesi, la rete distributiva di Pancarana ha attualmente una vocazione comunale, con clientela di altri comuni solo occasionale, anche dovuta all'arteria di traffico che lo attraversa.

2.4 Distribuzione delle superfici commerciali secondo le normative sul commercio

La classificazione degli esercizi commerciali termini merceologici viene distinta in due sole categorie, alimentari e non alimentari, e in termini dimensionali in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita. Per i Comuni fino a 10.000 abitanti, quale Pancarana, le soglie dimensionali sono rispettivamente: vicinato: fino a 150 mq.; medie strutture: da 151 a 1.500 mq.; grandi strutture: oltre 1.500 mq.

Gli esercizi commerciali di Pancarana sono così distribuiti:

	Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi
Alimentari						
totale	1	18	-	-	-	-

	Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi
Non Alimentari						
totale	1	85	-	-	-	-

Pancarana è un Comune caratterizzato da una rete distributiva di tipo tradizionale, esclusivamente fornito di esercizi di vicinato sia per il settore alimentare che per il settore extralimentare e non ha subito alcun processo di modernizzazione, probabilmente in relazione alla sua posizione geografica ed in particolare alla limitata popolazione. Pur essendo posto baricentrico fra alcuni Comuni e nonostante la discreta condizione della viabilità, che consente di raggiungere agevolmente il territorio comunale, non ha comunque evidenziato iniziative tali da rendere il territorio appetibile per quanto riguarda la media distribuzione e non ha sviluppato le potenzialità di carattere sovracomunale.

La Regione Lombardia, come già accennato, ha suddiviso il proprio territorio in 21 Unità Territoriali, che vengono esaminate in termini di offerta commerciale al fine di attribuire, sulla base di una serie di valutazioni e calcoli relativi a dotazione commerciale, attrattività delle strutture di vendita, residenti e consumi, la disponibilità residua di superficie per grandi strutture per ognuna delle Unità individuate. Viene esaminata in particolare la dotazione di medie e grandi strutture, che sono le sole a essere soggette ad autorizzazione amministrativa, la prima di esclusiva competenza comunale, la seconda rilasciata in base alle risultanze di una conferenza di servizi cui partecipano Comune, Provincia e Regione. Com'è noto gli esercizi di vicinato sono soggetti a semplice comunicazione di apertura dell'attività.

2.5 Analisi della domanda e dell'offerta commerciale

Per formulare un programma volto ad ipotizzare eventuali insediamenti di attività commerciali coerenti con la realtà di Pancarana, si dovrebbe valutare il livello di soddisfacimento delle esigenze di acquisto dei residenti in Comune, a partire dallo stato di fatto della rete distributiva già presente, ma che di fatto abbiamo visto essere inconsistente. La normativa sul commercio richiede che le Amministrazioni Comunali effettuino la valutazione della possibilità di consentire l'attivazione di strutture di vendita di dimensioni medie e grandi anche sulla base di questo parametro.

Il tema richiede una separata trattazione per quanto riguarda la domanda e l'offerta di generi alimentari e non alimentari, essendo diverse le esigenze e abitudini d'acquisto relativamente ai due settori.

Se per i consumi alimentari, la dimensione del punto vendita può rappresentare una componente essenziale della sua attrattività, la minore distanza dall'abitazione al punto vendita, soprattutto per i generi di prima necessità, di acquisto quotidiano o comunque frequente (pane, carne, latte, frutta, verdura ecc.), riveste un'importanza fondamentale.

Per l'acquisto di generi non alimentari e soprattutto per gli acquisti non frequenti o sporadici, al contrario i consumatori sono disposti a una maggiore mobilità, anche perché difficilmente località non grandi sono in grado di proporre un'offerta sufficiente ad esaurire le esigenze dei consumatori, data l'ampiezza delle merceologie proponibili. Inoltre gli esercizi extralimentari devono poter contare su un bacino d'utenza più ampio rispetto a quello degli alimentari, proprio per le caratteristiche di questo tipo di acquisti.

2.5.1 Modelli di comportamento del consumatore

Nel corso dell'ultimo decennio si evidenzia che le abitudini di acquisto dei consumatori risultano sempre più influenzate dalla necessità di concentrare gli acquisti, sia per il risparmio di tempo che grazie alla maggiore mobilità (ovvero cresce il numero di automobili rispetto agli abitanti), sia, soprattutto per gli alimentari, grazie a migliori tecniche di conservazione delle merci (diffusione capillare dei congelatori, ed anche maggior utilizzo del confezionamento degli alimenti freschi in atmosfera controllata).

Sostanzialmente si assiste ad una differenziazione delle abitudini di acquisto che interessa, prima delle caratteristiche dei prodotti acquistati (di marca, gastronomia, freschi o conservati), il canale attraverso cui vengono acquistati (negozi tradizionale, supermercato, ipermercato, mercato ambulante).

Il consumatore ricerca agglomerazioni di offerta possibilmente complete e in grado di rispondere alle varie esigenze di acquisto, rinvenibili nei grandi insediamenti "extra urbani", volti a concentrare la maggior parte degli approvvigionamenti.

Tale tendenza sembrerebbe penalizzare il comparto del commercio tradizionale, per il quale si rileva una costante contrazione della propria quota di mercato nel corso degli anni, a vantaggio delle

attività più moderne e competitive; tuttavia le documentate abitudini di acquisto dei consumatori tendono ad evidenziare che l'assenza di un determinato canale distributivo non comporta una crescita dei consumi attraverso la diversa offerta presente, ma genera spostamenti sul territorio per provvedere agli acquisti.

2.5.2 *Le tendenze della distribuzione*

La tendenza è a una modernizzazione, intesa come crescita sia nel numero delle strutture medio grandi sia nella loro superficie media; si passa dall'apertura di nuove strutture di vendita, ai diversi ampliamenti della superficie di vendita delle strutture esistenti.

La grande distribuzione diventa sempre più grande, sia in termini di presenza sul territorio sia in termini di superficie media;

A queste tendenze la distribuzione "tradizionale" risponde con la specializzazione degli esercizi, soprattutto non alimentari, e con una valorizzazione del contenuto di servizio, sia in termini di assistenza al consumatore che di prossimità allo stesso per le attività alimentari, che le permettono di rispondere ad esigenze che i consumatori non possono soddisfare nei grandi centri commerciali, dove l'offerta è, di fatto, standardizzata, e, soprattutto, rispondono alle esigenze di servizio "sociale" per i consumatori che non hanno grande mobilità e di servizio quotidiano per tutta la collettività.

2.5.3 *La domanda e l'offerta commerciale per il settore alimentare*

Per quanto riguarda i generi alimentari, uno degli obiettivi prioritari è quello di permettere l'insediamento nel territorio di un'offerta tale da garantire il miglior servizio possibile ai residenti e da soddisfare la domanda espressa dagli stessi, compatibilmente con le condizioni di economicità nella conduzione degli esercizi.

Per effettuare questa valutazione si considera una serie di condizioni quali: l'offerta presente, e quindi il livello di soddisfacimento dei bisogni della popolazione; le dimensioni del Comune, e quindi l'ampiezza del bacino d'utenza di riferimento; le tendenze alla modernizzazione del settore, che si esprimono in un tendenziale ampliamento delle superfici di vendita, con la diffusione di attività che presentino un'offerta completa e prezzi concorrenziali o in una accentuata specializzazione merceologica, ecc.

All'ambito Vogherese (Unità Territoriale 13), cui Pancarana fa riferimento, viene attribuita una spesa media pro-capite per generi alimentari di Euro 1866,77 (€.1472,57 per il settore non alimentare). Il mercato teorico alimentare complessivo del Comune (spesa pro-capite moltiplicata per il numero di abitanti) per Pancarana è attualmente quantificabile in 599.232,38 Euro, che potrebbe diventare Euro 1.625.956,67 per i complessivi 871 abitanti teorici previsti dal PGT.

3. Conclusioni

Come richiamato nella premessa, il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio si rapporta alla pianificazione commerciale definendo *gli obiettivi di sviluppo comunale e le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale*.

Pancarana è un piccolo Comune della Provincia di Pavia, posto nella pianura lungo il Po, in vicinanza di Voghera, che grava come collegamenti principali nel bacino della S.S. 10 Padana Inferiore e sulla strada provinciale Pavia-Salice Terme, oltre alla rete autostradale che attraversa il Vogherese. Nel corso dell'ultimo decennio non sono emerse sostanziali modificazioni della popolazione residente, se non il fisiologico calo di popolazione che si riscontra nella zona.

La distribuzione della rete di vendita è ridotta al minimo, ed è rapportata alla popolazione, con un tipo di servizio prettamente locale.

La verifica della relazione tra domanda ed offerta evidenzia che il mercato già assorbito dalle attività esistenti non esaurisce completamente le potenzialità di spesa dei residenti di Pancarana in particolare per il settore alimentare.

Per il settore alimentare e anche per quello non alimentare, il mercato teorico relativo al bacino d'utenza di Pancarana consentirebbe l'inserimento di nuovi punti vendita ed anche medie strutture di vendita se rapportate alle previsioni del PGT e nel caso di specializzazione dei generi offerti, con integrazioni di utenza intercomunali e con il potenziamento del flusso turistico.

Naturalmente, la possibilità di inserire attività di media superficie di vendita in Pancarana, permetterebbe anche di soddisfare in maniera più adeguata le sempre crescenti esigenze dei consumatori e di ammodernamento della rete di vendita.

Tuttavia è necessario compiere un'attenta valutazione delle prospettive di sviluppo della rete distributiva.

Se da un lato sarebbe certamente importante incrementare l'offerta alla popolazione residente, in particolare per il settore alimentare, agevolando in tal modo i consumatori ed in particolare gli anziani che incontrano maggiori difficoltà di spostamento, appare però evidente che la domanda riferibile alla popolazione residente non è tale da consentire l'insediamento di significative medie strutture di vendita. Del resto l'ubicazione territoriale del Comune, limita realisticamente convergenze dall'esterno, mentre, nei vicini Comuni di Voghera e di Montebello della Battaglia sono disponibili esercizi appartenenti alla moderna distribuzione organizzata.

L’opportunità comunque di non precludere l’ammodernamento del sistema distributivo, porta a ritenere che l’insediamento di una media struttura per il settore alimentare, con superficie di vendita massima di 600 mq. compresi i generi non alimentari connessi (come prodotti per la cura della persona e per l’igiene della casa, piccoli casalinghi, articoli per animali), potrebbe trovare collocazione adeguata negli ambiti di trasformazione previsti dal PGT.

Anche per il settore non alimentare, sempre negli ambiti di trasformazione previsti dal PGT, si ritiene di poter consentire insediamenti di medie strutture con una superficie di vendita massima di 1500 mq. Non è comunque ammesso l’insediamento di grandi strutture di vendita.



Il punto vendita alimentare nel centro dell'abitato