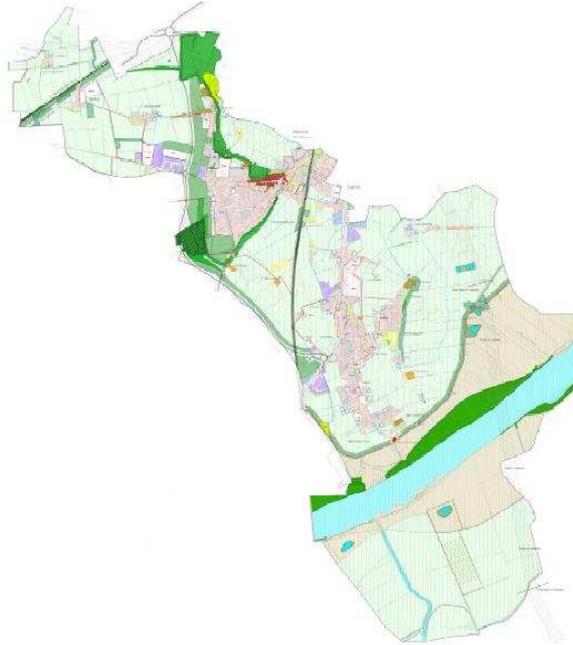




COMUNE DI CAVA MANARA

(Provincia di Pavia)

Servizio Territorio ed Ambiente



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE
E DETERMINAZIONI IN MERITO AI PARERI DI
REGIONE LOMBARDIA E PROVINCIA DI PAVIA**

Estensore:
Ing. Davide Zoccarato

Redatto il 5 Marzo 2014

Premesso

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 07.10.2013 è stata adottata la variante del Documento di Piano del vigente P.G.T.;
- che per 30 giorni consecutivi, a partire dal giorno 16.10.2013, sono stati depositati tutti gli atti di cui alla suddetta deliberazione al fine di dare la facoltà a chiunque di prenderne visione e, nei successivi 30 giorni decorrenti dalla scadenza del termine di deposito (e cioè entro il 14.12.2013), di presentare eventuali osservazione;
- che in data 16.10.2013 è stata trasmessa alla Provincia di Pavia la documentazione relativa alla variante del Documento di Piano del vigente P.G.T. per la verifica di compatibilità al P.T.C.P.;
- che in data 09.11.2013 è stata trasmessa alla Regione Lombardia la documentazione relativa alla variante del Documento di Piano del vigente P.G.T., in quanto il Comune di Cava Manara è interessato dall'obiettivo prioritario d'interesse regionale per il sistema della mobilità "Autostrada Regionale Broni-Mortara", riconosciuta dal P.T.R. come infrastruttura strategica d'interesse regionale;
- che entro il termine del 14.12.2013, di scadenza per la presentazione delle osservazioni, sono pervenute le due seguenti richieste:
 1. osservazione presentata in data 07.12.2013, prot. n. 12843, da parte del Sig. Nalio Stefano e della Sig.ra Fani Rossana Edi Rita, relativamente ad una richiesta di modifica della destinazione urbanistica di un'area sita in Via Di Vittorio n. 3;
 2. osservazione presentata in data 10.12.2013, prot. n. 12917, da parte della Sig.ra Maggi Franca, relativamente ad una richiesta di modifica della destinazione urbanistica di un'area sita in Via Togliatti;
- che in data 22.02.2014, con prot. n. 1958, è pervenuta un'osservazione da parte del Moto Club Pavia, oltre al termine del 14.12.2013 fissato per la presentazione delle osservazioni, relativamente alla classe di fattibilità geologica;
- che in data 24.02.2014, prot. n. 2035, è pervenuto il parere della Regione Lombardia tramite la trasmissione della deliberazione della Giunta Regionale n.

- 1404 del 21.02.2014, contenente le determinazioni risultanti dal parere formulato dal Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale della Regione Lombardia;
- che in data 05.03.2014, prot. n. 2394, è pervenuto il parere della Provincia di Pavia tramite la trasmissione della deliberazione della Giunta Provinciale n. 43/2014 del 28.02.2014, contenente specifiche prescrizioni relativamente agli ambiti oggetto della variante urbanistica;

il sottoscritto Davide Zoccarato Responsabile del Servizio Territorio ed Ambiente del Comune di Cava Manara, in qualità di estensore della variante del Documento di Piano del vigente P.G.T., analizzata la suddetta documentazione ed i suddetti atti, si è reso in grado di redigere il presente documento contenente le controdeduzioni alle osservazioni presentate e le relative determinazioni in merito ai pareri espressi dalla Regione Lombardia e dalla Provincia di Pavia.

Capitolo 1 - analisi delle osservazioni pervenute entro il termine fissato dall'avviso di deposito degli atti relativi alla variante del Documento di Piano del vigente P.G.T.

OSSERVAZIONE N. 1

presentata dai Sigg. Nalio Stefano e Fani Rossana Edi Rita in data 07.12.2013 - prot. n. 12843

considerato

- che con tale osservazione, per l'area sita in Via Di Vittorio n. 3, attualmente destinata a zona "B4 - produttiva di completamento", si chiede la trasformazione in zona "B2 - tessuto urbano di consolidamento a prevalente destinazione residenziale";
- che tale area non è stata interessata dalle modifiche previste dalla presente Variante al Documento di Piano, la quale si configura come variante parziale e non generale del vigente P.G.T.;

si propone

- di respingere l'osservazione pervenuta in data 07.12.2013, prot. n. 12843, da parte del Sig. Nalio Stefano e della Sig.ra Fani Rossana Edi Rita, in quanto l'area non è stata interessata dalle modifiche previste dalla presente Variante al Documento di Piano.

OSSERVAZIONE N. 2

presentata dalla Sig.ra Maggi Franca in data 10.12.2013 - prot. n. 12917

considerato

- che con tale osservazione, per l'area in Via Togliatti, inserita all'interno del Piano Integrato d'Intervento denominato PIIIm-3, per una superficie pari a 10.900 mq, destinata a seguito della presente variante in parte a zona "B4 - produttiva di completamento", si chiede lo stralcio dal Piano Integrato d'Intervento e la trasformazione in zona a verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici;
- che tale porzione di area non è stata interessata dalle modifiche previste dalla presente Variante al Documento di Piano;

- che tale area risulta necessaria per poter consentire un incremento delle aree a standard pertinenziale al piano integrato di intervento denominato PIIIm-3;

si propone

- di respingere l'osservazione pervenuta in data 10.12.2013, prot. n. 12917, da parte della Sig.ra Maggi Franca, in quanto l'area non è stata interessata dalle modifiche previste dalla presente Variante al Documento di Piano e la destinazione a standard di tale area risulta necessaria per poter consentire un incremento delle aree a parcheggio all'interno del piano integrato di intervento denominato PIIIm-3.

Capitolo 2 - analisi dell'osservazione pervenuta oltre il termine fissato dall'avviso di deposito degli atti relativi alla variante del Documento di Piano del vigente P.G.T.

OSSERVAZIONE N. 3

presentata dal Moto Club Pavia in data 22.02.2014 - prot. n. 1958

considerato

- che l'osservazione è pervenuta 71 giorni dopo la scadenza dei termini fissati dall'avviso di deposito per la presentane delle osservazioni;
- che con tale osservazione, per l'area oggetto della variante individuata con il numero n. 21 che prevede la creazione di una "Zona di intervento per attività sportiva (Pista da Moto Cross) in Aree di elevato contenuto naturalistico e paesaggistico (PTCP art. 33-34)", si chiede la mutazione della classe di fattibilità geologica, passando da una classe di fattibilità 4 (sottoclasse 4b) ad una classe di fattibilità 3 (sottoclasse 3a);
- che la modifica della classe di fattibilità geologica richiede una attenta valutazione della richiesta con l'estensore dello studio geologico allegato al vigente P.G.T. e l'eventuale modifica della classe di fattibilità geologica implica la necessaria adozione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale dei relativi atti, così come previsto dall'art. 13 della L.R. n. 12/2005;

si propone

- di respingere l'osservazione pervenuta in data 22.02.2014, prot. n. 1958, da parte del Moto Club Pavia, in quanto l'obbligo di rispettare i tempi previsti dall'art. 13, comma 7 della L.R. n. 12/2005, che prevede che "*...Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale decide sulle stesse*", non consente, entro il suddetto termine, di procedere con l'istruttoria tecnica dell'osservazione e l'eventuale modifica della classe di fattibilità geologica che implica la necessaria adozione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale dei relativi atti, così come previsto dall'art. 13 della L.R. n. 12/2005 .

Capitolo 3 – determinazioni in merito al parere espresso dalla Regione Lombardia con deliberazione della Giunta Regionale n. 1404 del 21.02.2014, pervenuto in data 24.02.2014, prot. n. 2035

considerato

- che il Comune di Cava Manara è interessato dall’obiettivo prioritario d’interesse regionale per il sistema della mobilità Autostrada Regionale Broni-Mortara, riconosciuta dal P.T.R. come infrastruttura strategica d’interesse regionale, e che, pertanto, è stata trasmessa alla Regione Lombardia la documentazione relativa alla variante del Documento di Piano del vigente P.G.T. al fine della verifica dell’assunzione degli obiettivi del P.T.R. all’interno della variante stessa ed in particolare alle previsioni connesse all’Autostrada Regionale Broni-Mortara;
- che in data 04.02.2014 il Comune di Cava Manara ha partecipato alla riunione di valutazione, presso la sede regionale, ed è pertanto stato garantito il confronto con il Comune secondo quanto previsto dall’art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005;
- che con deliberazione della Giunta Regionale n. 1404 del 21.02.2014 è stato approvato il parere espresso ai sensi dell’art. 13, comma 8 della L.R. n. 12/2005 relativo alla variante del Documento di Piano del vigente P.G.T. contenenti le seguenti determinazioni risultanti dal parere formulato dal Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale relativamente agli ambiti oggetto della variante urbanistica:
 - in relazione all’Autostrada Regionale Broni-Mortara si prende atto che i contenuti della variante non presentano elementi di incompatibilità o incoerenza con le previsioni relative a tale infrastruttura stradale;
 - in relazione all’Autostrada Regionale Broni-Mortara, per quanto riguarda eventuali criticità riferibili ad interferenze fisiche o funzionali tra le nuove previsioni insediative e l’infrastruttura sovraordinata, si rileva che una parte dell’area oggetto della variante identificata con il n. 21, che prevede una “zona di intervento per attività sportiva (pista da motocross)”, risulta essere inserita nel piano particellare d’esproprio dell’infrastruttura stradale, in

quanto interessata dal corridoio di salvaguardia di pertinenza dell'infrastruttura stessa; pertanto l'ammissibilità della trasformazione puntuale relativa alla variante numero 21 è subordinata all'obbligo di riperimetrazione dell'ambito in termini non comprendenti le predette aree soggette a vicolo espropriativo, nonché all'inserimento, nella relativa normativa di attuazione, di espresso richiamo all'obbligo di assunzione da parte del proponente a non pretendere alcun indennizzo e/o risarcimento per eventuali danni o interferenze che derivassero a carico delle eventuali opere realizzate nel predetto corridoio di salvaguardia per effetto dei lavori di costruzione dell'autostrada;

- in relazione agli ambiti di variante individuati con i numeri 21 e 24, che prevedono rispettivamente l'individuazione, all'interno di aree definite "ad elevato contenuto naturalistico e paesaggistico", di una "zona di intervento per attività sportiva (pista da motocross)" e di "attrezzature sportive di interesse generale (attività ippica)", si richiede di porre particolare attenzione alle connessioni ecologiche esistenti, evitando interruzione nella connettività faunistica e proteggendo gli habitat naturali affinché la fruizione turistica e ricreativa dei luoghi non sia in contrasto con le caratteristiche di elevato contenuto naturalistico dell'area ed in considerazione del fatto che il P.G.T. vigente non contiene gli elementi identificativi della Rete Ecologica Comunale;
- in relazione al divieto di apertura di sale gioco, si prende atto che la variante individuata con il numero 28 risulta in linea con gli indirizzi regionali in materia di norme per la prevenzione ed il trattamento del gioco d'azzardo approvati dalla Regione Lombardia successivamente all'adozione della variante del Documento di Piano del vigente P.G.T., con L.R. n. 8 del 21.10.2013, ed, al fine di allinearsi in maniera completa a tali indirizzi, si chiede di inserire tra le categoria di edifici da tutelare anche gli impianti sportivi, le strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio sanitario, le strutture ricreative per categorie protette, i luoghi di aggregazione giovanili e gli oratori;

- in relazione alla variante individuata con il numero 28 si segnala che è stato riportato erroneamente il testo modificato con la variante numero 29.
- in relazione ad alcune scelte pianificatorie che prevedono la realizzazione di nuovi interventi ricadenti sul suolo libero, attualmente a destinazione agricola, si suggerisce, nel rispetto degli obiettivi indicati dal P.T.R. sull'uso razionale della risorsa suolo, di verificare attentamente che le esigenze di trasformazione espresse da tali varianti siano in linea con le reali esigenze di sviluppo;

si propone

- di recepire le indicazioni relative alla variante numero 21, che prevede una “zona di intervento per attività sportiva (pista da motocross)” prevedendo la ripermimetrazione dell'ambito in termini non comprendenti le aree soggette a vicolo espropriativo relative alla realizzazione dell'Autostrada Regionale Broni-Mortara;
- di recepire le indicazioni relative alla variante numero 21, che prevede una “zona di intervento per attività sportiva (pista da motocross)” prevedendo l'inserimento, nella relativa normativa di attuazione, di espresso richiamo all'obbligo di assunzione da parte del proponente a non pretendere alcun indennizzo e/o risarcimento per eventuali danni o interferenze che derivassero a carico delle eventuali opere realizzate nel corridoio di salvaguardia per effetto dei lavori di costruzione dell'autostrada;
- di recepire le indicazioni relative agli ambiti di variante individuati con i numeri 21 e 24, prevedendo l'inserimento, nella relativa normativa di attuazione, di espresso richiamo all'obbligo di porre particolare attenzione alle connessioni ecologiche esistenti, evitando interruzione nella connettività faunistica e proteggendo gli habitat naturali affinché la fruizione turistica e ricreativa dei luoghi non sia in contrasto con le caratteristiche di elevato contenuto naturalistico delle aree;
- di recepire le indicazioni relative al variante numero 28 che prevede il divieto di aperture di sale gioco nelle aree poste ad una distanza inferiore a 500 metri degli edifici comunali istituzionali, dalle scuole e dagli edifici di culto, integrando tali categorie di edifici da tutelare con gli impianti sportivi, le strutture residenziali o

semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio sanitario, le strutture ricreative per categorie protette, i luoghi di aggregazione giovanili e gli oratori, così come indicato negli indirizzi regionali espressi con la L.R. n. 8 del 21.10.2013 in materia di norme per la prevenzione ed il trattamento del gioco d'azzardo patologico;

- di correggere il mero errore materiale contenuto nel testo della variante n. 28.

Si precisa, infine, che per quanto riguarda la realizzazione di nuovi interventi ricadenti sul suolo libero, attualmente a destinazione agricola, è stato verificato che le esigenze di trasformazione espresse dai richiedenti di tali varianti sono in linea con le reali esigenze di sviluppo urbanistico e sono limitate alle sole varianti identificate con i numeri 3, 5, 7 e 22, per un volume complessivo di 4.238 mc, equivalenti a 1.412 mq di superficie lorda di pavimento realizzabile, che implica un incremento degli abitanti teorici insediabili pari a circa 25 persone.

Capitolo 4 – determinazioni in merito al parere espresso dalla Provincia di Pavia con deliberazione della Giunta Provinciale n. 43/2014 del 28.02.2014, pervenuto in data 05.03.2014, prot. n. 2394

considerato

- che il Comune di Cava Manara ha trasmesso alla Provincia di Pavia la documentazione relativa alla variante del Documento di Piano del vigente P.G.T. al fine della verifica della compatibilità con il P.T.C.P., così come previsto dall'art. 13, comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005;
- che con deliberazione della Giunta Provinciale n. 43/2014 del 28.02.2014 è stato approvata la verifica di compatibilità con il P.T.C.P., contenente le seguenti specifiche prescrizioni relativamente agli ambiti oggetto della variante urbanistica:
 - in relazione alle varianti identificate con il n. 15 e 24, che prevedono rispettivamente lo stralcio di un'area dal PIlm-3 con la trasformazione in area a “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici” e l'individuazione all'interno di aree definite “ad elevato contenuto naturalistico e paesaggistico” di una zona per “attrezzature sportive di interesse generale (attività ippica)”, si richiede che in fase di attuazione degli interventi sia garantita un'elevata qualità architettonica valutando:
 - l'adozione tra le alternative possibili quelle di minor impatto con l'assetto paesistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande perceibilità ed estraneità con il contesto;
 - misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi: occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per le scelte dimensionali dei volumi che per le scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i valori del luogo e della loro percezione visuale;
 - scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni

esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto;

- in relazione alla variante identificata con il n. 21, che prevede una “zona di intervento per attività sportiva (pista da motocross)”, si rileva che tale area ricade nella classe di fattibilità geologica 4b, all'interno della quale non sono ammessi interventi di trasformazione escluse le opere pubbliche o di interesse pubblico che per l'Amministrazione Comunale non siano altrimenti localizzabili;
- si segnala che in base alla D.G.R. n. 8/1681 del 29.12.2005 è stato approvato dalla Regione Lombardia il documento relativo alle “Modalità per la pianificazione comunale di cui all'art. 7 della L.R. n.12/05”, che al paragrafo 2.1.4, relativamente al Documento di Piano, indica tra i contenuti della Tavola di Previsione di Piano, identificabile con le tavole DP1 nord e sud, la necessità di rappresentare:
 - i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano;
 - le aree non soggette a trasformazione;
- che la suddetta deliberazione della Giunta Provinciale, contiene altresì alcune indicazioni di carattere generale che, comunque, non richiedono modifiche degli ambiti della presente variante al Documento di Piano.

si propone

- di recepire le indicazioni relative alla variante numero 24, che prevede l'individuazione all'interno di aree definite “ad elevato contenuto naturalistico e paesaggistico” di una zona per “attrezzature sportive di interesse generale (attività ippica)”, inserendo nella normativa tecnica di riferimento la prescrizione che in fase di attuazione degli interventi sia garantita un'elevata qualità architettonica valutando:
 - l'adozione tra le alternative possibili quelle di minor impatto con l'assetto paesistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande percepibilità ed estraneità con il contesto;

- misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi: occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per le scelte dimensionali dei volumi che per le scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i valori del luogo e della loro percezione visuale;
- scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell’impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto;

Si precisa che il riferimento all’ambito della variante n. 15, che prevede lo stralcio di un’area dal PIlm-3 con la trasformazione in area a “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”, risulta un mero errore in quanto la nuova destinazione urbanistica non consente la realizzazione di interventi edilizi. Si fa, inoltre, presente che le suddette prescrizioni sono già contenute nella norma tecnica del P.G.T. riferita al PIlm-3, dal quale tale area è stata stralciata;

- di recepire le indicazioni relative alla variante numero 21, che prevede una “zona di intervento per attività sportiva (pista da motocross)”, prevedendo nella normativa tecnica di riferimento la prescrizione che all’interno di tale ambito sono ammesse esclusivamente opere pubbliche o di interesse pubblico che per l’Amministrazione Comunale non siano altrimenti localizzabili, in quanto l’area ricade nella classe di fattibilità geologica 4b;
- di recepire le indicazioni relative alla Tavola di Previsione di Piano, sulla base del documento relativo alle “Modalità per la pianificazione comunale di cui all’art. 7 della L.R. n.12/05” approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. 8/1681 del 29.12.2005, integrando le tavole del Documento di Piano con le classi sismiche delle azioni di piano e le aree non soggette a trasformazione.

Si precisa che i vincoli e le classi di fattibilità geologica ed idrogeologica sono già presenti sulle tavole denominate DP3 nord e sud del vigente P.G.T. di Cava

Manara, che la presente variante non ha modificato.

Data, 5 Marzo 2014

L'estensore della variante al
Piano delle Regole del P.G.T.

Ing. Davide Zoccarato

(Albo Ingegneri di Pavia n.1473)

Allegati:

- Osservazione n. 1 del Sig. Nalio Stefano e dalla Sig.ra Fani Rossana Edi Rita del 07.11.2013, prot. n. 12843
- Osservazione n. 2 della Sig.ra Maggi Franca del 10.12.2013, prot. n. 12917
- Osservazione n. 3 del Moto Club Pavia del 22.02.2014, prot. n. 1958
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 1404 del 21.02.2014 pervenuta il 24.02.2014, prot. n. 2035
- Deliberazione della Giunta Provinciale n. 43/2014 del 28.03.2014 pervenuta il 05.03.2014, prot. n. 2394