



COMUNE DI PINAROLO PO
PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

Ai sensi della L. R. n° 12 del 11.03.2005

VARIANTE SUAP 2025

ai sensi dell'art. 97 LR 12/05 e s.m.i.

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
Giuseppe Villani

PROGETTISTA
dott. arch. Alessia Ferraresi

DATA
GENNAIO 2025

TITOLO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Arch. Alessia Ferraresi
via V. Veneto n. 81 - 27040 Verrua Po (PV) - tel 340-2238780 - pec alessia.ferraresi@archiworldpec.it

Copyright - All rights reserved - I contenuti del presente elaborato sono protetti dalla normativa sul diritto d'autore.
Ogni riproduzione, rielaborazione e utilizzo è vietata ai sensi di legge, se non espressamente autorizzata dal soggetto titolare.

SOMMARIO

1.	PREMESSA	2
2.	AMBITO DEL SUAP PROPOSTO	2
3.	AGGIORNAMENTO DEL QUADRO PROGRAMMATICO E NORMATIVO	3
3.1	PTR	3
3.2	PTCP	3
3.3	AGGIORNAMENTI NORMATIVI	7
4.	DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	7
5.	COMPATIBILITÀ DELLE VARIANTI CON LO STUDIO GEOLOGICO	13
6.	COMPATIBILITÀ DELLE VARIANTI CON LE PRESCRIZIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO	14
7.	COMPATIBILITÀ CON LA NORMATIVA VIGENTE	15
8.	ELENCO ELABORATI	16

1. PREMESSA

Il Comune di Pinarolo Po è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 6 del 23/06/2011, divenuto efficace con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n. 40 del 05/10/2011. Successivamente, con D.C.C. n. 14 del 26/07/2014 e con D.C.C. n. 24 del 30/11/2017, sono state approvate due varianti parziali che hanno interessato aspetti di dettaglio e di lieve entità senza modificare l'assetto originario del piano.

La presente variante scaturisce dall'esigenza di ampliamento della sede operativa di un'impresa agricola insediata in località Cascina Capsona, che per esigenze di ottimizzazione funzionale e gestione delle aree lavorative necessita la realizzazione di un nuovo fabbricato da destinare a deposito materiali e rimessaggio attrezzi agricoli non motorizzati, e al contempo la riorganizzazione degli spazi esterni.

La richiesta di nuova costruzione viene proposta nell'ambito del procedimento autorizzativo dello Sportello Unico delle Attività Produttive in variante al PGT ai sensi dell'art. 97 della L.R. 12/2005 e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

La presente variante risulta conforme alla L.R. 31/2014 in tema di consumo di suolo e alle prescrizioni del PTCP con particolare riferimento agli Ambiti Agricoli Strategici in quanto consiste nella **ridefinizione di area agricola** atta a consentire l'ampliamento della sede operativa di un'impresa agricola insediata in loco.

2. AMBITO DEL SUAP PROPOSTO

Le aree ricomprese nell'ambito proposto in variante al vigente PGT tramite SUAP risultano censite al Catasto terreni del comune di Pinarolo Po al Foglio 2 mappali n° 251-252.

ESTRATTO FOGLIO 2 CATASTO TERRENI COMUNE DI PINAROLO PO



La proprietà è attualmente in capo a FORNI Remigio, nato a Broni (PV) il 19-02-1953, codice fiscale FRNRMG53B19B201F e BIANCHI Laura, nata a Pinarolo Po (PV) il 21-12-1956, codice fiscale BNCLRA56T61G671A entrambi residenti in Pinarolo Po (PV) cascina Capsona - via Cà de Giorgi 41.

L'istanza per la realizzazione dell'intervento è presentata del Sig. Forni Remigio in qualità di imprenditore agricolo a titolo prevalente.

3. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO PROGRAMMATICO E NORMATIVO

Ai fini della verifica di compatibilità della variante in oggetto, il quadro programmatico e normativo di riferimento già adottato nella fase di elaborazione del PGT vigente, viene aggiornato con le previsioni introdotte ai vari livelli di pianificazione sovracomunale operata dai relativi enti, al fine di delineare gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del territorio, gli indirizzi della programmazione socio-economica, le politiche settoriali di competenza, per la pianificazione urbanistica comunale.

3.1 PTR

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è l'elemento fondamentale, individuato dalla Legge per il governo del territorio, di indirizzo della programmazione di settore per Regione Lombardia e di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale di Comuni e Province.

A fronte delle nuove esigenze di governo del territorio emerse negli ultimi anni, Regione Lombardia ha dato avvio nel 2013 ad un percorso di revisione del PTR, da sviluppare attraverso il più ampio e costruttivo confronto con tutti i soggetti interessati.

A seguito dell'approvazione della legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" sono stati sviluppati prioritariamente, nell'ambito della revisione complessiva del PTR, i contenuti relativi all'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31 del 2014.

L'Integrazione del PTR costituisce il primo adempimento per l'attuazione della nuova legge con cui Regione Lombardia ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire, mediante la pianificazione multiscalare - regionale, provinciale e comunale - le politiche in materia di consumo di suolo e rigenerazione urbana, con lo scopo di concretizzare sul territorio il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero. Tali integrazioni riguardano in modo particolare la determinazione delle soglie di consumo di suolo per provincia/area metropolitana e gli indirizzi per la rigenerazione urbana.

I contenuti dell'Integrazione PTR sono stati proposti dalla Giunta regionale nel gennaio 2016 e, a seguito della consultazione pubblica VAS, sono stati definiti nel dicembre 2016 e trasmessi al Consiglio regionale per l'adozione, avvenuta con d.c.r. n. 1523 del 23 maggio 2017.

Nella seduta del 19 dicembre 2018 con delibera n. 411 il Consiglio regionale ha approvato l'integrazione del Piano Territoriale Regionale; che ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019). I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

Con D.C.R. n. 2137 del 2 dicembre 2021, il Consiglio regionale ha adottato la variante finalizzata alla revisione generale del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensivo del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio (PVP). Ad oggi La Giunta regionale ha approvato la proposta di revisione generale del PTR comprensivo del PPR (d.g.r. n. 7170 del 17 ottobre 2022), trasmettendola contestualmente al Consiglio regionale per l'approvazione definitiva, come prevede l'art. 21 della l.r. n. 12 del 2005.

Il PTR è aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo, ovvero con il Documento Strategico Annuale. L'aggiornamento può comportare l'introduzione di modifiche ed integrazioni, a seguito di studi e progetti, di sviluppo di procedure, del coordinamento con altri atti della programmazione regionale, nonché di quelle di altre regioni, dello Stato, dell'Unione Europea (art. 22, l.r. n.12 del 2005). L'**ultimo aggiornamento del PTR** è stato approvato con d.c.r. n. 42 del 20 giugno 2023 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 26 del 1° luglio 2023), in allegato al Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS).

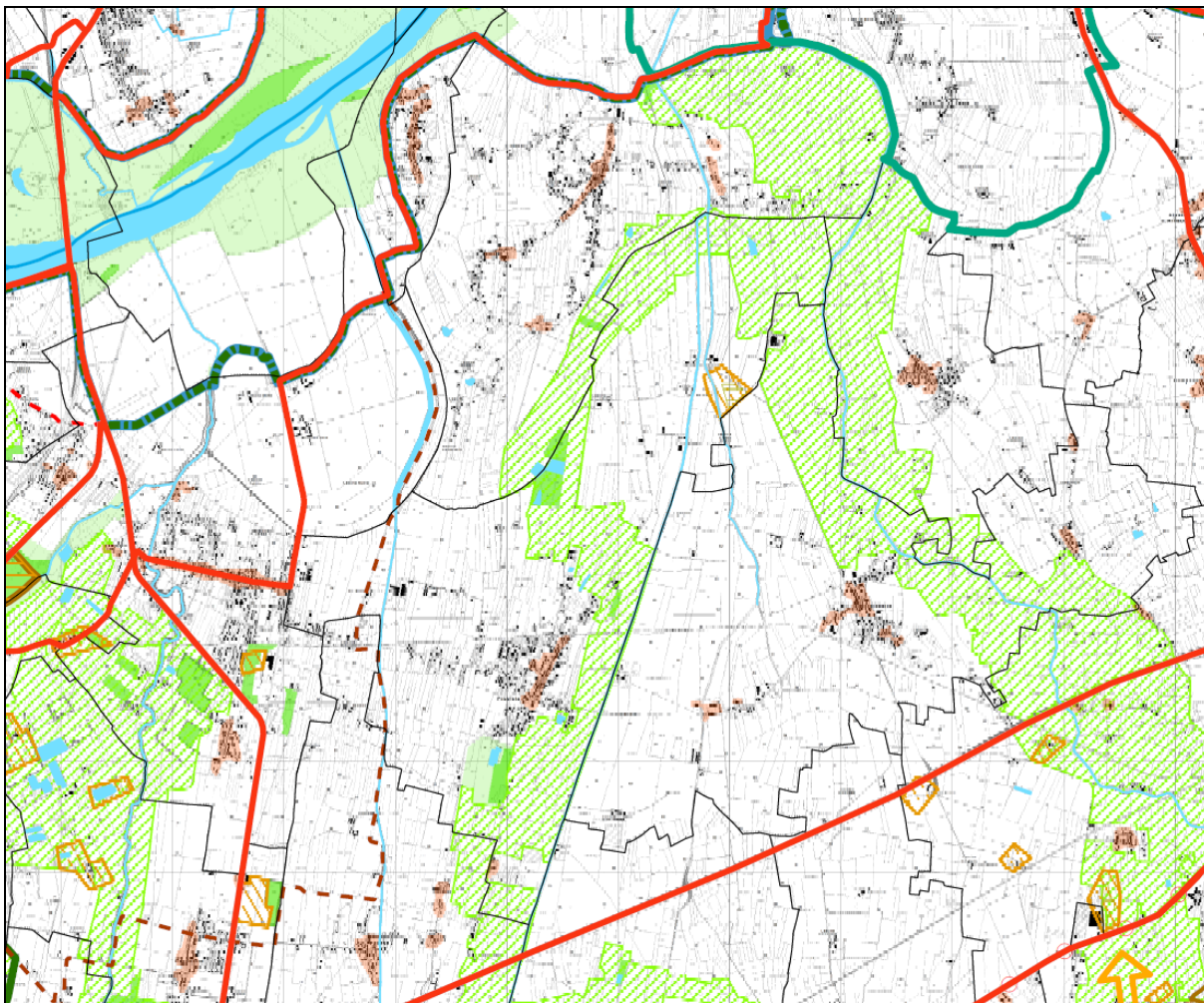
3.2 PTCP

La Provincia di Pavia con delibera del Consiglio Provinciale n.45 del 15 novembre 2023 ha approvato l'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale al Piano territoriale Regionale

integrato ai sensi della l.r.31/2014 sul consumo di suolo, pubblicato sul BURL n.33 - Serie Avvisi e Concorsi del 14 agosto 2024.

Per il sistema paesistico-ambientale rappresentato nella tavola 2 del PTCP "Sintesi delle previsioni paesaggistiche del PTCP" non si rilevano elementi direttamente connessi all'area di intervento del SUAP.

Sul lato sud ovest, oltre il canale irriguo che segna il confine dell'area di intervento, a confine con il territorio comunale di Barbianello, è presente un Areale di rischio e ritrovamento archeologico che tuttavia risulta totalmente esterno all'ambito.



Stralcio PTCP tavola 2 – Previsioni del sistema paesistico ambientale

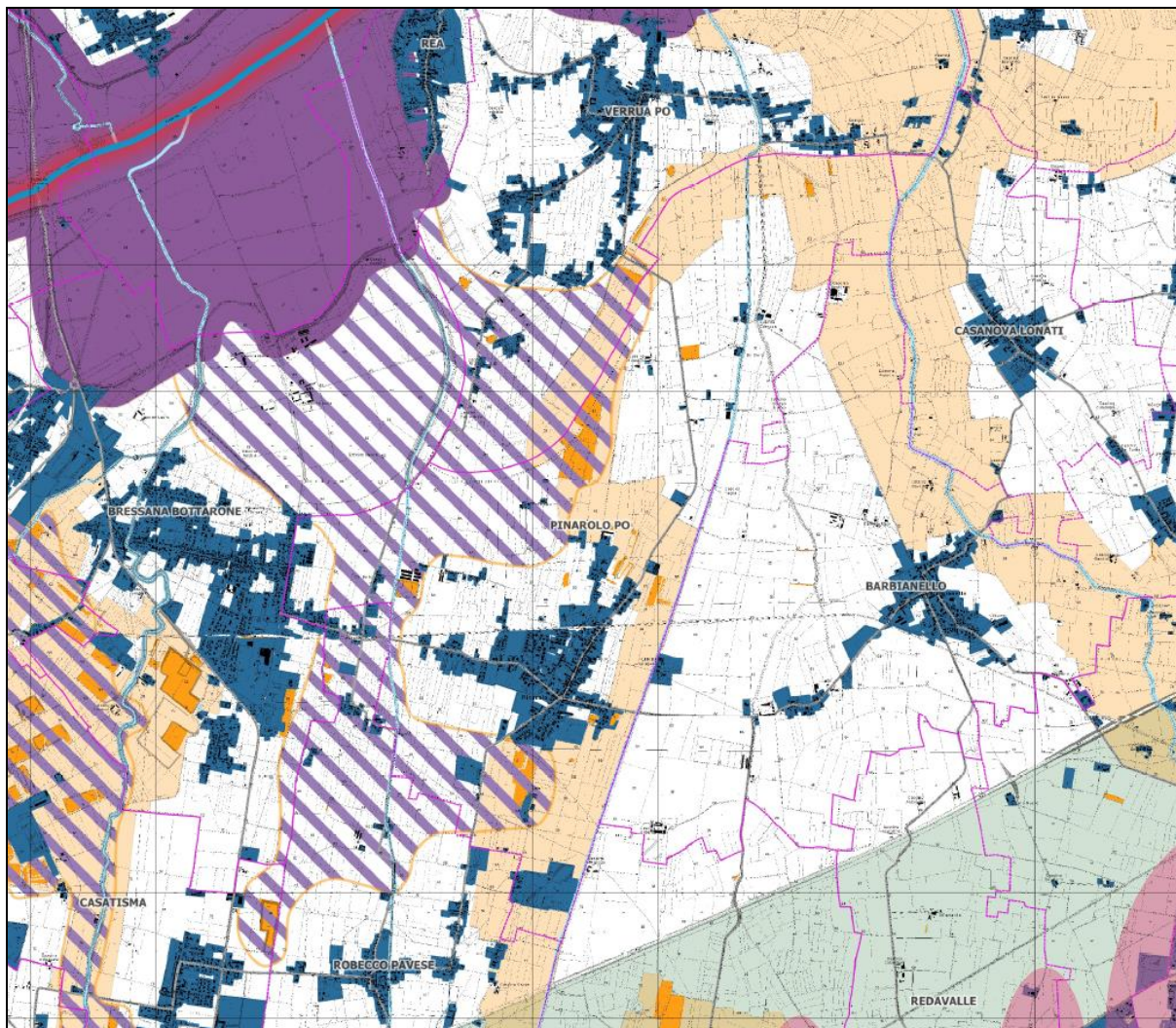
Elementi di novità rispetto al quadro previgente si configurano nell'individuazione della Rete ecologica provinciale definita nella Tavola 3 e gli Ambiti Agricoli Strategici individuati nella Tavola 6.

La Rete Ecologica Provinciale contestualizza a livello provinciale la Rete Ecologica Regionale introdotta dal PTR, assumendone i criteri costituenti e dettagliandone gli elementi portanti. Costituisce inoltre il riferimento prioritario, secondo quanto previsto dall'articolo 24 del Piano Paesistico Regionale, per la Rete Verde Provinciale.

Obiettivi principali della Rete Ecologica Provinciale sono:

- fornire alla pianificazione settoriale un quadro organico dei condizionamenti naturalistici ed eco sistemici e quindi fornire l'opportunità di individuare azioni di piano compatibili o eventuali compensazioni;

- fornire alle autorità ambientali impegnate nei processi di VAS e agli uffici responsabili delle procedure di VIA uno strumento di riferimento per le valutazioni dei piani, programmi e progetto;
- fornire quadro di riferimento generale e indicazioni di priorità per la previsioni degli interventi ecologici alla scala comunale e per lo sviluppo della REC;
- fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure finalizzate al miglioramento naturalistico degli eco mosaici, indicazioni di priorità concorrenti ad un miglioramento complessivo del sistema.



Stralcio PTCP tavola 3 – Rete ecologica provinciale

L'area di intervento del SUAP non è interessata direttamente da elementi che concorrono alla definizione della Rete Ecologica Provinciale.

All'interno del territorio comunale di Pinarolo Po la REP risulta così strutturata:

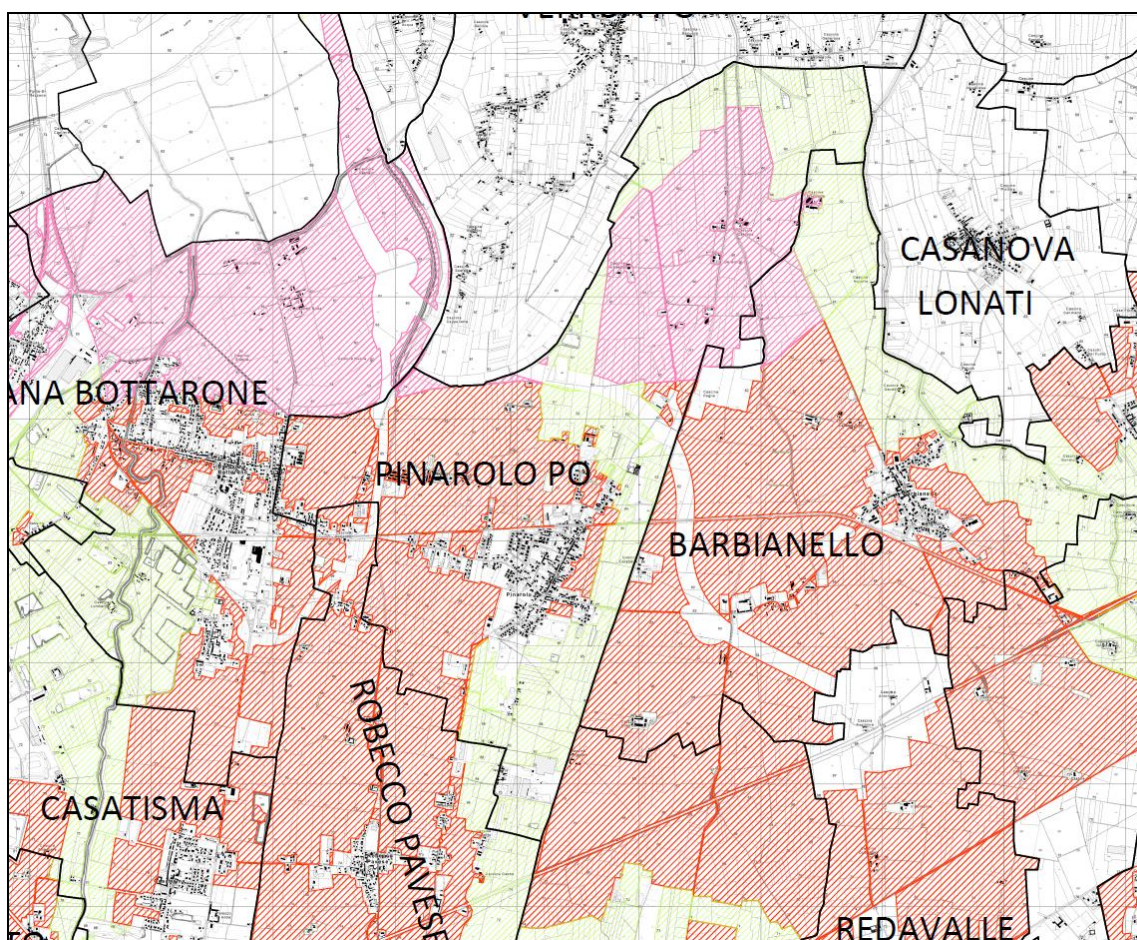
- Gli "Ambiti di connessione ecologica" rappresentano la contestualizzazione a livello provinciale dei Corridoi ecologici e degli Elementi di Primo livello della RER, e rappresentano gli ambiti territoriali più idonei al mantenimento delle relazioni funzionali e quindi alla connessione ecologica dei "Gangli primari".
- Le "Aree di interesse naturalistico in ambito planiziale" sono rappresentate da unità di rilievo locale, talvolta anche di dimensioni contenute, che costituiscono emergenze di specifico valore ecologico-naturalistico. Molte di esse rappresentano lo stato evolutivo di aree un tempo soggette ad attività antropica (specialmente estrattiva), in cui le dinamiche ecologiche intercorse hanno portato ad un assetto ecosistemico di rilevante interesse naturalistico reale o potenziale.
- Le "Aree Prioritarie di Intervento (API)", approvate con DGR n. 2423 del 11/11/2019, rappresentano le unità spaziali all'interno delle quali Regione Lombardia ha identificato, ai sensi

dell'art. 3, comma 3, della Direttiva 92/43/CEE, condizioni rilevanti per il prioritario rafforzamento delle connessioni ecologiche a garanzia e coerenza di Rete Natura 2000 e del territorio in cui è stata segnalata la presenza di specie faunistiche di interesse comunitario. L'obiettivo connesso a tali Aree è rivolto al mantenimento delle attuali strutture ecosistemiche e geomorfologiche, e allo sviluppo degli elementi strutturali secondo gli Schemi Direttori di intervento definiti per ciascuna API ed allegati alla suddetta Deliberazione regionale di riconoscimento.

L'area di intervento del SUAP **non è interessata** direttamente da elementi che concorrono alla definizione della Rete Ecologica Provinciale.

L'individuazione degli ambiti agricoli strategici (tav. 6) assume efficacia prescrittiva e prevalente sul PGT vigente fino all'approvazione del relativo adeguamento al PTCP.

In tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della LR 12/05 e s.m.i. nonché le indicazioni integrative previste nel titolo III delle NTA del PTCP che prevedono specifici criteri di tutela e valorizzazione e particolari limitazioni per nuovi interventi insediativi.



LEGENDA	
AREE AGRICOLE STRATEGICHE	
	[PAE] - Ambiti con valenza paesaggistica di cui all'art. IV-2 comma 1 lett. b PTCP
	[ECO] - Ambiti di interazione con il sistema ecologico e naturalistico di cui all'art. IV-2 comma 1 lett. c PTCP
	[OLT] - Ambiti con valenza paesaggistica di collina e montagna di cui all'art. IV-2 comma 1 lett. b PTCP
	[AGR] - Ambiti di prevalente interesse produttivo di cui all'art. IV-2 comma 1 lett. a PTCP
	Aree antropizzate/altri suoli

Stralcio PTCP tavola 6 – Ambiti Agricoli Strategici

L'area di intervento è interessata dalla perimetrazione degli Ambiti agricoli strategici con valenza paesaggistica (ART. III – 2 comma 1 b). In tali ambiti la produzione agricola, elementi e valori naturali ed antropici, e morfologia dei luoghi si integrano strettamente determinando caratteri territoriali di particolare rilievo dal punto di vista paesaggistico e storico testimoniale delle tradizioni rurali.

Sul territorio comunale sono inoltre presenti:

- Ambiti agricoli strategici di interazione con il sistema ecologico e naturalistico (ART. III – 2 comma 1 c) localizzati lungo l'asta del Rile Verzate. In tali ambiti il territorio rurale, oltre alla funzione produttiva agricola, svolge anche funzione di tutela e potenziamento di aspetti ecologici ed ecosistemici e concorre all'attuazione della rete ecologica regionale e provinciale;
- Ambiti agricoli strategici di prevalente interesse produttivo (ART. III – 2 comma 1 a) che interessano le aree del territorio comunale ad ovest dell'abitato. Tali ambiti sono caratterizzati dalla presenza di terreni con elevato valore agronomico, idonei alla produzione per specializzazione nonché per tradizione.

Eventuali nuovi interventi insediativi o infrastrutturali, oltre alla maggiorazione del contributo di costruzione, devono prevedere interventi di compensazione da realizzarsi con interventi di qualificazione del paesaggio con le modalità previste per i singoli ambiti.

3.3 AGGIORNAMENTI NORMATIVI

2.4.1 L.R. 12/2005

La legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005 che detta le norme di governo del territorio e costituisce il principale riferimento per la pianificazione urbanistica, è stata oggetto, dalla sua entrata in vigore, di modifiche e integrazioni per perfezionare ed adeguare il testo normativo.

Ai fini della presente variante si ricorda la LR n. 4 del 2012 che introduce nuove regole in materia di VAS per i PGT e sue varianti e la Legge Regionale 15 marzo 2016, n. 4 che ha introdotto i principi di invarianza idraulica e idrologica per le trasformazioni di uso del suolo e di drenaggio urbano sostenibile.

2.4.2 L.R. n. 31/2014

La Regione Lombardia nel novembre del 2014 ha approvato la nuova legge sulla riduzione del consumo di suolo (l.r. n. 31 del 2014) che promuove la riqualificazione degli spazi già urbanizzati per ridurre il consumo di suolo agricolo e non ancora edificato.

Dall'entrata in vigore della legge i Comuni non hanno più la possibilità di approvare varianti ai PGT che prevedano un ulteriore consumo di suolo.

Il Piano Territoriale Regionale, i Piani Territoriali delle Province e della Città Metropolitana, i PGT dei Comuni sono tenuti ad adeguarsi entro i termini prefissati dalla Legge e secondo le disposizioni che verranno emanate.

Con la legge regionale n. 16 del 26 maggio 2017 sono state introdotte modifiche all'articolo 5 (Norma transitoria) della legge regionale n. 31 del 2014.

Fino all'adeguamento citato, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h) della L.R. n. 31/2014, 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, e varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005 anche comportanti consumo di suolo che concorrerà al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.

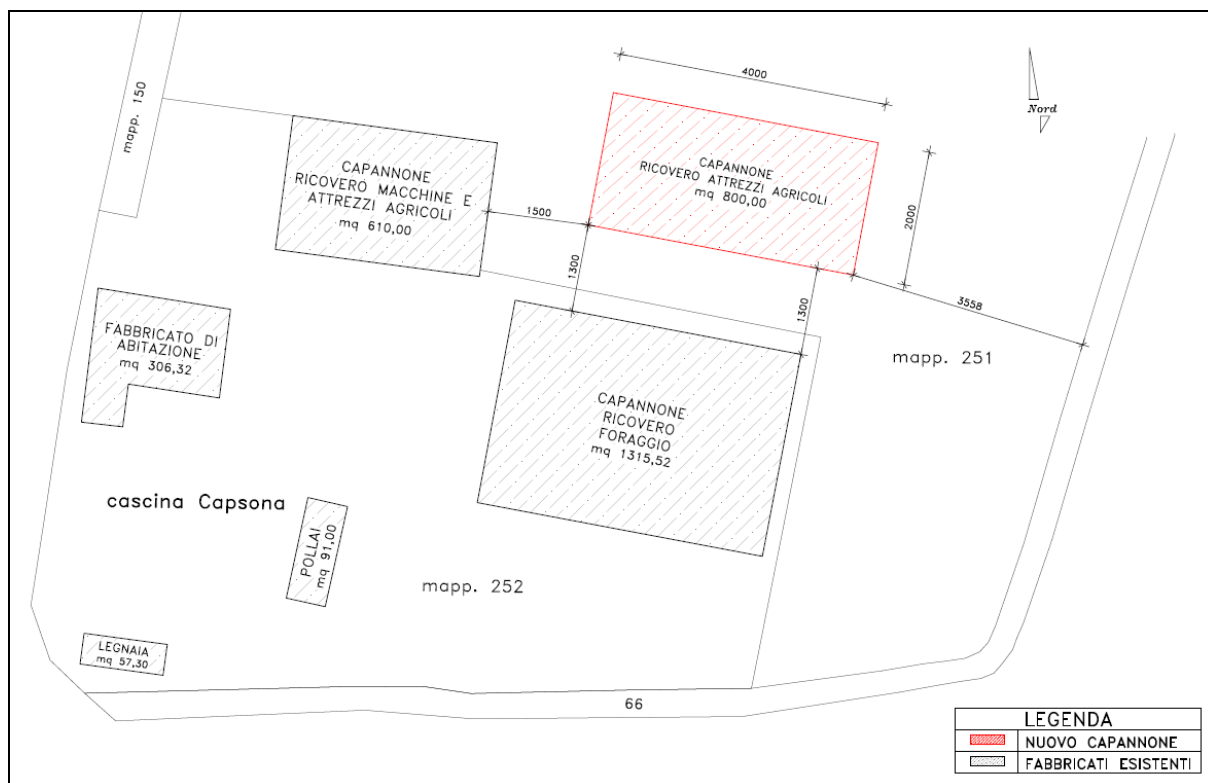
4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Come detto in premessa la presente variante scaturisce da una specifica esigenza di implementare le infrastrutture produttive a servizio dell'impresa agricola Forni s.n.c., localizzata in comune di Pinarolo Po, in Località Cascina Capsona.

L'attuale sede operativa comprende oltre all'abitazione, 3 fabbricati di servizio con spazi funzionali all'attività, per deposito macchinari agricoli e lo stoccaggio attrezzi e materiali. Per esigenze di ottimizzazione funzionale e gestione delle aree lavorative è scaturita la necessità di realizzare un nuovo fabbricato da destinare a deposito materiali e rimessaggio attrezzi agricoli e al contempo di riorganizzare le aree esterne pertinenziali in un'ottica di razionalizzazione degli spazi di lavoro.

L'area prevista in ampliamento si estende sul perimetro nord-est rispetto all'insediamento agricolo esistente e confina a nord con aree agricole di proprietà coltivate a seminativo mentre a est e sud è lambita da un canale irriguo.

Il progetto prevede la realizzazione, di un nuovo capannone agricolo in c.a.p. con pianta rettangolare con dimensioni planimetriche di mq 40.0 x 20.0 circa ed elevazione analoga agli esistenti fabbricati di analoga tipologia, da adibire a deposito materiali e attrezzi agricoli non motorizzati.



Stralcio Planimetrico capannone ricovero attrezzi in progetto

Le previsioni del PGT vigente per l'area in oggetto "Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua" disciplinati all'art. 50 delle NTA non consentono la realizzazione di fabbricati anche ad uso agricolo.

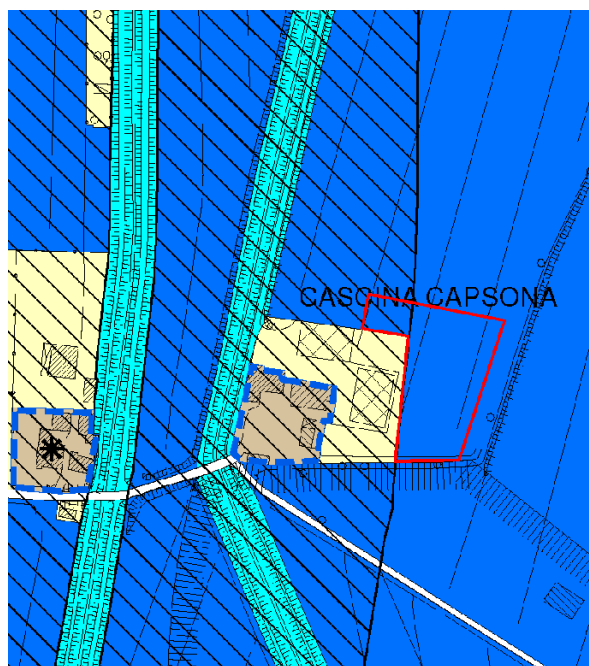
Con la presente variante si propone di estendere la zona "E1 Ambiti Agricoli normali" per la sola area necessaria alla costruzione del nuovo fabbricato pari a mq 4.560.

Su parte dell'area interessata dall'ampliamento, mappale 252, è presente un fabbricato ad uso deposito dell'azienda agricola regolarmente assentito con P.C.C. n. 4 del 28/03/2009.

La tabella seguente illustra i dati quantitativi di comparazione della variante con il vigente PGT.

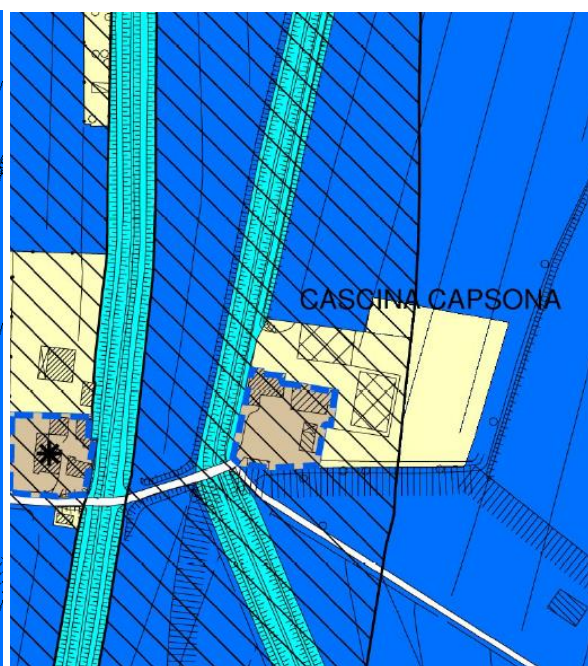
Ambito SUAP m2	PGT VIGENTE		PGT VARIANTE	
	Sup. mq	Destinazione Urbanistica	Sup. mq	Destinazione Urbanistica
4 560	4 560	Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua	4 560	E1 - Ambiti Agricoli Normali

Fig. 1 – Ambito del SUAP

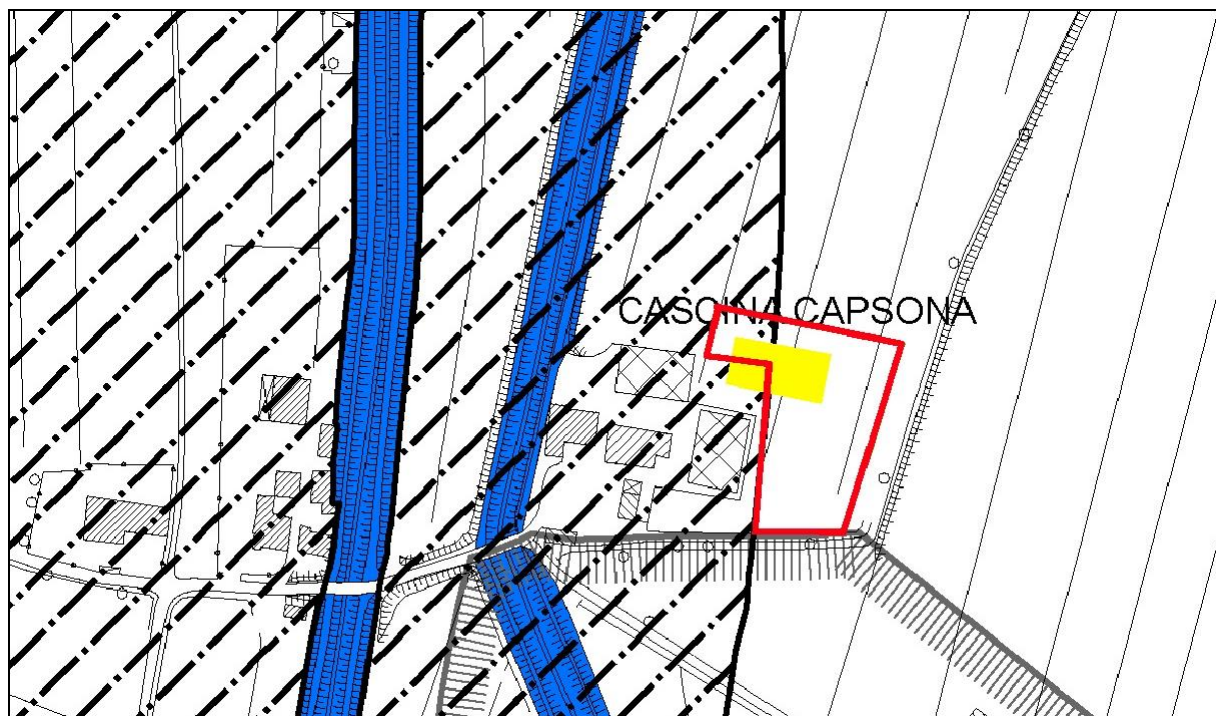


 AMBITO SUAP



Fig. 2 – PDR Tav 21.a VARIANTE



Il nuovo fabbricato agricolo in progetto ricade in parte in Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142 comma 1 lettera c), "Aree di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri" per la presenza del Rile Verzate, per cui l'intervento dovrà essere sottoposto a Autorizzazione Paesaggistica.



Stralcio DDP Tav 4 - Mappa dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali

 AMBITO SUAP
 FABBRICATO IN PROGETTO

L'attività edificatoria in zona Agricola E1 è regolamentata puntualmente dagli articoli 36, 37 e 43 delle NTA del vigente PGT a cui si rimanda. Di seguito si riportano i principali elementi che caratterizzano la disciplina urbanistica.

Articolo 36 Ambiti agricoli: norme generali

1. Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, con attenzione anche alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR 12/2005, che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Gli ambiti agricoli sono stati così contraddistinti:

- Ambiti agricoli normali - E1
- Ambiti agricoli di supporto alla rete ecologica regionale di 2° livello - E2
- Ambiti agricoli di ricomposizione della trama naturalistica - E3
- Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA
- Ambiti agricoli del tessuto storico - AE

In parte degli ambiti agricoli E1 ed E2, si sovrappongono le indicazioni di:

- Francia urbana

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- la tutela della conduzione dei fondi agricoli intesa come attività economica di fondamentale importanza per la società;
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- la conferma dei contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso,
- la salvaguardia del valore storico - ambientale delle cascine di interesse ambientale e la loro rivitalizzazione, tutelandone la morfologia e incentivandone il recupero attraverso destinazioni d'uso compatibili.

3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio.

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale, oltre alle indicazioni di tutela paesaggistica riportate in apposita sezione delle presenti norme :

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT, dovrà essere salvaguardato;
- i filari e le macchie boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, dovranno essere mantenuti;

4. Presupposti soggettivi e oggettivi

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi nelle aree agricole sono definiti dall'art. 60 della LR 12/2005.

5. Modalità di intervento

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti con:

- nuove costruzioni: permesso di costruire
- ampliamenti ed interventi sugli edifici esistenti: titolo abilitativo semplice.

6. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO CONSENTITI			SI	NO	USI DEL TERRITORIO CONSENTITI			SI	NO
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni			ARTIGIANALI	AS	Artigianato di servizio		
	V	Esercizi di vicinato	(*)			PA 1	Artigianato produttivo		
COMMERCIALI	MS 1	Medie < m ² 600			INDUSTRIALI	PA 2	Depositi a cielo aperto		
	MS 2	Medie < m ² 1500				PI 1	Industria		
	GS	Grandi > m ² 1500			ST. SERVIZIO	PI 2	Depositi a cielo aperto		
DIREZIONALI	D 1	Uffici				SS	Stazioni di servizio		
	D 2	Commercio ingrosso			AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	D 3	Attività sociali				A2	Infrastrutture agric.		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive				A3	Allevamenti		
	RI 2	Pubblici esercizi				A4	Coltivazioni		
	RI 3	Svago e spettacolo			ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

NOTA (*): Attività commerciali ammesse: ammessa la vendita diretta di prodotti dell'azienda agricola in esercizi di vicinato

7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi. Fatti salvi gli ambiti agricoli descritti successivamente e nei quali non è consentita ovvero è limitata l'edificazione, valgono i seguenti valori:

7.1. per gli interventi residenziali:

If	=	a)	0,06 m ³ /m ² su terreni a coltura orticolo o floricola specializzata
	=	b)	0,01 m ³ /m ² per un massimo di 500 m ³ per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
	=	c)	0,03 m ³ /m ² quadrato sugli altri terreni agricoli

He = m 8,50

SPp = 1 m² per ogni 10 m³ di volume calcolato in modo virtuale, con H = m 3,00

7.2. per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture produttive:

Rc	=	a)	10% dell'intera superficie aziendale
	=	b)	20% dell'intera superficie aziendale nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche
	=	c)	40% dell'intera superficie aziendale nel caso di serre

He = a) m 10,00 per i fabbricati

= b) m 18,00 per serbatoi, silos, e simili

SPp = 1 m² per ogni 10 m³ di volume calcolato in modo virtuale, con H = m 3,00

7.3. per tutti gli interventi:

Dc = He/2 con un minimo di m 5,00

Ds = m 5,00 per le strade di servizio ai fondi agricoli, salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti. La distanza minima di m. 5 dovrà essere rispettata anche per la formazione delle nuove recinzioni, ove ammesse

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 7.1 e 7.2 sono incrementati del 20 per cento.

I limiti di cui al comma 7.2 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva dell'azienda agricola.

8. Priorità del recupero di edifici esistenti per la destinazione residenziale.

Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo ineditato, si prescrive che le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.

Articolo 37 Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali

1. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzioni di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive per gli interventi nell'ambito delle cascine di interesse ambientale "E-A", in tutti gli ambiti agricoli si prescrive:

1.1. Edifici per infrastrutture

Possono essere di tipo "in opera" o "prefabbricato", con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali:

- coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone e delle gamme della terracotta
- pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.

1.2. Edifici residenziali e ad essi assimilabili

- facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze inter piano di tipo tradizionale
- rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista e in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non essere per parti limitate o decorazioni complementari
- serramenti: devono essere in legno o metallo verniciato
- serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato
- coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti al contesto edilizio. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale
- canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata

1.3. Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi:

- recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca. Esse dovranno altezza non superiore a m 2,00 ed essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde), senza zoccolo di muratura, calcestruzzo od altro;
- recinzioni delle costruzioni: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza e comunque in proporzione non superiore a mq 10 di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici. Esse potranno avere zoccolo di altezza massima di cm 60 (in muratura o calcestruzzo o altro) e sovrastante inferriata di metallo.

Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di m 6,00, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.

Articolo 43 Ambiti agricoli normali – E1

1. Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento della normale attività agricola.

2. Finalità

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- il mantenimento e la qualificazione della rete ecologica, dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo ineditato;
- la coltivazione dei terreni, il mantenimento delle attività agricole in atto, il potenziamento delle infrastrutture agricole presenti;
- il mantenimento e la qualificazione dei valori naturalistici presenti;
- la realizzazione di macchie e di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica;
- difesa dei corridoi ecologici

3. Lotto minimo di intervento.

Valgono i seguenti casi:

edifici al servizio di aziende agricole esistenti	= non sono posti limiti al Lotto minimo
edifici al servizio di aziende agricole di nuovo insediamento	= Lotto minimo lotto minimo dell'azienda, riferito ai terreni ubicati nel territorio del comune in qualsiasi tipo di ambito agricolo, non inferiore a 2,00 ha

4. Applicazione degli indici, utilizzazione e concentrazione delle possibilità edificatorie.

Ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, nel presente ambito è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, siti in altro ambito agricolo (compresi quelli su terreni in ambito agricolo di comuni contermini) a tutti i quali, a questo solo fine, sono attribuiti gli indici definiti dalle presenti norme relative agli ambiti agricoli di cui all'Articolo 36.

5. COMPATIBILITÀ DELLE VARIANTI CON LO STUDIO GEOLOGICO

L'ambito di variante è stato verificato con lo studio geologico redatto in allegato al PGT Vigente.

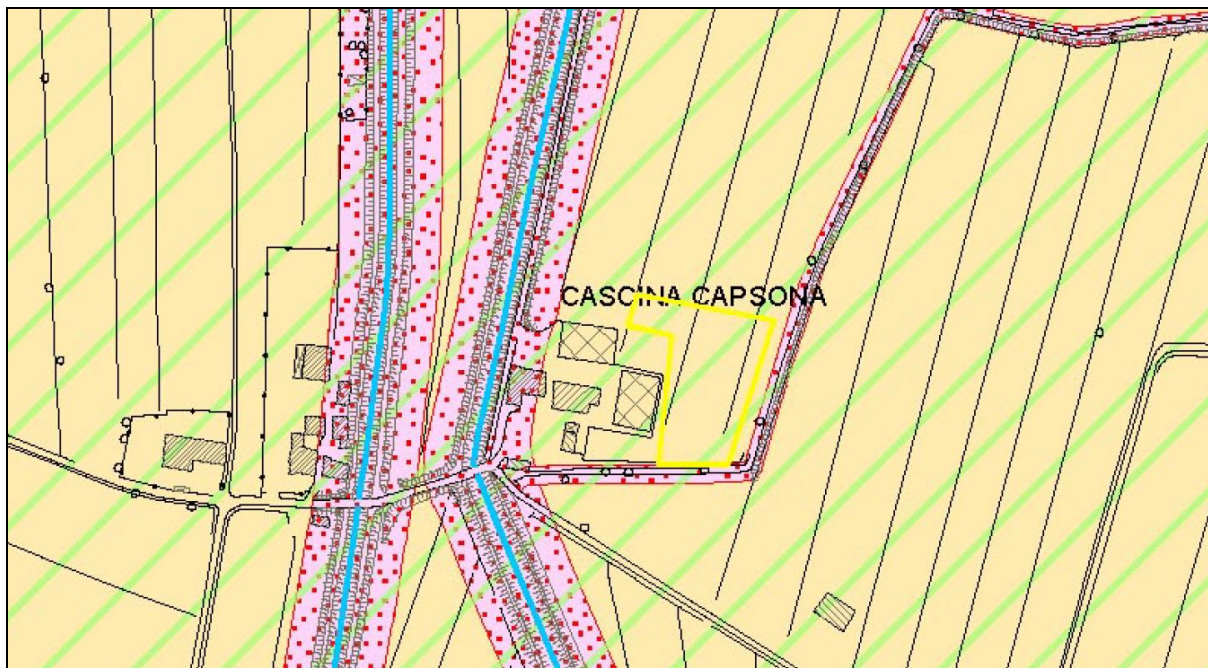
L'area in oggetto ricade nella Fascia C del P.A.I che comprende le "Aree di inondazione per piena catastrofica" in cui è competenza degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica la regolamentazione delle attività consentite.

Dalle analisi non sono emerse particolari controindicazioni all'edificazione nell'area in oggetto che risulta inclusa in CLASSE 2 di fattibilità geologica "Fattibilità con modeste limitazioni". In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni ed in particolare all'edificabilità. Si tratta di aree caratterizzate dalla locale presenza di orizzonti argillosi, argillo-sabbiosi e argillolimosi con caratteristiche geotecniche potenzialmente scadenti e dove localmente la soggiacenza della falda acquifera è ridotta per la locale presenza di lenti sabbiose confinate negli strati argillosi che determinano l'instaurarsi di un regime a falde sospese.

Preventivamente alla progettazione degli interventi dovranno essere eseguite indagini di dettaglio allo scopo di valutare nel dettaglio l'assetto litostratigrafico, geotecnico e idrogeologico del sottosuolo mediante l'esecuzione di adeguate indagini geognostiche in sito, finalizzate alla definizione della profondità del piano di posa delle fondazioni e delle caratteristiche geotecniche del substrato per consentire il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali.

Il progetto presentato allo Sportello Unico delle attività Produttive è accompagnato da specifica relazione geologica/geotecnica come previsto dal vigente studio geologico per la relativa classe di fattibilità geologica, a cui si rimanda per gli aspetti di dettaglio.

In allegato alla presente variante viene prodotta la “Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà” a firma di professionista abilitato, con la quale si assevera la congruità tra le previsioni urbanistiche di cui alla presente Variante al PGT e i contenuti dello studio geologico vigente, ai sensi della D.g.r. 26 aprile 2022 - n. XI/6314.



Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano

6. COMPATIBILITÀ DELLE VARIANTI CON LE PRESCRIZIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Ai fini della verifica di compatibilità della variante in oggetto, si è preso in esame il quadro programmatico e normativo di riferimento delineato in fase di redazione del vigente PGT aggiornato con quanto illustrato al paragrafo 2 della presente relazione. Nello specifico i contenuti della presente variante sono stati verificati con i seguenti tematismi:

- Previsioni di livello sovraordinato – pianificazione regionale: PTR – PTPR,
- Previsioni di livello sovraordinato – pianificazione provinciale: PTCP,
- Vincoli paesaggistici – D.Lgs 42/2004,

che forniscono una visione complessiva degli aspetti strutturali e delle strategie di pianificazione in atto, oltre al quadro di insieme dei vincoli presenti sul territorio.

Non sono emersi particolari elementi di incompatibilità.

In merito al confronto tra gli obiettivi della variante al PGT e gli obiettivi del PTR, in considerazione del fatto che la presente variante, come illustrato ai precedenti paragrafi, scaturisce dalle esigenze di ampliamento di un'attività economica esistente tramite la procedura di SUAP (art. 97 della L.R. 12/2005 e art. 8 del D.P.R. 160/2010), si può affermare che gli obiettivi previsti nella variante sono nel complesso coerenti con gli obiettivi del PTR.

OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA IRRIGUA	OBIETTIVI DELLA VARIANTE
<ul style="list-style-type: none"> - ST5.1 Garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale (ob. PTR 8, 14, 16) - ST5.2 Garantire la tutela delle acque ed il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricoltura, in accordo con le determinazioni assunte nell'ambito del Patto per l'Acqua, perseguire la prevenzione del rischio idraulico (ob. PTR 4, 7, 8, 14, 16, 18) - ST5.3 Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo (ob. PTR 14, 21) - ST5.4 Promuovere la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservarne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita dei cittadini e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale (ob. PTR 10, 18, 19) - ST5.5 Migliorare l'accessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti (ob. PTR 2, 3, 4, 7, 8, 9, 13, 17) - ST5.6 Evitare lo spopolamento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le opportunità lavorative (ob. PTR 3,5) 	<ul style="list-style-type: none"> - Ridefinizione area agricola atta a consentire l'ampliamento della sede operativa di un'impresa agricola insediata in loco, che per esigenze di ottimizzazione funzionale e razionalizzazione delle aree lavorative necessita la realizzazione di un nuovo fabbricato e la riorganizzazione degli spazi esterni.

7. COMPATIBILITÀ CON LA NORMATIVA VIGENTE

La variante in oggetto viene elaborata ai sensi della normativa vigente, con particolare riferimento alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), e precisamente all'articolo 97, che stabilisce le procedure previste per le varianti agli atti costituenti il PGT nell'ambito dei progetti presentati allo Sportello unico per le attività produttive.

In attuazione dell'Art. 4 della LR 12/2005, il percorso di variante al PGT vigente è accompagnato da un processo valutativo (Valutazione Ambientale Strategica) circa la sostenibilità ambientale degli ambiti del PGT oggetto di variante, coerentemente con gli indirizzi generali di cui alla DGR n. 8/1563/2005.

In particolare si procede a verifica di assoggettabilità alla VAS in quanto sussistono i seguenti requisiti:

la variante

- a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche
- b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

I contenuti della presente variante sono conformi all'art.5 c.4 della LR 31/2014 che disciplina le varianti urbanistiche nel periodo transitorio, cioè fino all'adeguamento dei PGT alla LR 31/2014 a seguito dell'integrazione del PTR e dell'adeguamento dei PTCP alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, in quanto **non comporta nuovo consumo di suolo**.

art.5 c.4 della LR 31/2014

*Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, 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 oppure del primo PGT se entrato in vigore successivamente a tale data. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. **I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005.** Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR.*

8. ELENCO ELABORATI

La presente variante al PGT vigente, ai sensi dell'art. 97 della L.R. 12/2005 e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, risulta costituita dai seguenti elaborati:

Elaborato 1 Relazione illustrativa

Documento di piano

Tav. 16 – Carta delle Previsioni di Piano - scala 1:5.000

Piano dei Servizi

Tav. 28 – Carta del verde e della rete ecologica comunale – scala 1:5.000

Piano delle Regole

Tav. 21/a – Carta della disciplina delle aree – Intero comune - scala 1:5.000

ALLEGATI

- Rapporto preliminare per la Verifica di assoggettabilità alla VAS
- Allegato 1 dell'Allegato A – D.g.r. 26 aprile 2022 - n. XI/6314