

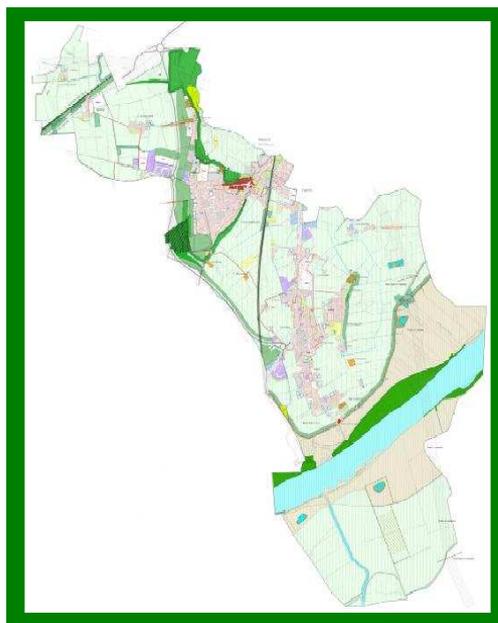


# COMUNE DI CAVA MANARA

(Provincia di Pavia)

Servizio Territorio ed Ambiente

**VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO  
DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005**



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Estensore:  
Ing. Davide Zoccarato

Redatta in data 1 Ottobre 2013



## INDICE

1 - Introduzione .....	pag. 3
2 - Procedimento di esclusione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) .....	pag. 3
3 - Contenuto delle varianti al Documento di Piano .....	pag. 4
- Variante n. 1 - Proponente: Amministrazione Comunale .....	pag. 6
- Variante n. 2 - Proponente: A.B.M. S.r.l. ....	pag. 7
- Variante n. 3 - Proponente: Baracco .....	pag. 8
- Variante n. 4 - Proponente: Laurenti .....	pag. 9
- Variante n. 5 - Proponente: Bellotti .....	pag. 11
- Variante n. 6 - Proponente: Colombo S.r.l. ....	pag. 13
- Variante n. 7 - Proponente: DA.MA S.a.s. ....	pag. 14
- Variante n. 8 - Proponente: Vighi .....	pag. 16
- Variante n. 9 - PII m3- Proponente: Leccardi .....	pag. 18
- Variante n. 10 - PII m3- Proponente: Sellaro .....	pag. 19
- Variante n. 11 - PII m3- Proponente: Greguoldo .....	pag. 20
- Variante n. 12 - PII m3- Proponente: Broglia .....	pag. 21
- Variante n. 13- PII m3- Proponente: Cavanna .....	pag. 22
- Variante n. 14 - PII m3- Proponente: Maggi .....	pag. 23
- Variante n. 15 - PII m3- Proponente: Gallotti .....	pag. 24
- Variante n. 16 - Proponente: Arrigoni .....	pag. 30
- Variante n. 17 - Proponente: Petrecca .....	pag. 32
- Variante n. 18 - Proponente: Giorgi .....	pag. 34
- Variante n. 19 - Proponente: Mussi .....	pag. 36
- Variante n. 20 - Proponente: Gabetta .....	pag. 38
- Variante n. 21 - Proponente: Bertoni .....	pag. 40
- Variante n. 22 - Proponente: Forin .....	pag. 42
- Variante n. 23 - Proponente: Società Agricola Terra Bianca .....	pag. 44
- Variante n. 24 - Proponente: Radaelli .....	pag. 46
- Variante n. 25 - Proponente :Barbieri .....	pag. 48
- Variante n. 26 - Piano del Commercio - Proponente: Amministrazione Comunale ....	pag. 50

- Variante n. 27 - Autorimesse - Proponente: Amministrazione Comunale .....	pag. 51
- Variante n. 28 - Sale Gioco - Proponente: Amministrazione Comunale .....	pag. 52
- Variante n. 29 - Volumi accessori - Proponente: Amministrazione Comunale .....	pag. 53
- Legenda Piano delle Regole .....	pag. 54
- Legenda Documento di Piano .....	pag. 55
- Bilancio dei contenuti volumetrici della variante .....	pag. 56

## 1 – Introduzione

Il Comune di Cava Manara, in ottemperanza alla D.g.r. n.8138 del 1 ottobre 2008, si è dotato del Piano di Governo del Territorio, il quale è entrato in vigore il 21 luglio 2010 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione del P.G.T. sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n.29.

Successivamente all'entrata in vigore di tale nuovo strumento urbanistico sono pervenute al Comune di Cava Manara alcune richieste dai cittadini ed è emersa la necessità di procedere ad alcune modifiche di modesta entità del Documento di Piano del nuovo P.G.T. allo scopo di rendere la sua azione più incisiva e più rispondente ad alcune esigenze segnalate dai cittadini e dagli operatori economici.

Con deliberazione della Giunta Comunale n.74 del 13 settembre 2010 l'Amministrazione comunale ha deciso di procedere alla redazione di una variante relativamente ad alcune indicazioni urbanistiche contenute nel Documento di Piano del nuovo P.G.T., affidandone la redazione al responsabile del servizio territori ed ambiente del Comune di Cava Manara Ing. Davide Zoccarato.

## 2 – Procedimento di esclusione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

La Direttiva 2001/42/CE, approvata il 27 giugno 2001, nota comunemente come Direttiva sulla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), introduce la Valutazione Ambientale come strumento chiave per assumere la sostenibilità come obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione. In questa Direttiva, in seguito recepita dai diversi stati membri, è previsto che i diversi strumenti di pianificazione e gestione territoriale siano sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica al fine di valutare quelle che potrebbero essere le eventuali ricadute sul territorio.

Considerati i contenuti della variante del Documento di Piano del P.G.T., l'amministrazione comunale, con deliberazione della Giunta n.41 del 29 marzo 2011, ha dato avvio al **procedimento di esclusione dalla V.A.S.**, individuando contestualmente l'autorità

precedente, l'autorità competente ed i soggetti competenti per la Valutazione Ambientale Strategica. Con successiva deliberazione della Giunta n.39 del 20 maggio 2013 sono stati ridefiniti il soggetto proponente, l'autorità procedente e l'autorità competente.

In data 17 agosto 2013, l'autorità competente ha predisposto l'avviso di deposito del Rapporto di Esclusione da V.A.S. e in data 28 agosto 2013, l'avviso e la documentazione relativa alla verifica di esclusione della V.A.S., sono stati pubblicati sul sito del Comune e sul sito S.I.V.A.S. della Regione Lombardia.

In data 1 ottobre 2013, successivamente alla conferenza dei servizi, è stato emanato, da parte dell'autorità competente, l'atto di esclusione della V.A.S.

### **3 – Contenuto delle varianti al Documento di Piano**

La presente variante al Documento di Piano risulta costituita da n. 29 modifiche, per ciascuna delle quali è stata predisposta una singola scheda in modo da consentire una più semplice illustrazione dei contenuti.

In ciascuna scheda vengono indicati il soggetto proponente, la localizzazione, l'attuale destinazione urbanistica, l'illustrazione della proposta di variante, la futura destinazione urbanistica, la stima della superficie interessata dalla variante e la stima della capacità edificatoria modificata.

**DESCRIZIONE DEI CONTENUTI**  
**DELLE VARIANTI**

## **VARIANTE n.1**

Soggetto proponente:

- Amministrazione Comunale

Attuale destinazione urbanistica:

- Microtrasformazioni e Ambiti di Trasformazione residenziali

Illustrazione della proposta di variante:

- Modifica del rapporto di copertura (Rc) massimo dal 25% al 35%

Modifica del rapporto di permeabilità (Rp) minimo dal 25% al 30%

Consentire l'attuazione tramite semplice permesso di costruire (quindi non convenzionato) nel caso in cui gli interventi parziali inferiori a 1500 mq riguardino ambiti non contrassegnati con la sigla CC e nei quali graficamente non siano individuate aree per standard e servizi

Documento oggetto di modifica:

- Norme Tecniche di Attuazione - Titolo II: Documento di Piano

### **Testo attuale (art.9 del Titolo II):**

9.- Prescrizioni generali relative all'attuazione degli interventi negli ambiti "AT" a destinazione residenziale  
PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E AMBIENTALI

Rc = 25%

Rp = 25%

### **Testo proposto (art.9 del Titolo II):**

9.- Prescrizioni generali relative all'attuazione degli interventi negli ambiti "AT" a destinazione residenziale

PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E AMBIENTALI

Rc = 35%

Rp = 30%

### **Testo attuale (art.12 del Titolo II):**

12.- Microtrasformazioni

PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E AMBIENTALI

Rc = 25%

Rp = 25%

Per gli interventi contrassegnati con la sigla CC e per quelli, anche parziali ma riguardanti ambiti (microlotti) di superficie superiore a mq 1500, **è prescritta l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato; negli altri casi è ammesso l'intervento diretto.**

### **Testo proposto (art.12 del Titolo II):**

12.- Microtrasformazioni

PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E AMBIENTALI

Rc = 35%

Rp = 30%

Per gli interventi contrassegnati con la sigla CC e per quelli, anche parziali ma riguardanti ambiti (microlotti) di superficie superiore a mq. 1500, **è prescritta l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato; per gli interventi parziali inferiori a 1500 mq che riguardino ambiti non contrassegnati con la sigla CC e nei quali graficamente non siano individuate aree per standard e servizi è prescritta l'attuazione tramite semplice permesso di costruire;** negli altri casi è ammesso l'intervento diretto.

## **VARIANTE n.2**

Soggetto proponente:

- A.B.M. s.r.l

Localizzazione:

- Frazione Spessa – PIIIm-1

Documento oggetto di modifica:

- Norme Tecniche di Attuazione - Titolo II: Documento di Piano

Testo attuale (art.11 del Titolo II):

11.1- PIIIm -1 , Spessa

*Norme prescrittive:*

Residenza:

- Superficie coperta massima degli edifici (comprendente i muri perimetrali nella loro dimensione reale) = non più del 35% della superficie fondiaria, escludendo tutti i parcheggi lungo le strade, i percorsi pedonali anche attraversanti i lotti, le fasce di mitigazione a verde sui margini o fra gli ambiti residenziali e l'area commerciale.
- Volume virtuale massimo sostenibile = mc. **18.000**
- Altezza massima (H) = m. 9,50
- Altezza massima del colmo = + m. 3,50 di H., e con pendenza delle falde non maggiore di 50°
- Standard da realizzare (non comprendente le fasce di verde alberato di mitigazione) = almeno 18 mq. ogni 100 mc di volume residenziale o destinato a funzioni di supporto (commercio di vicinato, servizi).
- **Il 20% del volume previsto deve essere destinato a edilizia convenzionata per la vendita**

**Testo proposto (art.11 del Titolo II):**

11.1.- PIIIm -1 , Spessa

*Norme prescrittive:*

Residenza:

- Superficie coperta massima degli edifici (comprendente i muri perimetrali nella loro dimensione reale) = non più del 35% della superficie fondiaria, escludendo tutti i parcheggi lungo le strade, i percorsi pedonali anche attraversanti i lotti, le fasce di mitigazione a verde sui margini o fra gli ambiti residenziali e l'area commerciale.
- Volume virtuale massimo sostenibile = mc. **18.500**
- Altezza massima (H) = m. 9,50
- Altezza massima del colmo = + m. 3,50 di H., e con pendenza delle falde non maggiore di 50°
- Standard da realizzare (non comprendente le fasce di verde alberato di mitigazione) = almeno 18 mq. ogni 100 mc di volume residenziale o destinato a funzioni di supporto (commercio di vicinato, servizi).
- **Il 20% del volume previsto può essere destinato a edilizia convenzionata per la vendita**

## **VARIANTE n.3 e n. 4**

**Le due varianti trattano di aree contigue e sono state considerate di seguito**

### **N.3**

Soggetto proponente:

- Baracco Celestino

Localizzazione:

- Cascina Rami – Foglio XIV mappali 902 e 903

Attuale destinazione urbanistica:

- “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”

Illustrazione della proposta di variante:

- Richiesta di trasformazione da agricola a residenziale

### **Destinazione urbanistica individuata dall' A.C.:**

- “Microtrasformazione a destinazione residenziale”

Superficie interessata:

- 400 mq vengono trasformati da “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici” in “Microtrasformazione a destinazione residenziale”- indice 1 mc/mq”
- 330 mq da “Microtrasformazione a destinazione residenziale” e “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici” a “ Verde privato, con capacità volumetrica trasferibile” (Art. 12 Piano delle Regole)

Capacità edificatoria modificata:

- $(257 \text{ mq} \times 1) = 257 \text{ mc}$  capacità edificatoria in più dell'area microtrasformazione
- $(330 \text{ mq} \times 0,2) = 66 \text{ mc}$  capacità edificatoria in più verde privato

Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord

## **N.4**

Soggetto proponente:

- Laurenti Rosa

Localizzazione:

- Località Rami – Foglio XIV mappale 14

Attuale destinazione urbanistica:

- “Microtrasformazione a destinazione residenziale” - indice 1 mc/mq”

Illustrazione della proposta di variante:

- Richiesta di modifica destinazione uso, da “Microtrasformazione a destinazione residenziale” a “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”

### **Destinazione urbanistica individuata dall' A.C.:**

- “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”

Superficie interessata:

- 750 mq vengono trasformati da “Microtrasformazione a destinazione residenziale” in “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”.

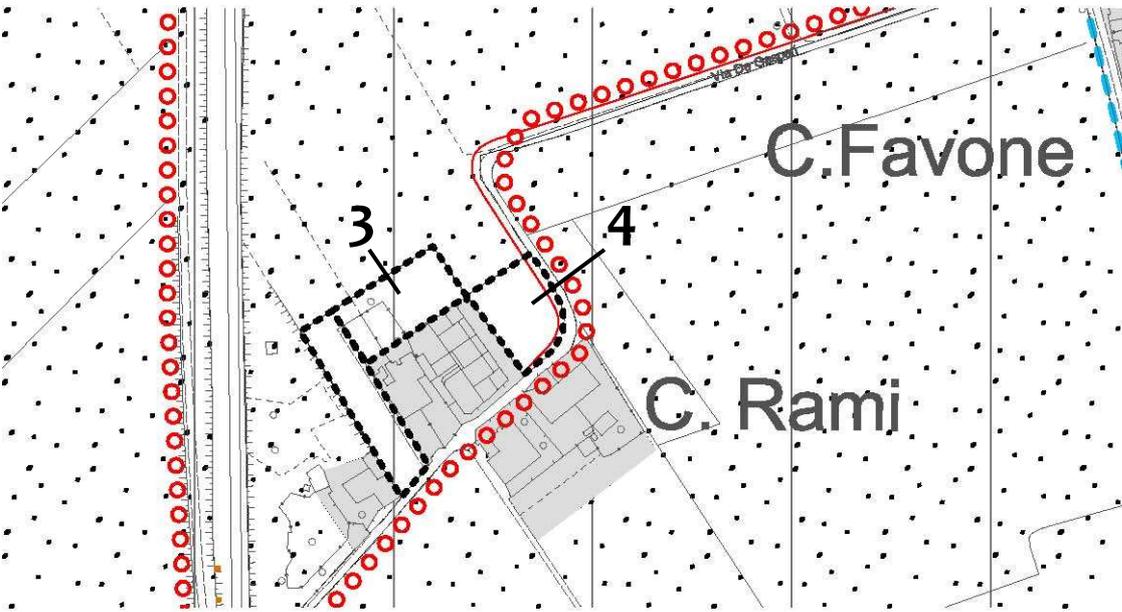
Capacità edificatoria modificata:

- Meno 750 mq ( meno 750 mc)

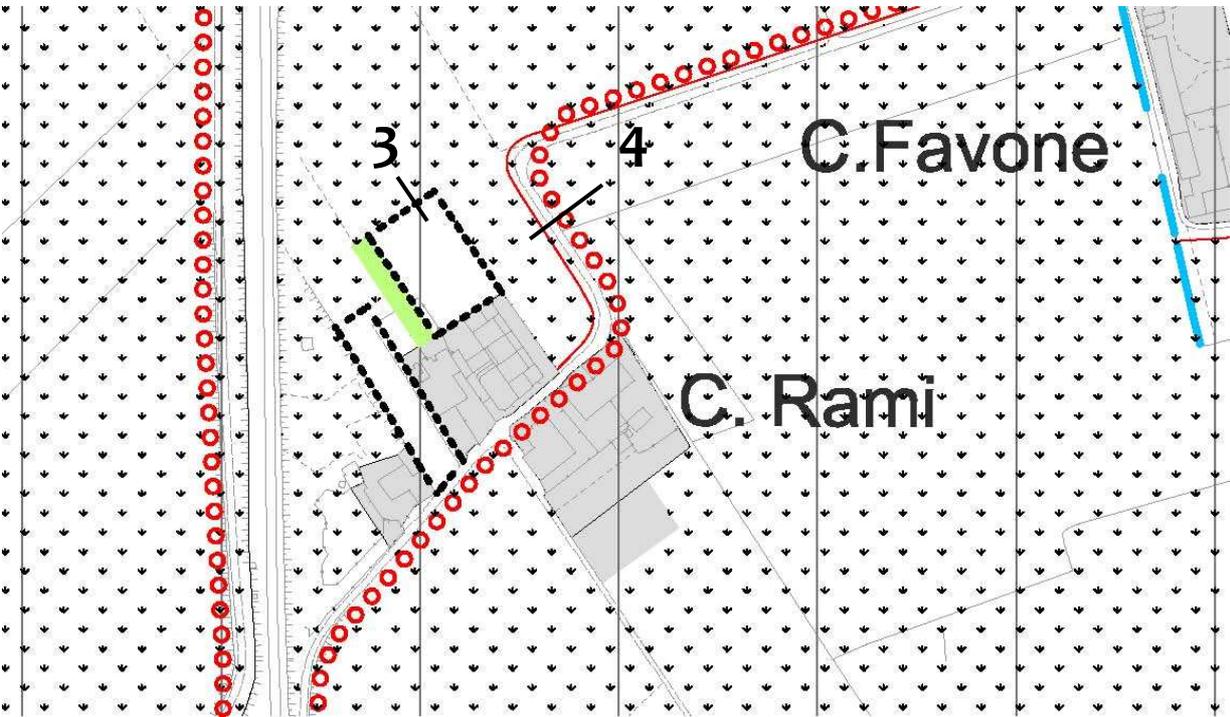
Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord

Cartografia azzonamento attuale:



Cartografia azzonamento proposto:



## **VARIANTE n.5**

Soggetto proponente:

- Bellotti Laura, Bellotti Giorgio, Bellotti Giuseppe

Localizzazione:

- Via di Vittorio - Foglio VII mappali 176 e 48

Attuale destinazione urbanistica:

- “Microtrasformazione a destinazione residenziale” e “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”

Illustrazione della proposta di variante:

- Modificazione delle prescrizioni urbanistiche per viabilità e parcheggio, diversa ubicazione dell’edificabilità

### **Destinazione urbanistica individuata dall’ A.C.:**

- 2.967 mq di cui:
  - 850 mq vengono trasformati da “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici” in “Microtrasformazione a destinazione residenziale- CC” - indice 1 mc/mq”
  - 600 mq della “Microtrasformazione a destinazione residenziale” vengono destinati a “verde Parcheggi pubblici”

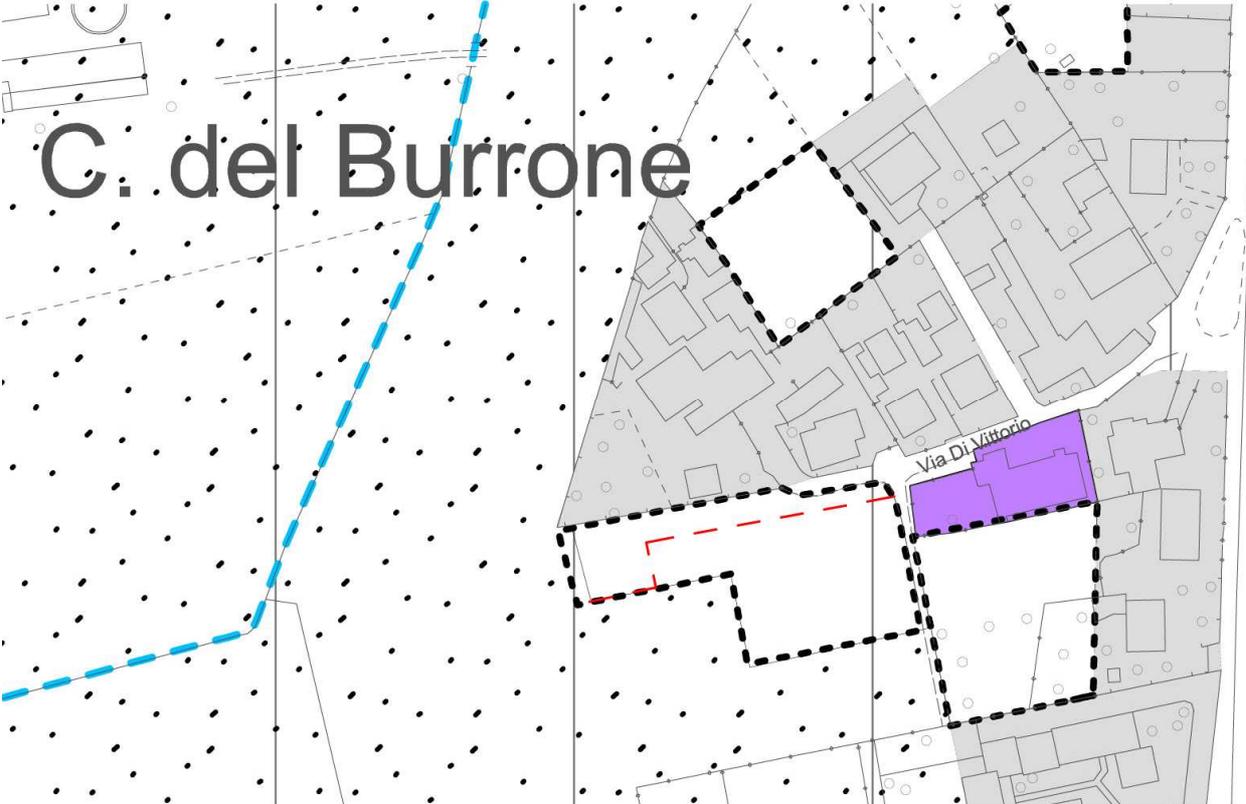
Capacità edificatoria modificata:

- Più 850 mc

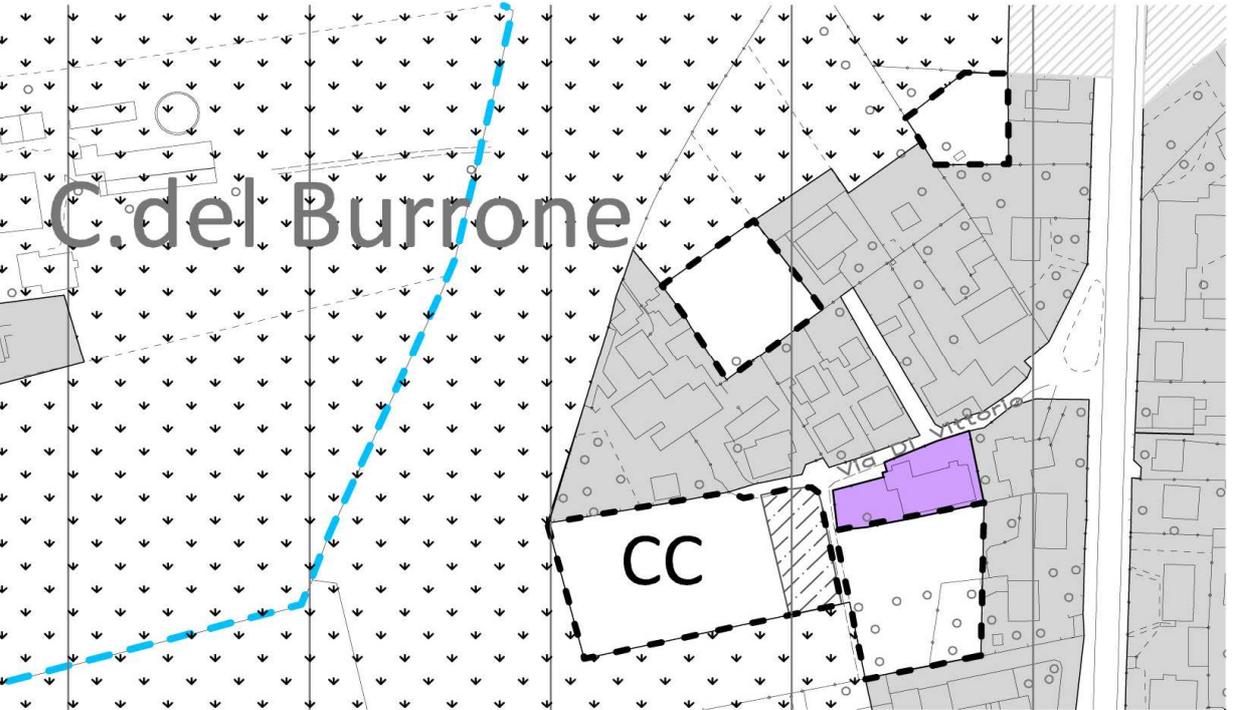
Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord - Tavola PS2 nord

Cartografia azzonamento attuale:



Cartografia azzonamento proposto:



## **VARIANTE n.6**

Soggetto proponente:

- Colombo S.r.l.

Localizzazione:

- Via Pertini – AT3 Foglio VII – Mappali 2

Attuale destinazione urbanistica:

- “Ambito di trasformazione residenziale AT3”

Illustrazione della proposta di variante:

- Al fine di contenere i costi di vendita dei fabbricati destinati all’edilizia Convenzionata chiede di elevare l’attuale volumetria dagli attuali 16.555 mc a 20.000 mc, di cui 10.000 sempre destinati ad edilizia convenzionata.

### **Testo proposto (art.9 del Titolo II):**

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI AT A DESTINAZIONE RESIDENZIALE:**

Nell’area di trasformazione AT-3 il 50% del volume deve essere destinato ad edilizia convenzionata (per la vendita o l’affitto).

L’area di standard da realizzare all’interno è di almeno 900 mq.

Nell’area di trasformazione AT-3 è previsto un aumento di 3.445 mc per raggiungere la massima capacità edificatoria dell’intero ambito fino a 20.000 mc.

Capacità edificatoria modificata:

- Più 3.445 mc

Documento oggetto di modifica:

- Norme Tecniche di Attuazione - Titolo II: Documento di Piano Art. 9

## **VARIANTE n.7**

Soggetto proponente:

- DA.MA S.a.s.

Localizzazione:

- Via Barsanti

Attuale destinazione urbanistica:

- “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”

Illustrazione della proposta di variante:

- Trasformazione del verde agricolo in “zona di microtrasformazione” con il limite di due piani e capacità edificatoria di 1.000 mc ampliabili con la negoziazione di ulteriore 2.000 mq.

**Destinazione urbanistica individuata dall' A.C.:**

- “Microtrasformazione a destinazione residenziale” - indice 1 mc/mq”

Superficie interessata:

- 3.000 mq vengono trasformati da “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici” in “Microtrasformazione a destinazione residenziale” - indice 1 mc/mq”.

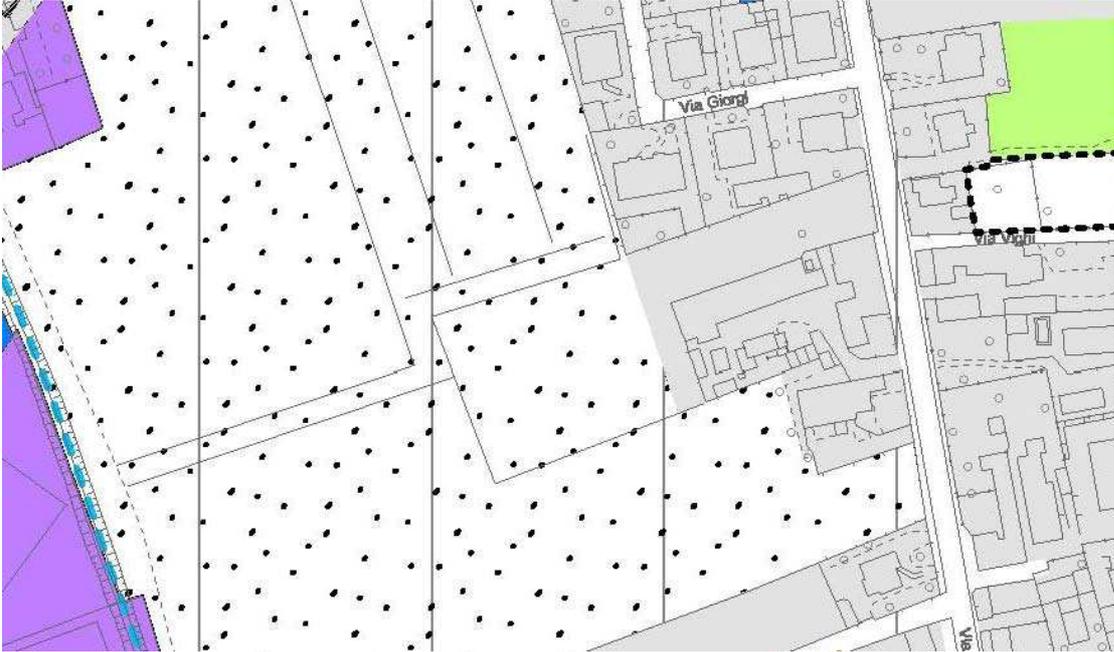
Capacità edificatoria modificata:

- Più 3.000 mc

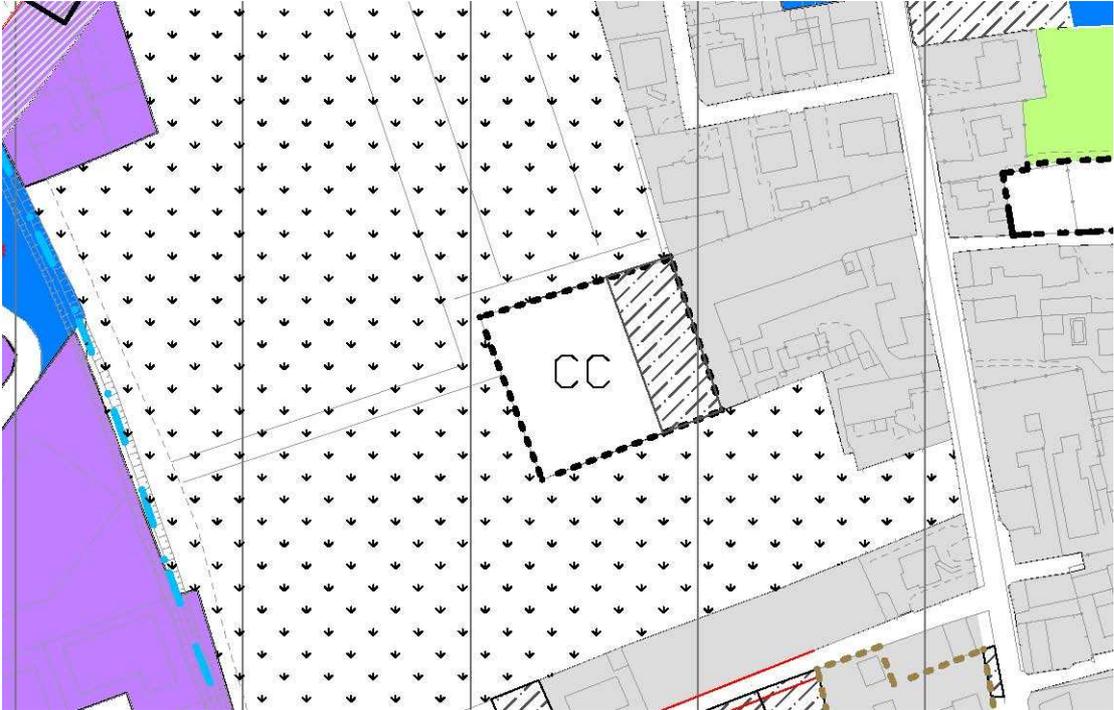
Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 sud - Tavola DP 1 sud – Tavola PS2 sud

Cartografia azzonamento attuale:



Cartografia azzonamento proposto:



## **VARIANTE n.8**

Soggetto proponente:

- Vighi Amelia , Vighi Anna, Liberali Alberto e Liberali Elena – RU2

Localizzazione:

- Frazione Mezzana Corti – Foglio XIII mappali 517, 367 e 212

Attuale destinazione urbanistica:

- “Piani convenzionati in corso” Ru 2 (art. 6 Piano delle Regole)

Richiesta di variante:

- Classificazione come zona agricola di tutti i mappali

### **Destinazione urbanistica individuata dall' A.C.:**

- 2.060 mq “area destinata ad attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale e ad impianti tecnologici” (art.8 PdS)
- 2.054 mq “Zona B5 - terziaria e commerciale di completamento” (art. 11 pdR)  
(2.054 mq x if 1,8 = 3.697,20 mc )
- 9.606 mq “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”
- 1.425 mq “viabilità”

Superficie interessata:

- 15.145 mq circa vengono trasformati da “Piani convenzionati in corso” in “area destinata ad attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale e ad impianti tecnologici”; “Zona B5 - terziaria e commerciale di completamento”; “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici” e “ Viabilità”

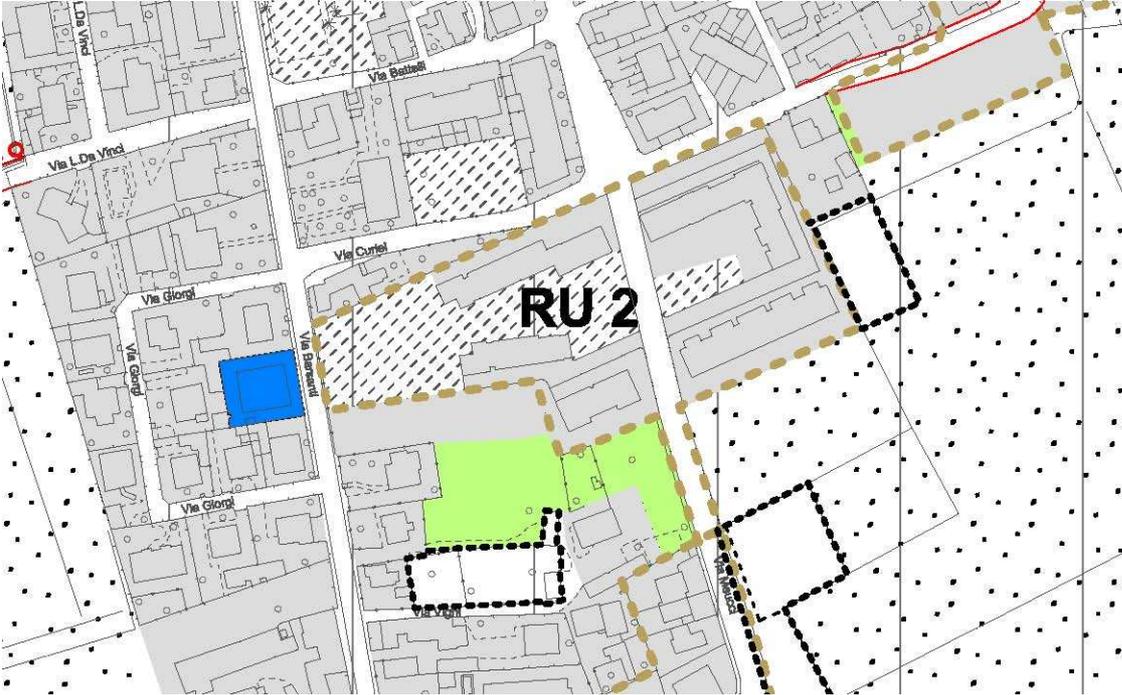
Capacità edificatoria modificata:

- Meno 12.802,8 (La capacità insediativa nel piano attuativo approvato è di 16.500 mc  
 $3.697,2 - 16.500 = - 12.802,8$  mc)

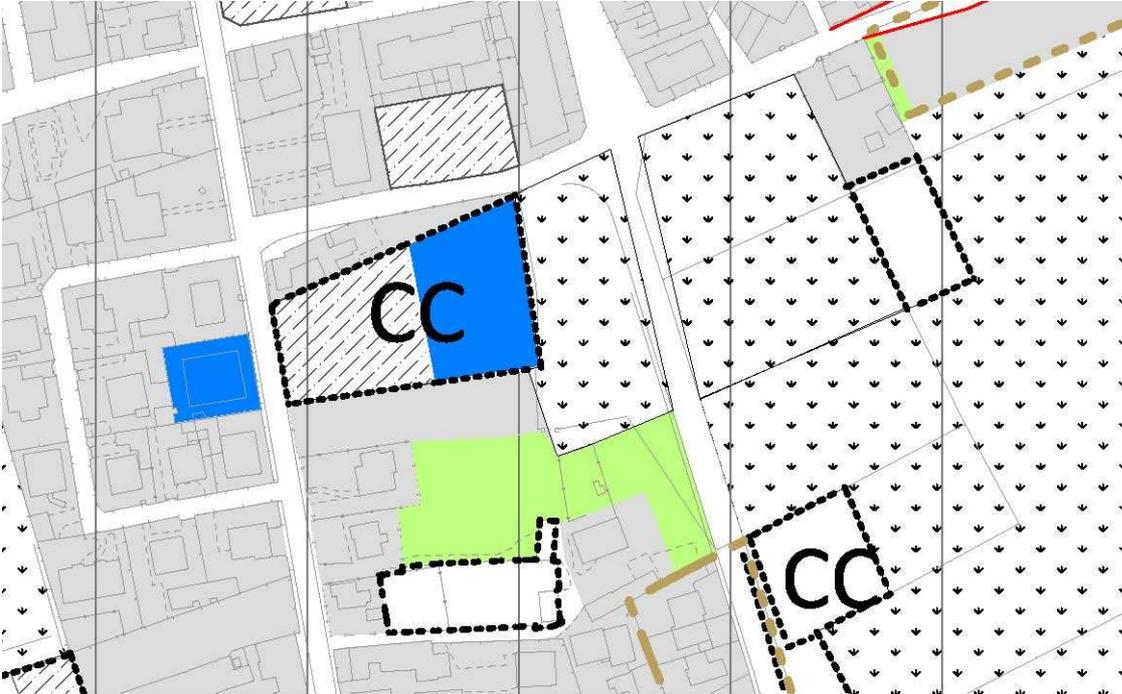
Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 sud - Tavola DP1 sud - Tavola PS2 sud

Cartografia azzonamento attuale:



Cartografia azzonamento proposto:



## **VARIANTE n. 9-10-11-12-13-14-15**

### **Le varianti trattano di aree contigue e sono state considerate di seguito**

#### **n.9**

Soggetto proponente:

- Leccardi Emanuele

Localizzazione:

- Gran Casa PIIIm-3 – Via Turati n. 24 – Foglio XIII mappali 7 e 8

Attuale destinazione urbanistica:

- PIIIm-3 “ambito di trasformazione a destinazione mista”

Illustrazione della proposta di variante:

- Modifica destinazione uso da “ambito di trasformazione a destinazione mista” in “zona B5 terziaria e commerciale di completamento” per consentire eventuale ampliamento.

#### **Destinazione urbanistica individuata dall' A.C.:**

- “zona B5 terziaria e commerciale di completamento” indice 1,8 mc/mq (art. 11 PdR)

Superficie interessata:

- 965 mq circa vengono trasformati da “Ambito di trasformazione a destinazione mista” in “zona B5 terziaria e commerciale di completamento”

Capacità edificatoria modificata:

- Non modificata (esiste già la volumetria massima di 1.442 mc)

Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR1 nord - Tavola DP1 nord - Tavola PS2 nord

## **n.10**

Soggetto proponente:

- Sellaro Giovanni

Localizzazione:

- Gran Casa PIIIm-3 - Via Villa Glori 16 – Foglio XIII mappale 1.345

Attuale destinazione urbanistica:

- PIIIm3 – parte in “ambito di trasformazione a destinazione mista” e parte in “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”

Illustrazione della proposta di variante:

- Modifica destinazione uso da “ambito di trasformazione a destinazione mista” e “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici” in “verde privato” per poter realizzare una piscina privata

### **Destinazione urbanistica individuata dalla A.C.:**

- “Verde privato con capacità volumetrica trasferibile” (art. 12 PdR)

Superficie interessata:

- 530 mq circa vengono trasformati da “Ambito di trasformazione a destinazione mista” in “Verde privato con capacità volumetrica trasferibile”- indice 0,2 mc/mq

Capacità edificatoria modificata:

- Più  $530 \times 0,2 = 106$  mc

Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord

## **n.11**

Soggetto proponente:

- Greguoldo Antonio, Antonella, Pietro e Italo Luigino

Localizzazione:

- Gran Casa PIIIm-3 – Via Perlasca Foglio XIII Mappale 1.172

Attuale destinazione urbanistica:

- PIIIm-3 “ambito di trasformazione a destinazione mista”

Illustrazione della proposta di variante:

- Chiede che il lotto torni edificabile come da lottizzazione precedente al PGT e quindi non venga espropriato.

**Destinazione urbanistica individuata dalla A.C.:**

- “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione”

Superficie interessata:

- 349 mq vengono trasformati da “Ambito di trasformazione a destinazione mista” in “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione”- indice 1 mc/mq.

Capacità edificatoria modificata:

- Non modificata

Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord

## **n.12**

Soggetto proponente:

- Broglia Renato

Localizzazione:

- Gran Casa PIIIm-3 – foglio VII Mappale 138

Attuale destinazione urbanistica:

- PIIIm-3 “ambito di trasformazione a destinazione mista”

Illustrazione della proposta di variante:

- Modifica viabilità in cambio di cessione area destinata a “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione”.

**Destinazione urbanistica individuata dalla A.C.:**

- “Area destinata ad attrezzature pubbliche, d'interesse pubblico e generale”

Superficie interessata:

- 250 mq circa vengono trasformati da “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione”- in “Area destinata ad attrezzature pubbliche, d'interesse pubblico e generale formazione”

Capacità edificatoria modificata:

- Meno 250 mc

Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord - Tavola PS2 nord

## **n.13**

Soggetto proponente:

- Cavanna Oliviero

Localizzazione:

- Gran Casa PIIIm-3 – Foglio XIII Mappale 1.146

Attuale destinazione urbanistica:

- “ambito di trasformazione a destinazione mista” destinata all’intervento residenziale – indice 0,9 – (Art. 11.3 DdP Pag. 23) e Parcheggio

Illustrazione della proposta di variante:

- Chiede che l'area venga stralciata dal PIIIm-3 e che venga destinata a “zona agricola di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici.”

**Destinazione urbanistica individuata dalla A.C.:**

- “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”

Superficie interessata:

- 2942 mq circa di “Ambito di trasformazione a destinazione mista” di cui 1985 mq destinati alla residenza e 957 mq a parcheggio, vengono trasformati in “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”

Capacità edificatoria modificata:

- $\text{Meno } 1985 \times 0,9 = 1786,5 \text{ mc}$

Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord - Tavola PS2 nord

## **n.14**

Soggetto proponente:

- Maggi Franca

Localizzazione:

- Gran Casa PIIIm-3 – foglio XIII mappali 4, 5, 6, 625 e 626

Attuale destinazione urbanistica:

- PIIIm-3 -“ambito di trasformazione a destinazione mista” di cui 6.873 circa destinati a residenza – indice 0,9 mc/mq e la restante parte “aree destinate a servizi” e “verde privato con parcheggi ad uso pubblico”

Illustrazione della proposta di variante:

- Chiede che l’area venga stralciata dal PIIIm-3, la modifica della viabilità e diverse modalità di intervento per la cascina.

### **Destinazione urbanistica individuata dalla A.C.:**

- 4.370 mq circa “Zona B3 di recupero” (Art. 4 PdR)
- 10.900 mq circa “Area destinata ad attrezzature pubbliche, d'interesse pubblico e generale”
- 15.150 mq circa “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”.

Superficie interessata:

- 30.450 mq circa vengono trasformati da “Ambito di trasformazione a destinazione mista” in “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”, “Area destinata ad attrezzature pubbliche, d'interesse pubblico e generale formazione”, “Zona B3 di recupero”.

Capacità edificatoria modificata:

- $Meno 6.873 \times 0,9 = 6.185,7$  mc

Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord - Tavola PS2 nord

## **n.15**

Soggetto proponente:

- Gallotti Bruno

Localizzazione:

- Gran Casa PIIIm-3 – Via Villa Glori- Foglio XIII mappali 1.208 e 1.209

Attuale destinazione urbanistica:

- PIIIm-3 “ambito di trasformazione a destinazione mista”

Illustrazione della proposta di variante:

- Chiede di che l’area venga stralciata dal PIIIm-3 e mantenuta a “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”

**Destinazione urbanistica individuata dalla A.C.:**

- “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”

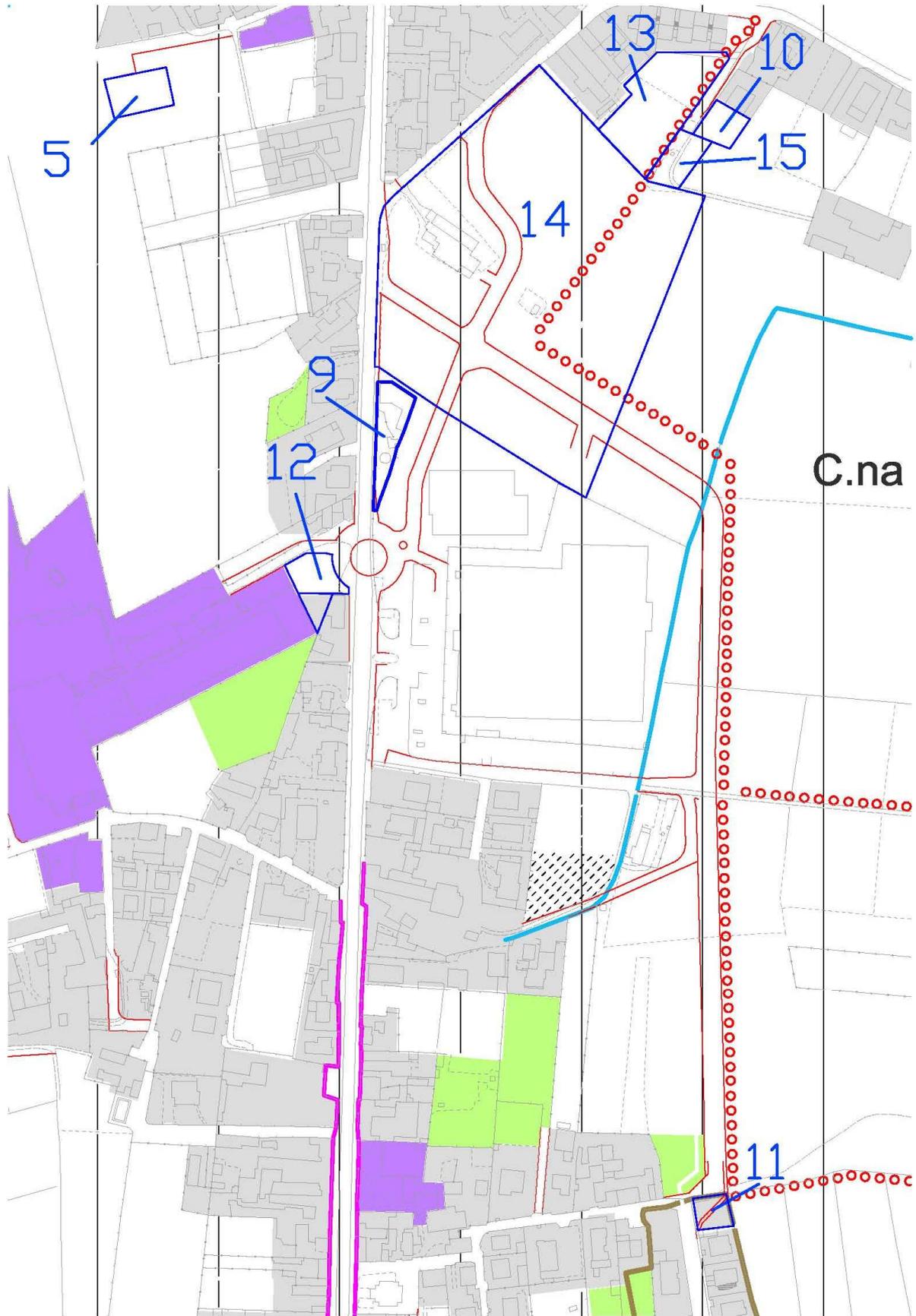
Capacità edificatoria modificata:

- Non modificata

Documento oggetto di modifica:

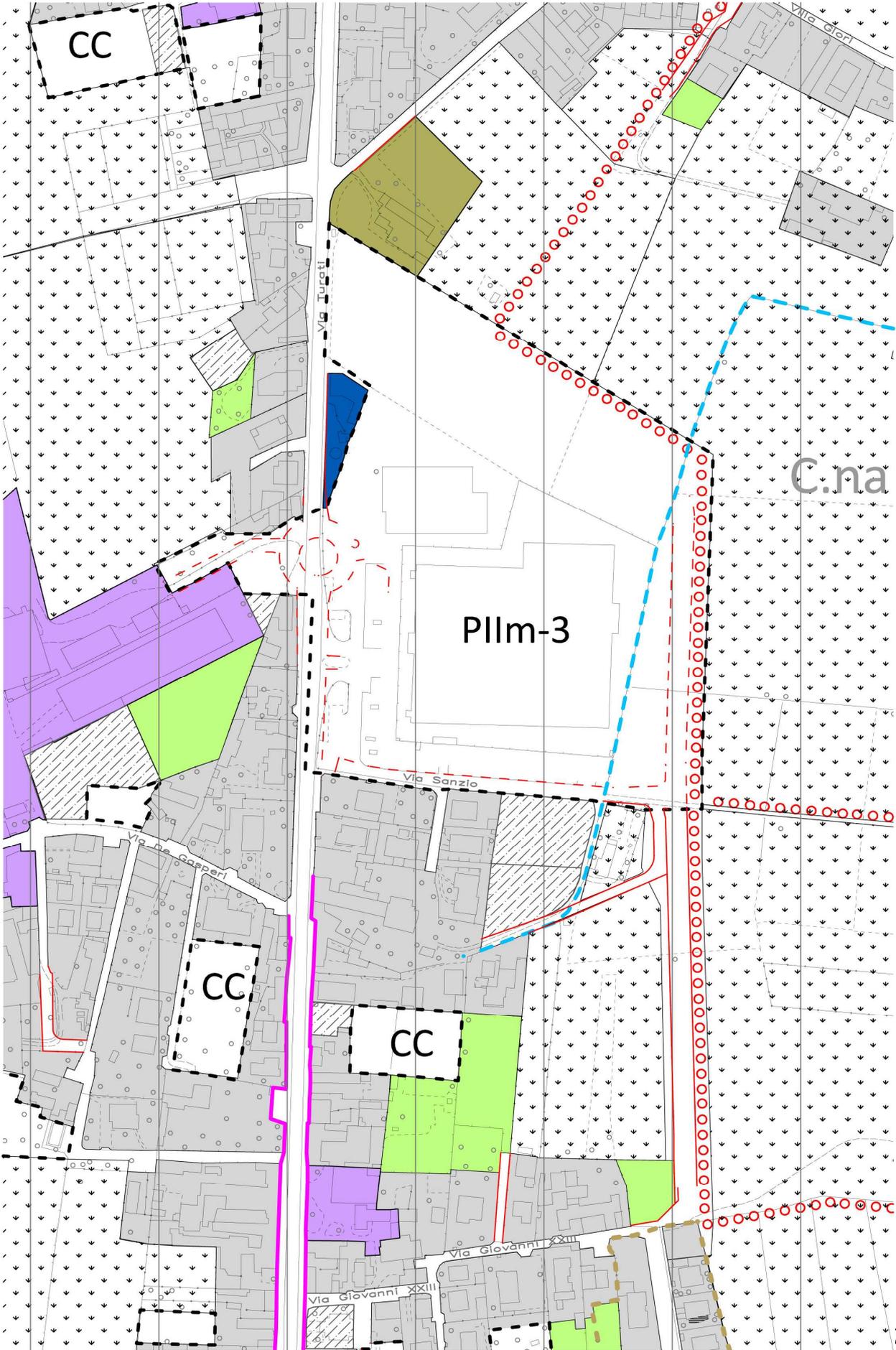
- Tavola PR1 nord - Tavola DP1 nord - Tavola PS2 nord

Individuazione richieste:

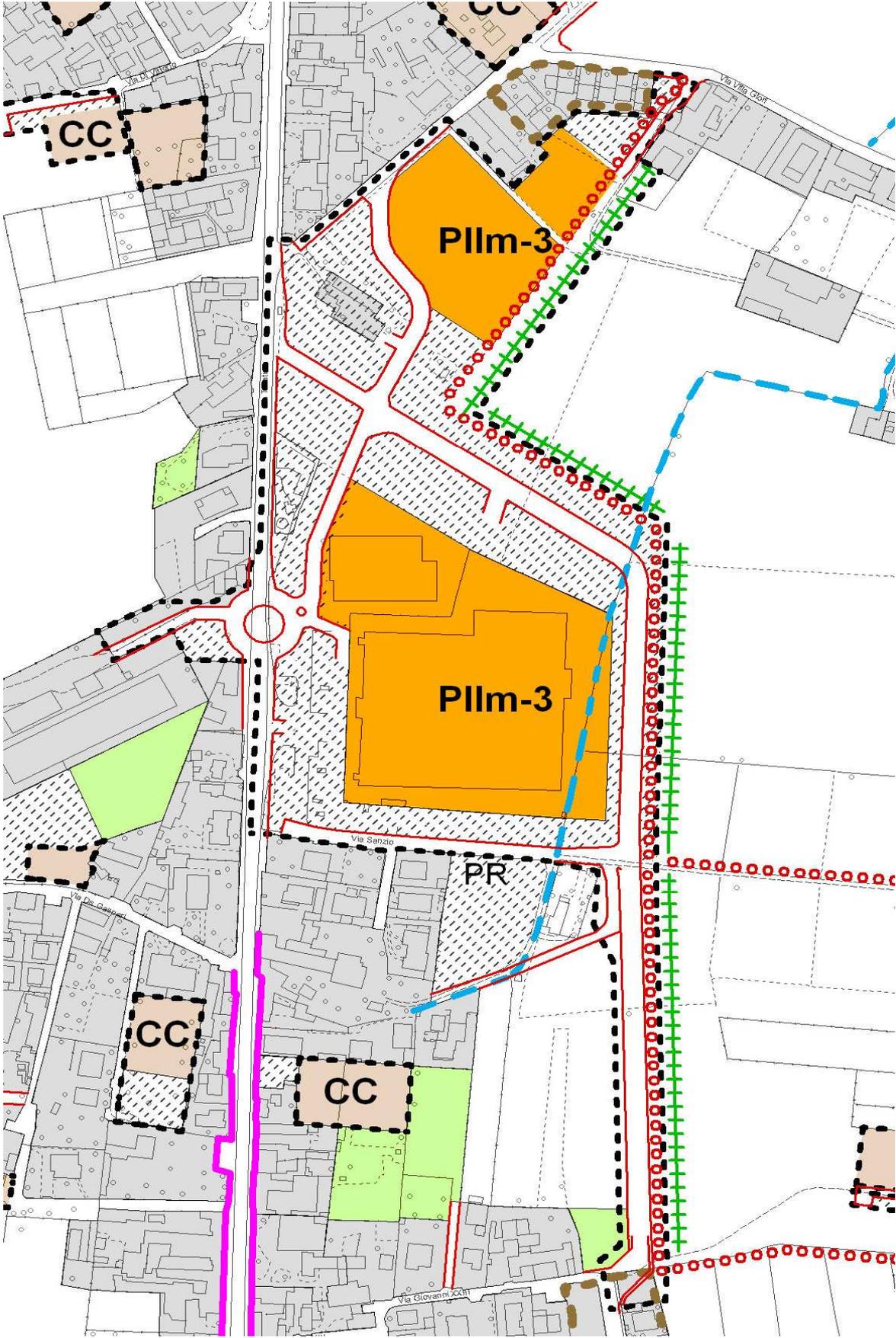




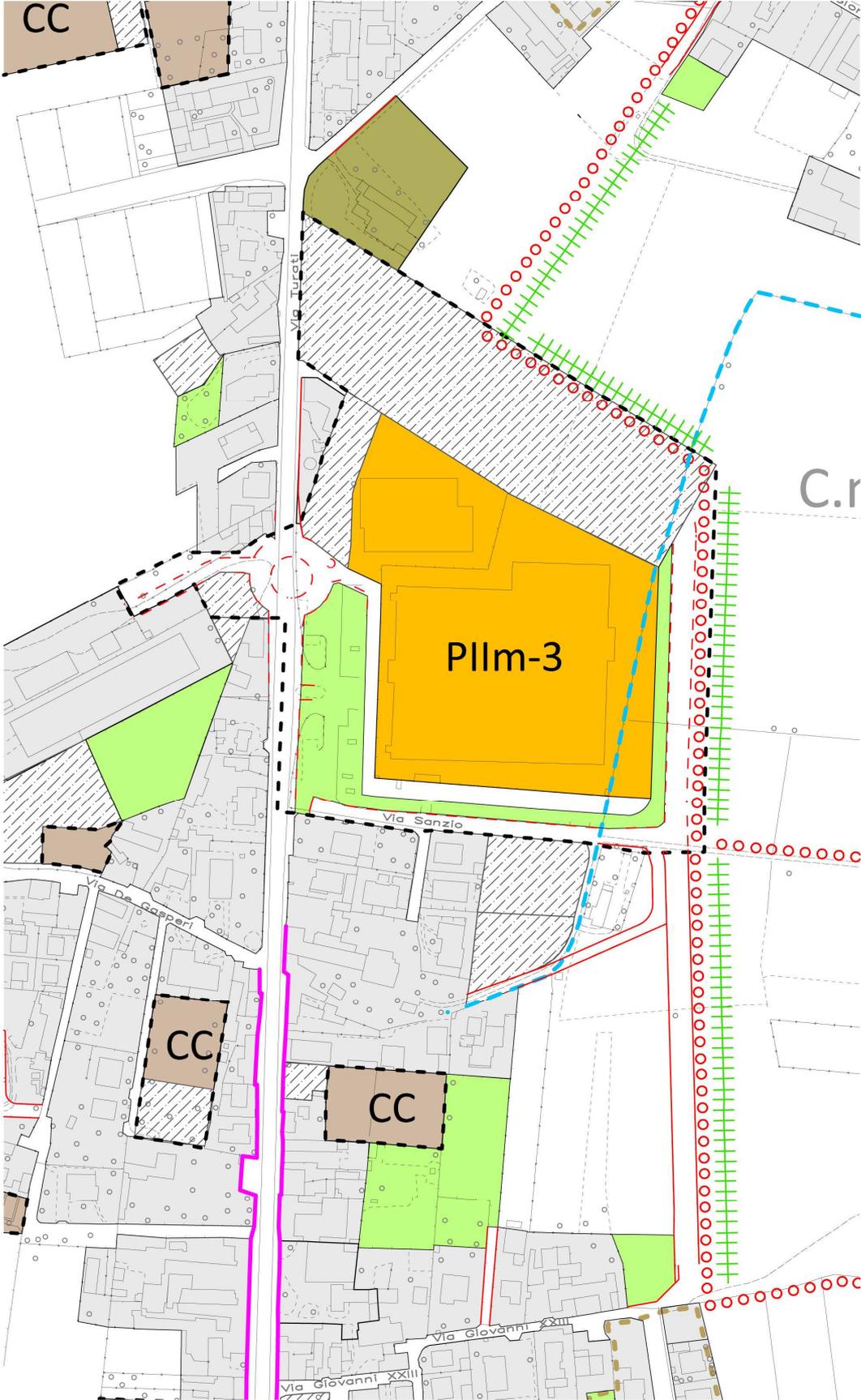
Cartografia azionamento proposto:



Cartografia Documento di Piano Indirizzi di Dettaglio attuale:



Cartografia Documento di Piano Indirizzi di Dettaglio proposto:



## **VARIANTE n.16**

Soggetto proponente:

- Arrigoni Mauro; Padoan Silvia

Localizzazione:

- Fraz. Casotti – Foglio 1 Mapp. 31-33

Attuale destinazione urbanistica:

- “Microtrasformazione residenziale”- indice 1 mc/mq

Illustrazione della proposta di variante:

- Richiesta di modifica destinazione uso, da “Microtrasformazione a destinazione residenziale” a “verde agricolo”

**Destinazione urbanistica individuata dalla A.C.:**

- “verde agricolo”

Superficie interessata:

- 1.527 mq vengono trasformati da “Microtrasformazione a destinazione residenziale (indice 1 mc/mq)” in “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”

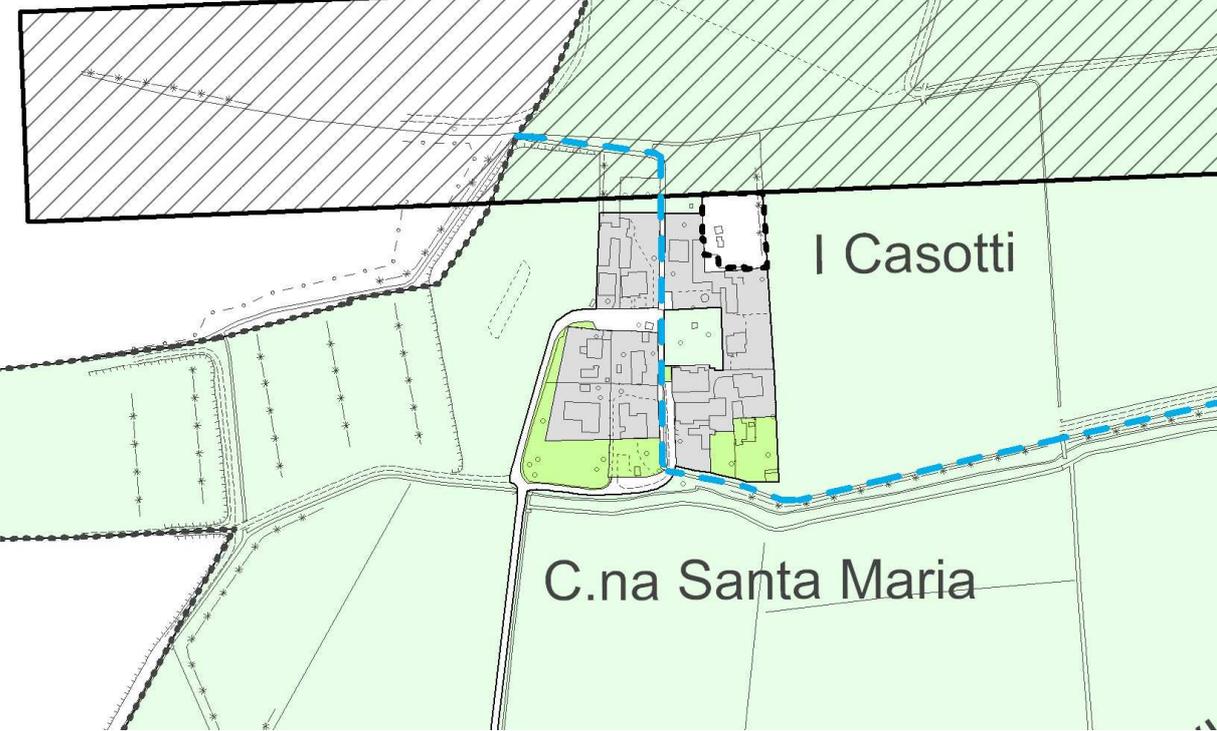
Capacità edificatoria modificata:

- Meno 1.527 mc

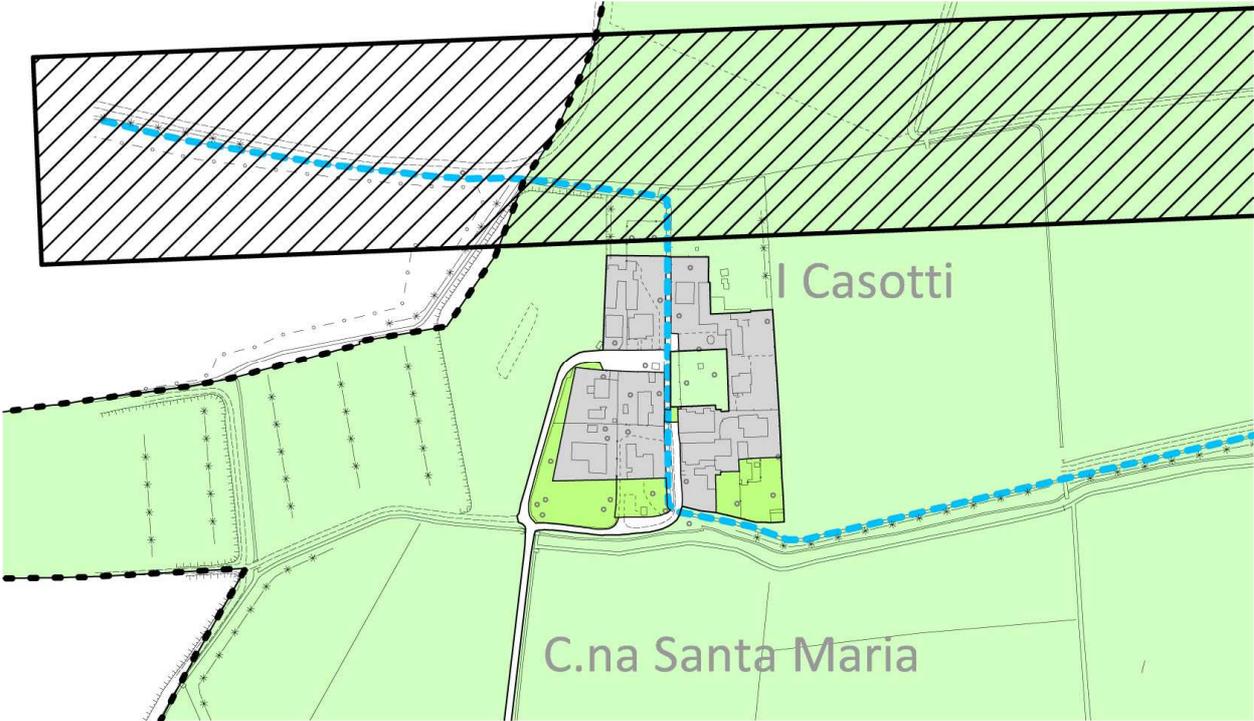
Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord

Cartografia azzonamento attuale:



Cartografia azzonamento proposto:



## **VARIANTE n.17**

Soggetto proponente:

- Petrecca Giovanni, Grossi Maria

Localizzazione:

- Via Torre dei Torti – Foglio IV- mappale 9

Attuale destinazione urbanistica:

- “Viabilità pubblica”

Illustrazione della proposta di variante:

- Una parte della proprietà appare erroneamente destinata a viabilità pubblica trattandosi di una zona che non ha alcun sbocco da sempre di pertinenza dell’abitazione principale e chiusa al passaggio con un cancello .

**Destinazione urbanistica individuata dalla A.C.:**

- zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione

Superficie interessata:

- 70 mq vengono trasformati da “Viabilità pubblica” in “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione”

Capacità edificatoria modificata:

- Più 70 mc

Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord

Cartografia azzonamento attuale:



Cartografia azzonamento proposto:



## **VARIANTE n.18**

Soggetto proponente:

- Giorgi Felice

Localizzazione:

- Via Galvani - Foglio XI Mappale 250

Attuale destinazione urbanistica:

- “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione”- indice 1 mc/mq.

Illustrazione della proposta di variante:

- Modifica destinazione uso, da “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione” ad “Verde agricola di consolidamento” dei caratteri naturalistici e paesaggistici” come la restante parte del lotto.

### **Destinazione urbanistica individuata dalla A.C.:**

- “verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici”

Superficie interessata:

- 408 mq vengono trasformati da “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione” a “Verde agricola di consolidamento” dei caratteri naturalistici e paesaggistici”

Capacità edificatoria modificata:

- Meno 408 mc

Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 sud - Tavola DP 1 sud

Cartografia azzonamento attuale:



Cartografia azzonamento proposto:



## **VARIANTE n.19**

Soggetto proponente:

- Mussi Ambrogio

Localizzazione:

- Via Montegrappa – Foglio XIII - mappale 90 e 1356

Attuale destinazione urbanistica:

- “Microtrasformazione residenziale”- indice 1 mc/mq

Illustrazione della proposta di variante:

- Modifica del perimetro dell’area soggetta a microtrasformazione che consente l’allargamento del tratto stradale di accesso a tale zona edificata e di futuro ampliamento

**Destinazione urbanistica individuata dalla A.C.:**

- “Microtrasformazione residenziale”- indice 1 mc/mq

Superficie interessata:

- 590 mq vengono trasformati da “Microtrasformazione residenziale con destinazione a standard” a “Verde agricola di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici”

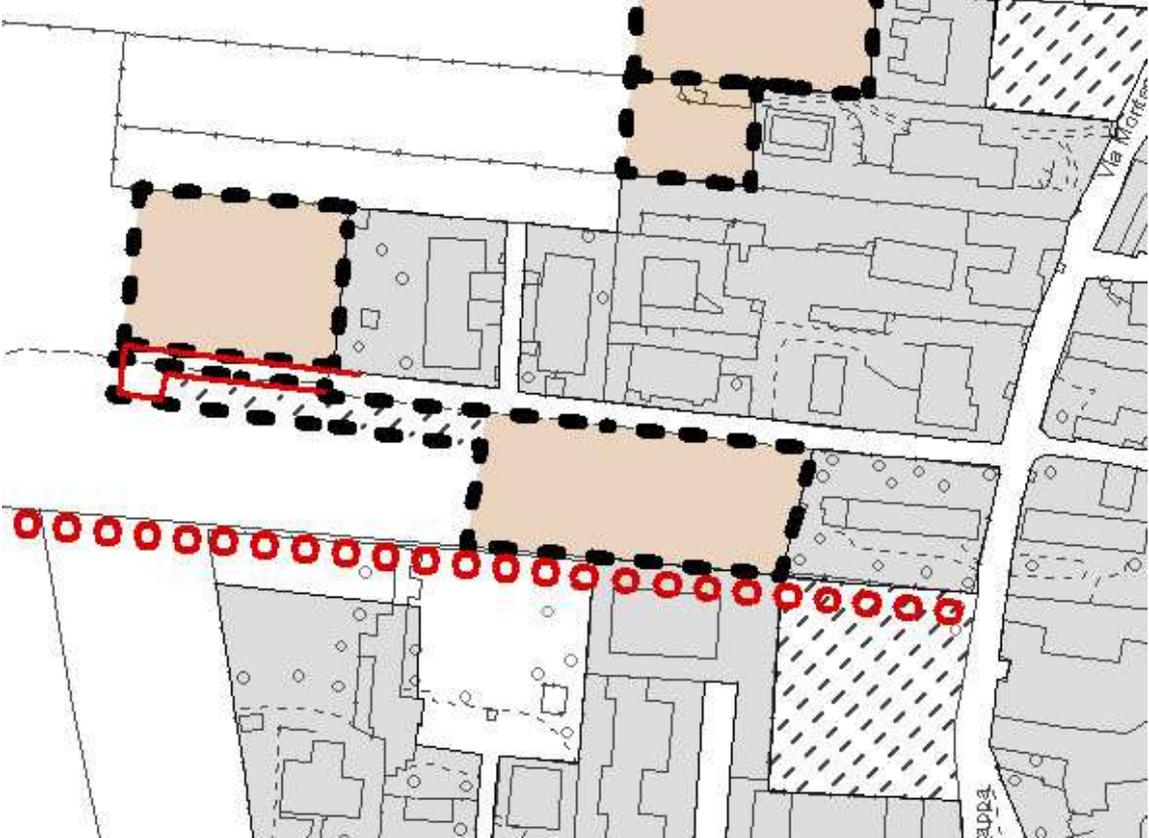
Capacità edificatoria modificata:

- Non modificata

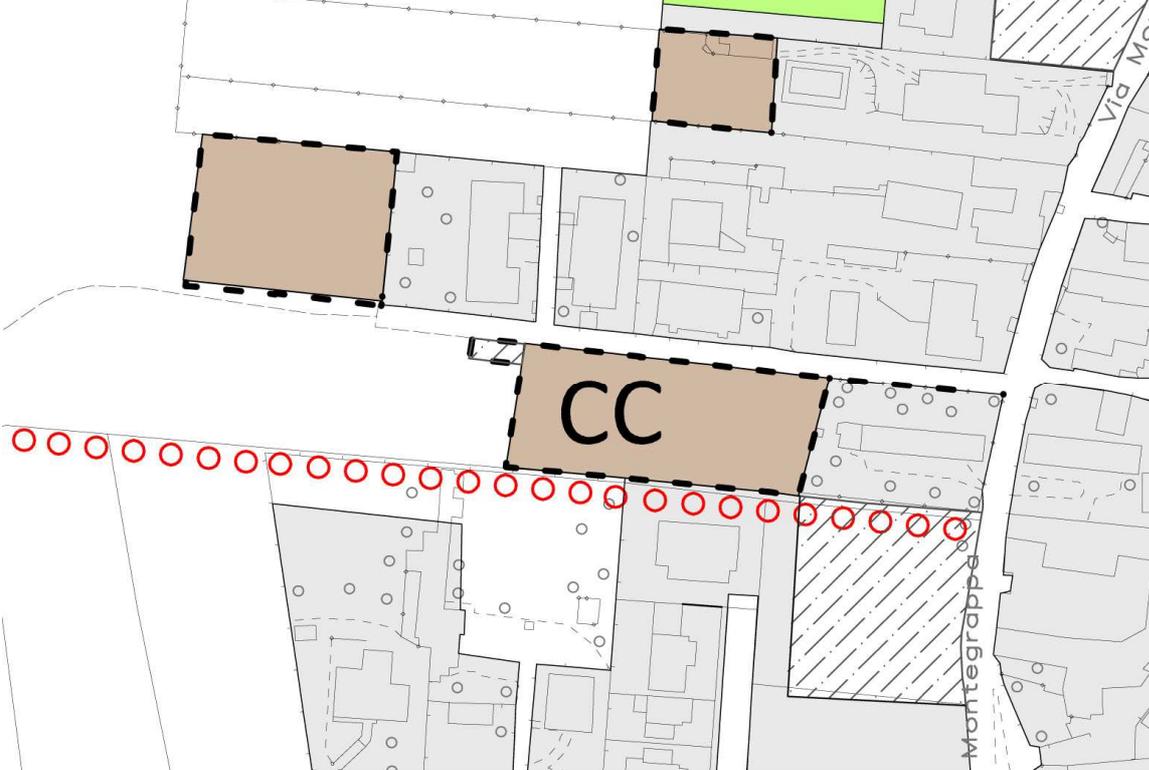
Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord

Cartografia Documento di Piano attuale:



Cartografia Documento di Piano proposto:



## VARIANTE n.20

Soggetto proponente:

- Gabetta Massimiliano e Savina

Localizzazione:

- Via Piave – Foglio XIII - Mapp 1.190 e 1.191

Attuale destinazione urbanistica:

- “Microtrasformazione residenziale”- indice 1 mc/mq

Illustrazione della proposta di variante:

- La microtrasformazione è in un area già edificata quindi si chiede rettifica in “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione”

**Destinazione urbanistica individuata dalla A.C.:**

- “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione” - indice 1 mc/mq

Superficie interessata:

- 800 mq circa vengono trasformati da “Microtrasformazione residenziale” in “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione”

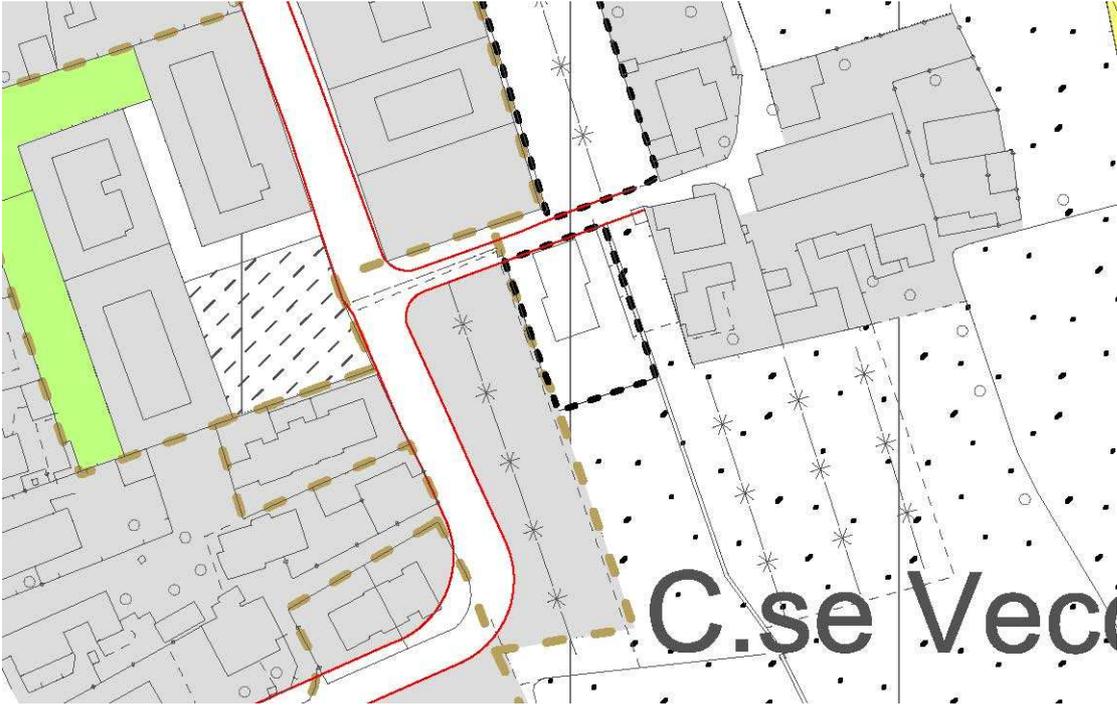
Capacità edificatoria modificata:

- Non modificata

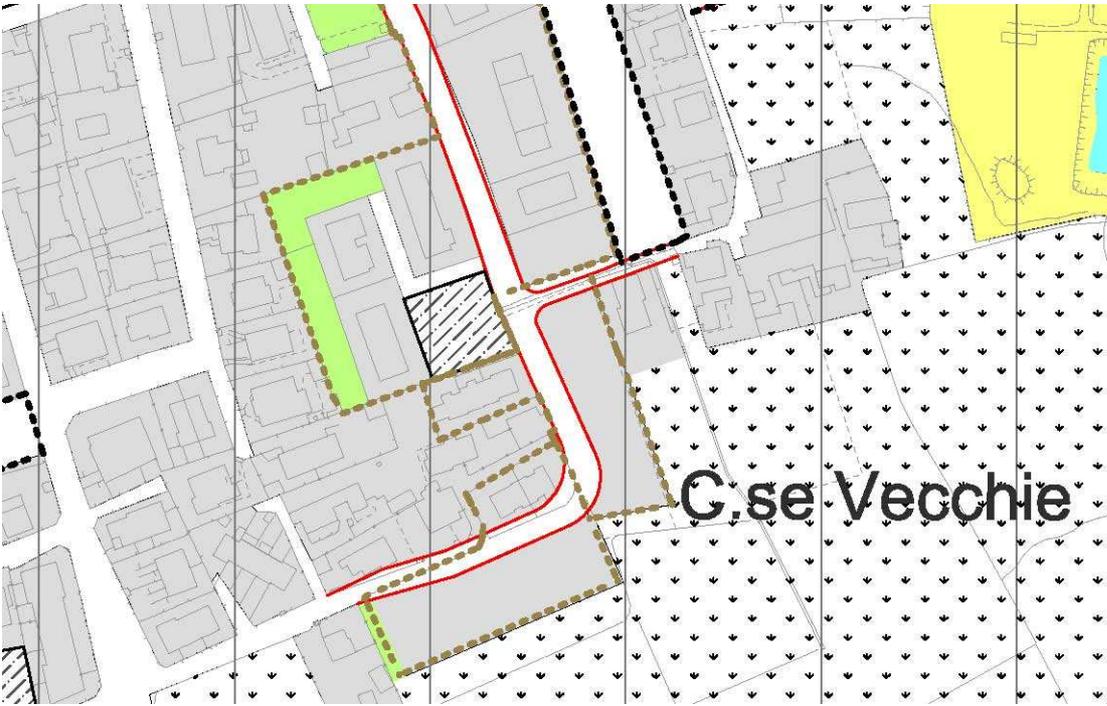
Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 sud - Tavola DP 1 sud

Cartografia azzonamento attuale:



Cartografia azzonamento proposto:



## **N.21**

Soggetto proponente:

- Marco Bertoni

Localizzazione:

- Fossa dei Leoni – Foglio II mappali 58 , 59, 60, 61, 136, 137, 138 e 139

Attuale destinazione urbanistica:

- “Aree di elevato contenuto naturalistico (PTCP art. 33-34) e paesaggistico” -

Illustrazione della proposta di variante:

- Richiesta di modifica destinazione uso, da “Aree di elevato contenuto naturalistico (PTCP art. 33-34) e paesaggistico” a “Zona di intervento per attività sportiva (Pista da Moto Cross)”

### **Destinazione urbanistica individuata dall' A.C.:**

- “Zona di intervento per attività sportiva (Pista da Moto Cross) in Aree di elevato contenuto naturalistico e paesaggistico (PTCP art. 33-34)”

*“PTCP Art.34 com.15 – I PRG Comunali in fase di revisione e di adeguamento alle presenti norme oltre a recepire le disposizioni di cui ai punti precedenti, dovranno rispettare i seguenti criteri:*

- a) Possono essere individuate zone o interventi in funzione ricreativa, turistica e sportiva nel pieno rispetto degli obbiettivi di tutela dei caratteri dell'area interessata;...”*

Superficie interessata:

- 18.850 mq di “Aree di elevato contenuto naturalistico (PTCP artt. 33-34) e paesaggistico” vengono integrati con previsione di “Attrezzature sportive di interesse generale (Pista da Moto Cross)”.

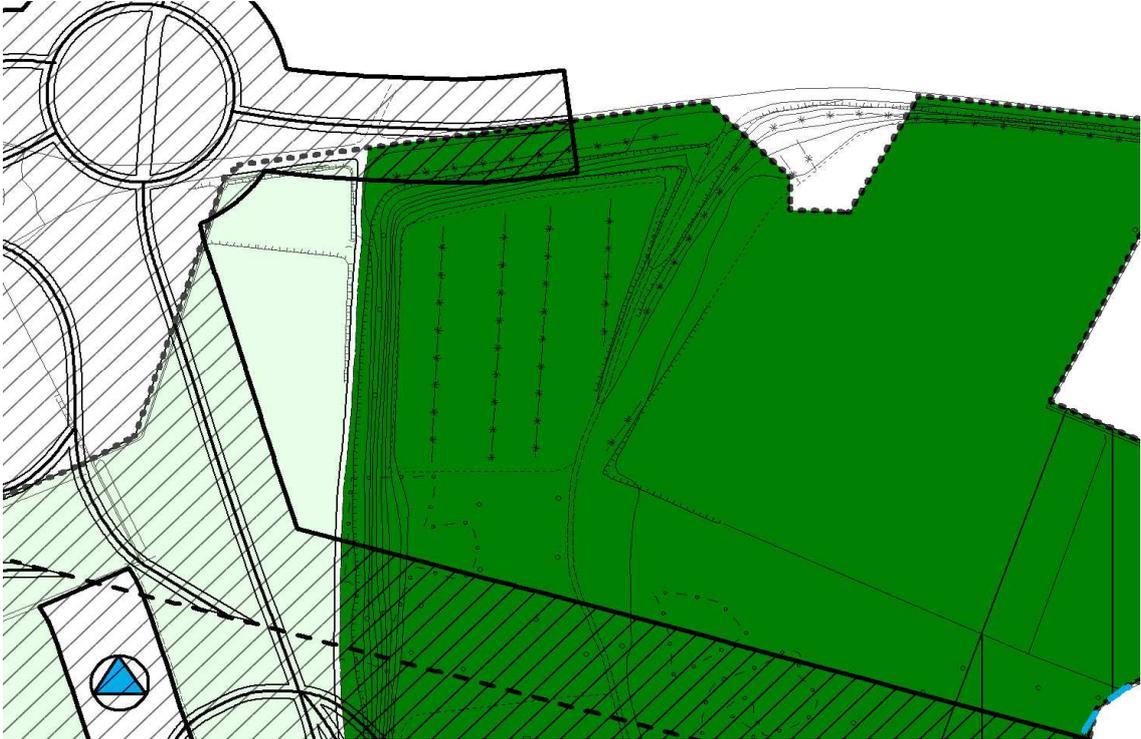
Capacità edificatoria modificata:

- Non modificata

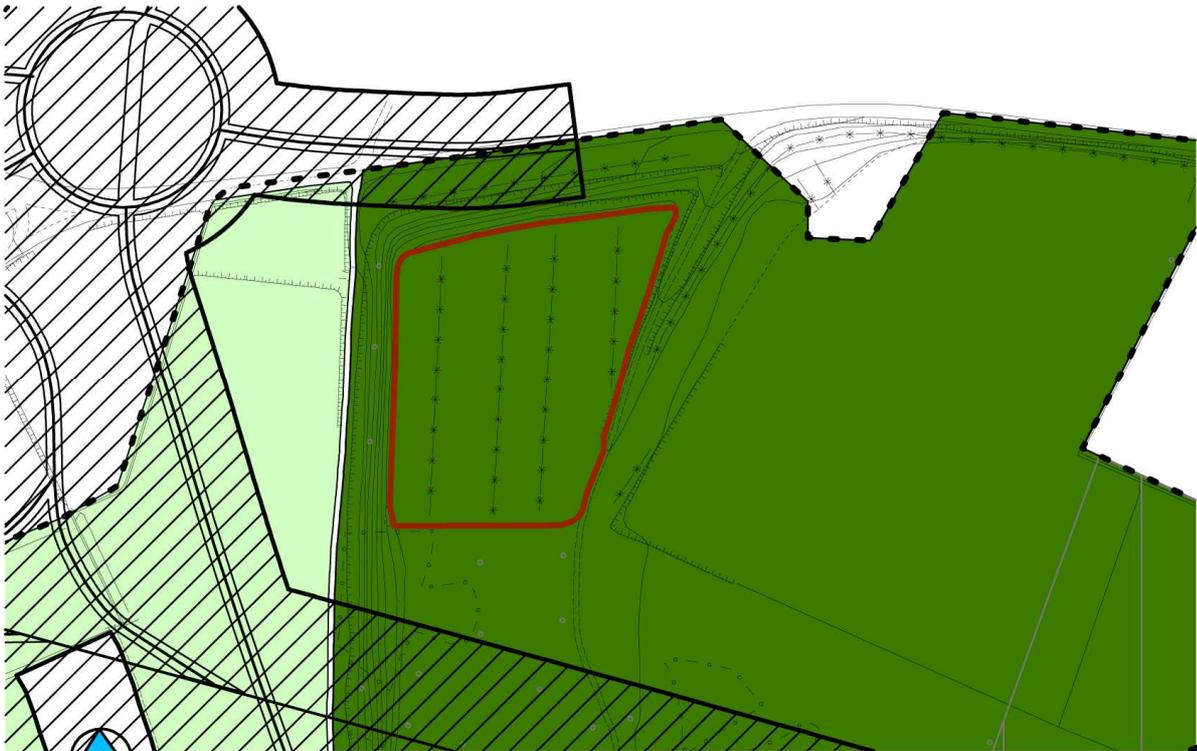
Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord – Tavola PS 2 nord

Cartografia azzonamento proposto:



Cartografia azzonamento proposto:



## **VARIANTE n.22**

Soggetto proponente:

- Alberto Forin

Localizzazione:

- Mezzana Corti, Via Galileo Galilei - Foglio XV Mappali 690 e 693

Attuale destinazione urbanistica:

- “Verde agricola di consolidamento” dei caratteri naturalistici e paesaggistici”.

Illustrazione della proposta di variante:

- Modifica destinazione uso, da “Verde agricola di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici” a “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione” - indice 1 mc/mq.

### **Destinazione urbanistica individuata dalla A.C.:**

- “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione” - indice 1 mc/mq.

Superficie interessata:

- 65 mq vengono trasformati da “Verde agricola di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici” a “zona B2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione” - indice 1 mc/mq.

Capacità edificatoria modificata:

- 65 mc

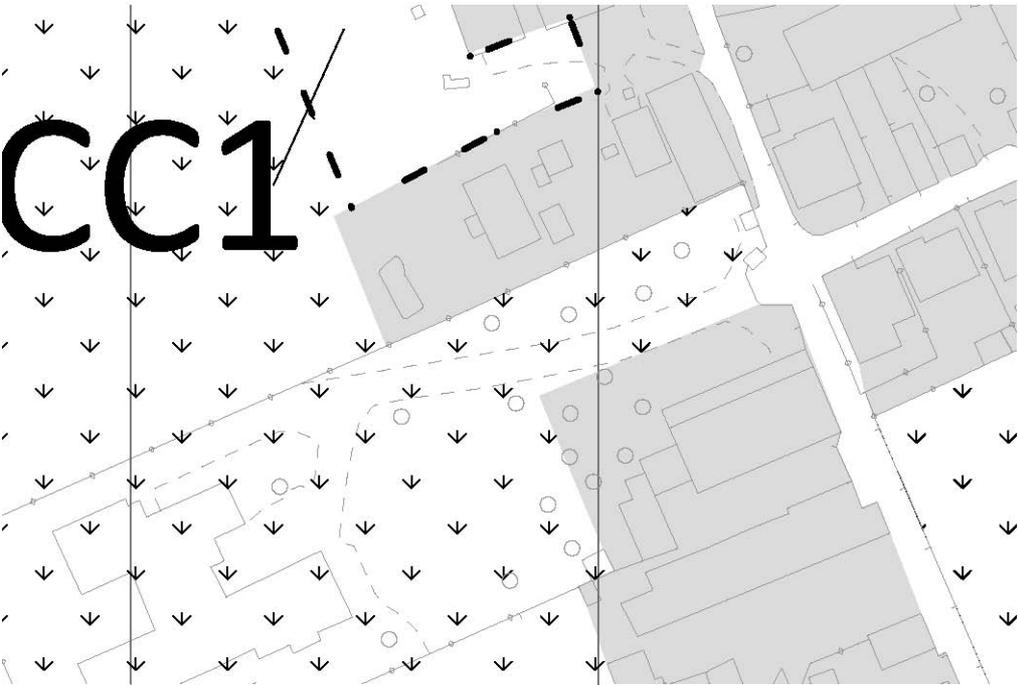
Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 sud - Tavola DP 1 sud

Cartografia azzonamento attuale:



Cartografia azzonamento proposto:



## **N.23**

Soggetto proponente:

- Società Agricola Terra Bianca

Localizzazione:

- Via F. Turati, 59 – Foglio VII mappali: 644, 637, 643, 642, 638, 641, 639, 636, 633, 640, 632, 634, 635 e 517

Attuale destinazione urbanistica:

- “Verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici (N.T.A del P.G.T. art.18.4)”

Illustrazione della proposta di variante:

- Si richiede di rendere omogenee le aree attualmente identificate con le lettere RE e S mantenendo le prescrizioni di entrambe ma con un aumento del Rc fino al 5%
- Eliminazione delle prescrizioni che limitano la demolizione e ricostruzione con modifica dell’assetto planimetrico
- Ridimensionamento area N per un aumento della nuova area omogenea
- L’ambito venga destinato alla realizzazione di un centro polifunzionale comprendente attività di ricerca e sviluppo

**Destinazione urbanistica individuata dall’ A.C.:**

- “RE” Zona per stalle e funzioni di supporto
- 13.333 mq vengono trasformati da “N” Area destinata all’equitazione a “RE” Zona per stalle e funzioni di supporto

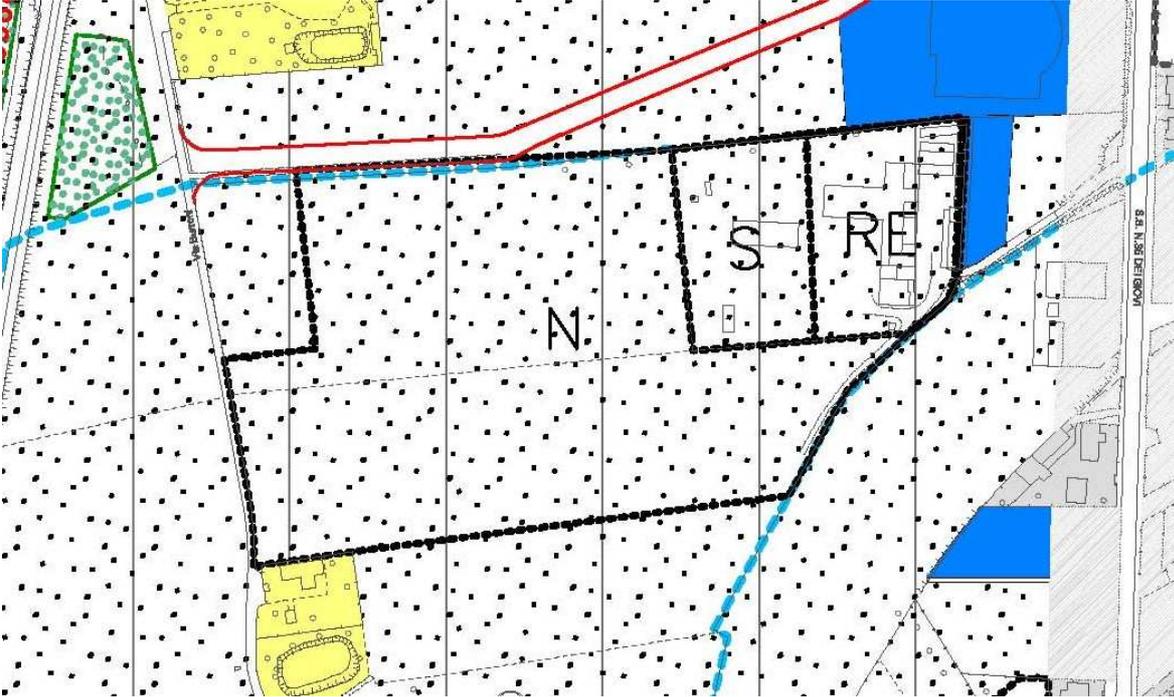
Capacità edificatoria modificata:

- Non modificata (la capacità edificatoria è relativa esclusivamente ad un limitato aumento della superficie coperta riferita ad accessori a servizio dell’attività agricola per tanto non viene computata nel bilancio volumetrico della variante)

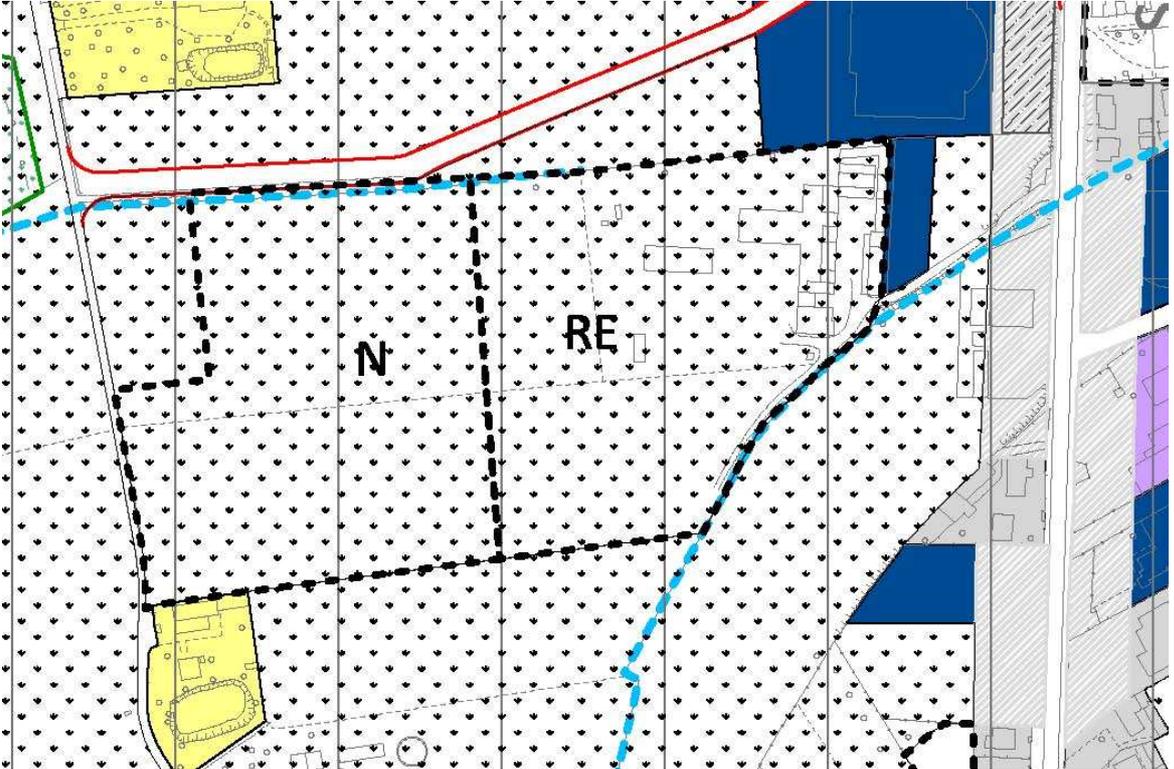
Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 – nord e Tavola DP 1 – nord

Cartografia azzonamento attuale:



Cartografia azzonamento proposto:



## **VARIANTE n.24**

Soggetto proponente:

- Radaelli Angelo

Localizzazione:

- Via Cavallotti, 8 – Foglio IV mappale 1521

Attuale destinazione urbanistica:

- “Verde agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici (N.T.A del P.G.T. art.18.4)”

Illustrazione della proposta di variante:

- Richiesta di modifica destinazione uso, da “Aree di elevato contenuto naturalistico (PTCP art. 33-34) e paesaggistico” a “Attrezzature sportive di interesse generale (attività ippica)”

**Destinazione urbanistica individuata dall' A.C.:**

- “Zona di intervento per attività sportiva (Attività ippica) in Aree di elevato contenuto naturalistico (PTCP art. 33-34) e paesaggistico”

Superficie interessata:

- 7.908 mq di “Aree di elevato contenuto naturalistico (PTCP artt. 33-34) e paesaggistico” vengono integrati con previsione di “Attrezzature sportive di interesse generale (Attività ippica)”.

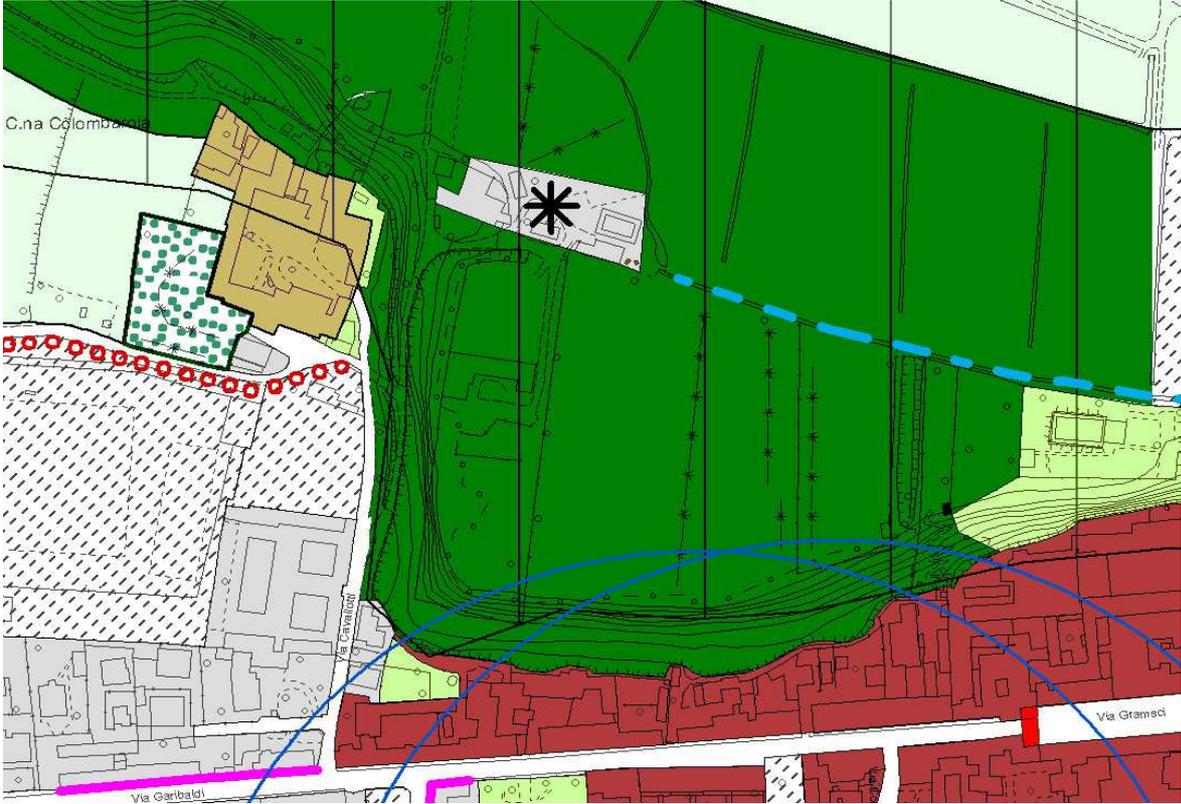
Capacità edificatoria modificata:

- Non modificata

Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord – Tavola PS 2 nord

Cartografia azzonamento attuale:



Cartografia azzonamento proposto:



## VARIANTE n.25

Soggetto proponente:

- Luciana Barbieri

Localizzazione:

- Via Montegrappa, 29 – Foglio XIII mappale 76

Attuale destinazione urbanistica:

- “Microtrasformazione residenziale”- indice 1 mc/mq

Illustrazione della proposta di variante:

- Riduzione dell’area destinata a microtrasformazione da 1.200 mq a 200 mq

**Destinazione urbanistica individuata dall’ A.C.:**

- “verde privato con capacità volumetrica trasferibile”- indice 0,2 mc/mq
- “Microtrasformazione residenziale”- indice 1 mc/mq
- 916 mq vengono trasformati da “Microtrasformazione residenziale”- indice 1 mc/mq  
in “verde privato con capacità volumetrica trasferibile”- indice 0,2 mc/mq

Capacità edificatoria modificata:

- Meno 732,8 mc ( $916 \times 0,2 = 183,2$  mc  $183,2 - 916 = - 732,8$ mc)

Documento oggetto di modifica:

- Tavola PR 1 nord - Tavola DP 1 nord – Tavola PS 2 nord

Cartografia azzonamento attuale:



Cartografia azzonamento proposto:



## VARIANTE n.26

Soggetto proponente:

- Amministrazione Comunale

Illustrazione della proposta di variante:

- Con la presente variante viene recepito il Piano Commerciale contenuti nel “Quadro conoscitivo del territorio comunale - Componente Commerciale” di cui al D.C.R. 13 marzo 2007 n.8/352, che viene adottato ed approvato quale allegato alla presente Variante.

## **VARIANTE n.27**

Soggetto proponente:

- Amministrazione Comunale

Illustrazione della proposta di variante:

- Si intende eliminare l'obbligo di asservimento delle superfici adibite al ricovero degli autoveicoli di pertinenza delle unità immobiliari.
- Norme Tecniche di Attuazione - Titolo I: Disposizioni Generali

Testo attuale (art.2 del Titolo I):

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero degli autoveicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso, fino al limite di due posti funzionalmente adeguati (cioè di forma e posizione idonea all'uso), di superficie complessiva non superiore a mq. 35 netti, purchè tali posti auto siano asserviti, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89, alle unità immobiliari dell'edificio a cui si riferiscono e purchè ogni unità, indipendentemente dalla sua dimensione, abbia in dotazione almeno un posto auto.

**Testo proposto (art.2 del Titolo I):**

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero degli autoveicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso, fino al limite di due posti funzionalmente adeguati (cioè di forma e posizione idonea all'uso), di superficie complessiva non superiore a mq. 35 netti, ~~purchè tali posti auto siano asserviti, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89, alle unità immobiliari dell'edificio a cui si riferiscono e~~ purchè ogni unità, indipendentemente dalla sua dimensione, abbia in dotazione almeno un posto auto.

## VARIANTE n.28

Soggetto proponente:

- Amministrazione Comunale

Illustrazione della proposta di variante:

- Con la presente variante viene previsto il divieto di apertura di sale gioco nelle aree poste ad una distanza inferiore a 500 metri degli edifici comunali istituzionali, dalle scuole e dagli edifici di culto;

Documento oggetto di modifica:

- Norme Tecniche di Attuazione - Titolo I: Disposizioni Generali

### Testo attuale (art.7 del Titolo I):

E' ammessa la trasformazione dei locali accessori, anche non in contiguità con il fabbricato principale, ad unità residenziali.

Possono essere realizzati interventi relativi a:

- adeguamento igienico sanitario
- eliminazione barriere architettoniche
- contenimento dei consumi energetici

Gli interventi ammessi dovranno essere riconducibili alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativa.

Dovrà essere adeguata la dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 4 Titolo I delle presenti norme.

Considerandosi l'intervento quale trasformazione di destinazione d'uso da locali accessori ad unità residenziali, gli interventi saranno soggetti al pagamento degli oneri concessori relativi alla nuova costruzione.

### Testo proposto (art.7 del Titolo I):

**Commercio (C)** = attrezzature commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq. (*unità di vicinato*) e a 1500 mq. (*medie strutture*), nonché attrezzature paracommerciali in genere, sale e attrezzature per attività congressuali, depositi, artigianato di servizio, attrezzature ricettive, bar, ristoranti, sale per pubblici spettacoli, sale da ballo e per le attività ricreative e sportive, autorimesse collettive; l'artigianato di riparazione è consentito solo se connesso ad una unità di commerciale in funzione della riparazione di beni e materiali posti in vendita in essa.

Escono dalle caratteristiche di cui al precedente comma i "Centri Commerciali" intesi come strutture di media o grande dimensione (D.lgs. 114/98) che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente e che comprendono, attorno ad uno spazio comune coperto o non, varie attività commerciali (di diversa dimensione), ivi comprese eventuali agenzie bancarie - assicurative, servizi pubblici, attrezzature ricreative, culturali, dotate di servizi tecnologici e/o di parcheggi comuni.

**Sono vietate le aperture di sale gioco nelle aree poste ad una distanza inferiore a 500 metri dagli edifici comunali istituzionali, dalle scuole e dagli edifici di culto.**

## **VARIANTE n.29**

Soggetto proponente:

- Amministrazione Comunale

Illustrazione della proposta di variante:

- Con la presente variante si intende consentire la trasformazione dei volumi accessori esistenti in volumi abitabili purchè non venga modificata la sagoma dell'edificio;

Documento oggetto di modifica:

- Norme Tecniche di Attuazione - Titolo IV: Piano delle Regole

### **Testo proposto (artt. 2, 4 e 7 del Titolo IV):**

Negli articoli:

2.- Zona B 1- nucleo di antica formazione

4.- Zona B 3 - zona di recupero

7.- Zona B 2 - tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione

Viene aggiunti il seguente testo:

**E' ammessa la trasformazione dei locali accessori, anche non in contiguità con il fabbricato principale, ad unità residenziali.**

**Possono essere realizzati interventi relativi a:**

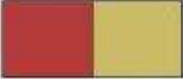
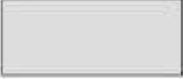
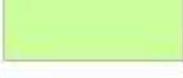
- adeguamento igienico sanitario
- eliminazione barriere architettoniche
- contenimento dei consumi energetici

**Gli interventi ammessi dovranno essere riconducibili alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativa.**

**Dovrà essere adeguata la dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 4 Titolo I delle presenti norme.**

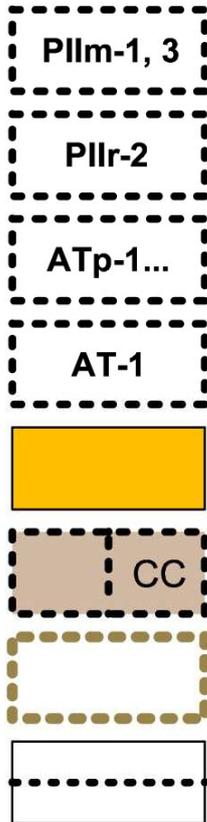
**Considerandosi l'intervento quale trasformazione di destinazione d'uso da locali accessori ad unità residenziali, gli interventi saranno soggetti al pagamento degli oneri accessori relativi alla nuova costruzione.**

## LEGENDA DEL PIANO DELLE REGOLE

	Nuclii di antica formazione Zona B1 - Zona B3 di recupero
	Zona B2 - Tessuto urbano edificato consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione - indice 1 mc/mq
	Zona B4 - produttiva di completamento
	Zona B5 - terziaria e commerciale di completamento
	Verde privato, con capacità volumetrica trasferibile
	Verde agricolo
	Verde agricolo: di consolidamento dei caratteri naturalistici (art.18.4 delle NTA, artt. 33-34 del PTCP) <b>N</b> - area destinata all'equitazione <b>S</b> - area per le stalle <b>RE</b> - funzioni di supporto
	Area agricola di compensazione e integrazione ambientale a protezione degli insediamenti e dei luoghi notevoli del paesaggio
	Fascia di rispetto stradale
	Area destinata ad attrezzature pubbliche, d'interesse pubblico e generale e ad impianti tecnologici
	Viabilità di progetto
	Area interessata dalla realizzazione dell'autostrada regionale Broni-Pavia-Mortara (progetto preliminare) Tracciato della Variante alla ex SS 35 (opera connessa all'autostrada - progetto preliminare)
	Area d'estrazione della cava esistente e relativa area di rispetto
	Area d'estrazione della cava prevista e relativa area di rispetto

## LEGENDA DEL DOCUMENTO DI PIANO

### AREE DI TRASFORMAZIONE



Ambito di trasformazione a destinazione mista (residenza e commercio)  
Intervento soggetto a negoziazione con la procedura del "Programma Integrato  
d'Intervento - P.I.I. (art 87 e seguenti della legge regionale n° 12/2005)

Ambito di trasformazione a destinazione mista (residenza e servizi d'interesse generale)  
Intervento soggetto a negoziazione con la procedura del "Programma Integrato  
d'Intervento - P.I.I. (art 87 e seguenti della legge regionale n° 12/2005)

Ambito di trasformazione a destinazione produttiva

Ambito di trasformazione a destinazione residenziale

Area di concentrazione fondiaria interna ad ambiti di trasformazione residenziale e  
produttiva (PII e AT) comprendente anche gli spazi a parcheggio e servizi, esistenti e  
integrativi e fasce di mitigazione a verde (conformazione indicativa)

Micro trasformazione a destinazione residenziale da attuare tramite  
semplice permesso di costruire o tramite permesso di costruire convenzionato (CC)

Ambito in cui non è consentita la realizzazione di sottotetti abitabili

Confine comunale concordato con i comuni limitrofi

## BILANCIO DEI CONTENUTI VOLUMETRICI DELLA VARIANTE

N° VARIANTE	VOLUME RESIDENZIALE Mc	VOLUME TERZIARIO/COMM. Mc	SUPERFICIE VERDE AGRICOLO/PRIVATO Mq	NUOVI STANDARD E PARCHEGGI Mq
1				
2	500			
3	323		330	
4	-750		750	
5	850		-850	600
6	3.445			
7	3.000			
8	-12.803			
9				
10	106		530	
11				
12	-250			
13	-1.787		2.942	
14	-6.186		15.150	10.900
15			710	
16	- 1.527		1.527	
17	70			
18	- 408		408	
19			590	65
20				
21				
22	65		-65	
23				
24				
25	-733			
26				
27				
28				
29				
<b>TOT</b>	<b>-16.084</b>		<b>22.022</b>	<b>11.565</b>