

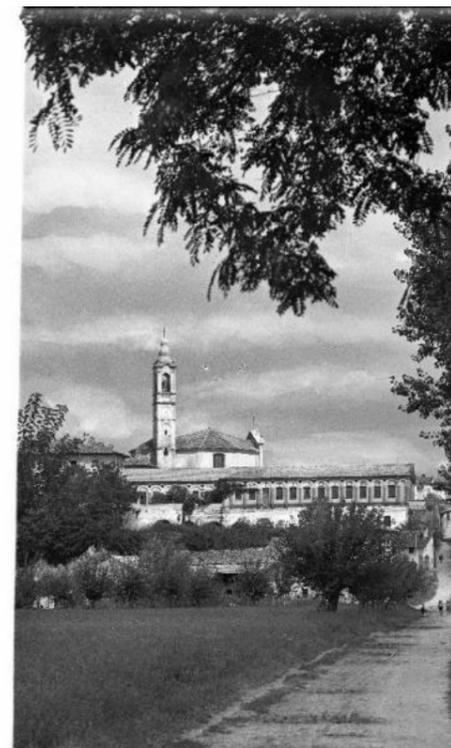
COMUNE DI CAVA MANARA
Provincia di Pavia



Via Luciano Manara, 7 - Cava Manara 27051 (Pv)

Variante al PGT

ex art. L.r. 12/2005 s.m.i.



Chiesa di San. Agostino - 1939
Fonte www.lombardiabeniculturali.it

Relazione tecnica

**INTEGRATA A SEGUITO DEI PARERI TRASMESSI
PER LA CONFERENZA DI VERIFICA**

Sindaco

Segretario comunale

Adozione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. _____ del ____/____/____

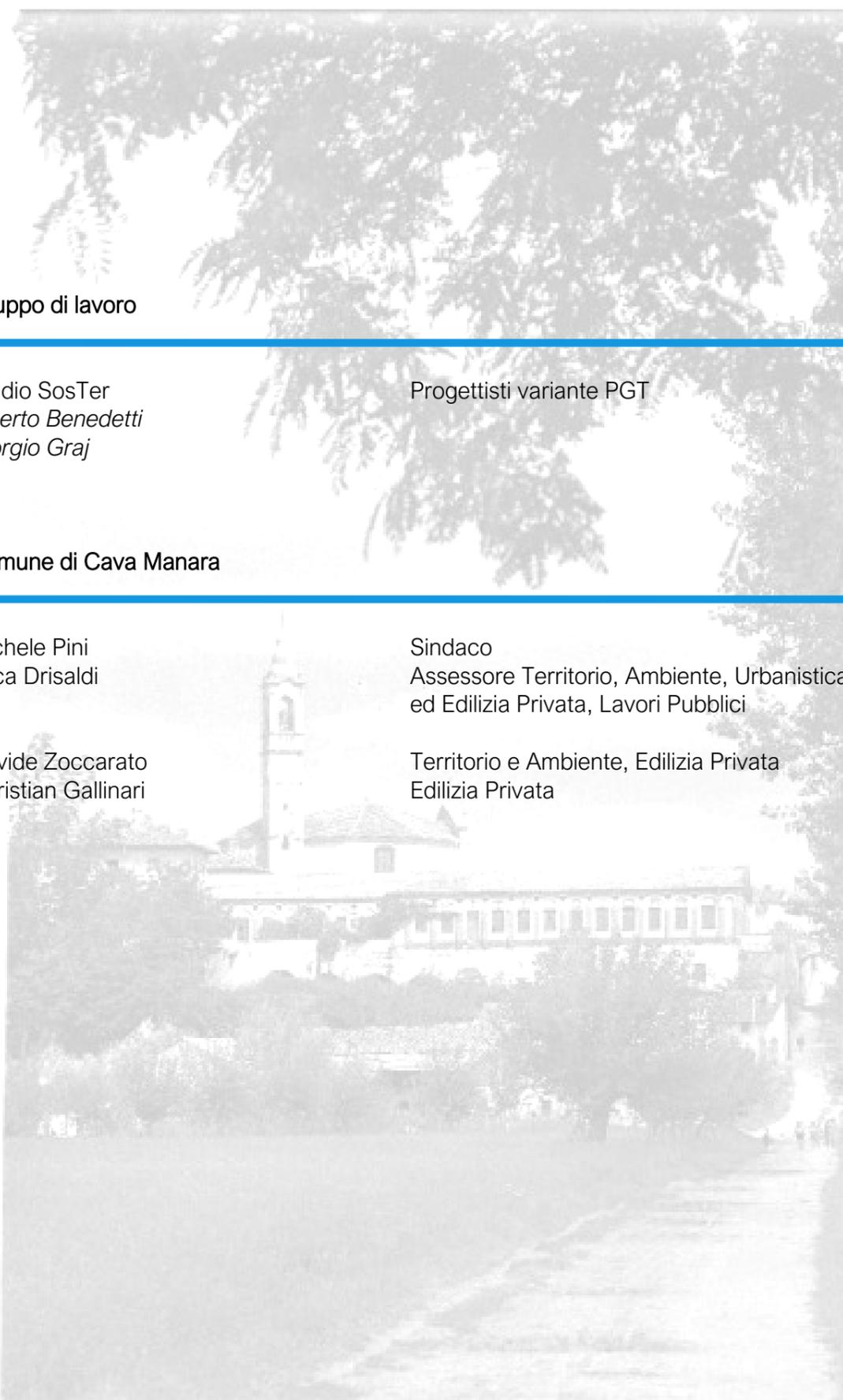
Approvazione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. _____ del ____/____/____

Febbraio 2020

sos  **ter**

Studio Sostenibilità Territoriale
Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 - M. info@studiososter.it
www.studiososter.it



Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Progettisti variante PGT

Comune di Cava Manara

Michele Pini
Luca Drisaldi

Sindaco
Assessore Territorio, Ambiente, Urbanistica
ed Edilizia Privata, Lavori Pubblici

Davide Zoccarato
Christian Gallinari

Territorio e Ambiente, Edilizia Privata
Edilizia Privata

Indice

1. Gli obiettivi della variante	pag. 01
2. Le istanze pervenute successivamente all'avvio del procedimento di variante	pag. 01
3. Il quadro degli obiettivi degli strumenti sovraordinati	pag. 05
3.1. Il Piano Territoriale Regionale (PTR) e il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	pag. 05
3.2. Gli adeguamenti della pianificazione alla L.r. n. 31/2014	pag. 05
3.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Pavia (PTCP)	pag. 06
4. La reale capacità della componente agricola del territorio di Cava Manara	pag. 07
5. Elaborazione dei dati e metodologia di calcolo del consumo di suolo in corso ai sensi della l.r. 31/14	pag. 10
5.1. La definizione della superficie urbanizzata	pag. 10
5.2. La definizione della superficie urbanizzabile al 2014	pag. 12
5.3. Riduzione consumo di suolo della variante 2020	pag. 14
6. I contenuti della variante	pag. 15
6.1. Le riclassificazioni operate: le schede di sintesi	pag. 15
6.2. La verifica rispetto agli ambiti agricoli strategici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Pavia (PTCP)	pag. 31
6.3. Le modifiche normative operate e le schede introdotte per gli Ambiti a Prescrizione Specifica (APS)	pag. 36
7 Il Bilancio ecologico operato dalla variante	pag. 37
8. La sintesi delle quantità	pag. 38

1. Gli obiettivi della variante

Rispetto allo stato dell'arte della pianificazione comunale vigente, di seguito sintetizzata dal diagramma, ci si è posti l'obiettivo di operare in termini puntuali rispetto al quadro delle istanze pervenute ed alle facoltà concesse dai disposti regionali in materia di contenimento del consumo del suolo ovvero dalla L.r. 31 del 28/11/2014.

DOCUMENTO DI PIANO

**APPROVATO CON DCC
N. 2 DEL 29/01/2010**

**I-VARIANTE
APPROVATA CON DCC
N. 2 DEL 12/03/2014**

SCADENZA 12/03/2019

**CON DCC N. 16 DEL
17/05/2018 PROROGA
AL 12/03/2020**

PIANO DELLE REGOLE

**APPROVATO CON DCC
N. 2 DEL 29/01/2010**

PIANO DEI SERVIZI

**APPROVATO CON DCC
N. 2 DEL 29/01/2010**

**CON DG N. 57 DEL 13/09/2016 È
STATO AVVIATO IL PROCEDIMENTO
DI VARIANTE AL PGT**

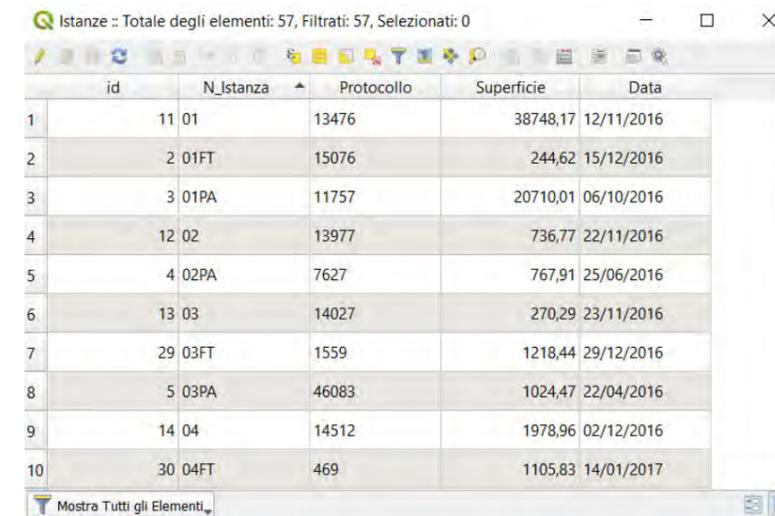
Pertanto la variante avviata non è finalizzata alla redazione di un nuovo Documento di Piano, ovvero con un rinnovato quadro strategico e previsionale, e relativo aggiornamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. La variante in oggetto sarà quindi limitata ad approfondire, all'interno del tessuto urbano consolidato (ai sensi del c. 1 art. 10 della L.r. 12/2005 s.m.i.), facoltà ad oggi concesse ma che richiedono un aggiornamento al fine di semplificarne l'attuazione e rivederne, in taluni casi, le destinazioni d'uso. Quindi si verificheranno specifiche necessità, compatibilmente con il quadro delineato, legate alla sostenibilità economica dei proprietari, nel mantenere le previsioni vigenti piuttosto che optare per una diversa riclassificazione urbanistica. Infine esclusivamente per acclarate esigenze famigliari si verificherà la fattibilità di operare nei limiti e nelle possibilità del regime transitorio imposto dall'art. 5 della L.r. 31/2014 s.m.i. ovvero "[...] i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. [...]".

Oltremodo si sottolinea che, per la natura intrinseca dei PGT ovvero la correlazione di tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole, la predetta variante andrà ad operare modificandoli nel loro insieme in modo puntuale e non sostanziale. Quindi gli elementi di variazione apportati saranno esplicitati in un capitolo dedicato della presente relazione tecnica.

2. Le istanze pervenute successivamente all'avvio del procedimento di variante

Il totale delle istanze presentate, a seguito dell'avvio del procedimento di variante intervenuto con DGC n. 57 del 13 settembre 2016 e pubblicato in data 27 ottobre 2016, assommano a 56 così suddivise: n. 8 di cui al precedente avviso, n. 17 di cui all'avviso del 27 ottobre 2016 e 31 fuori termine rispetto all'avviso del 27 ottobre 2016.

Nella successiva tabella, privata dei dati sensibili nel rispetto della privacy, si dà conto dell'insieme delle istanze pervenute e che l'Amministrazione, a prescindere della temporalità della ricezione al protocollo, ha deciso di esaminare in ordine agli obiettivi precedentemente illustrati.



id	N_Istanza	Protocollo	Superficie	Data
1	11 01	13476	38748,17	12/11/2016
2	2 01FT	15076	244,62	15/12/2016
3	3 01PA	11757	20710,01	06/10/2016
4	12 02	13977	736,77	22/11/2016
5	4 02PA	7627	767,91	25/06/2016
6	13 03	14027	270,29	23/11/2016
7	29 03FT	1559	1218,44	29/12/2016
8	5 03PA	46083	1024,47	22/04/2016
9	14 04	14512	1978,96	02/12/2016
10	30 04FT	469	1105,83	14/01/2017

L'insieme delle istanze (si dà conto nell'immagine a fianco riportata della tabella attributi del data base allestito ove si identificano 57 record, ovvero poligoni, e non 56 in quanto una istanza interessava più proprietà) è stato puntualmente individuato con un poligono digitalizzato in ambiente GIS e corrispondente alle proprietà catastali comunicate dall'istante. Tale attività tecnica ha permesso il successivo approfondimento analitico mediante overlay con: i.) ortofotocarta aggiornate a maggio 2019, al fine di verificare lo stato di attuazione delle

previsioni e accertare lo stato dei luoghi, ii.) la disciplina urbanistica vigente, ovvero Documento di Piano della variante 2014 e Piano delle Regole e Piano dei Servizi del 2010, iii.) la previgente disciplina del Documento di Piano del 2010, iv.) la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Generale del 2000 e v.) tutte le basi dati, tra cui la carta pedologica, messe a disposizione da Regione Lombardia all'interno del Geoportale Regionale ai sensi dell'art. 3 della L.r. 12/2005 s.m.i.

Rispetto alla totalità delle istanze presentate è possibile individuare tre macro gruppi, ovvero: i.) istanze tese ad una riclassificazione in agricolo a fronte di una insostenibilità economica, dichiarata degli istanti, ad attuare la previsione urbanistica vigente; ii.) istanze tese a nuove previsioni (comportanti nuovo consumo di suolo) e/o rideterminazione sostanziale delle previsioni del Documento di Piano; iii.) istanze tese a rideterminare previsioni prevalentemente interessanti il tessuto urbano consolidato al fine di consentirne l'attuazione.

Avendo illustrato puntualmente il quadro entro cui la variante è chiamata ad operare si precisa che l'Amministrazione si riserverà di approfondire l'insieme delle istanze, che avanzano proposte non coerenti con la predetta variante, attraverso una procedura che porterà alla definizione di un nuovo quadro strategico ovvero di un nuovo Documento di Piano e dei relativi aggiornamenti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

RICHIESTE DI VARIAZIONI URBANISTICHE AL P.G.T.
di cui all'avviso di avvio al procedimento relativo alla redazione della variante al P.G.T.
pubblicato in data 27.10.2016

NUMERO PROGRESSIVO, DATA E PROTOCOLLO	UBICAZIONE	INDIVIDUAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA RICHIESTA
N. 1 (precedente all'avviso) 06.10.2016 – 11757	Via Alessandria	Foglio 3 Mapp. 36 e 37	21.218	ATp-2 [Documento di Piano]	Eliminazione del vincolo condizionato alla realizzazione della tangenziale [Documento di Piano]
N. 2 (precedente all'avviso) 25.06.2016 -7627	Via Solferino	Foglio 12 Mapp. 275	722	Microtrasformazione [Documento di Piano]	Agricola [Piano delle Regole]
N. 3 (precedente all'avviso) 22.04.2016 - 4683 [vedi N. 12]	Via Cavallotti	Foglio 4 Mapp. 1558	-	Viabilità e standard [Piano delle Regole]	Residenziale di completamento [Piano delle Regole]
N. 4 (precedente all'avviso) 13.04.2016 - 4275	Via Solferino	Foglio 12 Mapp. 719	162	Residenziale [Piano delle Regole]	Agricola [Piano delle Regole]
N. 5 (precedente avviso) 13.04.2016 - 4274	Via Solferino	Foglio 12 Mapp. 718	162	Residenziale [Piano delle Regole]	Agricola [Piano delle Regole]
N. 6 (precedente all'avviso) 27.02.2016 - 2380	Via Barsanti	Foglio 14 Mapp. 789	769	Standard	Edificabile residenziale
N. 7 (precedente all'avviso) 12.08.2015 - 8233	Via Turati	Foglio 7 Mapp. 808	1.800	Agricola [Piano delle Regole]	Terziaria commerciale di completamento [Piano delle Regole]
N. 8 (precedente all'avviso) 13.11.2014 – 12223 [vedi N. 1 fuori termine]	Via Marconi	Foglio 4 Mapp. 287d	-	Viabilità [Piano delle Regole]	Verde privato [Piano delle Regole]
N. 1 12.11.2016 - 13476	Frazione Cascina Spessa	Foglio 2 Mapp. 454, 455, 456 e 457	33.400 mq	PIIM-1 Spessa [Documento di Piano]	PII Commerciale (16.400 mq) Microtrasformazione (6.100 mq) Verde (per 10.900 mq) [Documento di Piano]
N. 2 22.11.2016 – 13977	Via Aliarolo	-	705 mq	Microtrasformazione [Documento di Piano]	Agricola [Piano delle Regole]
N. 3 23.11.2016 – 14027	Via Cavallotti	Foglio 4 Mapp. 452	-	Verde [Piano delle Regole]	Edificabile residenziale [Piano delle Regole]

N.4 02.12.2016 - 14512	Via Cavallotti n. 16	Foglio 4 Mapp. 102, 103, 536, 537, 535, 1701, 1682, 1683, 1502, 1503, 1684 e 1501	-	Verde di elevato contenuto naturalistico e paesaggistico [Piano delle Regole]	Eliminazione del vincolo [Piano delle Regole]
N. 5 03.12.2016 - 14548	Frazione Casotti	Foglio 1 Mapp. 118, 28 e 56	888 mq	Verde privato [Piano delle Regole]	Edificabile residenziale [Piano delle Regole]
N. 6 03.12.2016 - 14550	Via Bordoni n. 3	Foglio 15 Mapp. 682	-	Microtrasformazione Verde privato	Agricola
N. 7 06.12.2016 - 14881	Via Fermi	Foglio 14 Mapp. 791	-	Residenziale completamento [Piano delle Regole]	Agricola [Piano delle Regole]
N. 8 07.12.2016 - 14713	Via Villa Glori	Foglio 13 Mapp. 1748 e 1749	600 mq	Agricola [Piano delle Regole]	Edificabile residenziale [Piano delle Regole]
N. 9 07.12.2016 - 14714	Via Gallo	Foglio 7 Mapp. 818, 820 e 821	-	Residenziale completamento [Piano delle Regole]	Agricola o verde privato [Piano delle Regole]
N. 10 09.12.2016 - 14787	Frazione Brondelli	Foglio 2 Mapp. 468 e 472	1.000 mq	Microtrasformazione [Documento Piano]	Agricola [Piano delle Regole]
N. 11 10.12.2016 - 14845	Via Barsanti	Foglio 13 Mapp. 517, 367, 212 e 518	-	RU2 Residenziale [Documento di Piano]	Agricola [Piano delle Regole]
N. 12 10.12.2016 - 14856	Via Belli Via Cavallotti	Foglio 4 Mapp. 1558, 1235, 1635, 1197 e 1201	-	PIIr-2 Casa Riposo Viabilità e standard [Documento di Piano]	Incremento Indice Edificabile Residenziale di completamento [Documento di Piano]
N. 13 12.12.2016 - 14864	Via Bartoli	Foglio 15 Mapp. 11	-	Viabilità progetto [Piano delle Regole]	Edificabile residenziale [Piano delle Regole]
N. 14 12.12.2016 - 14865	Via Villa Glori	Foglio 13 Mapp. 6	3.822	Residenziale di recupero	Commerciale e residenziale
N. 15 12.12.2016 - 14866	Via Zanoni	Foglio 5 Mapp. 261, 584 e 805	-	Microtrasformazione convenzionato [Documento di Piano]	Microtrasformazione non convenzionato [Documento di Piano]
N. 16 12.12.2016 - 14877	Frazione Brondelli	Foglio 3 Mapp. 78 e 70	-	Agricolo [Piano delle Regole]	Edificabile residenziale [Documento di Piano]
N. 17 12.12.2016 – 14880	Via Papa Giovanni XXII	Foglio 13 Mapp. 131	-	Verde privato [Piano delle Regole]	Edificabile residenziale [Piano delle Regole]
N. 1 (fuori termine) 15.12.2016 – 15076	Via Marconi	Foglio 4 Mapp. 287d	-	Viabilità [Piano delle Regole]	Verde privato [Piano delle Regole]
N. 2 (fuori termine) 16.12.2016 - 15137	Via Barsanti Via Galvani	Foglio 14 Mapp. 962 Foglio 11 Mapp. 90	3.181 2.312	Microtrasformazione Residenziale completamento	Area inedificabile
N. 3 (fuori termine) 29.12.2016 - 15598	Via Montegrappa n. 24	Foglio 13 Mapp. 1127	1.260	Agricolo [Piano delle Regole]	Microtrasformazione [Documento di Piano]

N. 4 (fuori termine) 14.01.2017 - 469	Via Torre dei Torti	Foglio 3 Mapp. 317	1.000	Agricolo [Piano delle Regole]	Residenziale di completamento [Piano delle Regole]
N. 5 (fuori termine) 01.03.2017 -2952	Via Bordoni n. 32	Foglio 11 Mapp. 486	40	Agricolo [Piano delle Regole]	Edificabile residenziale [Piano delle Regole]
N. 6 (fuori termine) 28.04.2017 - 5412	Via Turati n. 4	Foglio 13 Mapp. 57, 60 e 61	-	Agricolo [Piano delle Regole]	Ambito consolidato di qualificazione a destinazione produttiva-artigianale [Documento di Piano]
N. 7 (fuori termine) 06.05.2017 - 5716	Via Galilei n. 32	Foglio 15 Mapp. 46, 52 e 54	-	Microtrasformazione [Documento di Piano]	Verde privato [Piano delle Regole]
N. 8 (fuori termine) 16.05.2017 – 6550 [vedi N. 21 fuori termine]	Via Togliatti	Foglio 13 Mapp. 1404, 1493, 1494, 1495, 437, 433, 355, 1409, 354, 782	-	Residenziale completamento [Piano delle Regole]	Zona produttiva completamento Verde privato [Piano delle Regole]
N. 9 (fuori termine) 23.05.2017 - 5716	Frazione Tre Re	Foglio 13 Mapp. 615	1124	Ambito Trasformazione [Documento di Piano]	Edificabile residenziale [Piano delle Regole]
N. 10 (fuori termine) 24.05.2017 - 6618	Via Montegrappa	Foglio 12 Mapp. 1160, 1162, 1384, 137, 1364, 1365	13.272	Agricolo [Piano delle Regole]	Ambito di trasformazione residenziale [Documento di Piano]
N. 11 (fuori termine) 29.06.2017 - 8333	Via De Gasperi	Foglio 14 Mapp. 9, 824, 971	-	Microtrasformazione [Documento di Piano]	Agricola [Piano delle Regole]
N. 12 (fuori termine) 19.12.2017 – 16041 [vedi N. 29 fuori termine]	Via Montegrappa	Foglio 13 Mapp. 1498	-	Microtrasformazione [Documento di Piano]	Verde privato [Piano delle Regole]
N. 13 (fuori termine) 30.01.2018 – 1379 [adiacente richiesta n. 11 e da trattare in modo univoco]	Via Barsanti	Foglio 13 Mapp. 520, 368, 212	-	Microtrasformazione Verde provato [Documento di Piano]	Agricola [Piano delle Regole]
N. 14 (fuori termine) 15.02.2018 - 2144	Via Belli	Foglio 5 Mapp. 1173, 1175, 1180	10.0000	Agricola [Piano delle Regole]	Residenziale di completamento [Documento di Piano]
N. 15 (fuori termine) 15.02.2018 - 2145	Via Pascoli	Foglio 4 Mapp. 175	2.500	Agricola [Piano delle Regole]	Residenziale di completamento [Documento Piano]
N. 16 (fuori termine) 16.02.2018 - 2241	Via Gramsci	Foglio 4 Mapp. 1471	-	RU1 [Piano delle Regole]	Diversa modalità di attuazione [Piano delle Regole]
N. 17 (fuori termine) 30.03.2018 – 3857 [vedi N. 5 fuori termine]	Via Bordoni n. 32	Foglio 11 Mapp. 486	40	Agricolo	Edificabile residenziale
N. 18 (fuori termine) 04.04.2018 - 3980	Via Aliarolo	Foglio 8 Mapp. 60 e 214	400	Agricolo [Piano delle Regole]	Edificabile residenziale [Piano delle Regole]
N. 19 (fuori termine) 04.06.2018 – 6390	Via Barsanti Via Galvani	Foglio 14 Mapp. 789 Foglio 14 Mapp. 962	769 3.181	Standard Microtrasformazione	Edificabile residenziale

[vedi N. 2 fuori termine e N. 6 precedente avviso]		Foglio 11 Mapp. 90	2.312		Residenziale completamento	Area inedificabile
N. 20 (fuori termine) 13.10.2018 - 12229	Via Aliarolo	Foglio 8 Mapp. 60 e 214	5.230	Agricolo [Piano delle Regole]	Edificabile residenziale [Documento di Piano]	
N. 21 (fuori termine) 13.12.2018 – 15048 [vedi N. 8 fuori termine]	Via Togliatti	Foglio 13 Mapp. 354, 433 e 782	1.671	Residenziale completamento [Piano delle Regole]	Verde privato [Piano delle Regole]	
N. 22 (fuori termine) 22.01.2019 – 931	Via Brondelli	Foglio 2 Mapp. 476	186	Residenziale di completamento [Piano delle Regole]	Agricolo o viabilità [Piano delle Regole]	
N. 23 (fuori termine) 22.01.2019 - 933	Via Brondelli	Foglio 2 Mapp. 475	445	Residenziale di completamento [Piano delle Regole]	Zona inedificabile [Piano delle Regole]	
N. 24 (fuori termine) 07.03.2019 – 3094	Via Villa Glori	Foglio 13 Mapp. 6	3.822	Residenziale di recupero [Piano delle Regole]	Residenziale di completamento [Piano delle Regole]	
N. 25 (fuori termine) 01.04.2019 - 4167	Via Curiel, 30	Foglio 13 Mapp. 1796, 1797, 1798 e 1799	600	Agricolo [Piano delle Regole]	Verde privato [Piano delle Regole]	
N. 26 (fuori termine) 11.05.2019 - 6222	Via Villa Glori	Foglio 8 Mapp. 12	16.760	Agricolo [Piano delle Regole]	Edificabile con destinazione residenziale e/o artigianale [Documento di Piano]	
N. 27 (fuori termine) 11.05.2019 - 6223	Via Turati	Foglio 7 Mapp. 649	19.109	Agricolo [Piano delle Regole]	Edificabile con destinazione residenziale e artigianale o commerciale [Documento di Piano]	
N. 28 (fuori termine) 01.06.2019 - 7301	Via De Gasperi	Foglio 14 Mapp. 23, 250, 382, 383	-	Zona destinata alla viabilità [Piano delle Regole]	Agricolo [Piano delle Regole]	
N. 29 (fuori termine) 20.07.2019 – 10111 [vedi N. 12 fuori termine]	Via Montegrappa	Foglio 13 Mapp. 1498	500	Microtrasformazione [Documento di Piano]	Verde privato [Piano delle Regole]	
N. 30 (fuori termine) 29.07.2019 - 10453	Via Marx	Foglio 4 Mapp. 1529	-	Microtrasformazione [Documento di Piano]	Residenziale di completamento e verde privato o agricolo [Piano delle Regole]	
N. 31 (fuori termine) 10.10.2019 – 13724 [vedi N. 25 fuori termine]	Via Curiel, 30	-	-	Agricolo [Piano delle Regole]	Residenziale di completamento con indice 1,5 mc/mq [Piano delle Regole]	

Rappresentazione dell'insieme delle istanze pervenute.



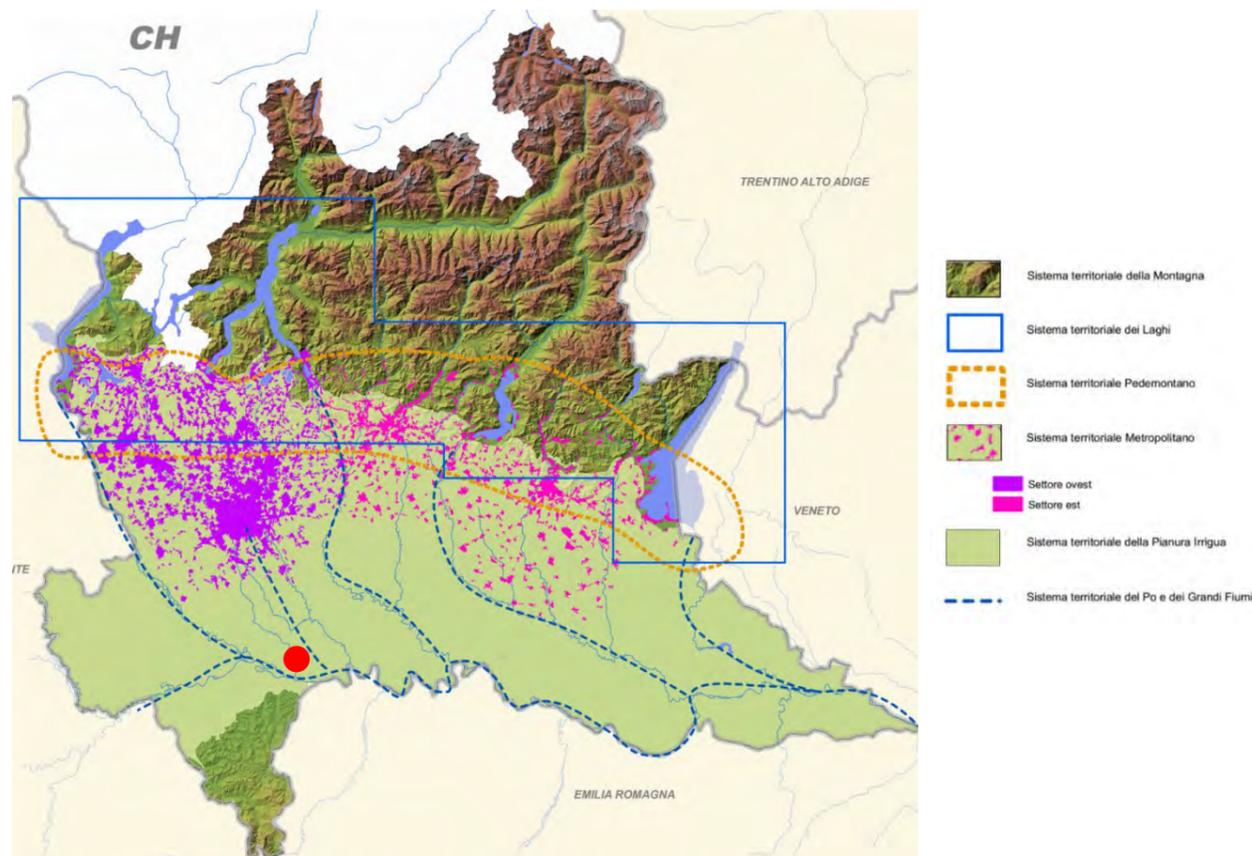
3. Il quadro degli obiettivi degli strumenti sovraordinati

La recente evoluzione legislativa richiede un approfondimento e soprattutto l'analisi del quadro che ne emerge a cui programmazione urbanistica è chiamata a confrontarsi. Soprattutto per quanto riguarda l'integrazione del Piano territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.r. n. 31 del 2014 sul consumo di suolo e relativa norma transitoria.

3.1. Il Piano Territoriale Regionale (PTR) e il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dalla pianificazione paesaggistica pre-vigente, in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali.

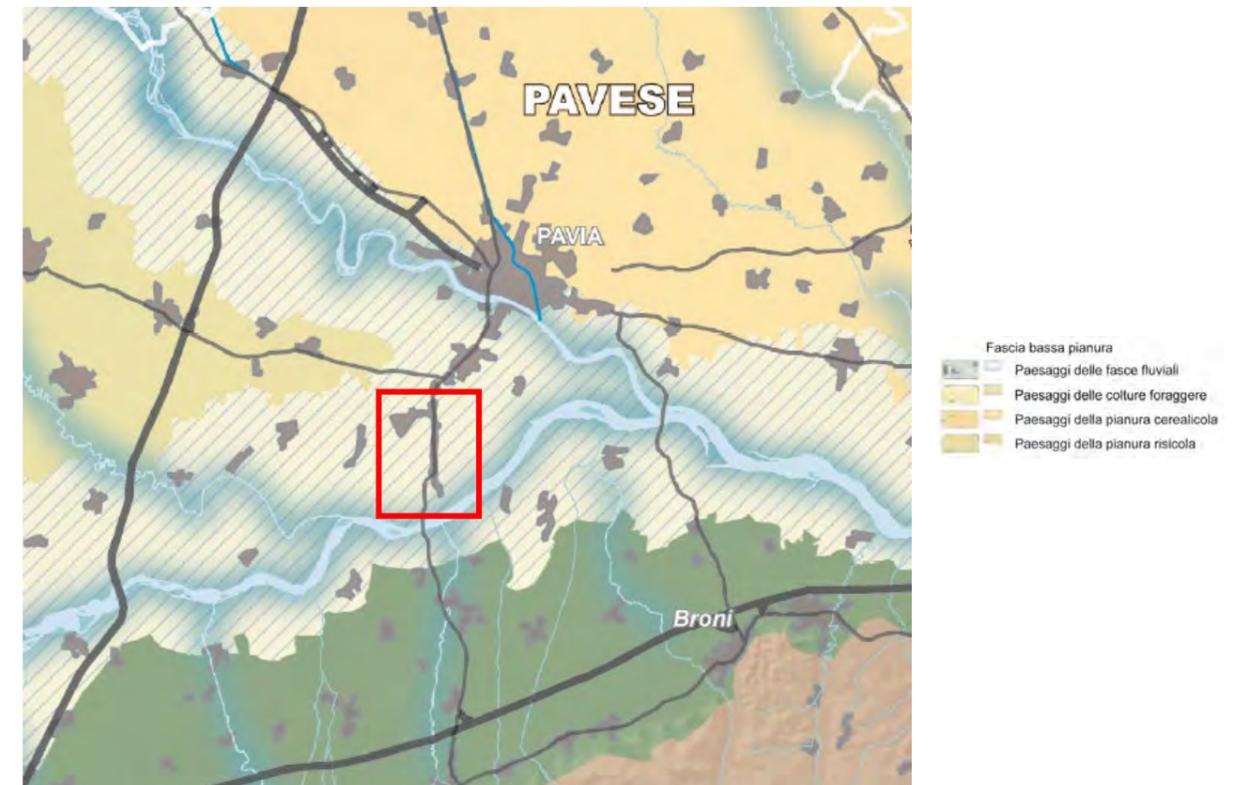
L'ambito di Cava Manara è inquadrabile nel sistema territoriale della Pianura Irrigua e nel sistema territoriale del Po e dei Grandi Fiumi, come è possibile osservare dalla Tavola 4 sotto riportata del PTR.



Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una propria compiuta unitarietà ed identità, e presenta una duplice natura (art.10 c.1 Nta):

- il PPR come quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio Lombardo;
- il PPR come strumento di disciplina paesaggistica del territorio.

La disciplina paesaggistica del PPR si sviluppa rispetto a un concetto di paesaggio più ampio maturato a seguito della Convenzione Europea del paesaggio (2001).



Estratto tav. A PPR Regione Lombardia "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"

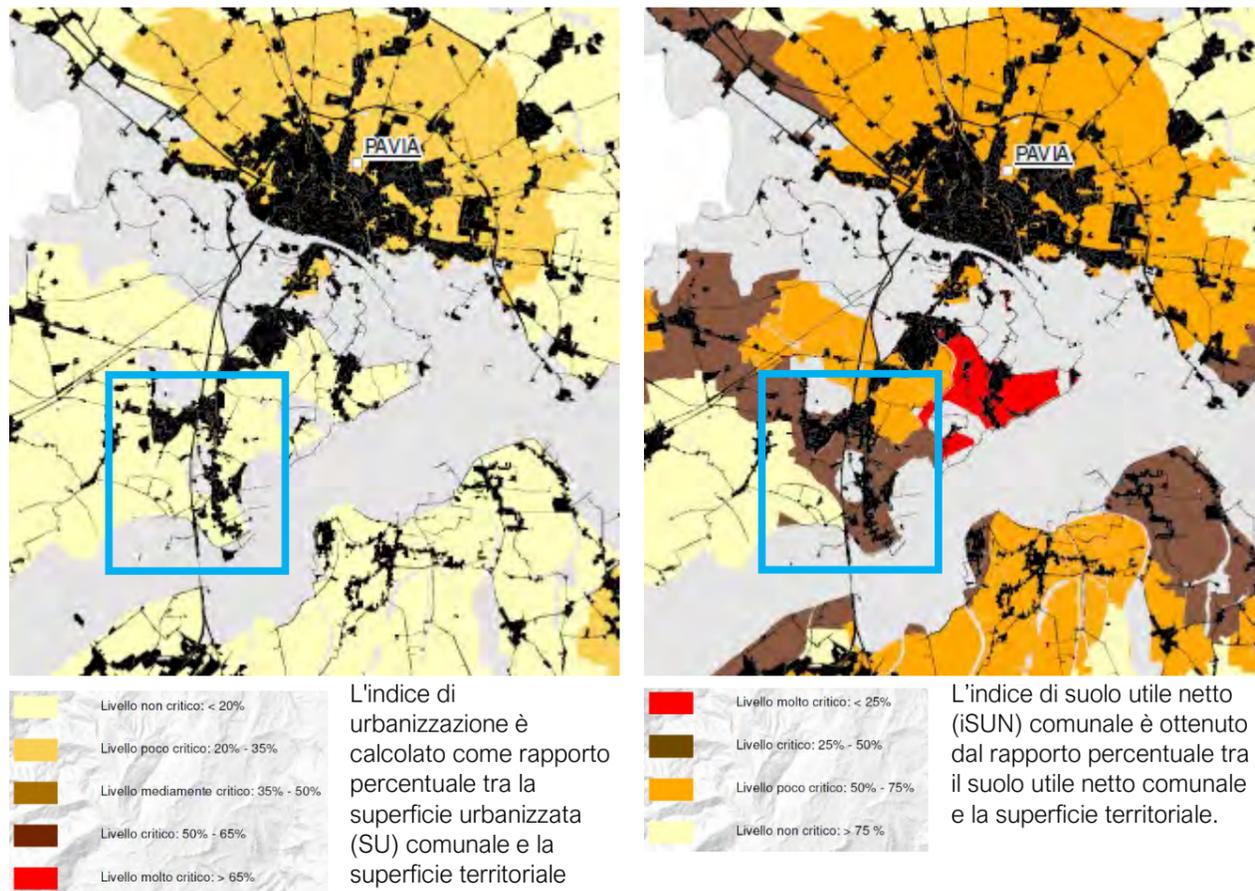
All'interno del Piano Paesaggistico Regionale, il territorio comunale di Cava Manara è inquadrato all'interno dell'ambito geografico del Pavese e nell'unità tipologica della fascia bassa pianura - paesaggi delle fasce fluviali, che occupa la parte di pianura irrigua lombarda definita dai limiti col Milanese, il Lodigiano, tratti del corso del Ticino e del Po. Le mutazioni dello scenario paesaggistico, definito dal classico insieme di campi riquadrati, cascine, strade campestri, rete irrigua e alberature, si accentua in prossimità dei cigli fluviali, specie di quello ticinese fra Besate e San Lanfranco con prospettive visuali più profonde. Meno rilevato invece, ma più ampio e sinuoso, il terrazzo padano nel quale il mutevole variare del letto fluviale testimonia di un paesaggio in continua evoluzione, talvolta anche repentina.

3.2. Gli adeguamenti della pianificazione alla L.r. n. 31/2014

All'interno del quadro della legislazione urbanistica di livello regionale si è inserito con forza il tema della riduzione del consumo di suolo non edificato, partendo dai presupposti che la Commissione Europea si prefigge e che pone come obiettivo prioritario l'azzeramento del consumo di suolo entro il 2050. La Regione Lombardia ha cercato di recepire il messaggio posto a livello europeo con la pubblicazione della legge regionale n. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato". Questa legge regionale pone un obiettivo chiaro per il governo del territorio della Lombardia: ridurre, attraverso l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, il consumo di suolo libero in quanto "risorsa non rinnovabile e bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale", attivando nel contempo la rigenerazione del suolo attualmente occupato da edificazioni. La legge regionale affida ai Comuni il compito di ridurre il

consumo di suolo e di rigenerare la città costruita, attraverso il PGT, che è lo strumento finale che, in ragione della legge urbanistica regionale n. 12/2005 smi, decide le modalità d'uso del suolo e che devono dare attuazione alle politiche urbanistiche e sociali per la rigenerazione. La legge affida al Piano Territoriale Regionale (PTR) adeguato ai sensi della L.r. n. 31/2014, approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 ed efficace dal 13 marzo 2019 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 11 del 20 febbraio 2019, il compito di stabilire i criteri per ridurre il consumo di suolo differenziati per Ambiti territoriali omogenei, fornendo inoltre alle Province, alla Città Metropolitana ed ai Comuni i criteri per adeguare la pianificazione in atto, impostare i nuovi strumenti di pianificazione urbanistica relativi e rigenerare il suolo urbanizzato.

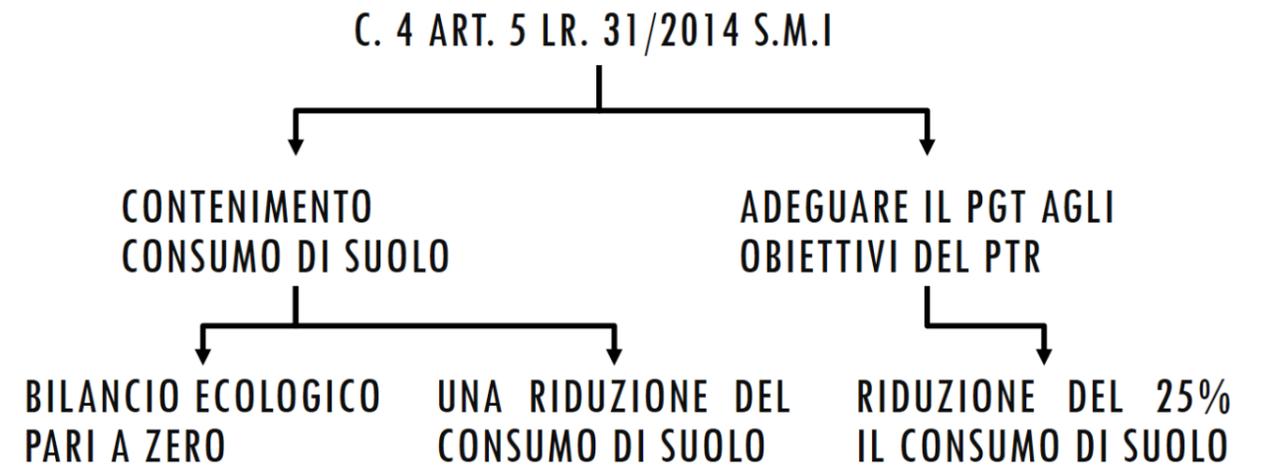
Il comune di Cava Manara rientra nell'ATO del Pavese, l'indice di urbanizzazione territoriale dell'ambito (12,5%) è superiore all'indice provinciale (9,4%). Il territorio è prevalentemente rurale e appartiene al sistema territoriale agrario dell'agricoltura professionale, vocato alle colture foraggere e risicole. L'indice urbanizzazione comunale evidenzia una condizione in cui solo Pavia e alcuni comuni isolati hanno livelli elevati di urbanizzazione, mentre nel resto dell'ambito si registrano valori di consumo di suolo tendenzialmente bassi, con nuclei urbani ancora distinti e separati. Sono comunque presenti significative tendenze conurbative lungo la direttrice di collegamento tra Pavia Cava Manara, verso l'Oltrepò. La corona nord orientale di Pavia e la direttrice verso l'Oltrepò sono i settori in cui si registra l'insediamento dei principali poli produttivi (commerciali e manifatturieri), la qualità dei suoli, elevata, è distribuita in modo omogeneo, con eccezione dei greti e delle fasce fluviali.



Si registra che, alla luce delle consistenti previsioni insediative, sembra affievolirsi il ruolo di presidio dei suoli liberi storicamente assunto dall'agricoltura pavese, con aumento significativo dei livelli di conflitto tra tessuto rurale e sistema insediativo.

Pertanto gli obiettivi, espressi dal PTR, per la riduzione del consumo di suolo devono essere effettivi e di portata significativa, al fine di limitare l'erosione dei suoli agricoli e, nell'intorno di Pavia, anche per salvaguardare le direttrici di connessione ambientale esistenti.

Ne deriva che i PGT e relative varianti adottate successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo, quindi gli scenari prefigurabili sono espressi nel diagramma sotto riportato.



3.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Pavia (PTCP)¹

Quanto all'adeguamento del Piano di Coordinamento Provinciale ai disposti della L.r. 31/2014 s.m.i. si precisa che ai sensi del c. 2 art. 5 (Norma Transitoria) della L.r. 31/2014 s.m.i. "Le province e la Città metropolitana di Milano adeguano i rispettivi PTCP e il Piano Territoriale Metropolitano alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 2 della presente legge e ai contenuti dell'articolo 19 della L.r. 12/2005 entro ventiquattro mesi dall'adeguamento del PTR di cui al comma 1."

Si osserva che la Provincia di Pavia con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 16 del 29/04/2019 ha approvato le linee di indirizzo per l'adeguamento e la revisione del Piano Territoriale di coordinamento Provinciale. Nelle predette linee di indirizzo si afferma che "[...] non si può non riconoscere come l'introduzione di elementi non solo qualitativi di analisi ma anche di valutazione e bilancio delle scelte provinciali, sia per il PTC della Provincia di Pavia una indubbia novità rispetto all'attuale struttura normativa di piano. Nello specifico significherà quindi trovare il giusto equilibrio, sul territorio, tra risposta ai fabbisogni di crescita e tutela delle qualità dei suoli, ovvero di quelle funzioni e valori che gli spazi aperti esplicano ed esprimono alla scala vasta, facendo, sulla scorta di quanto previsto dal PTR, specifico riferimento ai valori agricoli, paesaggistici ed ecologici [...]"

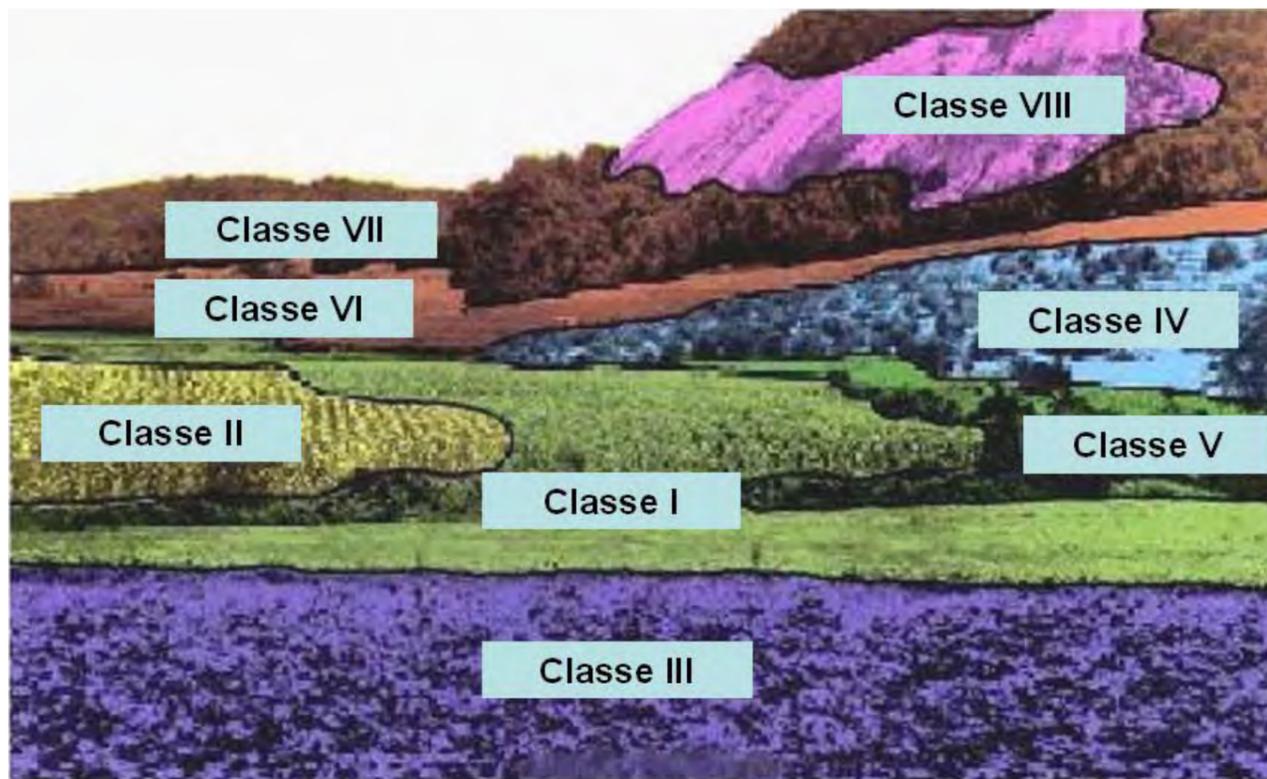
Se ne deriva che l'attività di aggiornamento è stata avviata e ne deriveranno i conseguenti indirizzi e prescrizioni in ordine al consumo di suolo e rispetto ai specifici contenuti del PTCP di cui al capo III della L.r. 12/2005 s.m.i.

¹Con deliberazione del Consiglio Provinciale n.30 del 23/04/2015, la Provincia di Pavia ha approvato l'adeguamento alla Legge Regionale 12/2005 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) pubblicato sul BURL n.37 del 09/09/2015

4. La reale capacità della componente agricola del territorio di Cava Manara

Per capire effettivamente la reale capacità della componente agricola del territorio di Cava Manara, è molto utile effettuare un'analisi² sulla capacità d'uso dei suoli, attraverso le classi di Land Capability Classification (LCC), tratte dalle Basi informative dei suoli della Lombardia.

La capacità d'uso dei suoli deriva dallo studio pedologico e classifica i suoli in funzione di uno specifico modello interpretativo nel quale si analizzano la composizione dei suoli (tessitura, scheletro, pietrosità e rocciosità superficiale, drenaggio, pendenza, fertilità, inondabilità, limitazioni climatiche) per derivarne una classificazione a fini puramente agricoli. La classificazione è articolata in otto classi di idoneità e attitudine all'attività agricola, dove le prime quattro classi rappresentano i suoli idonei all'attività agricola; i suoli ricadenti tra la quinta e la settima classe sono classificati come terreni adatti al pascolo e alla forestazione, mentre l'ottava classe individua i territori assolutamente non adatti alla produzione agricola in quanto di formazione tipicamente rocciosa.



Appartengono alla classe I i suoli dei primi terrazzi alluvionali, pianeggianti, profondi, senza limitazioni. I terrazzi più elevati, a causa di limitazioni legate alla natura del suolo, sono di classe II e III. Su versanti a pendenza moderata, ma con rischio di erosione elevato, sono presenti suoli di classe IV, mentre quelli di classe V non hanno problemi di erosione, bensì di alluvionamento molto frequente, in quanto prospicienti il corso d'acqua. In classe VI vi sono i suoli dei versanti con suoli sottili, lasciati a pascolo, mentre le terre a maggiore pendenza e rischio di erosione (suoli di classe VII) sono interessate da una selvicoltura conservativa. In classe VIII si trovano le aree improduttive sia ai fini agricoli che forestali.

²L'approfondimento è stato condotto assumendo come riferimento lo studio di COSTANTINI, E.A.C., 2006. La classificazione della capacità d'uso delle terre (Land Capability Classification). In: Costantini, E.A.C. (Ed.), Metodi di valutazione dei suoli e delle terre, Cantagalli, Siena, pp. 922.

La LCC si fonda su una serie di principi ispiratori.

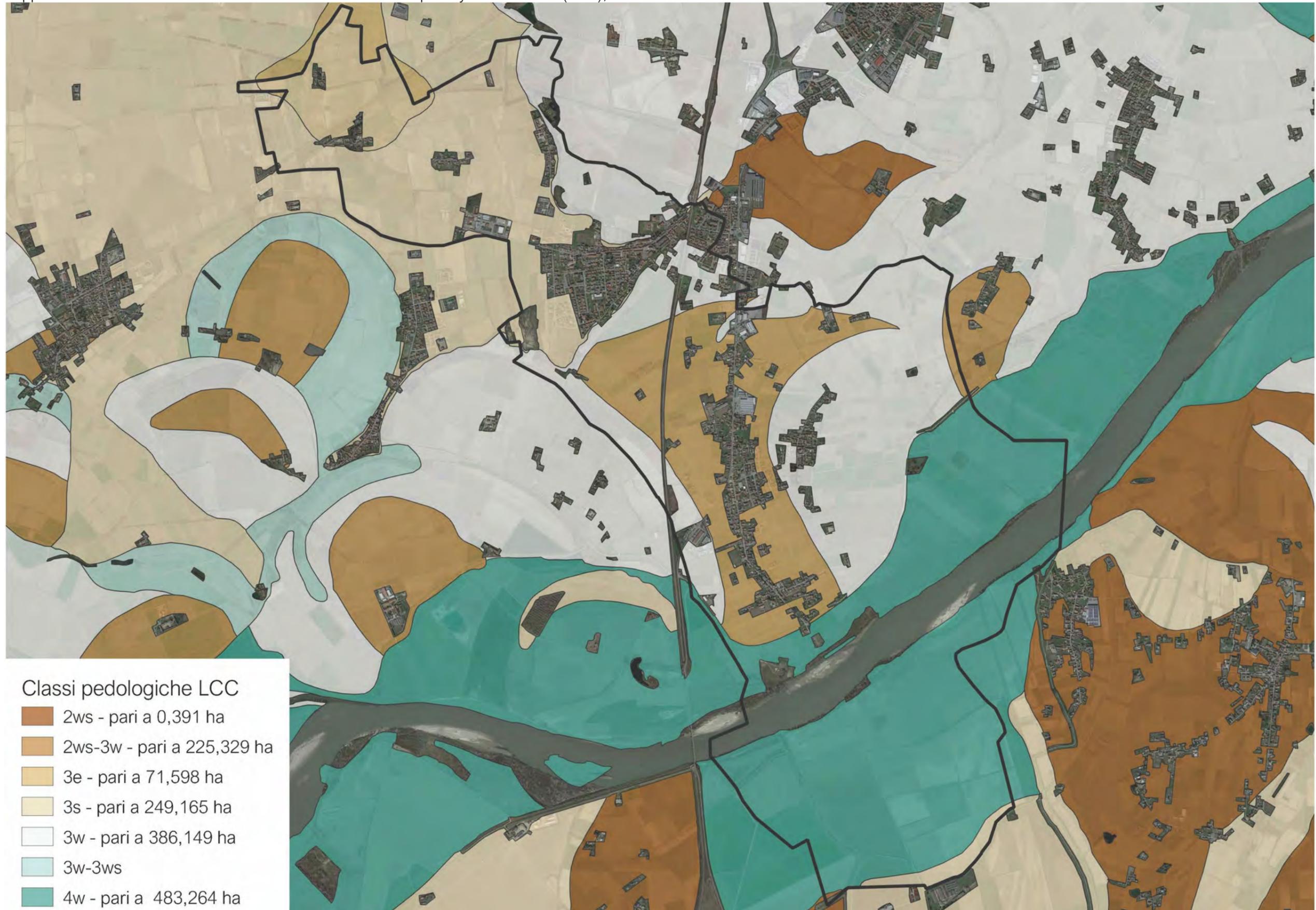
- La valutazione si riferisce al complesso di colture praticabili nel territorio in questione e non ad una coltura in particolare.
- Vengono escluse le valutazioni dei fattori socio-economici.
- Al concetto di limitazione è legato quello di flessibilità colturale, nel senso che all'aumentare del grado di limitazione corrisponde una diminuzione nella gamma dei possibili usi agro-silvo-pastorali (figura successiva).
- Le limitazioni prese in considerazione sono quelle permanenti e non quelle temporanee, quelle cioè che possono essere risolte da appropriati interventi di miglioramento (drenaggi, concimazioni, ecc.).
- Nel termine "difficoltà di gestione" vengono comprese tutte quelle pratiche conservative e sistematorie necessarie affinché l'uso non determini perdita di fertilità o degradazione del suolo.
- La valutazione considera un livello di conduzione gestionale medio elevato, ma allo stesso tempo accessibile alla maggioranza degli operatori agricoli.

Classi di capacità d'uso	Aumento dell'intensità d'uso del territorio							
	Ambiente naturale	Forestazione	Pascolo			Cottivazione		
			Limitato	Moderato	Intensivo	Limitata	Moderata	Intensiva
I	■	■	■	■	■	■	■	■
II	■	■	■	■	■	■	■	■
III	■	■	■	■	■	■	■	■
IV	■	■	■	■	■	■	■	■
V	■	■	■	■	■	■	■	■
VI	■	■	■	■	■	■	■	■
VII	■	■	■	■	■	■	■	■
VIII	■	■	■	■	■	■	■	■

Le aree campite mostrano gli usi adatti a ciascuna classe

Per l'analisi delle caratteristiche fisiche delle aree agricole di Cava Manara e per valutare la reale capacità d'uso dei suoli, è stata fatta un'analisi che tiene conto del valore agricolo dei suoli e della capacità d'uso dei suoli destinati all'agricoltura, nonché alla presenza di colture specializzate, identitarie o biologiche. Il risultato di queste analisi è rappresentato dalla carta riportata di seguito, che riassume le informazioni appena citate.

Rappresentazione delle classi e relative sotto-classi di Land Capability Classification (LCC), tratte dalle Basi informative dei suoli della Lombardia



Si riscontra che il territorio di Cava Manara è caratterizzato dalle classi 2ws, 2ws - 3w, 3e, 3s, 3w e 4w quantificate nella precedente legenda. In termini assoluti il territorio è descritto dalla classe II per circa 227 ha, dalla classe III per 707 ha e dalla classe IV per 483 ha.

Classi LCC	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Profondità utile ¹	>100	61÷100	25÷60		<25			<15
Text orizz. superficiale ²	(A+L)<70%	(A+L)≥70% A<40%	A≥40%					
Pietrosità orizz. superf ²	≤5	5÷15	16÷35	36÷70	>70			
Rocciosità (R)	R=0			R≤10		10<R≤90		R>90
Drenaggio	Buono/mediocre	moder.rapido/lento	rapido/molto lento		impedito			
Rischio inondazione	assente	lieve	moderato	alto	molto alto			
Pendenza (%)	≤2	2,1÷8	8,1÷15	15,1÷25	≤8	25,1÷45	45,1÷100	>100
Erosione (Rusle)	E<6			6≤E<12		12≤E<40		E≥40

¹ il calcolo della profondità utile considera limitanti gli orizzonti con scheletro "molto abbondante" (classe 5, scheletro > 70%), gli orizzonti massivi, quelli con della falda acquifera superficiale o idromorfi, la presenza di pan e di condizioni di accentuato contrasto tessiturale (classi "over");

² profondità 0-20 cm.

Suoli arabili

- Classe I: suoli senza o con poche limitazioni all'utilizzazione agricola. Non richiedono particolari pratiche di conservazione e consentono un'ampia scelta tra le colture diffuse nell'ambiente.
- Classe II: suoli con moderate limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono alcune pratiche di conservazione, quali un'efficiente rete di affossature e di drenaggi.
- Classe III: suoli con notevoli limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono un'accurata e continua manutenzione delle sistemazioni idrauliche agrarie e forestali.
- Classe IV: suoli con limitazioni molto forti all'utilizzazione agricola. Consentono solo una limitata possibilità di scelta.

Suoli non arabili

- Classe V: suoli che presentano limitazioni ineliminabili non dovute a fenomeni di erosione e che ne riducono il loro uso alla forestazione, alla produzione di foraggi, al pascolo o al mantenimento dell'ambiente naturale (ad esempio, suoli molto pietrosi, suoli delle aree golenali).
- Classe VI: suoli con limitazioni permanenti tali da restringere l'uso alla produzione forestale, al pascolo o alla produzione di foraggi.
- Classe VII: suoli con limitazioni permanenti tali da richiedere pratiche di conservazione anche per l'utilizzazione forestale o per il pascolo.
- Classe VIII: suoli inadatti a qualsiasi tipo di utilizzazione agricola e forestale. Da destinare esclusivamente a riserve naturali o ad usi ricreativi, prevedendo gli interventi necessari a conservare il suolo e a favorire la vegetazione.

L'utilizzazione della classificazione di capacità d'uso dei suoli negli Stati Uniti ha portato allo sviluppo dei concetti di "terre agricole di prima qualità" (prime farmland) e di "terre agricole uniche" (unique farmland). Il termine di "terre di prima qualità" viene utilizzato per distinguere quelle aree con suoli che, per le loro caratteristiche fisiche permanenti, rappresentano la parte più produttiva del territorio nazionale, quella cioè su cui si basano le stime di produzione lorda vendibile delle principali derrate alimentari quotate in borsa. Questi suoli, infatti, sono stati riconosciuti come strategicamente importanti, non solo per l'approvvigionamento alimentare interno, ma anche come fattore economico di crescente importanza nella bilancia dell'import/export e come potente strumento di pressione politica (Miller, 1979). In genere questi terreni appartengono alla classe I e II di capacità d'uso, ma in

alcuni casi è stata inserita anche parte della classe III (IIIw – drenata la classe II più estesa che interessa il territorio di Cava Manara ed è pari a 386 ha). Per "terre agricole uniche" si intendono invece suoli rari, con qualità particolari, di estensione limitata. Molte colture di alto valore infatti sono prodotte in terreni o ecosistemi che non potrebbero essere qualificati come di prima qualità nei termini sopra espressi. Un esempio sono i suoli delle risaie. In Italia le terre agricole uniche sono particolarmente frequenti, basti pensare a quelle che producono vini di pregio in condizioni agronomiche generali talvolta pessime (su terreni pietrosi, sottili, ad elevata pendenza), le quali rappresentano un importante patrimonio di agroecosistemi di alto valore sia ecosistemico che economico.



Cava Manara, veduta dall'alto del 1939 di Guglielmo Chiodini fonte Lombardia Beni Culturali

5. Elaborazione dei dati e metodologia di calcolo del consumo di suolo in corso ai sensi della l.r. 31/14

Ai fini del calcolo del consumo di suolo in corso, è stato necessario procedere attraverso alcune operazioni finalizzate ad eliminare le difformità tra i dati e le sovrapposizioni di aree in modo che non venissero conteggiate più volte.

In particolare rispetto alle diverse tipologie di aree si è proceduto ad eseguire le operazioni di seguito illustrate.

a. Ambiti del tessuto consolidato

Rispetto agli Ambiti del tessuto consolidato è stato necessario:

1. aggiungere le sedi stradali, quando il PGT non le ha ricomprese negli Ambiti del tessuto consolidato. A tal fine si è proceduto ad analizzare le diverse modalità con cui il PGT ha considerato le aree occupate dalle infrastrutture stradali, siano queste di livello comunale che di livello sovracomunale, aggiungendo, al fine del calcolo delle aree urbanizzate, le classi 1.2.2 del DUSAF 2012 e la rete stradale desunta dal database topografico regionale;
2. unire gli ambiti urbanizzati isolati tra loro, quando questi distano meno di 30 metri uno dall'altro.

b. Nuclei di antica formazione

Rispetto ai NAF si è proceduto:

1. ad aggiungerli al TUC quando sono ad esso complementari;
2. a sottrarli dal TUC, quando sono ad esso sovrapposti (in modo da non conteggiarli due volte nel calcolo delle aree urbanizzate),
3. a sottrarli dal TUC quando ricadono all'interno delle aree agricole definite dai PGT.

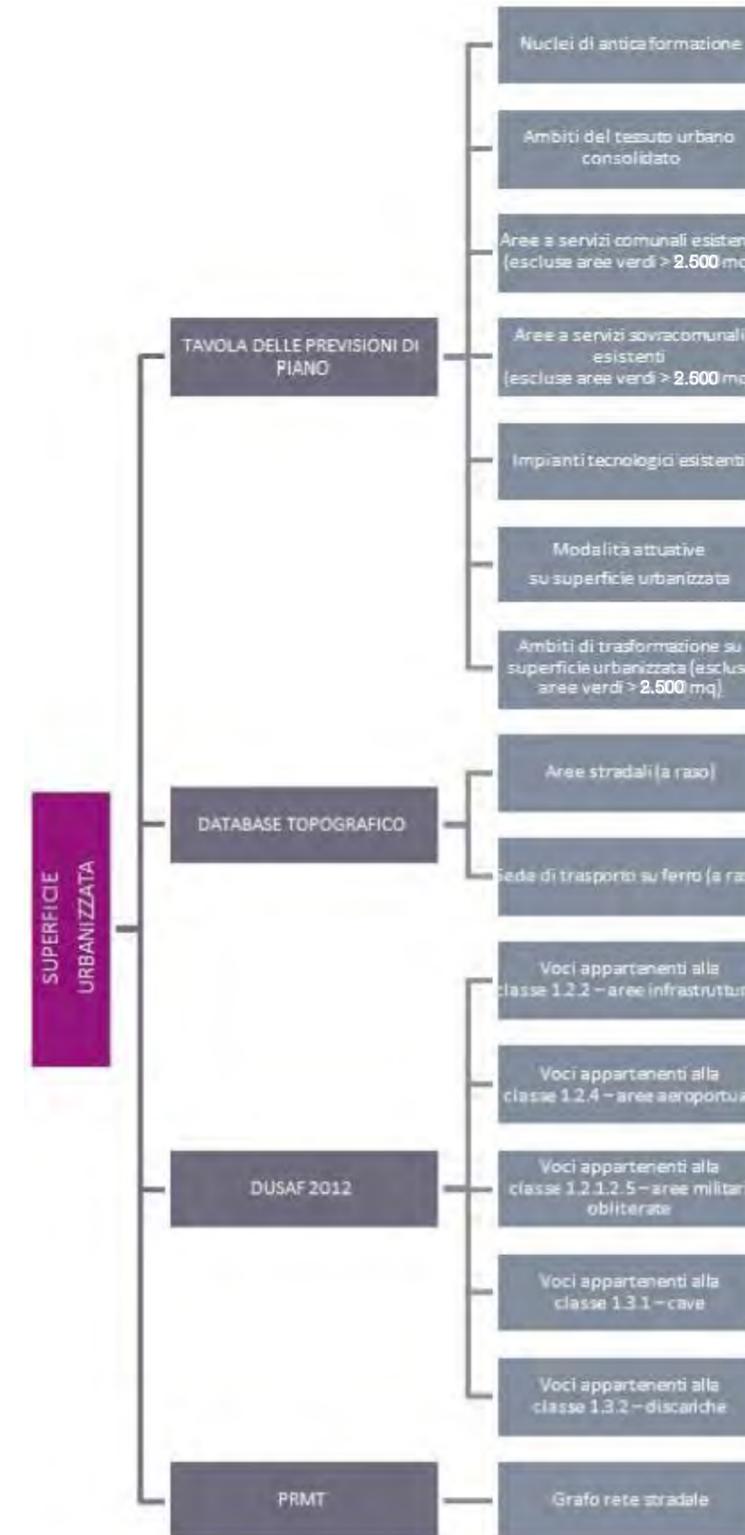
c. Servizi comunali e sovracomunali

La L.r. 31/2014 esclude dal calcolo del consumo di suolo i "parchi urbani territoriali", senza però darne una definizione. Ai fini della loro individuazione e dunque della loro esclusione dal calcolo del consumo di suolo, si sono assunti come "parchi urbani territoriali", i parchi urbani e le aree classificate a verde dai PGT (indipendentemente se pubbliche o private), con superficie territoriale superiore a 2.500 m², dimensione al di sotto della quale (alla scala regionale) le aree verdi sono state considerate aree verdi di livello urbano.

d. Impianti tecnologici

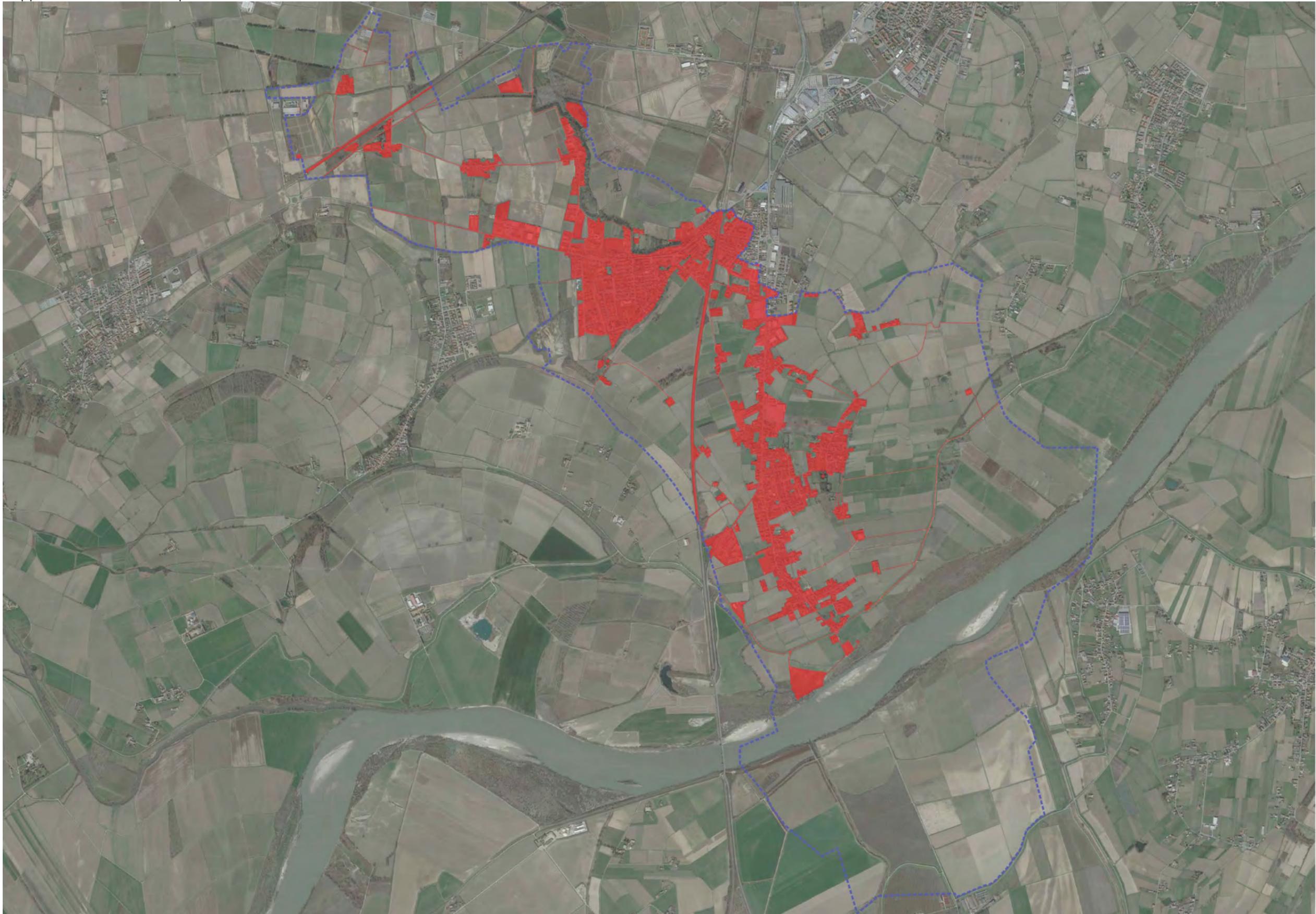
Nella categoria "impianti tecnologici" sono compresi elementi areali e lineari, quali per esempio: depuratori, centrali termiche, oleodotti, gasdotti. Si è verificato però casi in cui gli stessi impianti vengono classificati sotto una generica voce "altro", che può ricomprendere anche elementi non propriamente omogenei tra loro, quali per esempio gli spazi accessori alla viabilità stradale. Ai fini del calcolo del consumo di suolo attuale si sono considerate tutte le succitate categorie, eliminando le sovrapposizioni dovute alla duplice classificazione delle aree, per esempio sottraendo le aree classificate dai PGT sia come "impianti tecnologici" che come "Ambiti del tessuto consolidato".

5.1. La definizione della superficie urbanizzata



A seguire l'elaborazione, prodotta in ambiente GIS, dove il poligono di colore rosso rappresenta la superficie urbanizzata pari a 245,58 ha (ovvero circa il 14% della superficie territoriale del comune di Cava Manara pari a 1.759,58 ha) sovrapposta alla ripresa aerea di maggio 2019.

Rappresentazione della superficie urbanizzata

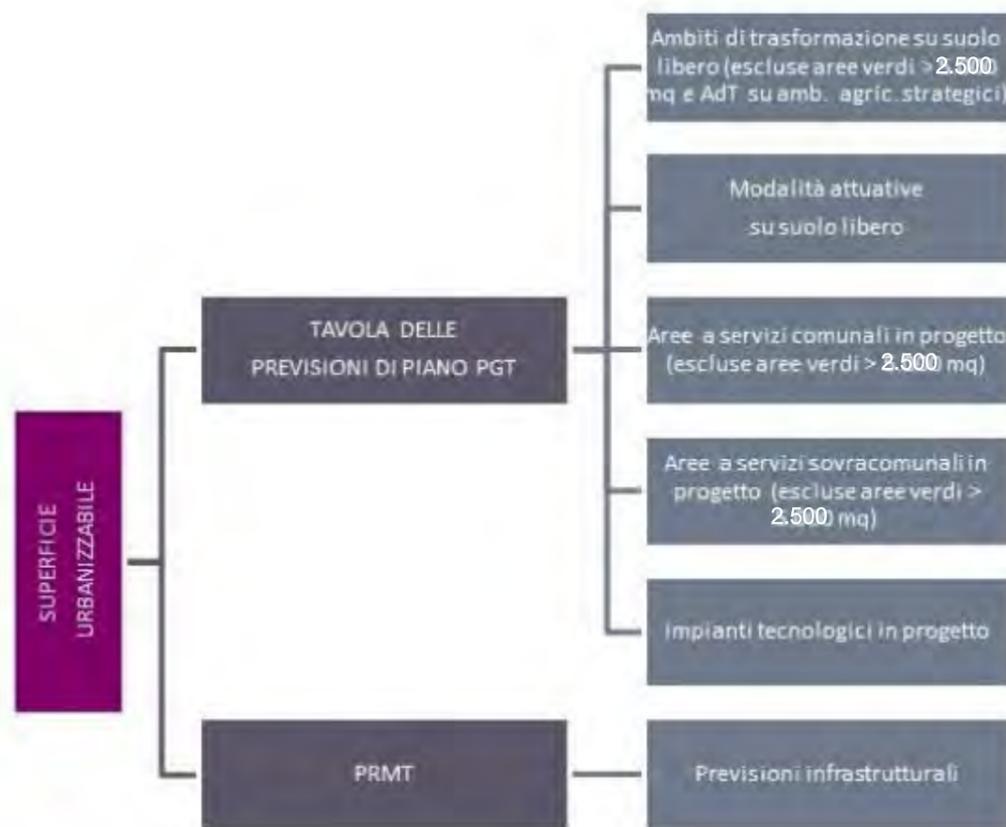


5.2. La definizione della superficie urbanizzabile al 2014

Ai fini del calcolo del consumo di suolo di livello regionale, così come previsto dall'art. 2 comma 1, lett. b) della L.r. 31/14, è necessario non solo il dato relativo alle superfici urbanizzate, ma anche quello relativo alle superfici urbanizzabili, con cui si classificano le aree interessate da previsioni pubbliche o private non attuate.

Il dato complessivo della superficie urbanizzabile è ottenuto analizzando la Tavola delle Previsioni di Piano del PGT, estraendo i dati riferiti agli Ambiti di trasformazione dei Documenti di Piano e alle aree soggette a pianificazione attuativa su suolo libero per funzioni private e per servizi/impianti previsti dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

Anche per il calcolo della superficie urbanizzabile si è fatto ricorso alle operazioni di interpretazione, aggregazione e raffinazione dei dati trattati in ambiente GIS e sistematizzati al fine di eliminare possibili sovrapposizioni tra i livelli informativi presi in esame.

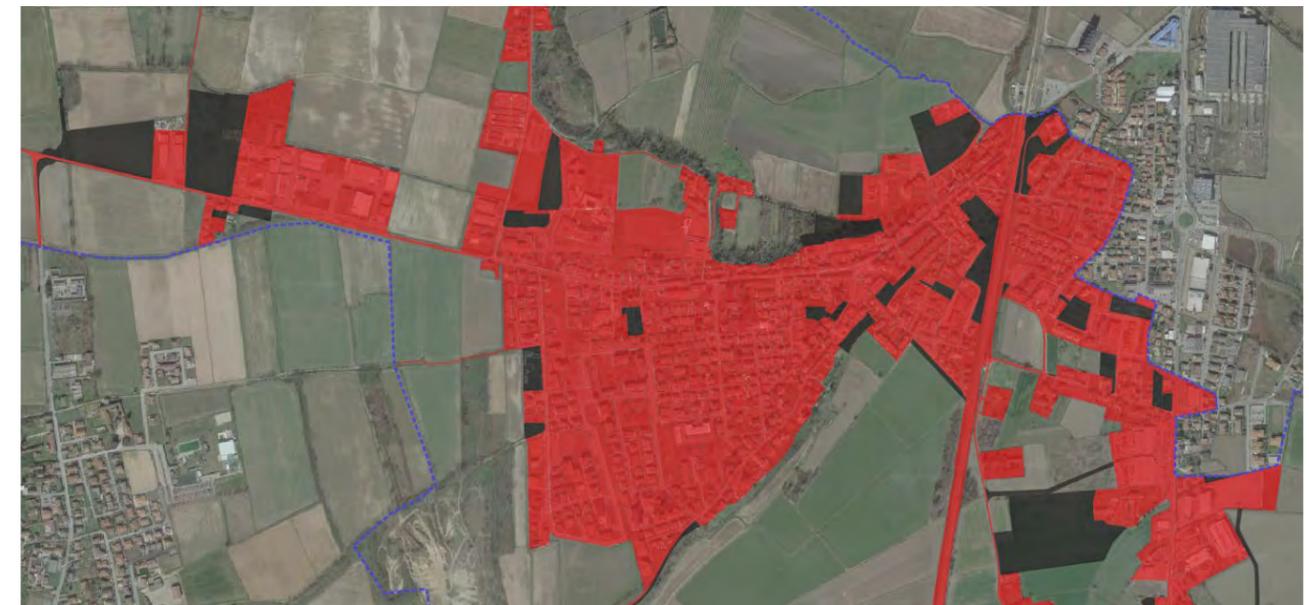


La quantificazione è stata effettuata rispetto alla previsione del PGT vigente al fine di potere definire il t_0 e derivare, per ogni area (poligoni delle previsioni del Documento di Piano, Piano delle Regole o Piano dei Servizi escluse le aree a verde superiori a 2.500 mq e le previsioni relative alla viabilità di livello comunale), le rispettive superfici di consumo di suolo.

id	Area
1	1035,82
2	1158,99
3	932,98
4	32243,74
5	657,82
6	1489,87
7	1025,92
8	1721,21
9	1395,52

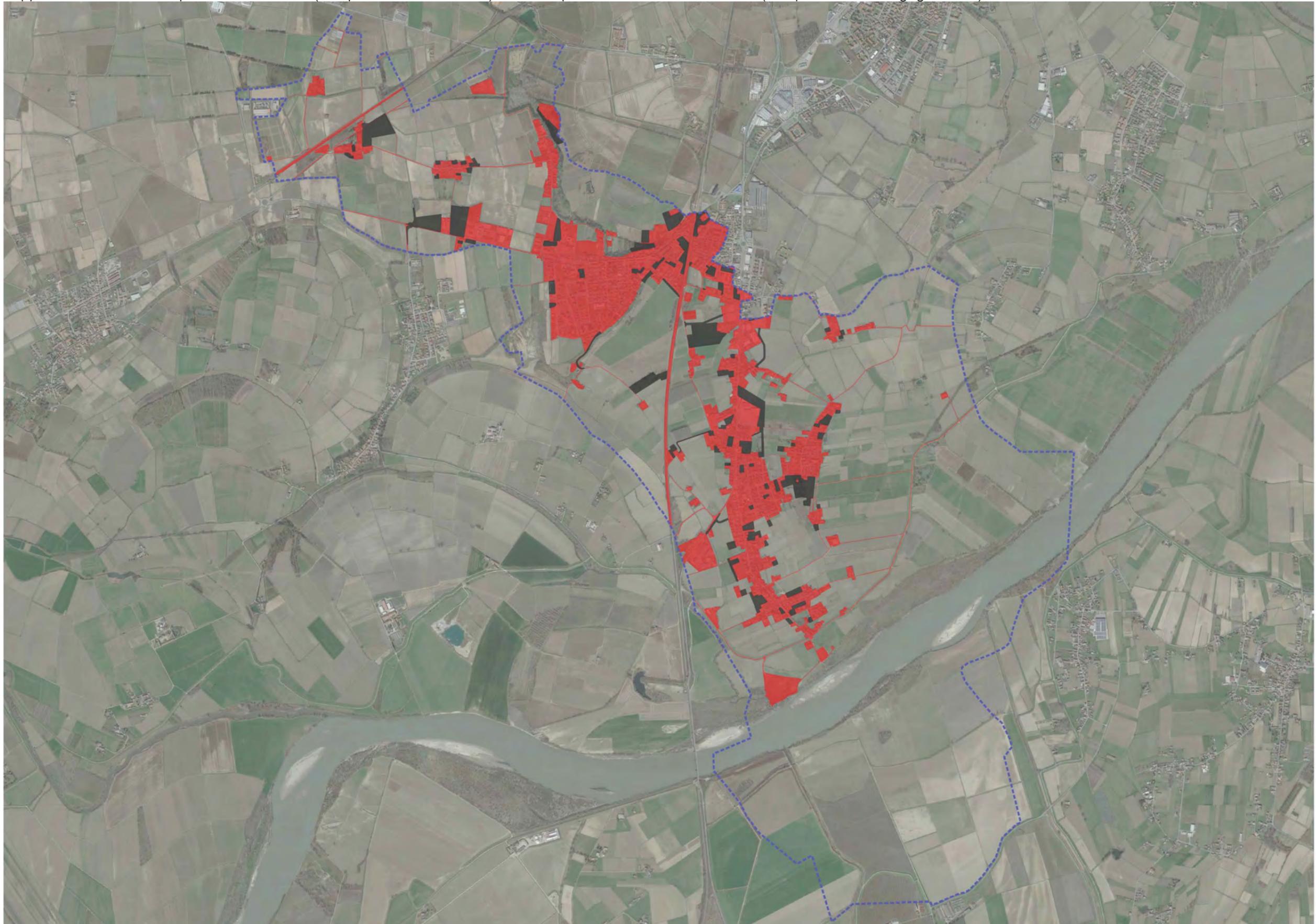
Dalla quantificazione, effettuata in ambiente GIS, di cui allo stralcio della tabella riportato a fianco si evince il totale dei poligoni (record della tabella pari a 142) che determinano consumo di suolo con la relativa quantificazione espressa in mq (colonna area) e l'identificativo numerico progressivo (Id).

Ne deriva un superficie urbanizzabile complessiva pari a 436.382 mq

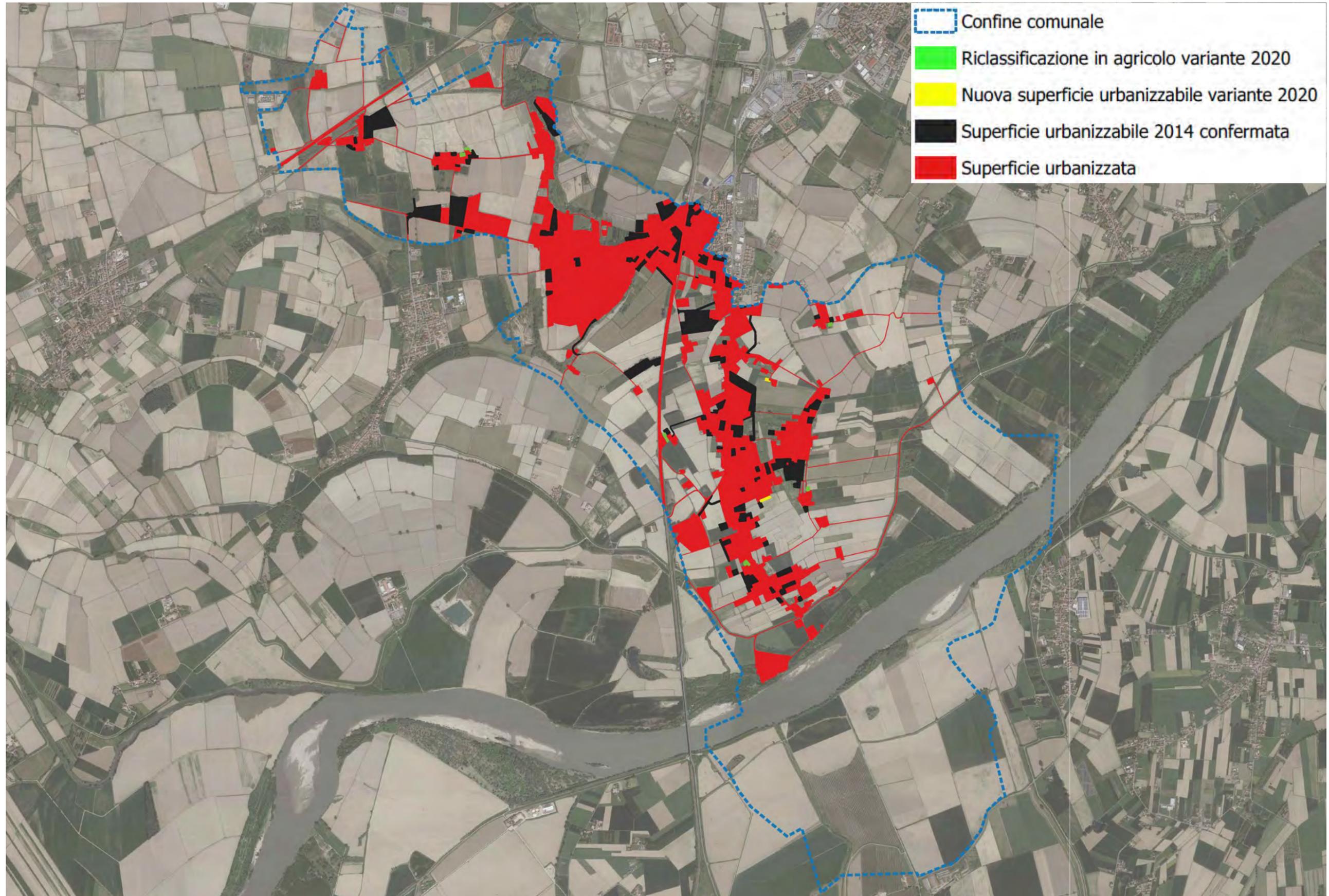


Estratto dell'elaborazione prodotta per la quantificazione delle superficie urbanizzata (campionatura di colore rosso) e la superficie urbanizzabile al 2014 (campionatura di colore grigio scuro)

Rappresentazione della superficie urbanizzata (campitura di colore rosso) e della superficie urbanizzabile al 2014 (campitura di colore grigio scuro)



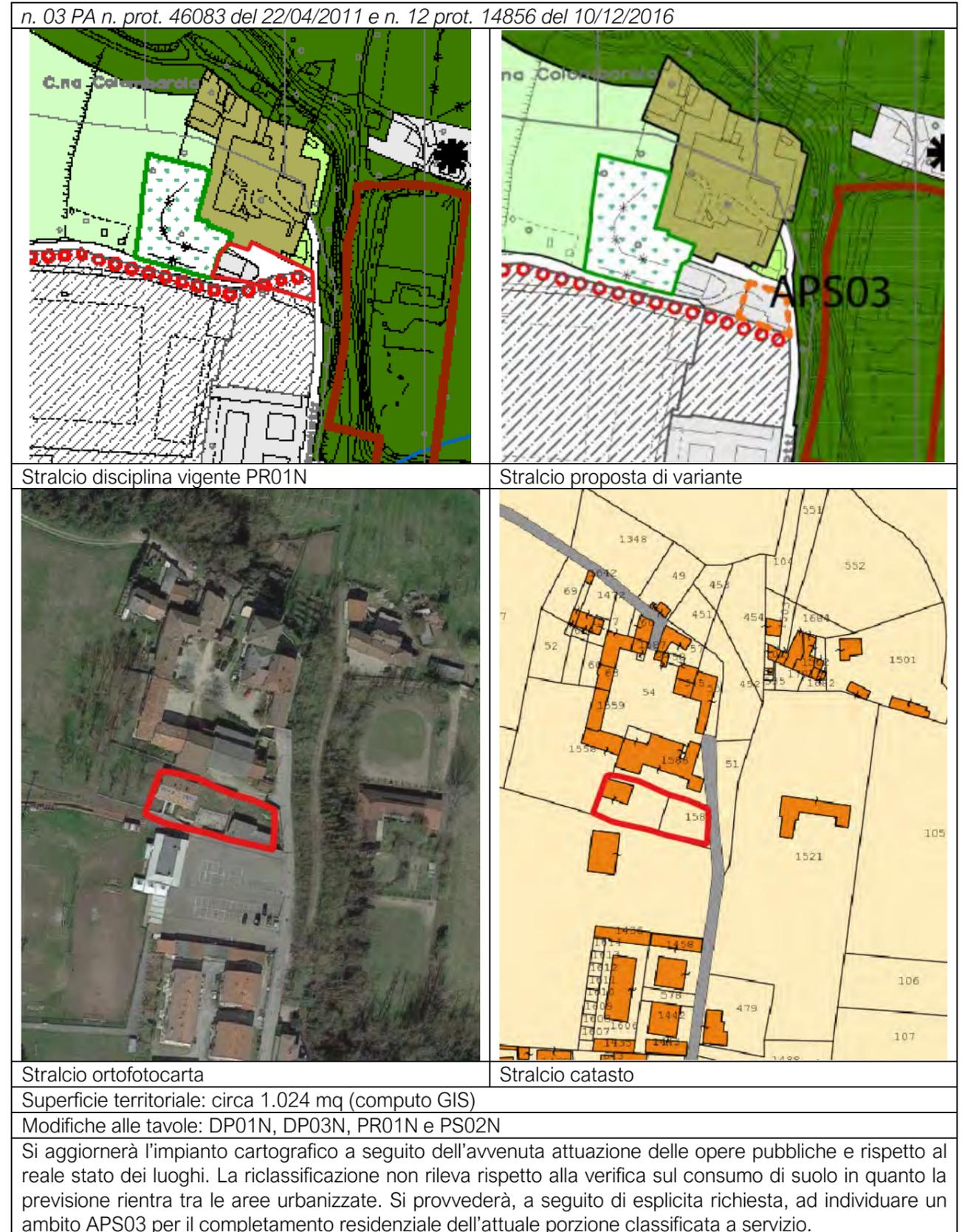
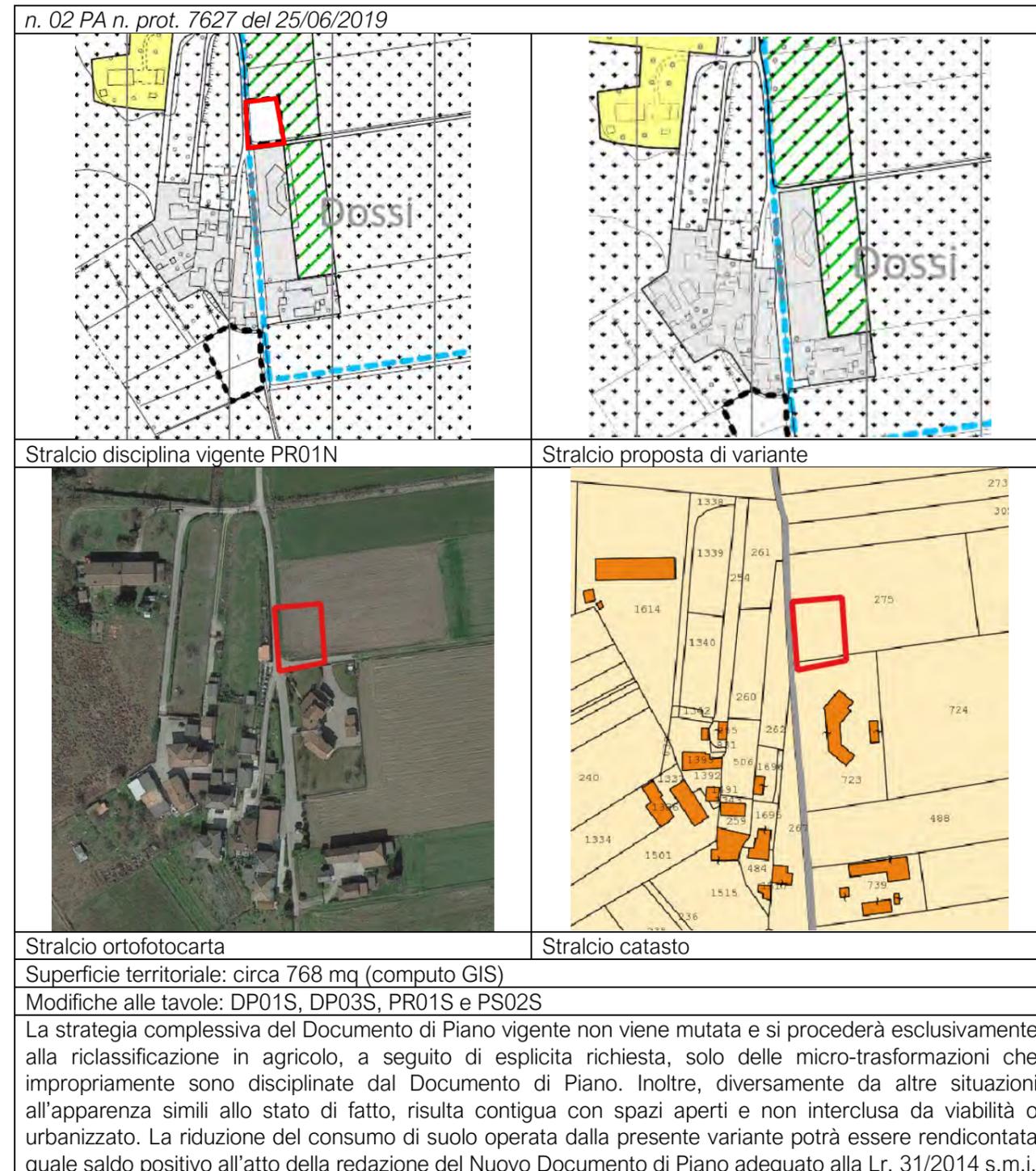
5.3. Riduzione consumo di suolo della variante 2020



6. I contenuti della variante

A seguito degli obiettivi esplicitati nel precedente cap. 1 con il presente capitolo si provvede a descrivere, mediante l'illustrazione di schede dedicate, l'attività operata dalla variante rispetto a puntuali ambiti territoriali. Le azioni di variante determineranno delle modifiche: in termini cartografici all'impalcato cartografico di piano e normativo introducendo degli ambiti a prescrizione specifica (APS) nel Piano delle Regole che disciplineranno puntualmente la previsione urbanistica.

6.1. Le riclassificazioni operate: le schede di sintesi



n. 07PA n. prot. 8233 del 12/08/2015



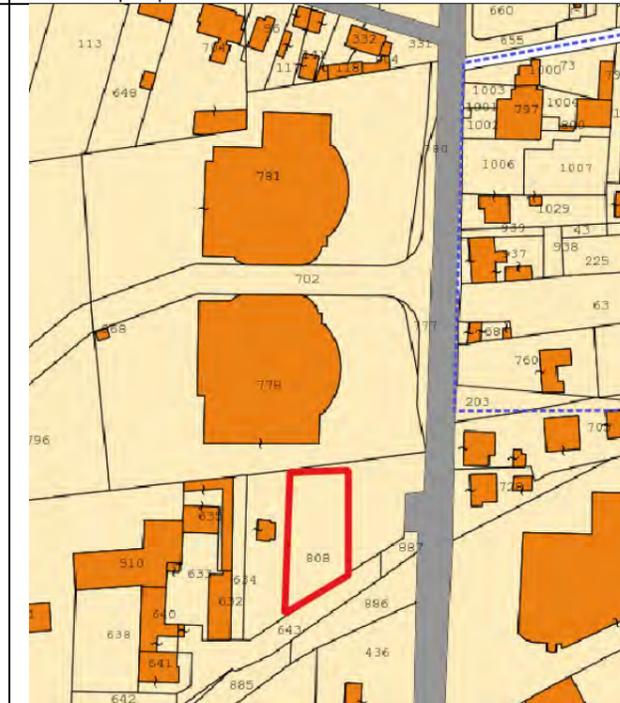
Stralcio disciplina vigente PR01N



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



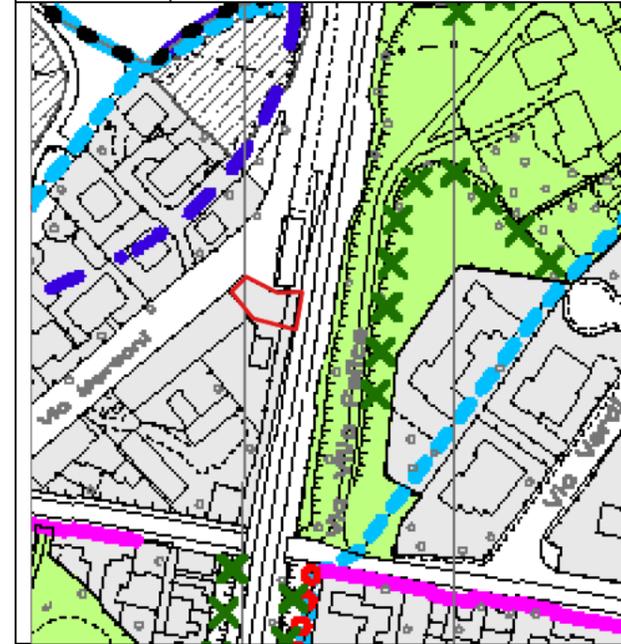
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 1.188 mq (computo GIS)

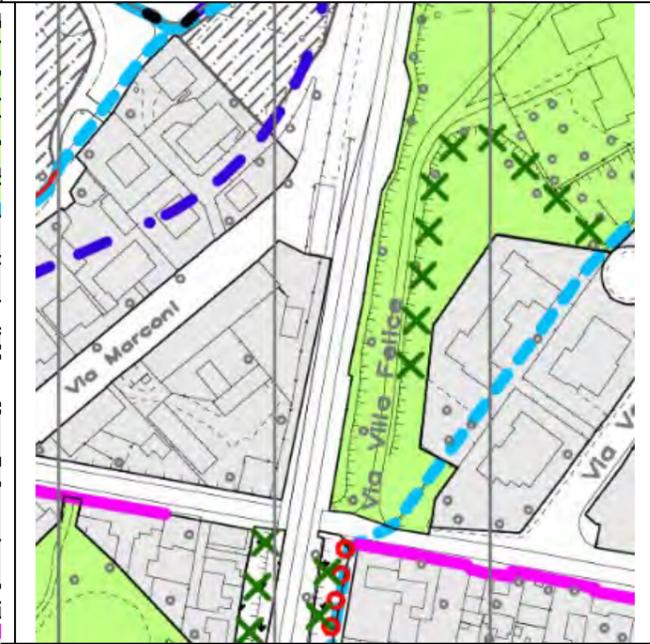
Modifiche alle tavole: DP01N, DP03N e PR01N

Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi, l'area risulta non coltivata e pertinenziale. Inoltre la porzione è classificata dalla base dati DUSAF 5.0 di Regione Lombardia con codice 12111 ovvero insediamenti industriali, artigianali, commerciali. La riclassificazione non rileva rispetto alla verifica sul consumo di suolo in quanto la previsione rientra tra le aree urbanizzate. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, ad individuare un ambito APS per il completamento terziario e commerciale dell'attuale porzione classificata impropriamente come agricolo.

n. 08 PA n. prot. 12223 del 13/11/2014 e n. 1 FT n. prot. 15076 del 15/12/2016



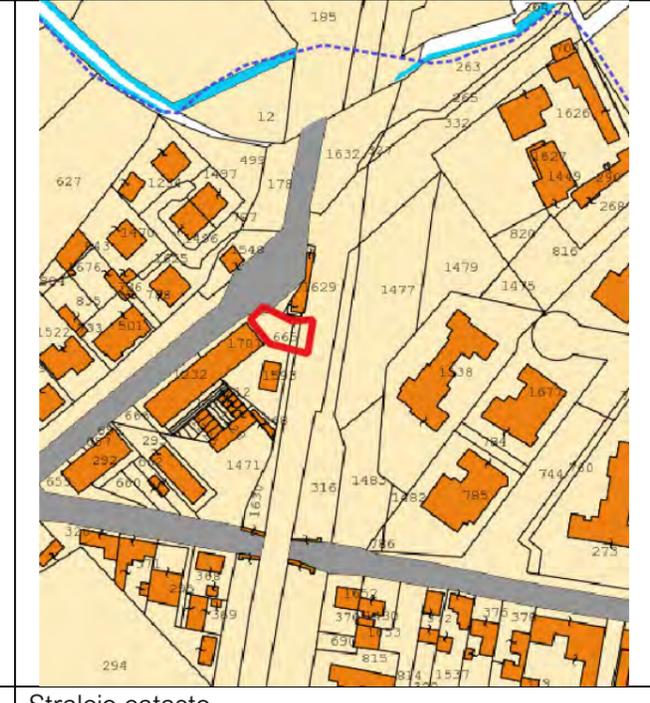
Stralcio disciplina vigente PR01N



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 245 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01N e PR01N

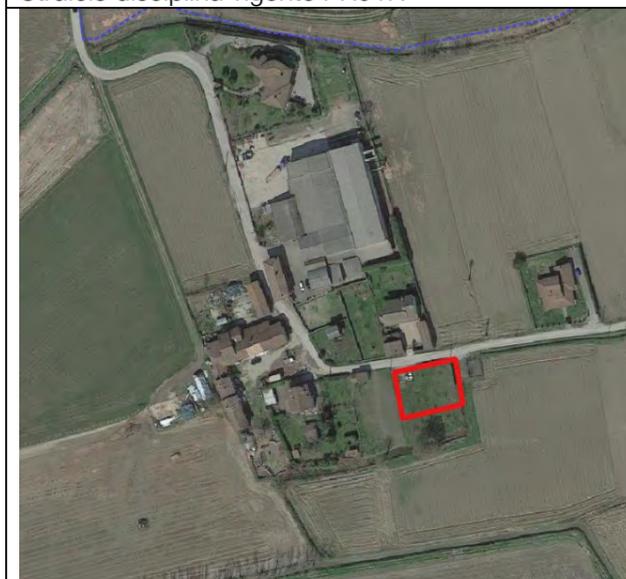
Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi, l'area risulta pertinenziale all'edificio e classificata come viabilità pubblica. La riclassificazione non rileva rispetto alla verifica sul consumo di suolo in quanto l'area rientra tra le aree urbanizzate. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, ad un limitato ampliamento del tessuto B2 al fine di consentire la realizzazione della recinzione.

n. 02 n. prot. 13977 del 22/11/2019

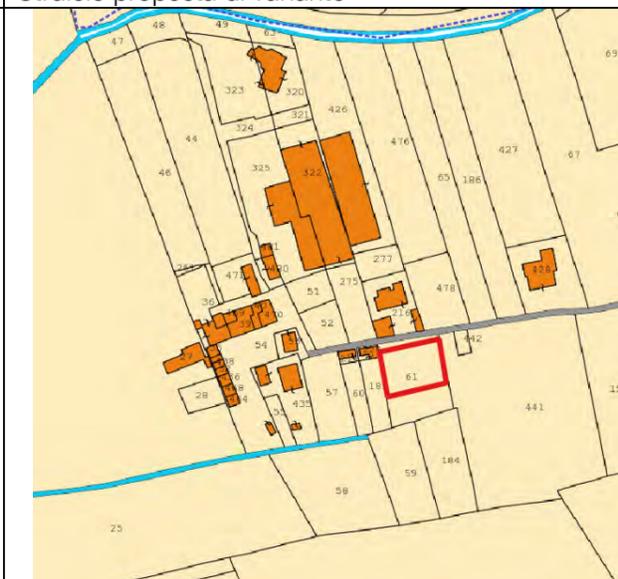


Stralcio disciplina vigente PR01N

Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



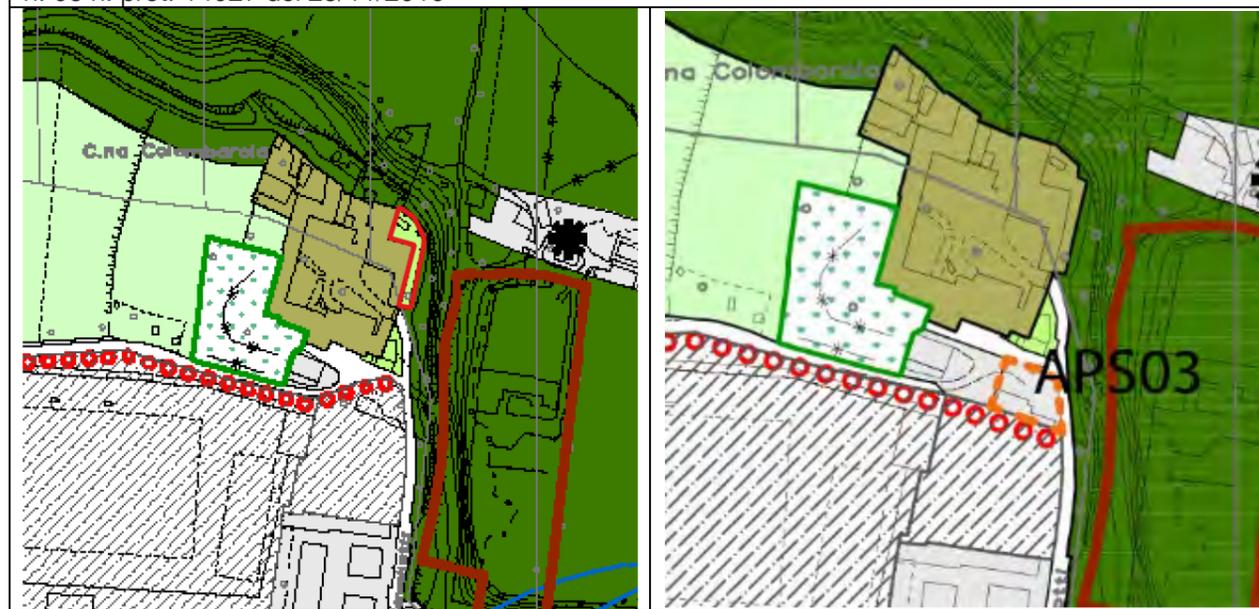
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 737 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01N, DP03N, PR01N e PS02N

La strategia complessiva del Documento di Piano vigente non viene mutata e si procederà esclusivamente alla riclassificazione in agricolo, a seguito di esplicita richiesta, solo delle micro-trasformazioni che impropriamente sono disciplinate dal Documento di Piano. La riduzione del consumo di suolo operata dalla presente variante potrà essere rendicontata quale saldo positivo all'atto della redazione del Nuovo Documento di Piano adeguato alla Lr. 31/2014 s.m.i.

n. 03 n. prot. 14027 del 23/11/2016

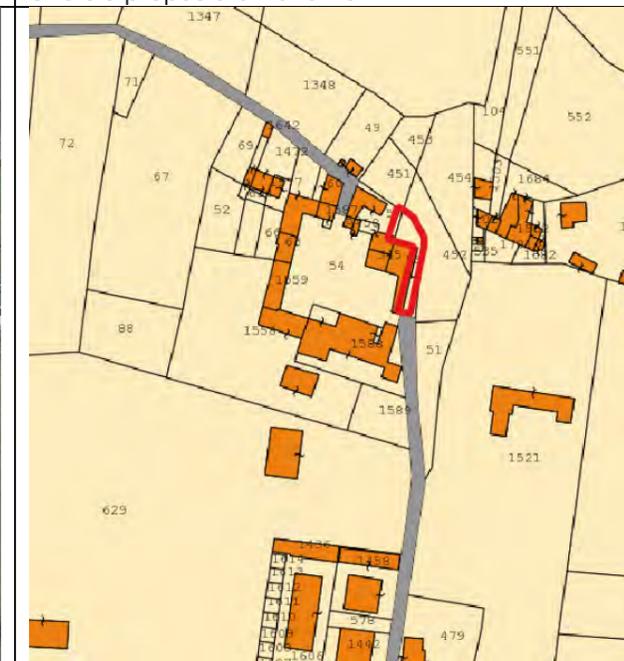


Stralcio disciplina vigente PR01N

Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



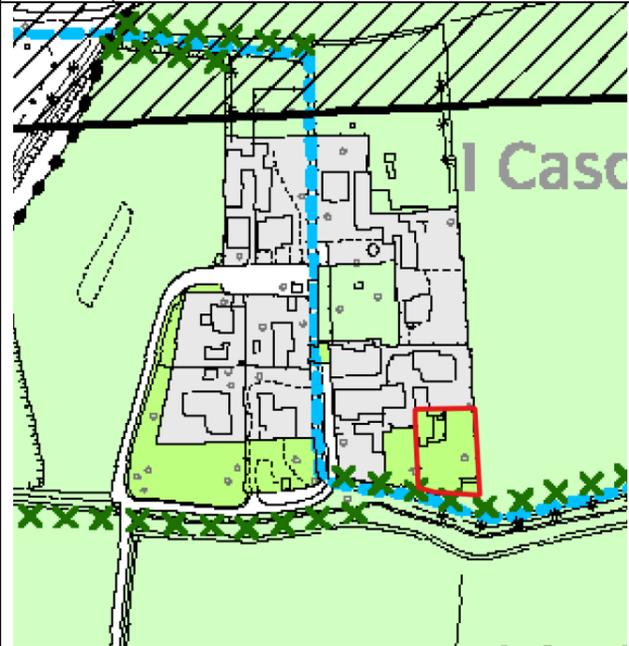
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 270 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01N, DP03N e PR01N

Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi, l'area risulta pertinenziale al nucleo di Cascina Colombarola classificata dal vigente PGT in Nuclei di antica formazione - Nucleo B3. Inoltre la porzione è classificata, dalla base dati DUSAF 5.0 di Regione Lombardia, con codice 1121 ovvero tessuto residenziale discontinuo. La riclassificazione non rileva rispetto al consumo di suolo in quanto la previsione rientra tra le aree urbanizzate. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, ad una riclassificazione da verde privato con capacità volumetrica trasferibile a zona B3.

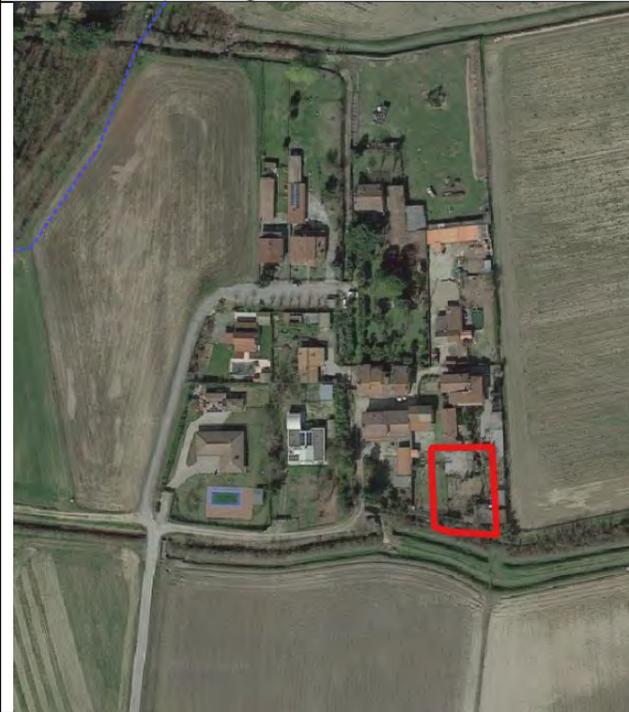
n. 05 n. prot. 14548 del 03/12/2016



Stralcio disciplina vigente PR01N



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



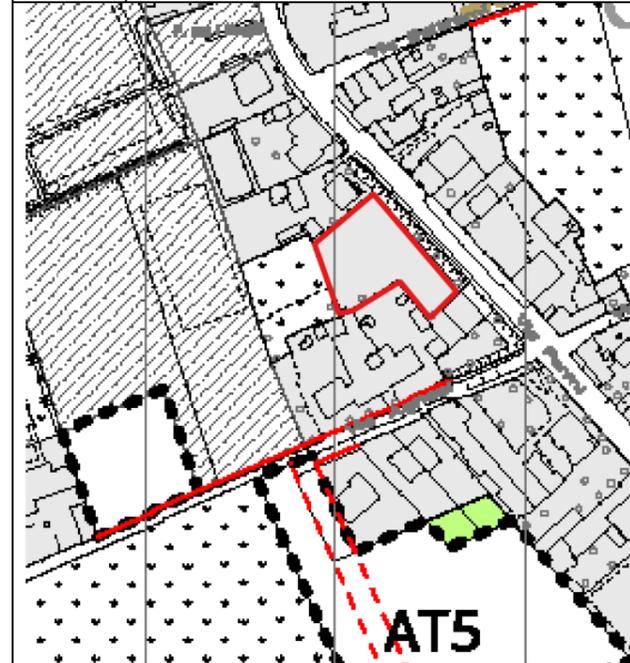
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 894 mq (computo GIS)

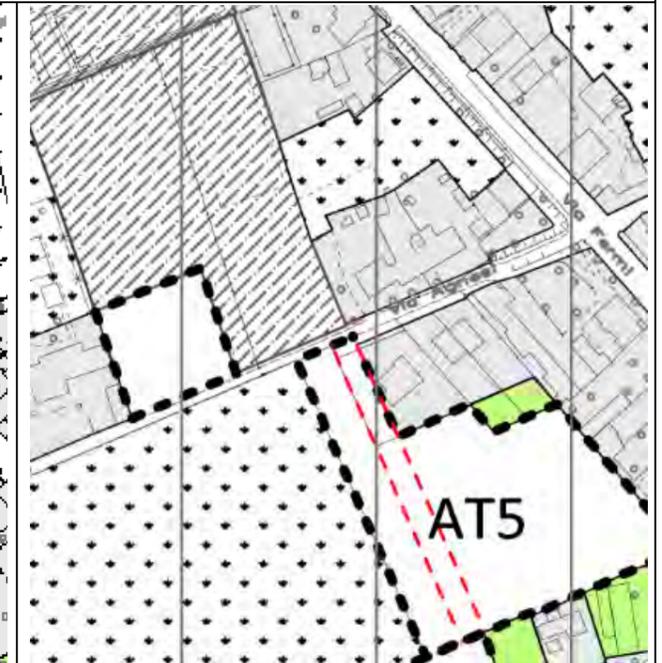
Modifiche alle tavole: DP01N e PR01N

Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi, l'area risulta pertinenziale. Inoltre la porzione è classificata dalla base dati DUSAF 5.0 di Regione Lombardia con codice 1122 ovvero tessuto residenziale rado e nucleiforme. La riclassificazione non rileva rispetto alla verifica sul consumo di suolo in quanto la previsione rientra tra le aree urbanizzate. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, ad una riclassificazione da verde privato con capacità volumetrica trasferibile a zona B2.

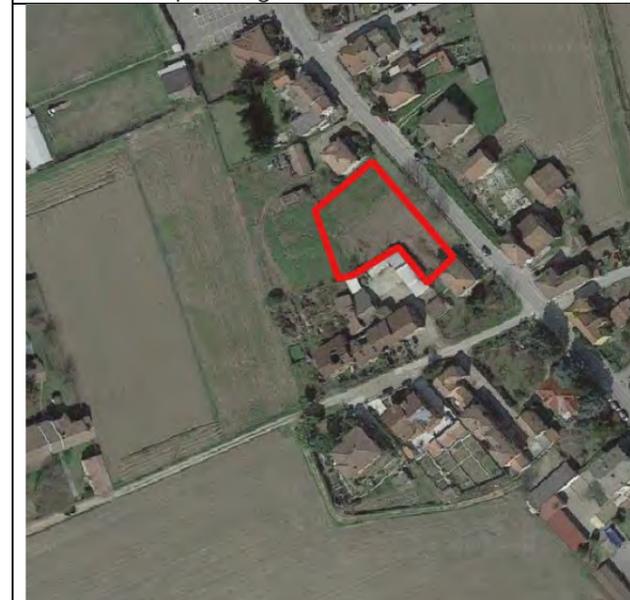
n. 07 n. prot. 14881 del 06/12/2016



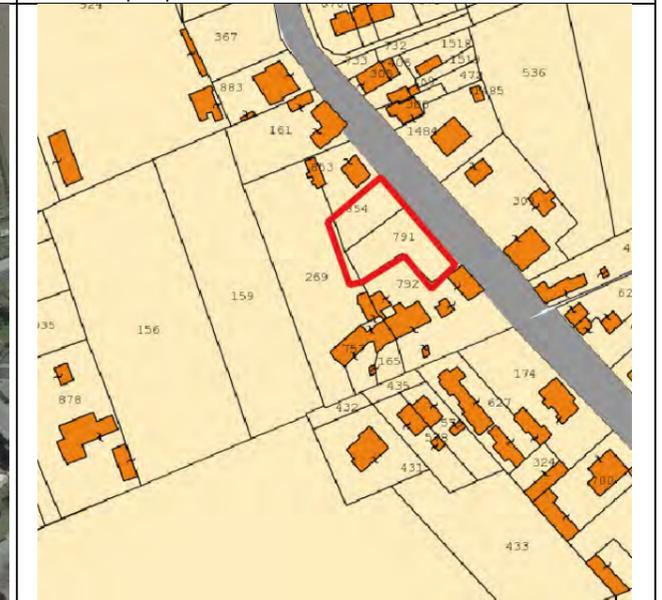
Stralcio disciplina vigente PR01S



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



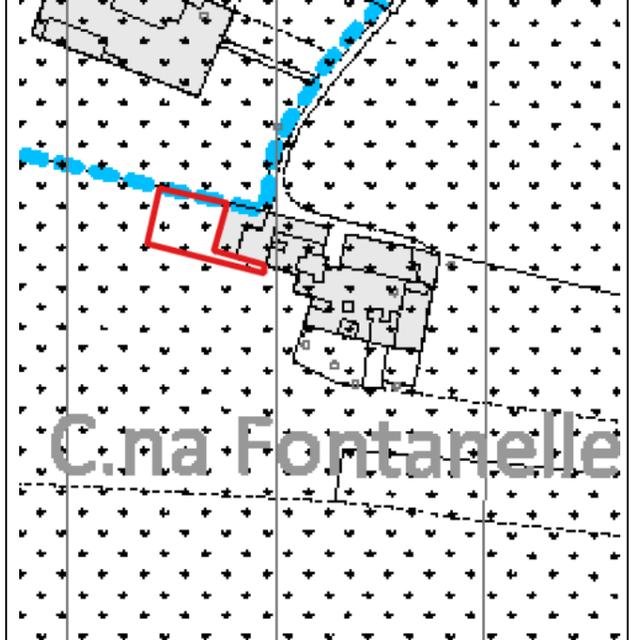
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 1.330 mq (computo GIS)

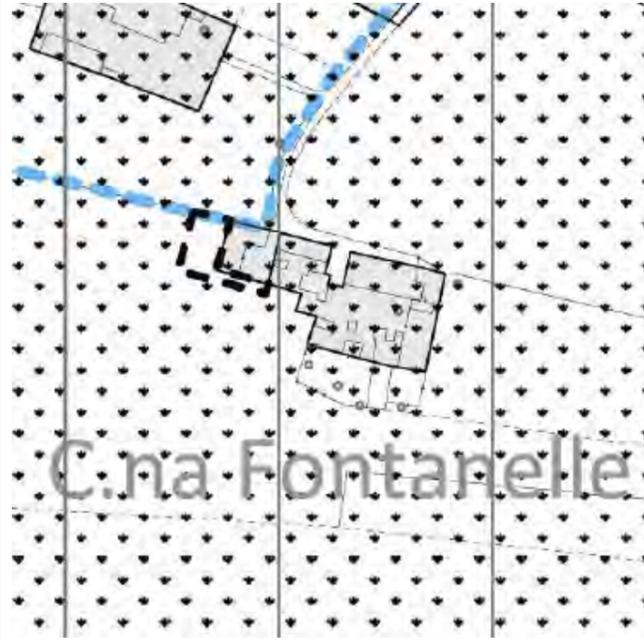
Modifiche alle tavole: DP01S, DP03S e PR01S

Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi, l'area non è edificata e, diversamente da altre situazioni all'apparenza simili allo stato di fatto, risulta contigua con spazi aperti e non interclusa da viabilità o urbanizzato. Infine la riduzione del consumo di suolo operata dalla presente variante potrà essere rendicontata quale saldo positivo all'atto della redazione del Nuovo Documento di Piano adeguato alla Lr. 31/2014 s.m.i.. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, alla riclassificazione del tessuto B2 in agricolo.

n. 08 n. prot. 14713 del 07/12/2016 - MODIFICATA



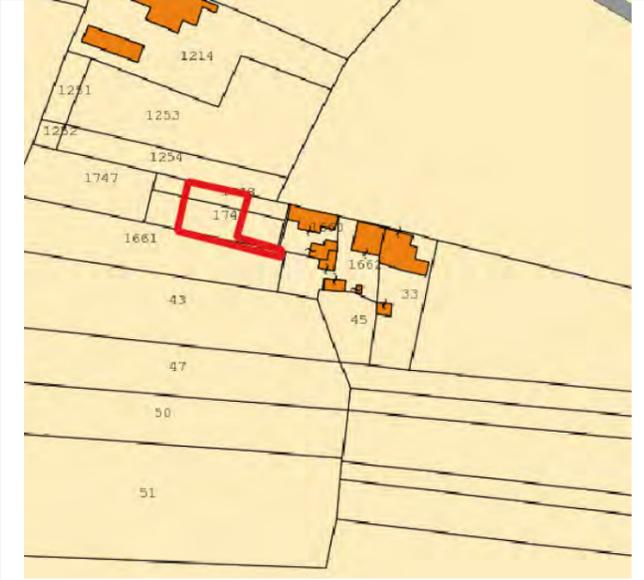
Stralcio disciplina vigente PR



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



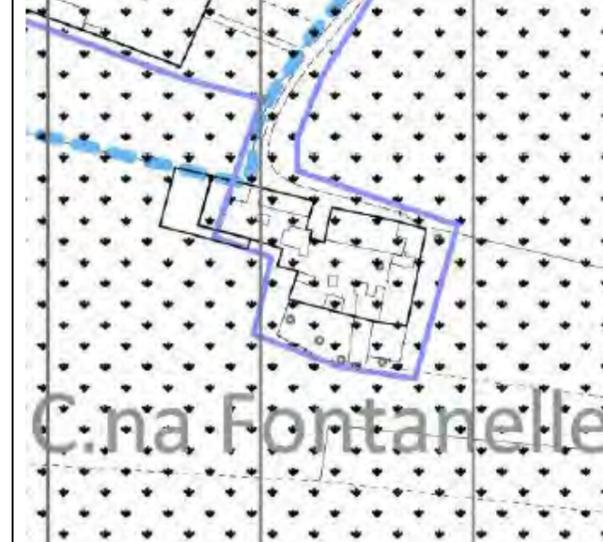
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 235 mq (computo GIS)

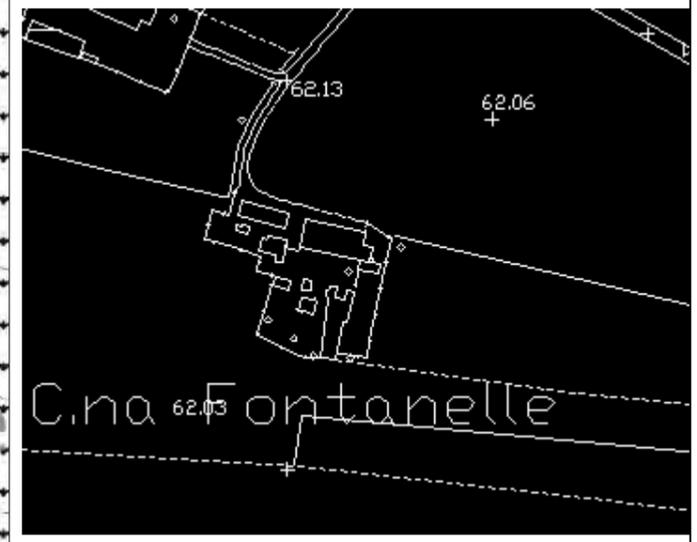
Modifiche alle tavole: DP01N, DP03N, PR01N e PS02N

Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi e della disciplina urbanistica vigente, l'area è agricola sia allo stato di fatto che in termini di disciplina. Risulta classificata, dalla base dati DUSAF 5.0 di Regione Lombardia, con codice 2111 ovvero seminativi semplici. La sua rideterminazione comporta consumo di suolo e dovrà essere contabilizzata all'interno del bilancio ecologico quale saldo negativo. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta e constatate le esigue dimensioni, a riclassificare la porzione di agricolo prevedendo un micro trasformazione residenziale. A seguito di parere della Provincia di Pavia è stata rettificata rispetto agli ambiti agricoli strategici.

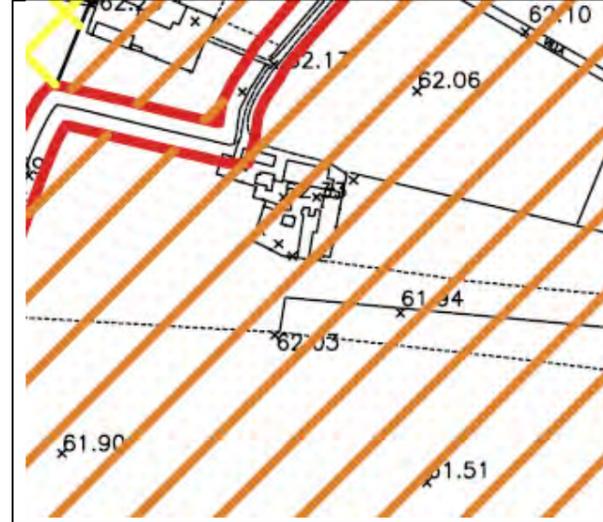
n. 08 n. prot. 14713 del 07/12/2016 - MODIFICATA



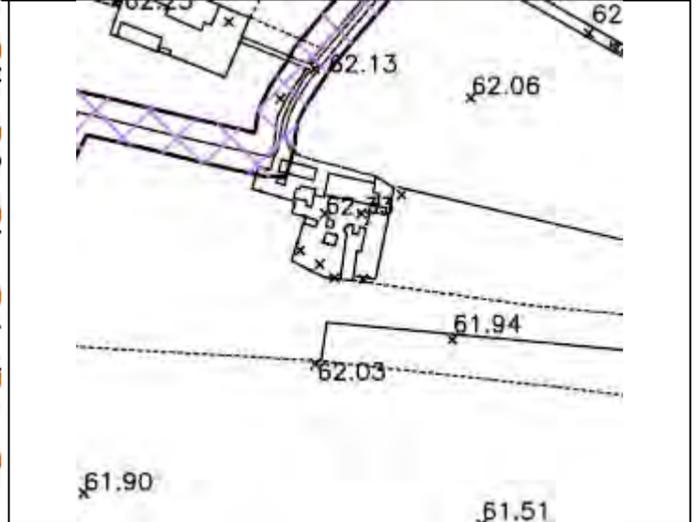
Stralcio tavola DP03N vincoli



Stralcio PZA vigente - Classe III

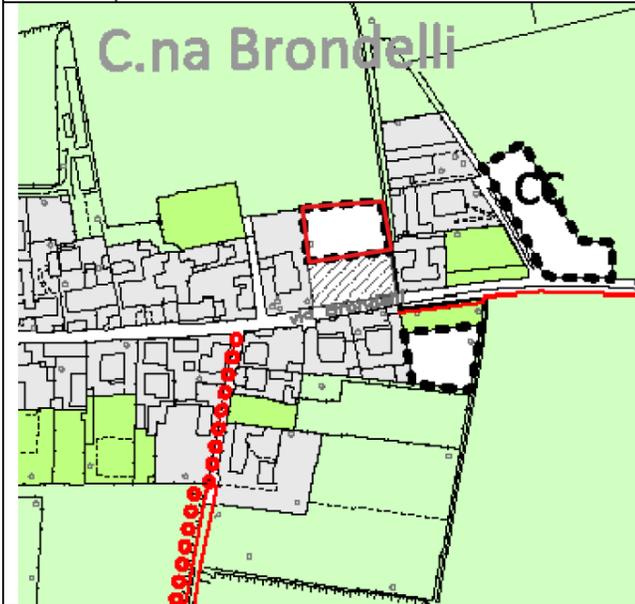


Stralcio fattibilità vigente - Classe 3a e RIM



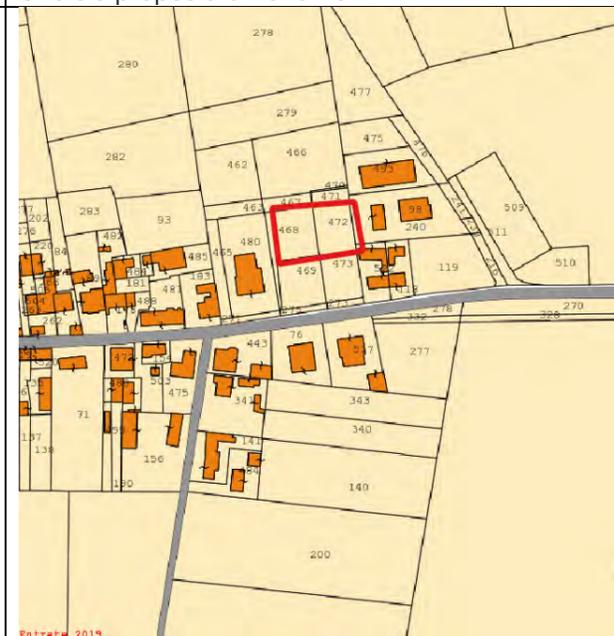
Stralcio vincoli geologici - Parte vincolo polizia idraulica

n. 10 n. prot. 14787 del 09/12/2016



Stralcio disciplina vigente PR01N

Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta

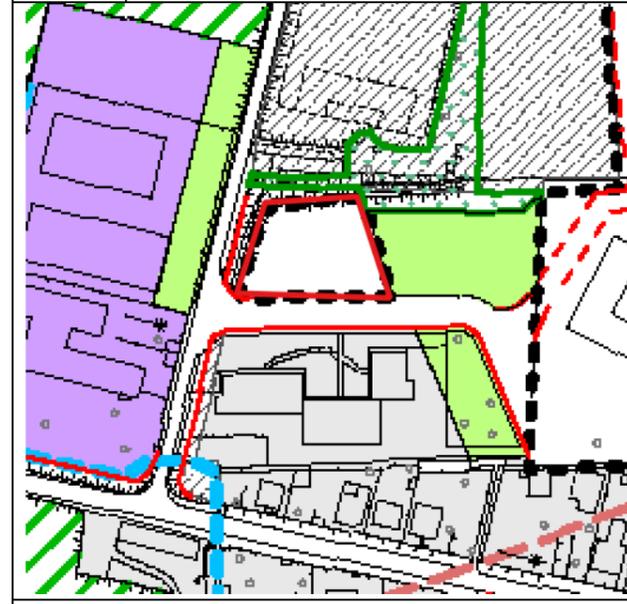
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 1.040 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01N, PR01N; e PS02N

La strategia complessiva del Documento di Piano vigente non viene mutata e si procederà esclusivamente alla riclassificazione in agricolo, a seguito di esplicita richiesta, solo delle micro-trasformazioni che impropriamente sono disciplinate dal Documento di Piano. Inoltre, diversamente da altre situazioni all'apparenza simili allo stato di fatto, risulta contigua con spazi aperti e non interclusa da viabilità o urbanizzato. La riduzione del consumo di suolo operata dalla presente variante potrà essere rendicontata quale saldo positivo all'atto della redazione del Nuovo Documento di Piano adeguato alla Lr. 31/2014 s.m.i.

n. 12 n. prot. 14856 del 10/12/2016



Stralcio disciplina vigente PR01N

Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta

Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 1.520 mq (computo GIS)

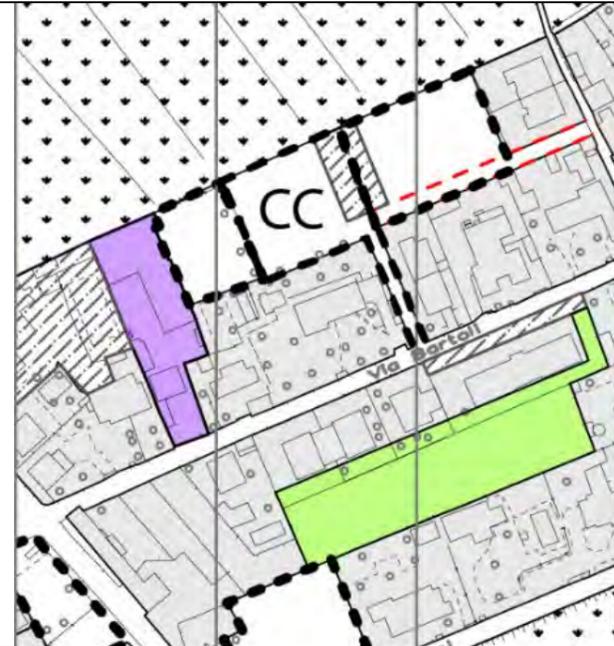
Modifiche alle tavole: DP01N, PR01N e PS02N

La strategia complessiva del Documento di Piano vigente non viene mutata e si procederà esclusivamente alla rideterminazione delle micro-trasformazioni che impropriamente sono disciplinate dal Documento di Piano. La rideterminazione non rileva rispetto alla verifica sul consumo di suolo in quanto la previsione rientra tra le aree urbanizzabili. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, alla riclassificazione dell'ambito di micro-trasformazione in un ambito APS per servizi socio-sanitari e assistenziali privati.

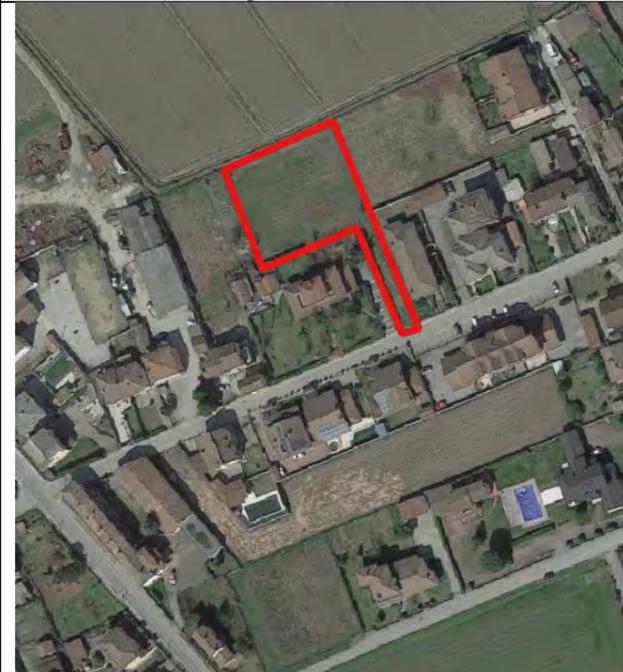
n. 13 n. prot. 14864 del 12/12/2016



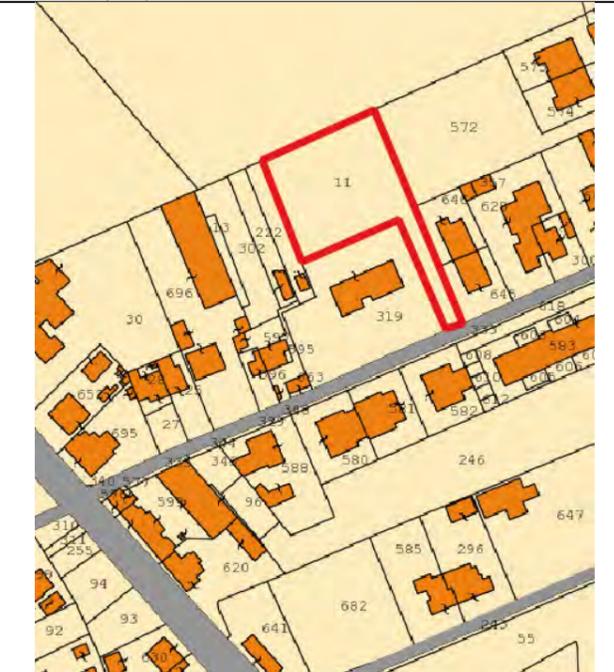
Stralcio disciplina vigente PR01S



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



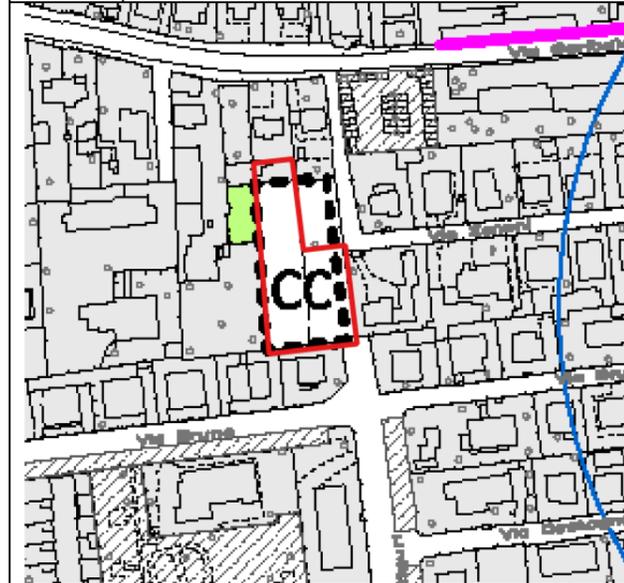
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 2.083 mq (computo GIS)

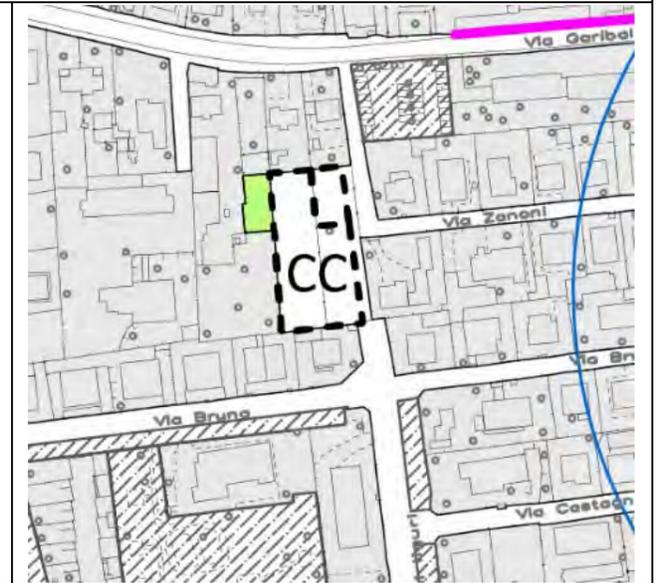
Modifiche alle tavole: DP01S, DP03S, PR01S e PS02S

La strategia complessiva del Documento di Piano vigente non viene mutata e si procederà esclusivamente alla ripermimetrazione delle micro-trasformazioni che impropriamente sono disciplinate dal Documento di Piano. La ripermimetrazione non rileva rispetto alla verifica sul consumo di suolo in quanto la previsione rientra tra le aree urbanizzabili. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, alla ripermimetrazione dell'ambito di micro-trasformazione residenziale ricomprendendo la precedente previsione di viabilità ed assoggettando la trasformazione a permesso di costruire convenzionato.

n. 15 n. prot. 14866 del 12/12/2016



Stralcio disciplina vigente PR01N



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



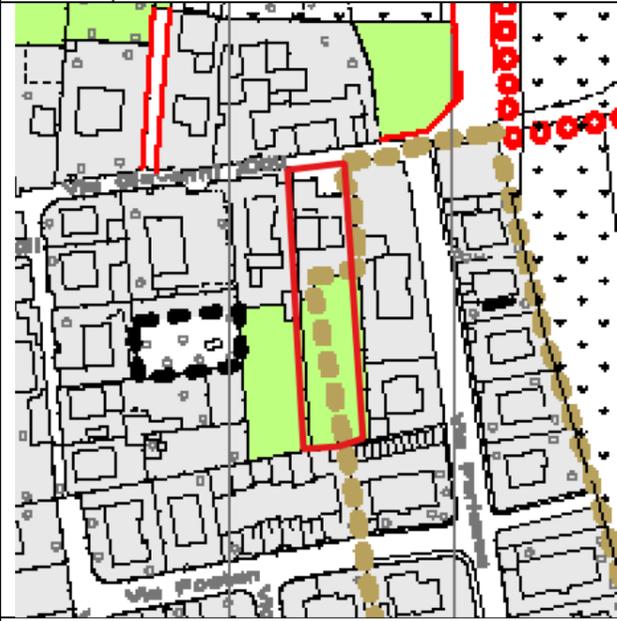
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 1.926 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01N, DP01N e PS02N

La strategia complessiva del Documento di Piano vigente non viene mutata e si procederà esclusivamente alla ripermimetrazione delle micro-trasformazioni che impropriamente sono disciplinate dal Documento di Piano. La ripermimetrazione non rileva rispetto alla verifica sul consumo di suolo in quanto la previsione rientra tra le aree urbanizzate. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, alla ripermimetrazione dell'ambito di micro-trasformazione residenziale complessivo al fine di consentire, riproporzionando i parametri urbanistici edilizi e dei servizi, l'attuazione distinta tramite permesso di costruire.

n. 17 n. prot. 14880 del 12/12/2016



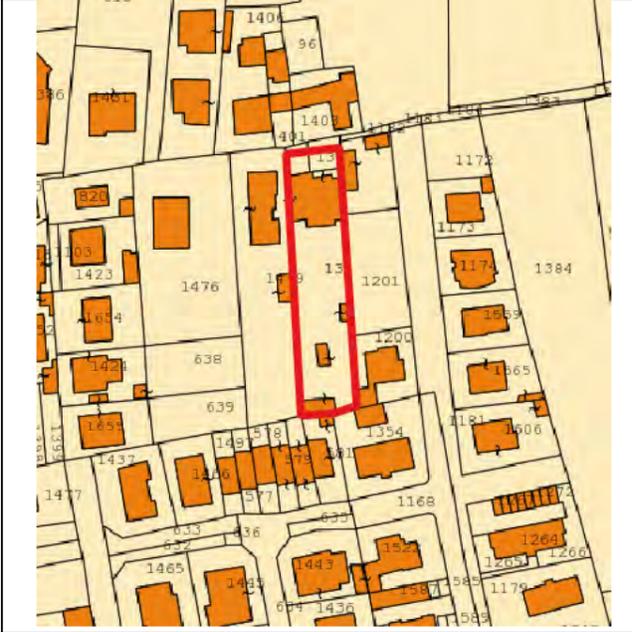
Stralcio disciplina vigente PR01N



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



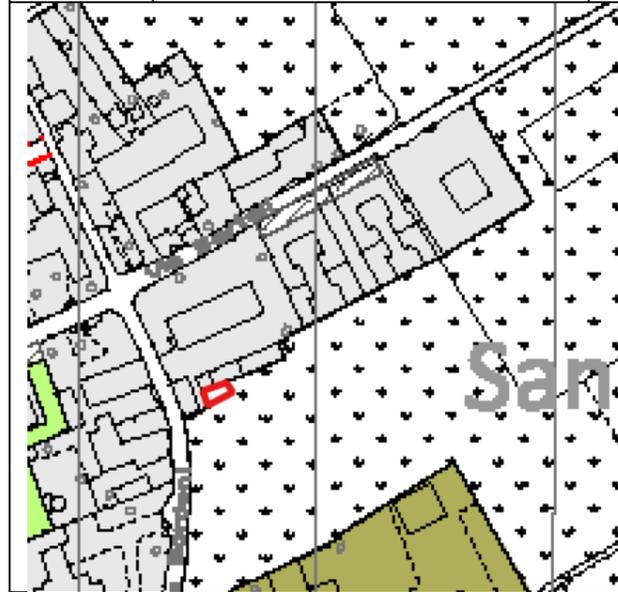
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 1.680 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01N e PR01N

Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi, l'area risulta pertinenziale. Inoltre la porzione è classificata dalla base dati DUSAF 5.0 di Regione Lombardia con codice 1122 ovvero tessuto residenziale rado e nucleiforme. La riclassificazione non rileva rispetto alla verifica sul consumo di suolo in quanto la previsione rientra tra le aree urbanizzate. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, ad una riclassificazione da verde privato con capacità volumetrica trasferibile a zona B2.

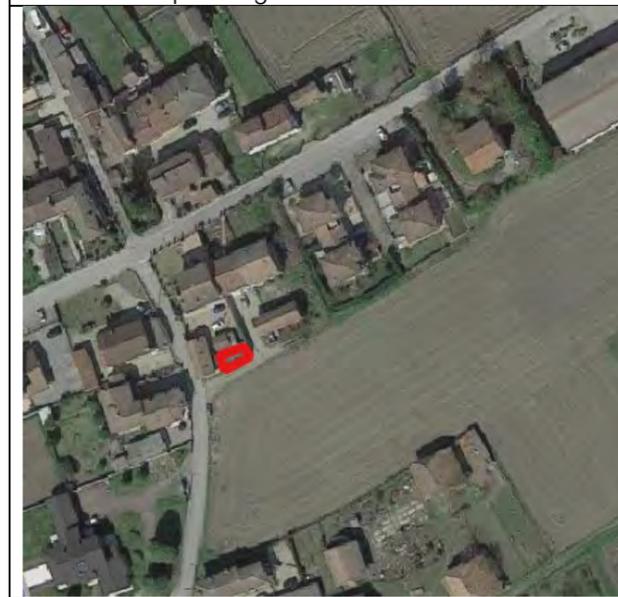
n. 05FT n. prot. 2952 del 01/03/2017 e 17FT n. prot. 3857 del 30/03/2018



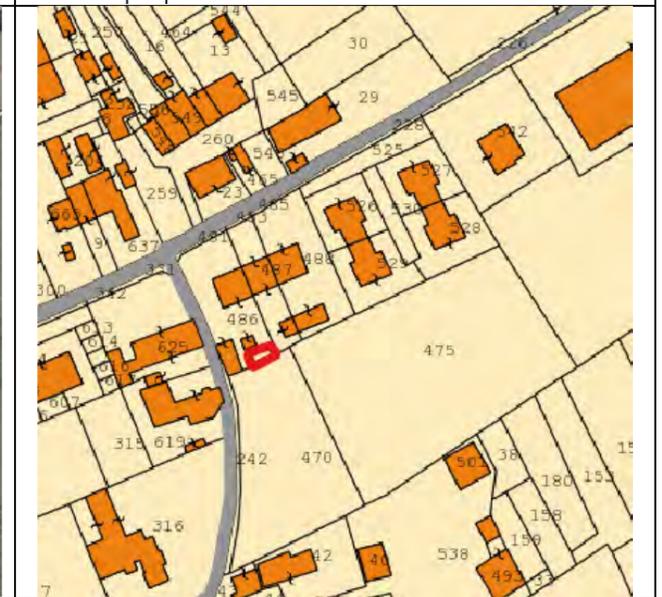
Stralcio disciplina vigente PR01S



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



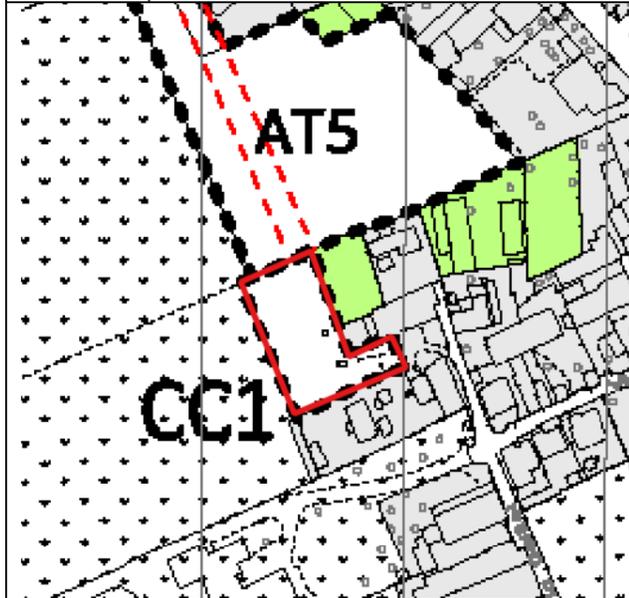
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 33 mq (computo GIS)

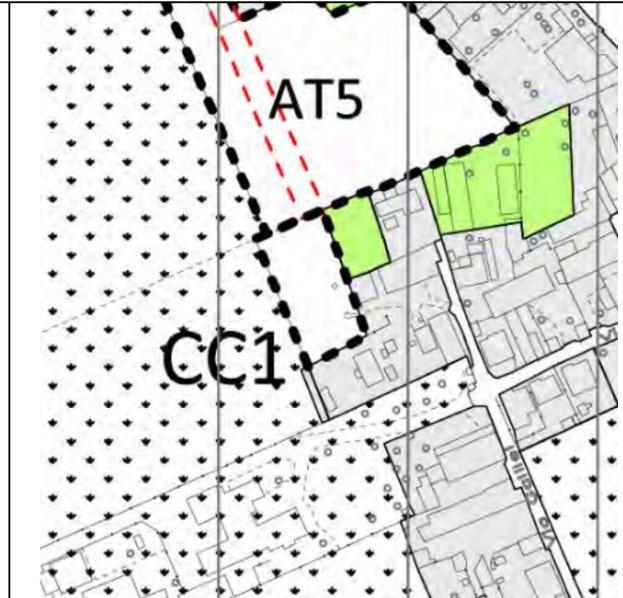
Modifiche alle tavole: DP01S, DP03S e PR01S

Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi, l'area risulta pertinenziale. Inoltre la porzione è classificata dalla base dati DUSAF 5.0 di Regione Lombardia con codice 1121 ovvero tessuto residenziale discontinuo. La riclassificazione non rileva rispetto alla verifica sul consumo di suolo in quanto la previsione rientra tra le aree urbanizzate. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, ad una riclassificazione da agricolo a zona B2.

n. 07FT n. prot. 5716 del 06/05/2017



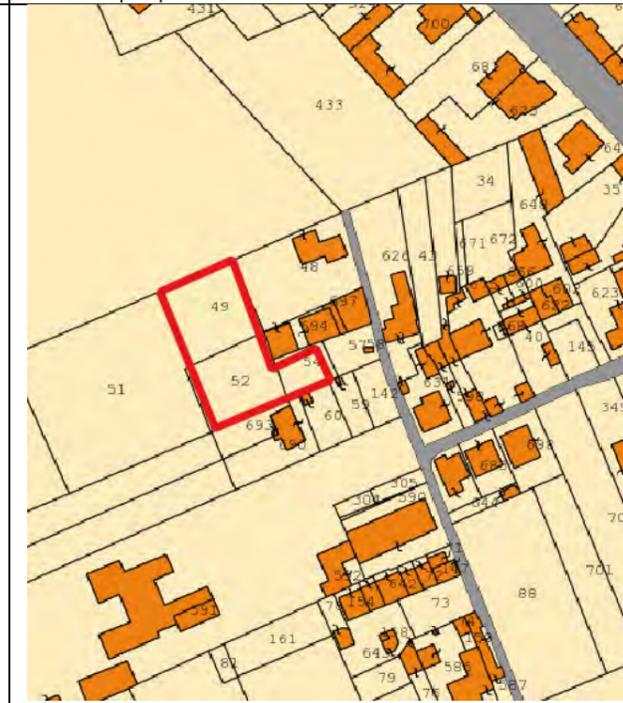
Stralcio disciplina vigente PR01S



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



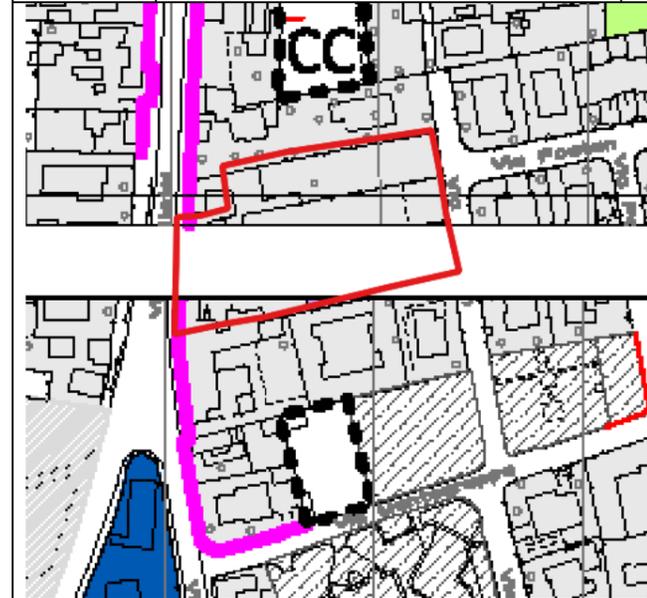
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 1.543 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01S, PR01S e PS02S

Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi, la porzione di area contraddistinta al mappale 54 risulta pertinenziale all'edificato esistente presente a nord. Inoltre la porzione d'area è classificata dalla base dati DUSAF 5.0 di Regione Lombardia con codice 1122 ovvero tessuto residenziale rado e nucleiforme. La riclassificazione non rileva rispetto alla verifica sul consumo di suolo in quanto la previsione rientra tra le aree urbanizzate. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, esclusivamente ad una riclassificazione da micro-trasformazione residenziale CC1 in zona B2. Per la restante parte essendo contigua all'ambito di trasformazione AT5 ed in un contesto, previsto dal vigente Documento di Piano, di espansione l'eliminazione o la sua riclassificazione comporterebbe una revisione delle strategie non coerenti con la variante.

n. 08FT n. prot. 6160 del 16/05/2017 e n. 21FT n. prot. 15048 del 13/12/2018



Stralcio disciplina vigente PR01N e PR01S



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 4.675 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01N, DP01S, PR01N e PR01S

Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi, l'area risulta parzialmente urbanizzata. Inoltre l'area è classificata dalla base dati DUSAF 5.0 di Regione Lombardia in parte con codice 1122 ovvero tessuto residenziale rado e nucleiforme e in parte con codice 1121 ovvero tessuto residenziale discontinuo. La riclassificazione non rileva rispetto alla verifica sul consumo di suolo in quanto la previsione rientra tra le aree urbanizzate. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, ad una riclassificazione da residenziale B2 a verde privato con capacità volumetrica trasferibile e da residenziale B2 a B4.

n. 11FT n. prot. 8333 del 29/06/2017



Stralcio disciplina vigente PR01N

Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 1.249 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01N, DP03N, PR01N e PS02N

La strategia complessiva del Documento di Piano vigente non viene mutata e si procederà esclusivamente alla riclassificazione in agricolo, a seguito di esplicita richiesta, solo delle micro-trasformazioni che impropriamente sono disciplinate dal Documento di Piano. Inoltre, diversamente da altre situazioni all'apparenza simili allo stato di fatto, risulta contigua con spazi aperti e non interclusa da viabilità o urbanizzato. La riduzione del consumo di suolo operata dalla presente variante potrà essere rendicontata quale saldo positivo all'atto della redazione del Nuovo Documento di Piano adeguato alla Lr. 31/2014 s.m.i.

n. 12FT n. prot. 16041 del 19/12/2017 e n. 29FT n. prot. 10111 del 20/07/2019

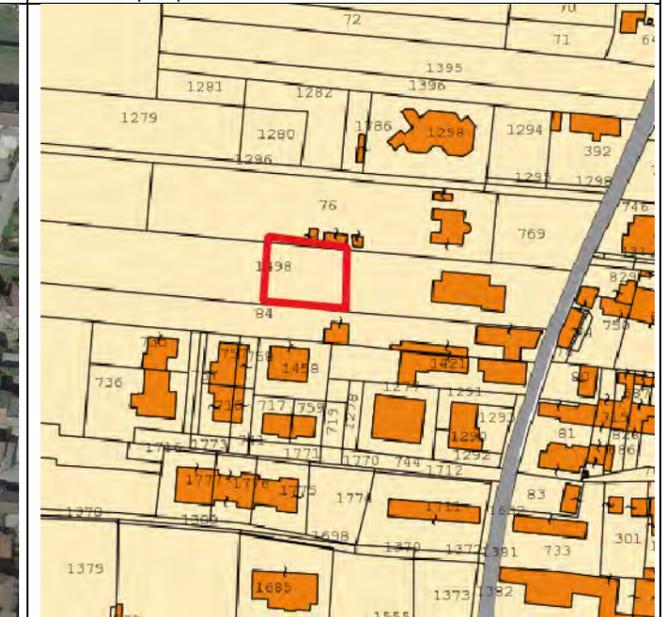


Stralcio disciplina vigente PR01N

Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



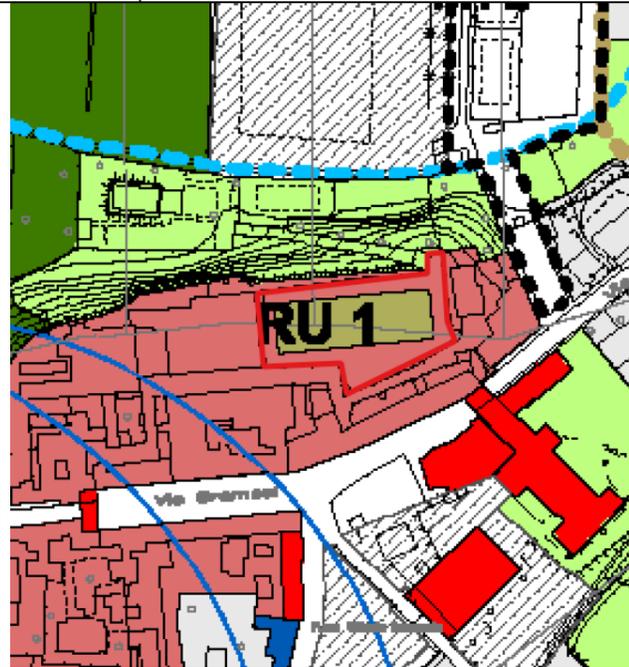
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 639 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01N, PR01N e PS02N

La strategia complessiva del Documento di Piano vigente non viene mutata e si procederà esclusivamente alla riclassificazione delle micro-trasformazioni che impropriamente sono disciplinate dal Documento di Piano. Inoltre la porzione è classificata dalla base dati DUSAF 5.0 di Regione Lombardia con codice 1121 ovvero tessuto residenziale discontinuo. La riclassificazione non rileva rispetto alla verifica sul consumo di suolo in quanto la previsione rientra tra le aree urbanizzabili. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, alla riclassificazione dell'ambito di micro-trasformazione a verde privato con capacità volumetrica.

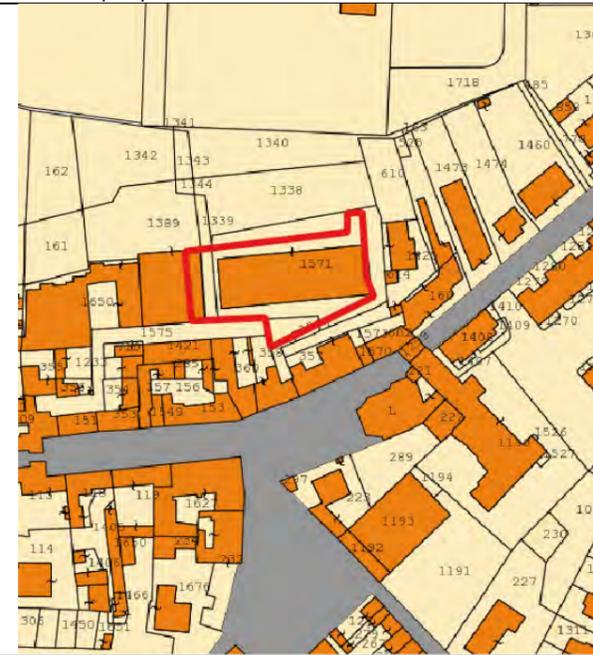
n. 16FT n. prot. 2241 del 16/02/2018



NESSUNA MODIFICA
CARTOGRAFICA INTRODOTTA

Stralcio disciplina vigente PR01N

Stralcio proposta di variante PR01N



Stralcio ortofotocarta

Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 2.394 mq (computo GIS)

Modifiche: rettifica delle norme di piano, si rimanda al paragrafo 6.2. della presente relazione

A seguito della verifica dell'insussistenza di vincoli diretti o indiretti della soprintendenza si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, alla revisione dell'art. 5. - Zona RU 1, di riqualificazione urbanistica (già RU 3 nel P.R.G.)

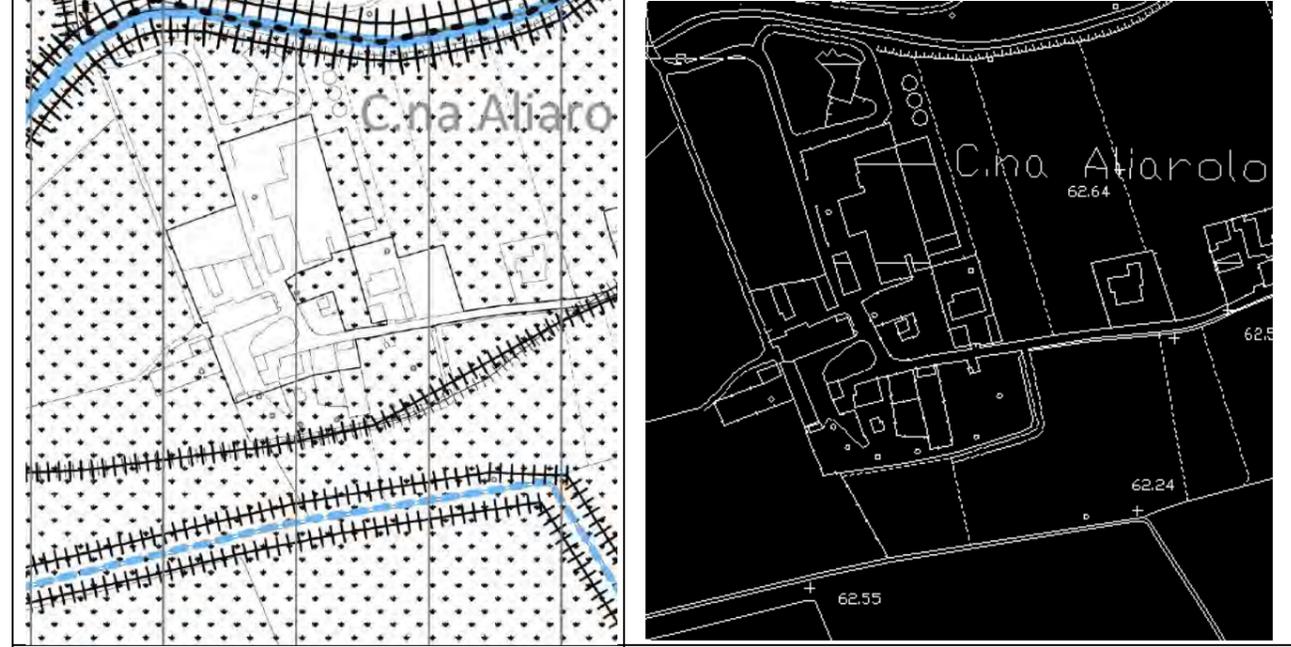
n. 18FT n. prot. 3980 del 04/04/2018



Stralcio disciplina vigente PR01N

Stralcio proposta di variante

n. 18FT n. prot. 3980 del 04/04/2018



Stralcio tavola DP03N vincoli

Stralcio PZA vigente - Classe III



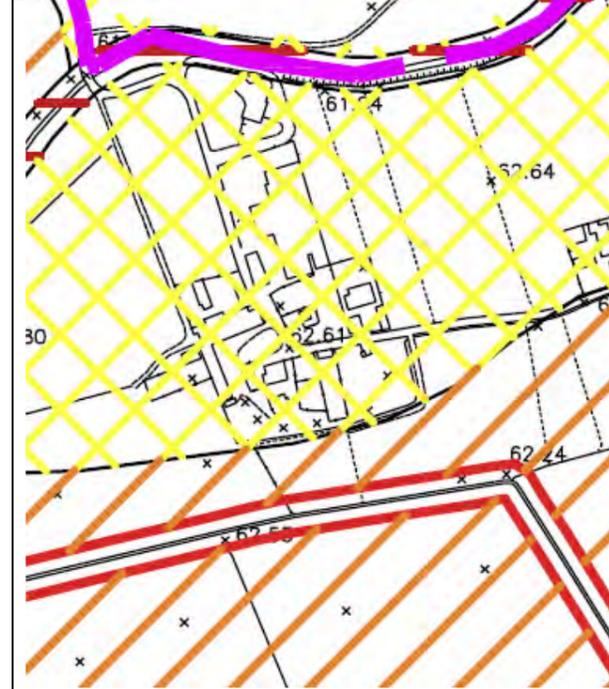
Stralcio ortofotocarta

Stralcio catasto

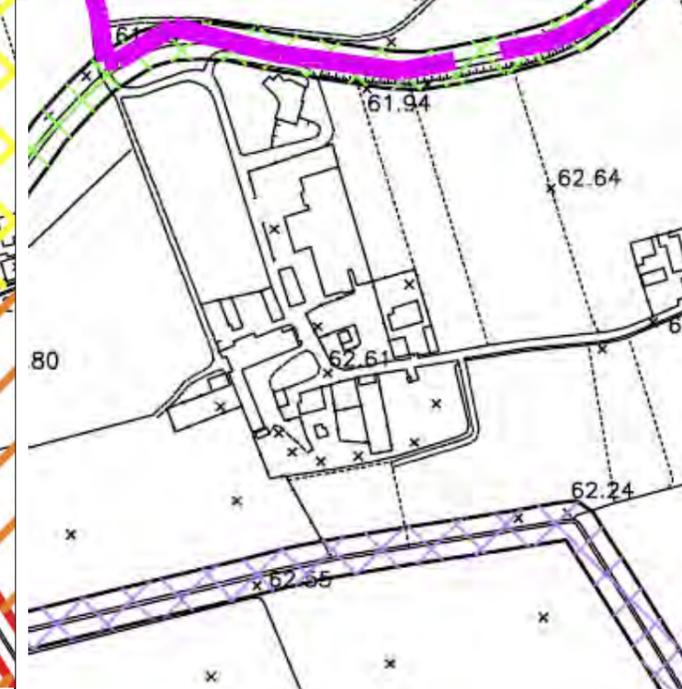
Superficie territoriale: circa 395 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01N, DP03N e PR01N

Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi, l'area risulta non coltivata e recintata. Inoltre la porzione è classificata dalla base dati DUSAF 5.0 di Regione Lombardia con codice 1123 ovvero tessuto residenziale sparso. La riclassificazione non rileva rispetto alla verifica sul consumo di suolo in quanto la previsione rientra tra le aree urbanizzate. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, ad una riclassificazione di una porzione da agricolo a zona B2 riconoscendo un pregresso manufatto annettendo, di fatto, il tessuto all'esistente nucleo ad ovest lungo via Aliarolo.

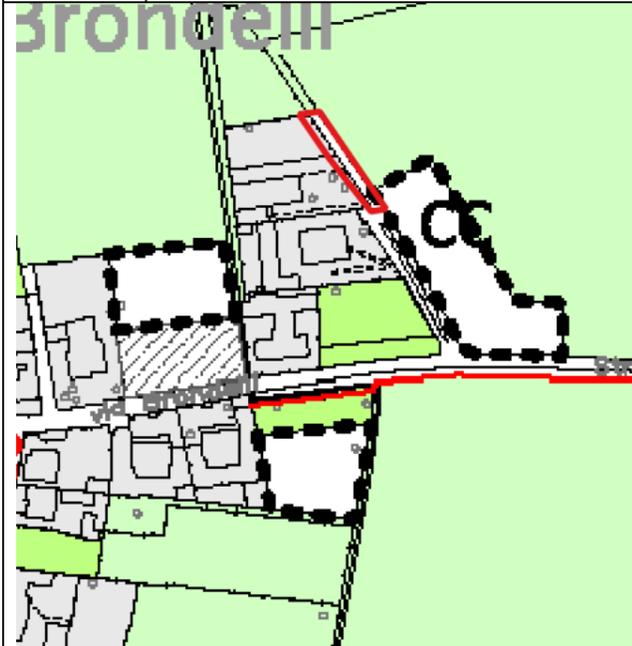


Stralcio fattibilità vigente - Classe 2

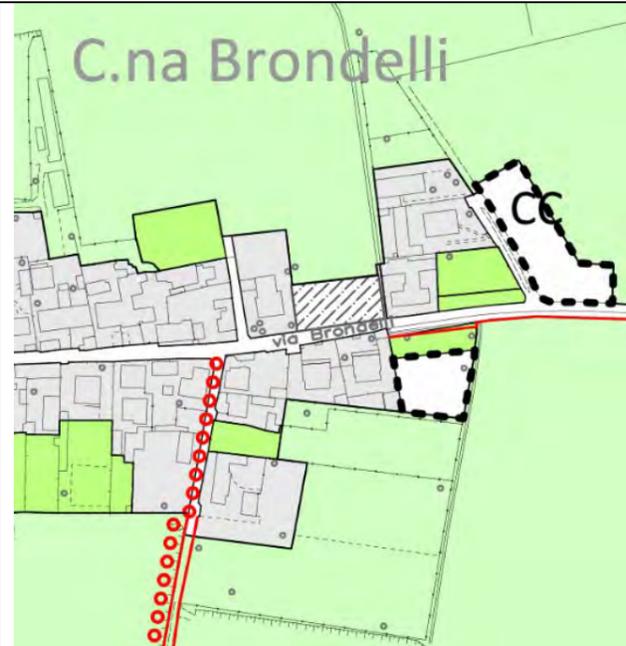


Stralcio vincoli geologici -

n. 22FT n. prot. 931 del 22/01/2019



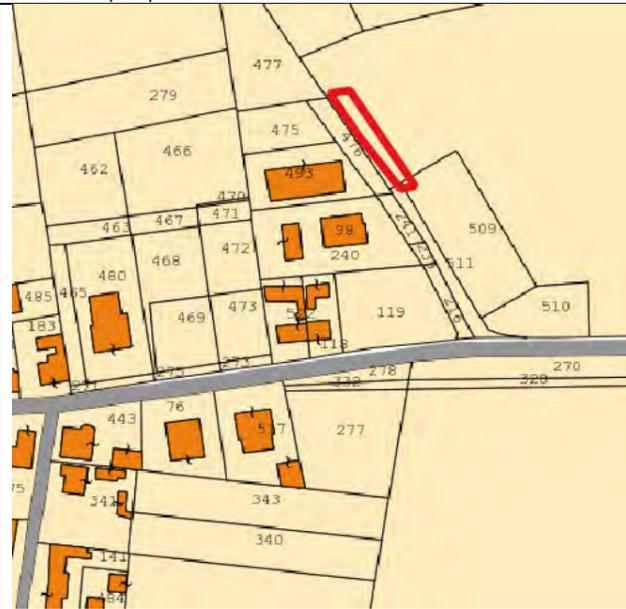
Stralcio disciplina vigente PR01N



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



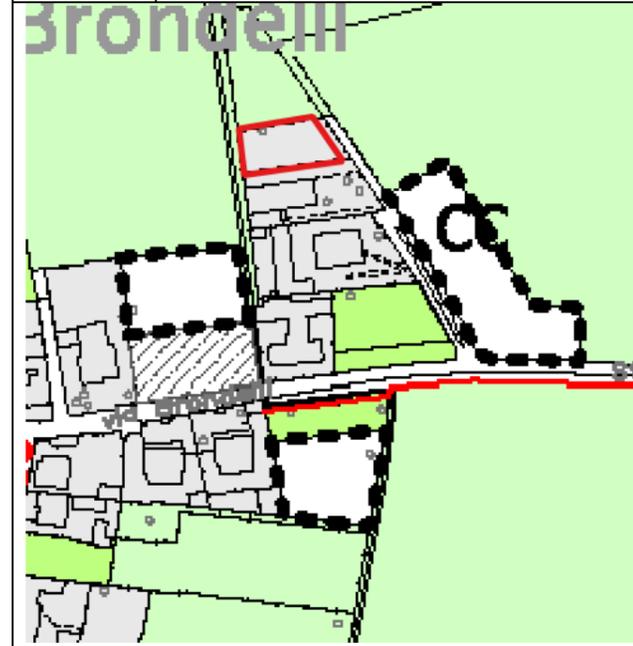
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 232 mq (computo GIS)

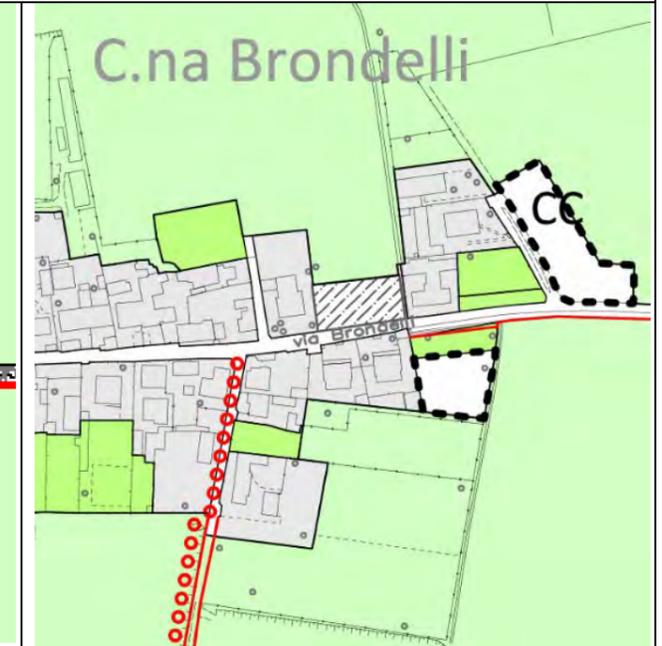
Modifiche alle tavole: PR01N e PS02N

Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi e degli obiettivi amministrativi, l'area non risulta strategica per una acquisizione e conseguente realizzazione di viabilità pubblica. Si procederà esclusivamente alla riclassificazione in agricolo, a seguito di esplicita richiesta, del tratto erroneamente indicato come viabilità esistente e di uso pubblico. La riduzione del consumo di suolo operata dalla presente variante potrà essere rendicontata quale saldo positivo all'atto della redazione del Nuovo Documento di Piano adeguato alla Lr. 31/2014 s.m.i.

n. 23FT n. prot. 933 del 22/01/2019



Stralcio disciplina vigente PR01N



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 933 mq (computo GIS)

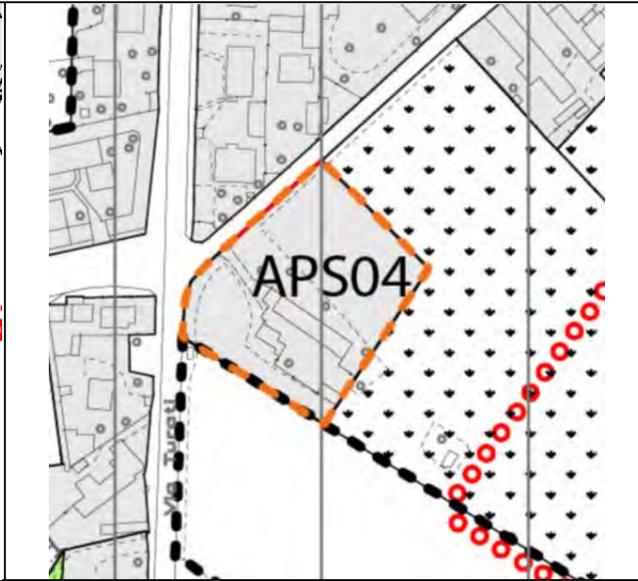
Modifiche alle tavole: PR01N e PS02N

Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi, l'area non è edificata e, diversamente da altre situazioni all'apparenza simili allo stato di fatto, risulta contigua con spazi aperti e non interclusa da viabilità o urbanizzato. Infine la riduzione del consumo di suolo operata dalla presente variante potrà essere rendicontata quale saldo positivo all'atto della redazione del Nuovo Documento di Piano adeguato alla Lr. 31/2014 s.m.i.. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, alla riclassificazione del tessuto B2 in agricolo.

n. 24FT n. prot. 3094 del 07/03/2019



Stralcio disciplina vigente PR01N



Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta



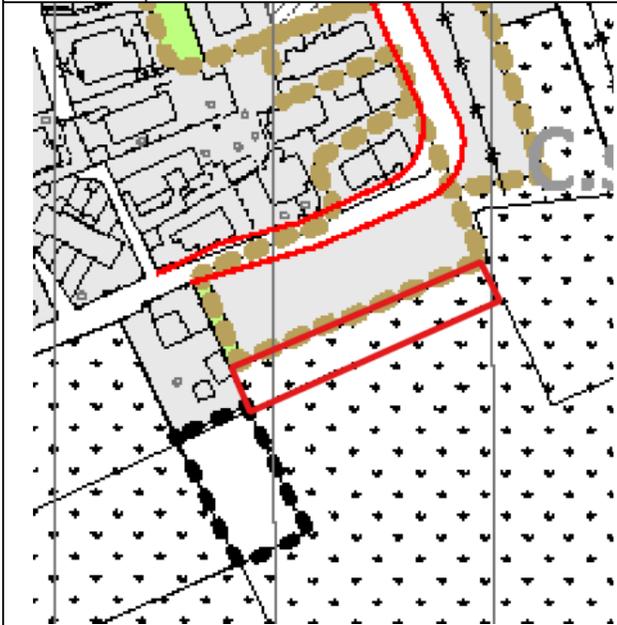
Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 3.909 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01N, DP03N e PR01N

Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi, allo stato autorizzativo e previsionale, l'area risulta interessata da manufatti e parzialmente non utilizzata, vi è in essere la richiesta di demolizione del volume esistente e suo riutilizzo con destinazione residenziale ed infine l'intero ambito risulta classificato come zona B3 di recupero. La riclassificazione non rileva rispetto alla verifica sul consumo di suolo in quanto la previsione rientra tra le aree urbanizzate. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta, alla riclassificazione della zona B3 di recupero in ambito a prescrizione specifica APS del Piano delle Regole con destinazione d'uso residenziale da attuarsi attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato..

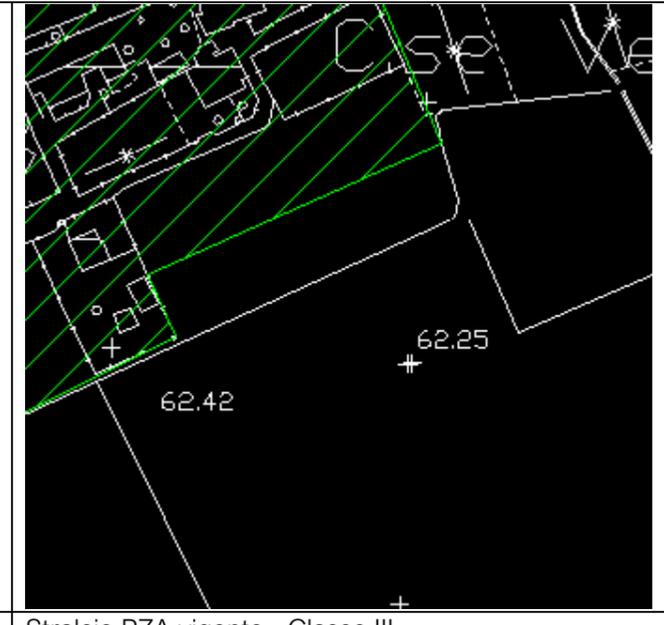
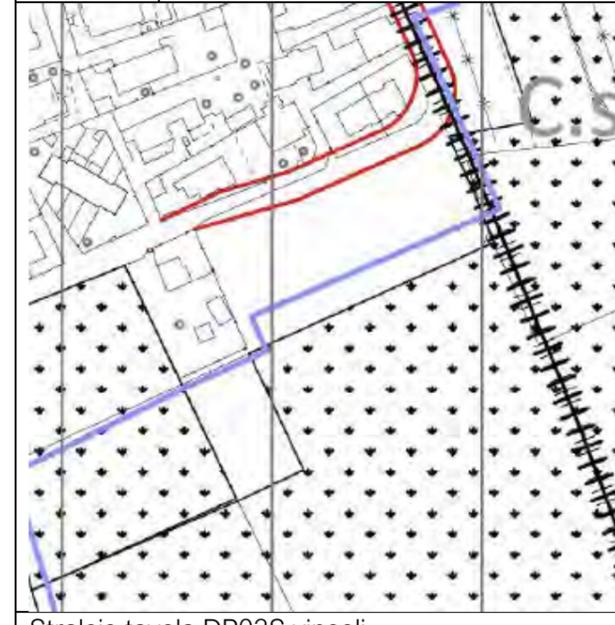
n. 25FT n. prot. 4165 del 01/04/2019



Stralcio disciplina vigente PR01S

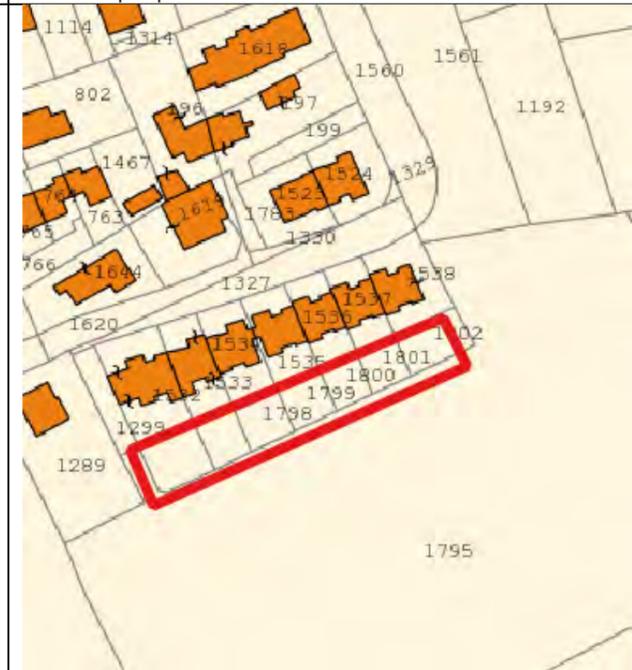
Stralcio proposta di variante

n. 25FT n. prot. 4165 del 01/04/2019



Stralcio tavola DP03S vincoli

Stralcio PZA vigente - Classe III



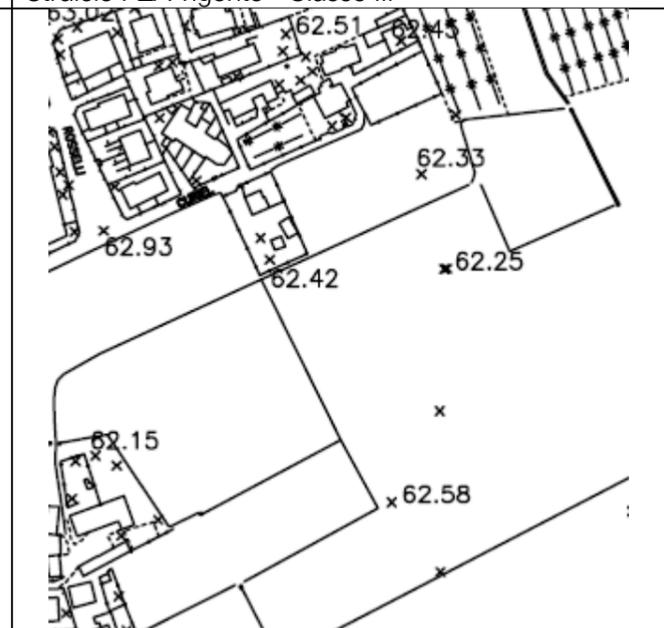
Stralcio ortofotocarta

Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 1.346 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01N, DP03N e PR01N

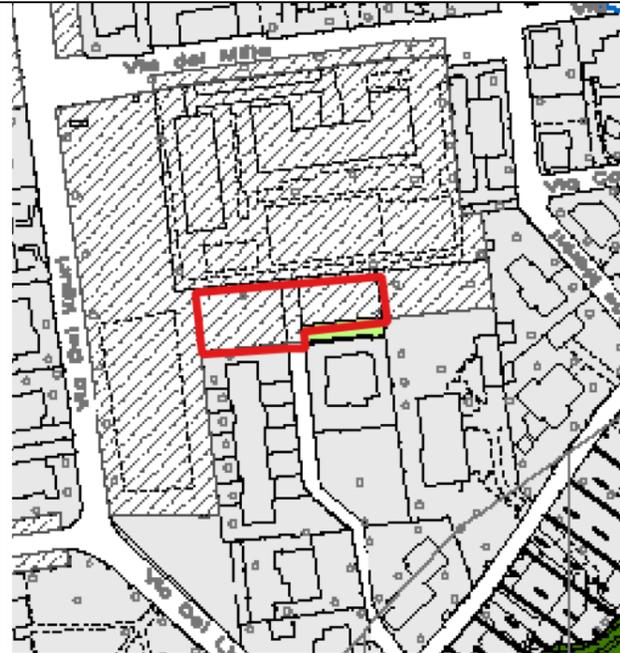
Effettuate le necessarie verifiche, rispetto allo stato dei luoghi e della disciplina urbanistica vigente, l'area è agricola sia allo stato di fatto che in termini di disciplina. Risulta classificata, dalla base dati DUSAF 5.0 di Regione Lombardia, con codice 2111 ovvero seminativi semplici. La sua rideterminazione comporta consumo di suolo e dovrà essere contabilizzata all'interno del bilancio ecologico quale saldo negativo. Si provvederà, a seguito di esplicita richiesta e constatate le esigue dimensioni, a riclassificare la porzione di agricolo in verde privato con capacità volumetrica.



Stralcio fattibilità vigente - Classe 2

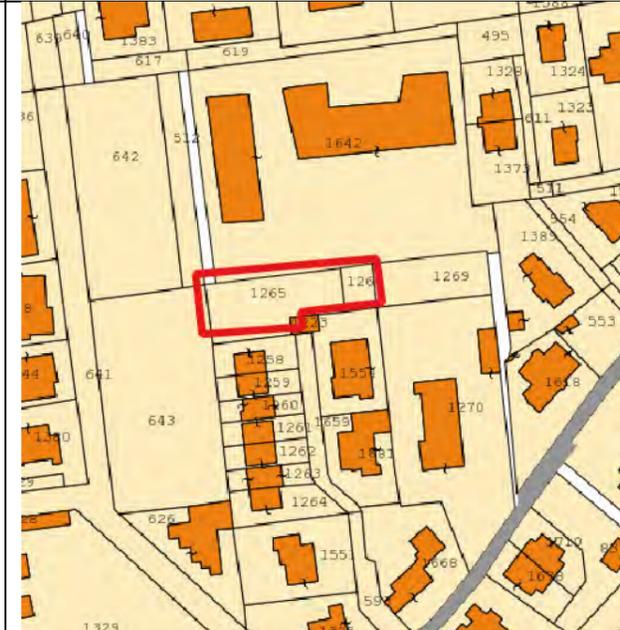
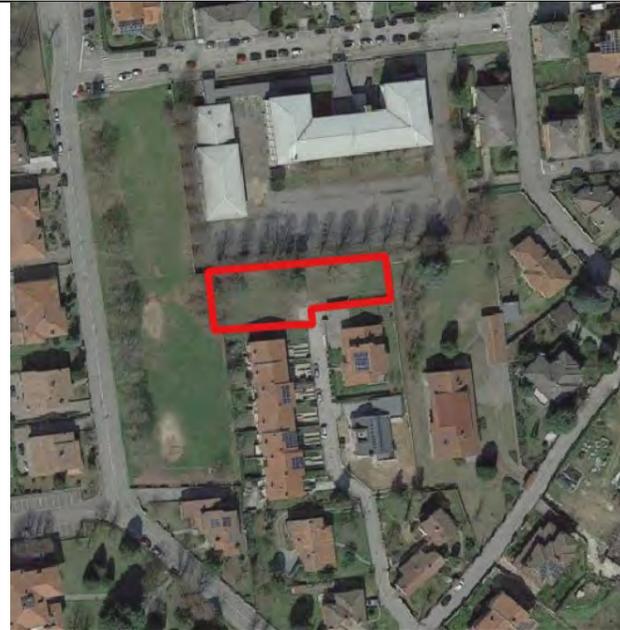
Stralcio vincoli geologici -

Richiesta Amministrazione Comunale



Stralcio disciplina vigente PR01N

Stralcio proposta di variante



Stralcio ortofotocarta

Stralcio catasto

Superficie territoriale: circa 1.273 mq (computo GIS)

Modifiche alle tavole: DP01N, DP03N, PR01N e PS02N

Effettuate le necessarie verifiche l'Amministrazione non ritiene strategico riconfermare parte della previsione a servizio pubblico posto a sud della Scuola Media Statale e nella parte terminale della traversa interna di via Manara. Si provvederà, a seguito della previsione di alienazione, alla riclassificazione di parte della previsione a servizio in ambito B2.

6.2. La verifica rispetto agli ambiti agricoli strategici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Pavia (PTCP)

In ordine al parere della Provincia di Pavia di cui al prot. 2300 del 12 febbraio 2020, in cui si afferma “Alcune proposte di variante tra le quali la n.08, la n.25 FT, la 07PA, la 03, la 05, la 05FT, la 18 FT, dovranno essere oggetto di approfondimenti relativamente alla localizzazione con gli Ambiti Agricoli Strategici individuati dal PTCP, in quanto sembrerebbe che alcune porzioni delle stesse ricadono negli Ambiti Agricoli su citati”, si provvede ad effettuare una puntuale ricognizione utilizzando le seguenti basi dati disponibili: strato informativo scaricato dal Geoportale Regionale “ambiti_agricoli.shp”, le destinazioni d’uso agricole e forestali DUSAF 6.0 “DUSAF6.shp” e la verifica con la georeferenziazione della tavola 6b “Ambiti agricoli strategici”.

Servizio Download Dati

Qui di seguito l'elenco dei dati disponibili da scaricare. E' possibile perfezionare la ricerca usando la form sottostante e i filtri

RICERCA

Filtra per Tutti Vettoriali Raster Canali tematici Seleziona...

3 Risultati trovati Ordina per Titolo in ordine alfabetico A-Z

PROVINCIA SONDRIO - PTCP - ELEMENTI PAESISTICI E RETE ECOLOGICA			
Proprietario del dato Provincia di Sondrio	Data dell'ultima revisione del dato 07/04/10	↓	🌐
PROVINCIA SONDRIO - PTCP - UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO			
Proprietario del dato Provincia di Sondrio	Data dell'ultima revisione del dato 07/04/10	↓	🌐
Tavole piani territoriali coordinamento provinciali (PTCP)			
Proprietario del dato Regione Lombardia	Data dell'ultima revisione del dato 29/11/18	↓	🌐

© Copyright Regione Lombardia - tutti i diritti riservati | Privacy | Cookie Policy | Note legali | Mappa |

Servizio Download Dati

Qui di seguito l'elenco dei dati disponibili da scaricare. E' possibile perfezionare la ricerca usando la form sottostante e i filtri

RICERCA

Filtra per Tutti Vettoriali Raster Canali tematici Seleziona...

8 Risultati trovati Ordina per Titolo in ordine alfabetico A-Z

Usò e copertura del suolo 2018 (DUSAF 6.0)			
Proprietario del dato Regione Lombardia	Data dell'ultima revisione del dato 23/12/19	↓	🌐
Valore agricolo dei suoli			
Proprietario del dato Regione Lombardia	Data dell'ultima revisione del dato 06/11/08	↓	🌐

« < 1 2 > »

© Copyright Regione Lombardia - tutti i diritti riservati | Privacy | Cookie Policy | Note legali | Mappa |

PTCP vigente

PTCP vigente

La Provincia di Pavia ha approvato la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) il 23 aprile 2015 con **Deliberazione di Consiglio n. 30**. La Variante di PTCP è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n.37, e rappresenta il PTCP vigente, avendo acquisito efficacia con la pubblicazione il 9 settembre 2015.



Stampa

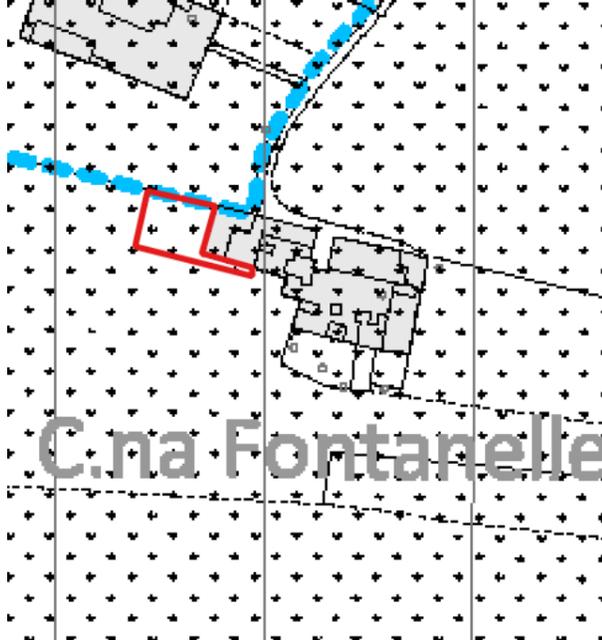
Di seguito gli elaborati del PTCP

TAV.5b.pdf	[]	29995 kB
TAV.5c.pdf	[]	23617 kB
TAV.6a.pdf	[]	34847 kB
TAV.6b.pdf	[]	27632 kB
TAV.6c.pdf	[]	20567 kB

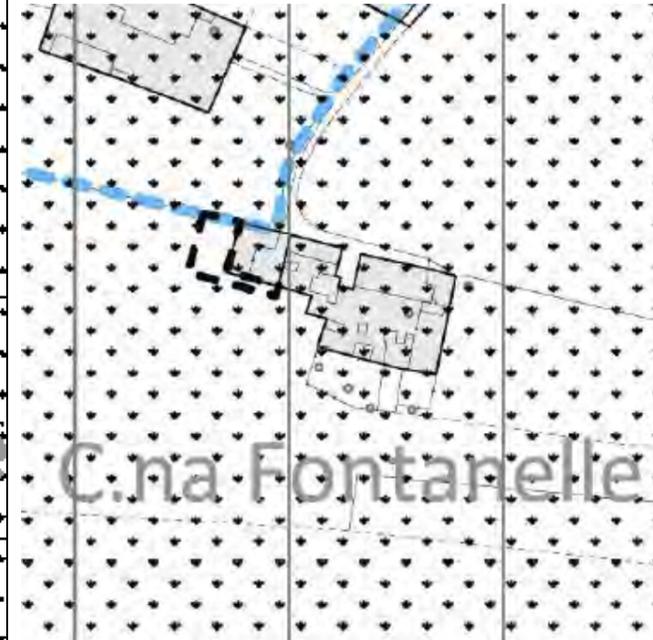
n. 08 n. prot. 14713 del 07/12/2016



Stralcio sovrapposizione tra istanza (poligono con perimetro di tinta nera), ambiti agricoli strategici (poligono retinato di tinta rossa), DUSAF 6.0 (ambiti urbanizzati poligoni di tinta grigia) e ortofoto AGEA 2015



Sovrapposizione tra disciplina vigente PR e poligono con perimetro in tinta rossa dell'istanza presentata



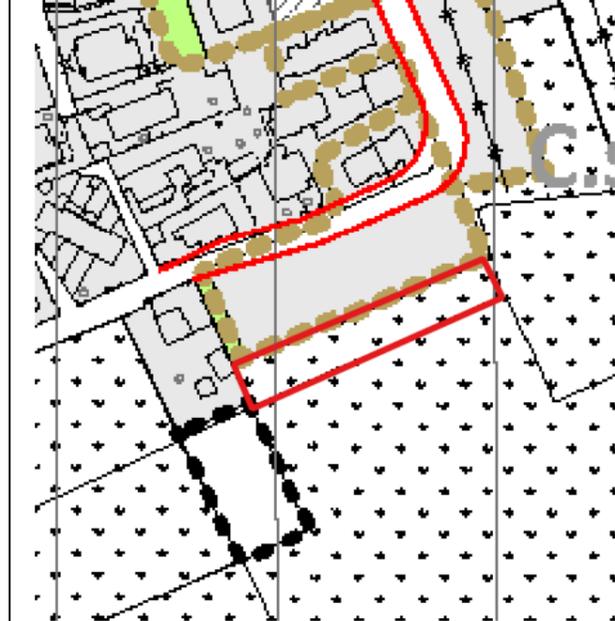
Stralcio proposta di variante - **rettificata**

Effettuate le necessarie verifiche si propone una rideterminazione al fine di non interferire con gli ambiti agricoli strategici provinciali.

n. 25FT n. prot. 4165 del 01/04/2019



Stralcio sovrapposizione tra istanza (poligono con perimetro di tinta nera), ambiti agricoli strategici (poligono retinato di tinta rossa), DUSAF 6.0 (ambiti urbanizzati poligoni di tinta grigia) e ortofoto AGEA 2015



Sovrapposizione tra disciplina vigente PR e poligono con perimetro in tinta rossa dell'istanza presentata



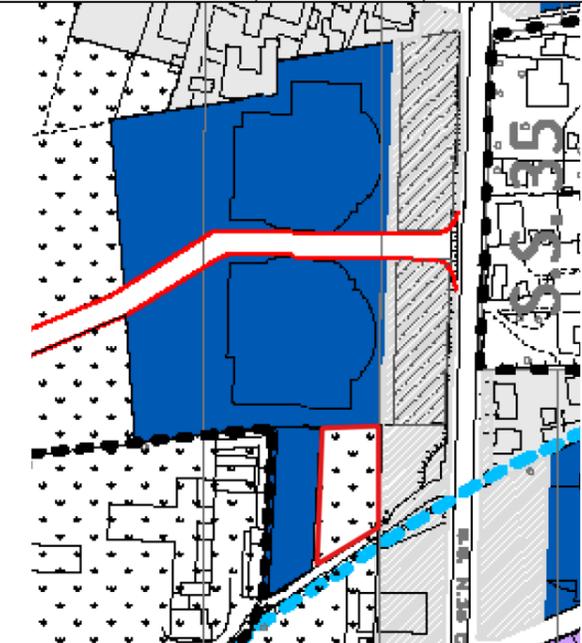
Stralcio proposta di variante - **confermata**

Effettuate le necessarie verifiche si propone una rettifica degli ambiti agricoli strategici provinciali ai sensi dell'art. III-3 comma 3 delle NTA del PTCP di Pavia.

n. 07PA n. prot. 8233 del 12/08/2015



Stralcio sovrapposizione tra istanza (poligono con perimetro di tinta nera), ambiti agricoli strategici (poligono retinato di tinta rossa), DUSAF 6.0 (ambiti urbanizzati poligoni di tinta grigia) e ortofoto AGEA 2015



Sovrapposizione tra disciplina vigente PR e poligono con perimetro in tinta rossa dell'istanza presentata



Stralcio proposta di variante - **confermata**

Effettuate le necessarie verifiche si propone una rettifica degli ambiti agricoli strategici provinciali ai sensi dell'art. III-3 comma 3 delle NTA del PTCP di Pavia.

n. 03 n. prot. 14027 del 23/11/2016



Stralcio sovrapposizione tra istanza (poligono con perimetro di tinta nera), ambiti agricoli strategici (poligono retinato di tinta rossa), DUSAF 6.0 (ambiti urbanizzati poligoni di tinta grigia e azzurra) e ortofoto AGEA 2015



Sovrapposizione tra disciplina vigente PR e poligono con perimetro in tinta rossa dell'istanza presentata



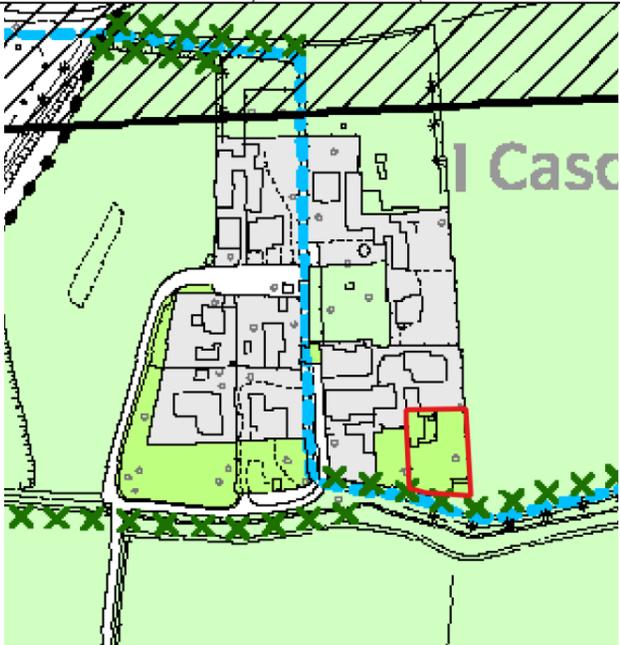
Stralcio proposta di variante - **confermata**

Effettuate le necessarie verifiche l'ambito, oggetto di approfondimento, non risulta interessato dagli ambiti agricoli strategici provinciali.

n. 05 n. prot. 14548 del 03/12/2016



Stralcio sovrapposizione tra istanza (poligono con perimetro di tinta nera), ambiti agricoli strategici (poligono retinato di tinta rossa), DUSAF 6.0 (ambiti urbanizzati poligoni di tinta grigia) e ortofoto AGEA 2015



Sovrapposizione tra disciplina vigente PR e poligono con perimetro in tinta rossa dell'istanza presentata

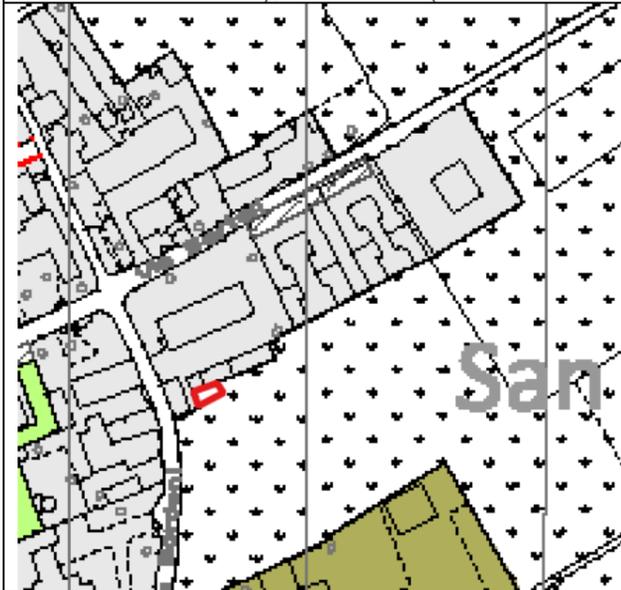
Stralcio proposta di variante - **confermata**

Effettuate le necessarie verifiche l'ambito, oggetto di approfondimento, non risulta interessato dagli ambiti agricoli strategici provinciali.

n. 05FT n. prot. 2952 del 01/03/2017 e 17FT n. prot. 3857 del 30/03/2018



Stralcio sovrapposizione tra istanza (poligono con perimetro di tinta nera), ambiti agricoli strategici (poligono retinato di tinta rossa), DUSAF 6.0 (ambiti urbanizzati poligoni di tinta grigia) e ortofoto AGEA 2015



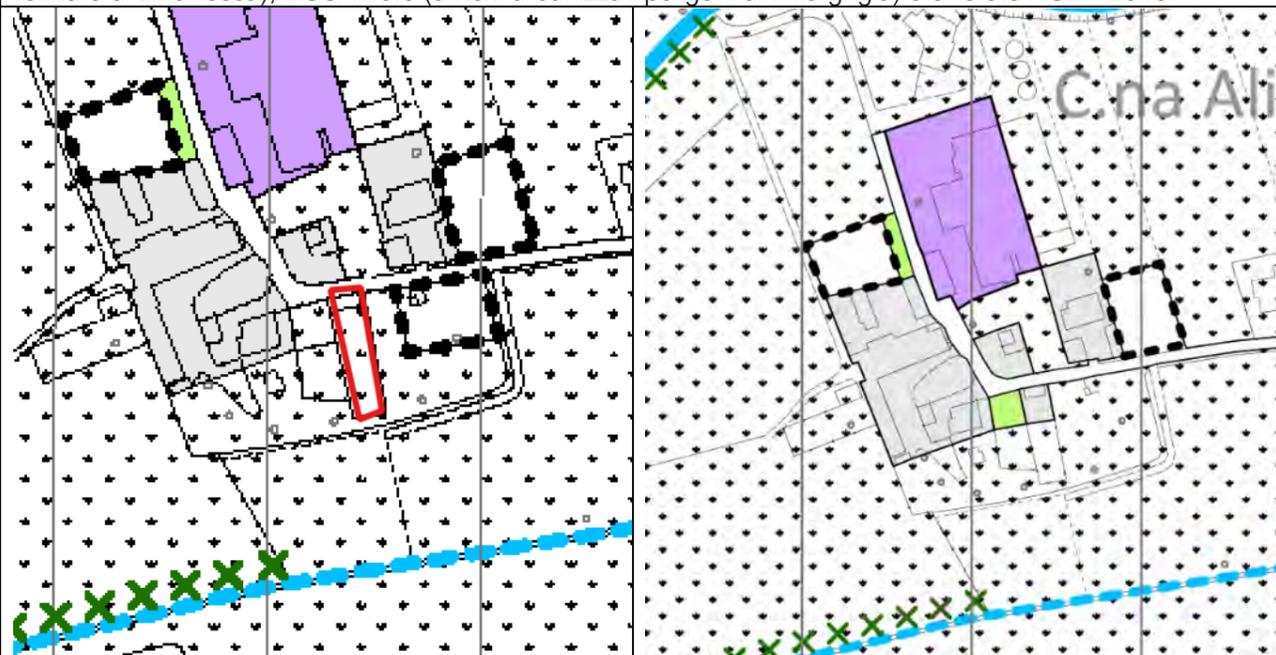
Sovrapposizione tra disciplina vigente PR e poligono con perimetro in tinta rossa dell'istanza presentata

Stralcio proposta di variante - **confermata**

Effettuate le necessarie verifiche l'ambito, oggetto di approfondimento, non risulta interessato dagli ambiti agricoli strategici provinciali.



Stralcio sovrapposizione tra istanza (poligono con perimetro di tinta nera), ambiti agricoli strategici (poligono retinato di tinta rossa), DUSAF 6.0 (ambiti urbanizzati poligoni di tinta grigia) e ortofoto AGEA 2015



Sovrapposizione tra disciplina vigente PR e poligono con perimetro in tinta rossa dell'istanza presentata

Stralcio proposta di variante - **confermata**

Effettuate le necessarie verifiche si propone una rettifica degli ambiti agricoli strategici provinciali ai sensi dell'art. III-3 comma 3 delle NTA del PTCP di Pavia della sola porzione proposta in rideterminazione dalla variante

6.3. Le modifiche normative operate e le schede introdotte per gli Ambiti a Prescrizione Specifica (APS)

Si provvede ad inserire uno specifico articolo all'interno del TITOLO IV delle norme di Piano denominato art. 1bis Ambiti a prescrizione specifica del Piano delle Regole che rimanderà ad uno specifico allegato, di cui si riporta a seguire il contenuto. Infine alla rimodulazione dell'art. 5. - Zona RU 1, di riqualificazione urbanistica (già RU 3 nel P.R.G.)

APS 01 (via Turati - via Gallo)

Identificativi Catastali

Foglio: 07, Mappale: 808(parte)

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

Sf = 2.200 mq

Quelli previsti al TITOLO IV dall'art. 11 zona B5, terziaria e commerciale di completamento delle Norme del Piano delle Regole

Distanze

Quelle previste dal TITOLO I dall'art. 2. indici e parametri del P.G.T. – definizioni delle Norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso

Quelle previste al TITOLO IV dall'art. 11 zona B5, terziaria e commerciale di completamento e disciplinate al TITOLO I dall'art. 7 classificazione delle destinazioni d'uso delle Norme del Piano delle Regole

Prescrizioni

- la redazione, in fase attuativa, di uno studio viabilistico di dettaglio per valutare i carichi indotti rispetto alla viabilità esistente e di supporto alla progettazione degli accessi e dei parcheggi previsti.

APS 02 (via Torre dei Torti - via Ferruccio Belli)

Identificativi Catastali

Foglio: 04, Mappale: 1710 (parte)

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

Sf = 1.500 mq

If. = 1 mc/mq

Rc. = 30%

Rp. = 35%

H. = non superiore a m. 10,00

Distanze

Quelle previste dal TITOLO I dall'art. 2. indici e parametri del P.G.T. – definizioni delle Norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso

Servizi socio-sanitari e assistenziali privati

Prescrizioni

La progettazione, la realizzazione e la cessione non onerosa, con il piano particellare di esproprio a carico dell'Amministrazione Comunale, di un tratto di mobilità debole, ritenuto prioritario dall'Amministrazione, non inferiore ad 1 Km eventualmente monetizzabile

APS 03 (via Felice Cavallotti)

Identificativi Catastali

Foglio: 04, Mappale: 1589

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

Sf = 430 mq

H = 7,50 m

Quelli previsti al TITOLO IV dall'art. 7. - Zona B2, tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione di cui alla zona B2 a bassa densità

Distanze

Quelle previste dal TITOLO I dall'art. 2. indici e parametri del P.G.T. – definizioni delle Norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso

Quelle previste al TITOLO IV dall'art. 7. - Zona B2, tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione di cui alla zona B2 a bassa densità e disciplinate al TITOLO I dall'art. 7 classificazione delle destinazioni d'uso delle Norme del Piano delle Regole

Prescrizioni

La progettazione, la realizzazione e la cessione non onerosa, con il piano particellare di esproprio a carico dell'Amministrazione Comunale, di un tratto di mobilità debole, ritenuto prioritario dall'Amministrazione, non inferiore a 0,50 Km eventualmente monetizzabile

APS 04 (via Turati - via Villa Glori)

Identificativi Catastali

Foglio: 13, Mappali: 06, 1767 (parte) e 626 (parte)

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

St = 4.300 mq

H = 7,50 m

Quelli previsti al TITOLO IV dall'art. 7. - Zona B2, tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione di cui alla zona B2 senza possibilità di incremento volumetrico secondo le procedure di cui all'art. 12 ed al lordo del volume esistente.

Distanze

Quelle previste dal TITOLO I dall'art. 2. indici e parametri del P.G.T. – definizioni delle Norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso

Quelle previste al TITOLO IV dall'art. 7. - Zona B2, tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione di cui alla zona B2 a bassa densità e disciplinate al TITOLO I dall'art. 7 classificazione delle destinazioni d'uso delle Norme del Piano delle Regole

Prescrizioni

- la progettazione, la realizzazione e la cessione non onerosa, con il piano particellare di esproprio a carico dell'Amministrazione Comunale, di un tratto di mobilità debole, ritenuto prioritario dall'Amministrazione, non inferiore a 1,5 Km eventualmente monetizzabile;
- la redazione, in fase attuativa, di uno studio viabilistico di dettaglio per valutare i carichi indotti rispetto alla viabilità esistente e di supporto alla progettazione degli accessi e dei parcheggi previsti;
- realizzare gli opportuni approfondimenti acustici al fine di dimensionare opportunamente la messa a dimora di quinte alberate ed impianti vegetati per garantire la salubrità acustica dell'intervento previsto rispetto a via Turati.

5. - Zona RU 1, di riqualificazione urbanistica (già RU 3 nel P.R.G.)

MODALITA D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto solo per opere di restauro conservativo.

Piano Attuativo per gli interventi seguenti:

~~Demolizione Ristrutturazione ed adeguamento igienico e tecnologico~~, con l'obbligo di mantenimento e restauro delle arcate esistenti, dell'involucro edilizio con i suoi caratteri formali e materici, ~~del tetto senza modifica della sagoma, né inserimento di aperture, né modifica dei materiali di copertura~~; il tutto deve configurarsi come valorizzazione dei caratteri stilistici unitari e tipici dell'organismo edilizio originario. ~~L'uso a scopo di esposizione e limitatamente commerciale può dar luogo all'utilizzo dell'intera superficie coperta con la semplice chiusura dei portici mediante impennate vetrate di semplice fattura; l'uso residenziale dovrà avvenire invece nella sola parte centrale dell'edificio, eventualmente su due piani, per una superficie lorda di pavimento non superiore a 2/3 della superficie coperta, in tal caso i portici (anteriore e posteriore) dovranno rimanere liberi e della profondità originaria, mentre le aperture dei locali (porte, finestre) dovranno essere realizzate nelle pareti di testata, ovvero in quelle interne ai portici.~~

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

R e FcR = -100%; purché i posti auto di competenza siano reperiti in sottosuolo e/o all'esterno dell'edificio, in posizione che non rechi danno alla qualità estetica dell'edificio.

~~C. = -100%, limitatamente ad attività di deposito, o ad attrezzature commerciali, con esclusione dei generi alimentari~~

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

~~nel caso di ristrutturazione con modifica d'uso conforme alle prescrizioni di zona:~~

V. = l'esistente

H. = l'esistente

PRESCRIZIONI

Cessione non onerosa all'Amministrazione comunale di uno o più locali di superficie non inferiore a 80 mq da adibire a spazio per le associazioni ed il rispetto di quanto prescritto dall'art. II – 25 delle NTA del PTCP.

7 Il Bilancio ecologico operato dalla variante

La sotto riportata tabella da conto, prendendo come riferimento i protocolli ed i numeri delle istanze presentate, del bilancio ecologico operato dalla variante. Quindi la prima colonna, da sinistra verso destra, riassume il numero ed il protocollo dell'istanza presentata, la seconda colonna espone le quantità in mq della superficie territoriale di consumo di suolo e la terza colonna espone le quantità in mq della superficie territoriale di riduzione del consumo di suolo.

Istanza n.ro	Da agricolo in trasformabile (CONCORRE AL CS DA COMPENSARE)	Da urbanizzato o urbanizzabile in agricolo (CONCORRE ALLA RIDUZIONE DEL CS)
n. 02PA n. prot. 7627 del 25/06/2016	-	circa 768 mq
n. 02 n. prot. 13977 del 22/11/2019	-	circa 737 mq
n. 07 n. prot. 14881 del 06/12/2016	-	circa 1.330 mq
n. 08 n. prot. 14713 del 07/12/2016	circa 235 mq	-
n. 10 n. prot. 14787 del 09/12/2016	-	circa 1.040 mq
n. 11FT n. prot. 8333 del 29/06/2017	-	circa 1.249 mq
n. 22FT n. prot. 931 del 22/01/2019	-	circa 232 mq
n. 23FT n. prot. 933 del 22/01/2019	-	circa 933 mq
n. 25FT n. prot. 4165 del 01/04/2019	circa 1.346 mq	-
TOTALI	circa 1.581 mq	circa 6.289 mq
SALDO	circa + 4.708 mq	

Pertanto la presente variante opera in regime di bilancio ecologico positivo per circa + 4.708 mq ovvero restituisce suolo che precedentemente era urbanizzato e/o urbanizzabile ad agricolo, **quindi effettua una prima riduzione del consumo di suolo.**

8. La sintesi delle quantità

Istanza n.ro	Sf - St (mq)	V (mc)	Ab ³	Note
n. 02PA n. prot. 7627 del 25/06/2016	768	(-) 768	(-) 07	Ambito rideterminato in riduzione
n. 03 PA n. prot. 46083 del 22/04/2011 e n. 12 prot. 14856 del 10/12/2016	430	(+) 300	(+) 03	Ambito riclassificato a seguito di attuazione delle previsioni a servizio in nuova previsione APS03 con tessuto B2 residenziale bassa densità
n. 07PA n. prot. 14881 del 06/12/2016	2.200	(+) 1.890	-	Ambito riclassificato in ampliamento con la previsione APS01 con tessuto B5 terziaria e commerciale di completamento di cui circa 1.150 mq già previsti pari a 2.070 mc
n. 08 PA n. prot. 12223 del 13/11/2014 n. 1 FT n. prot. 15076 del 15/12/2016	-	-	-	Adeguamento del vigente ambito B2 residenziale per consentire la realizzazione della recinzione di proprietà, non incide sulle quantità.
n. 02 n. prot. 13977 del 22/11/2019	737	(-) 737	(-) 07	Ambito rideterminato in riduzione
n. 03 n. prot. 14027 del 23/11/2016	270	(-) 54	-	Ambito riclassificato da verde privato con capacità volumetrica trasferibile in nuclei di antica formazione - B3, in riduzione sulle quantità.
n. 05 n. prot. 14548 del 03/12/2016	894	(+) 715	(+) 06	Ambito riclassificato da verde privato con capacità volumetrica trasferibile in B2 residenziale di cui 179 mc da precedente destinazione
n. 07 n. prot. 14881 del 06/12/2016	1.330	(-) 1.330	(-) 12	Ambito rideterminato in riduzione
n. 08 n. prot. 14713 del 07/12/2016	235	(+) 235	(+) 02	Ambito di nuova previsione a micro trasformazione residenziale
n. 10 n. prot. 14787 del 09/12/2016	1.040	(-) 1.040	(-) 09	Ambito rideterminato in riduzione
n. 12 n. prot. 14856 del 10/12/2016	1.500	(-) 1.500	(-) 14	Ambito rideterminato da micro trasformazione urbanistica residenziale in nuova previsione APS02 per servizi socio-sanitari e assistenziali privati
n. 13 n. prot. 14864 del 12/12/2016	-	-	-	Ambito rideterminato in termini di ripermetrazione, non incide sulle quantità.
n. 15 n. prot. 14866 del 12/12/2016	-	-	-	Ambito rideterminato in termini di ripermetrazione, non incide sulle quantità.

Istanza n.ro	Sf - St (mq)	V (mc)	Ab ³	Note
n. 17 n. prot. 14880 del 12/12/2016	1.680	(+) 1.344	(+) 12	Ambito riclassificato da verde privato con capacità volumetrica trasferibile in B2 residenziale di cui 336 mc da precedente destinazione
n. 05FT n. prot. 2952 del 01/03/2017 17FT n. prot. 3857 del 30/03/2018	-	-	-	Adeguamento del vigente ambito B2 residenziale, non incide sulle quantità.
n. 07FT n. prot. 5716 del 06/05/2017	-	-	-	Ambito rideterminato nell'identificazione del perimetro rispetto allo stato dei luoghi, non incide sulle quantità.
n. 08FT n. prot. 6160 del 16/05/2017 n. 21FT n. prot. 15048 del 13/12/2018	4.675	(-) 1.620	(-) 25	Ambito rideterminato da residenziale B2 in parte, circa 1.800 mq, in verde privato con capacità volumetrica trasferibile ed in parte, circa 950 mq, da residenziale B2 in zona B4 produttiva di completamente
n. 11FT n. prot. 8333 del 29/06/2017	1.249	(-) 1.249	(-) 11	Ambito rideterminato in riduzione
n. 12FT n. prot. 16041 del 19/12/2017 n. 29FT n. prot. 10111 del 20/07/2019	639	(-) 511	(-) 05	Ambito riclassificato da micro trasformazione residenziale in verde privato con capacità volumetrica trasferibile
n. 16FT n. prot. 2241 del 16/02/2018	-	-	-	Ambito rideterminato in termini di ripermetrazione, non incide sulle quantità.
n. 18FT n. prot. 3980 del 04/04/2018	200	(+) 200	(+) 02	Ambito riclassificato da agricolo in B2 residenziale
n. 22FT n. prot. 931 del 22/01/2019	-	-	-	Ambito riclassificato da viabilità pubblica in agricolo
n. 23FT n. prot. 933 del 22/01/2019	933	(-) 933	(-) 09	Ambito rideterminato in riduzione
n. 24FT n. prot. 3094 del 07/03/2019	4.300	(+) 2.500	(+) 23	Ambito riclassificato da B3 di recupero in nuova previsione APS04 con tessuto B2 residenziale di cui 1.800 mc già previsti con demolizione volume esistente
n. 25FT n. prot. 4165 del 01/04/2019	1.346	(+) 269	(+) 03	Ambito riclassificato da agricolo in verde privato con capacità volumetrica trasferibile
Alienazione parte di servizio	1.273	(+) 1.273	(+) 11	Ambito riclassificato da previsione a servizio in B2 residenziale

Complessivamente la variante opera una riduzione di 31 abitanti teorici insediabili ed una riduzione di 996 mc.

³ Stimato assumendo il parametro pari a 110 mc/ab previsto dal TITOLO II – IL DOCUMENTO DI PIANO all'art. 3. - Gli obiettivi quantitativi di sviluppo delle Norme del Documento di Piano vigente.