



PROVINCIA DI PAVIA

COMUNE DI PALESTRO

**VARIANTE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO
DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE FINALIZZATA
ALL'AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE
AI SENSI DELLA LR 12/2005 E SS.MM.II.**

PROPOSTA DI MODIFICA DEGLI ATTI DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 COMMA 5 DELLA LR 12/2005 E SS.MM.II.

COMUNE DI PALESTRO / VARIANTE PGT PER AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE

NOVEMBRE 2024



INDICE

1. PREMESSA	4
2. VERIFICA DELL'ARTICOLO IV-3, COMMA 8 SECONDO PERIODO DI PTCP VIGENTE (SOGLIA DEL 5% DELLE AREE URBANIZZATE E URBANIZZABILI)	8
3. VERIFICA DELL'ARTICOLO IV-3, COMMA 10 DI PTCP VIGENTE (CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' ED AREE DI ESCLUSIONE)	9
4. VERIFICA DELL'ARTICOLO IV-3, COMMA 9 LETTERA E DI PTCP VIGENTE (RELAZIONE AGRONOMICA)	10

1. PREMESSA

La presente proposta di Variante al vigente Piano delle Regole di Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Palestro consiste nella modifica dell'area individuata come *Area B*, oggi non edificata e ad attuale uso per attività agricole, che risulta contigua all'area individuata come *Area A*, oggi già edificata e ad attuale uso per attività produttive.

Le suddette particelle dell'area in oggetto, individuata come *Area B*, corrispondono alle seguenti superfici catastali totali, come da estratto catastale e visure allegate: *Area B* pari a 21.198 metri quadrati.

Le attività già esistenti ed insistenti sulla suddetta *Area A*, hanno necessità di ampliare i propri spazi sui terreni della suddetta *Area B*, al fine di realizzare attività funzionali alle attività già esistenti e attive.

I terreni di cui sopra e corrispondenti all'*Area A* sono azzonati dal vigente PGT di Palestro come *Zona D1 – Industriale-artigianale esistente*, e parzialmente interessati dalla fascia di rispetto *Zona R1 – Rispetto stradale*.

La proposta di variante prevede l'estensione dello stesso azzonamento anche sull'*Area B*, modificandola da agricola a produttiva, e più specificamente da *Zona R3 – Rispetto dell'abitato* a *Zona D1 – Industriale-artigianale esistente*.

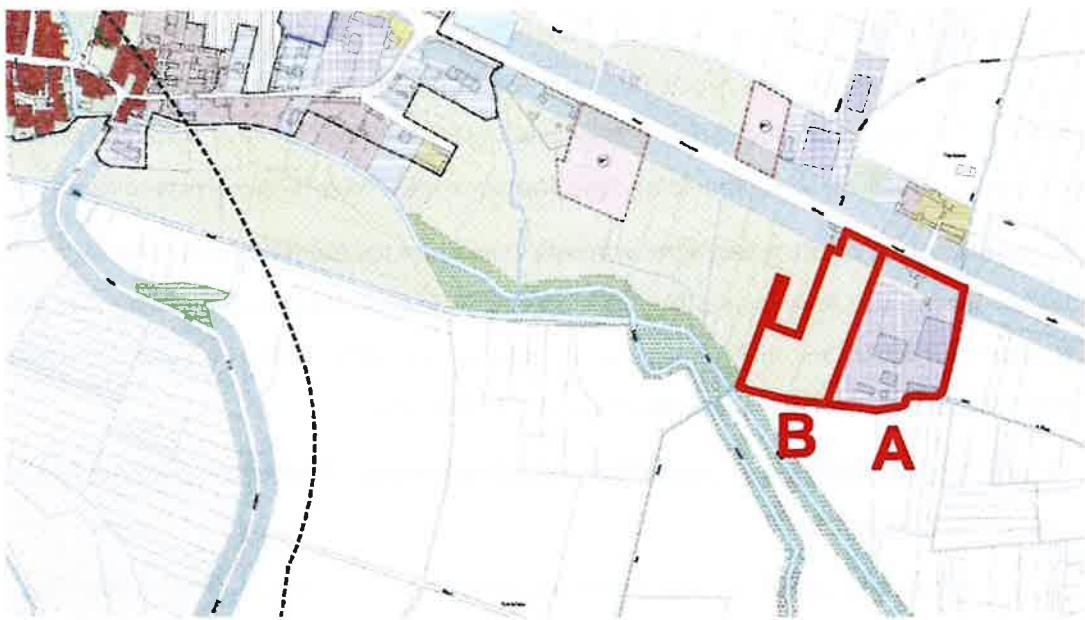


Fig. 1.1 - Estratto PGT vigente - Elaborato PdR02.b_c – Azzonamento del Tessuto urbano



Fig. 1.2 - Estratto Geoportale RL – Individuazione dell'area

L'intera area in oggetto, sia per la porzione identificata come *Area A* (area già edificata) sia per la porzione identificata come *Area B* (area non edificata), è individuata dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Pavia, come *Ambito Agricolo Strategico* e in particolare come *Ambito Agricolo Strategico di prevalente interesse produttivo*.

Pertanto con la presente si trasmette proposta di modifica del suddetto *Ambito Agricolo Strategico*, ai sensi dell'Articolo IV-3 (Ambiti e aree agricole nella pianificazione comunale) della Normativa d'attuazione di PTCP vigente. La variante è di fatto sottoposta alle disposizioni dell'Articolo IV-3, commi 5, 8 e 9, che di seguito si riportano.

Estratto Articolo IV-3 (Ambiti e aree agricole nella pianificazione comunale) della Normativa d'attuazione di PTCP vigente

5. *Costituiscono correzioni e aggiornamenti coerenti con le strategie generali del PTCP, ai sensi della normativa regionale vigente, tutte le variazioni finalizzate:*
 - a. *alla correzione di errori materiali contenuti nella documentazione prodotta;*
 - b. *all'aggiornamento dello stato di fatto operato dai Comuni nei PGT, da altro ente o dalla provincia stessa in strumenti a maggior dettaglio;*
 - c. *al recepimento delle determinazioni a maggior definizione operate dai Comuni nei PGT, da altro ente o dalla provincia stessa in strumenti a maggior dettaglio, condive nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità.*
8. *Rientrano tra le modifiche di cui al precedente comma 5 punto c) le determinazioni e le previsioni dei PGT comunali, non incidenti sulle strategie di piano, riguardanti:*
 - a. *gli adeguamenti al contenimento di consumo di suolo;*
 - b. *l'attuazione della rigenerazione urbana e territoriale comunale;*
 - c. *la coerenza morfologica e attuativa tra aree urbanizzate e urbanizzabili e porzioni limitate di ambiti agricoli strategici.*

In questi casi le modifiche e le rettifiche agli ambiti agricoli strategici non dovranno superare complessivamente il 5% della somma tra le aree urbanizzate e urbanizzabili del comune (così come ricavabile dai dati allegati -Tabella 10- al presente documento) fino al valore di tale somma pari a ha 500 (5% = 25 ha di modifiche e rettifiche agli ambiti agricoli strategici). All'interno della soglia indicata sarà possibile procedere in termini di bilancio algebrico.

9. *Le varianti di PGT che comprendono le modifiche contemplate nei commi 8.a, 8.b, 8.c, dovranno essere accompagnati da:*
 - a. *documentazione cartografica di dettaglio in scala adeguata (1:5.000 – 1:2000) dimostrativa delle variazioni richieste;*
 - b. *elaborati di confronto;*
 - c. *verifiche quantitative;*
 - d. *relazione puntuale di esclusione dalle aree indicate al successivo comma 10 del presente articolo;*
 - e. *relazione agronomica atta a dimostrare la scarsa qualità dei suoli.*
10. *(P) Le modifiche potranno essere proposte esclusivamente nelle seguenti condizioni:*
 - a. *in aderenza al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) vigente alla data di entrata in vigore del PTCP;*
 - b. *all'esterno delle seguenti aree:*
 - *aree a rischio alluvionale e di dissesto secondo il PAI ed il PGRA;*
 - *aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del RD n. 3267/1923;*
 - *aree ed elementi di rilievo geomorfologico;*
 - *Siti Natura 2000 e al relativo contorno;*
 - *Aree di Elevata Naturalità di cui art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale;*
 - *Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS);*
 - *Gangli primari, Aree di interesse naturalistico in ambito planiziale, Varchi di permeabilità residuale della Rete Ecologica Provinciale di cui all'art. II-52;*
 - *Beni paesaggistici di cui all'art. 142, comma 1, let. c) del D.lgs. n. 42/2004;*
 - *Visuali sensibili;*
 - *Ambito Barco Certosa e Navigli storici: sono richiamate le limitazioni esplicitamente previste nei relativi PPD e Piano d'Area;*

- b) senza creare porzioni isolate di Ambiti Agricoli Strategici e di dimensioni non più economicamente vantaggiose per la conduzione agricola;*
- c) senza frammentare la continuità, l'accessibilità alle parcelle agricole e le funzioni delle aziende agricole;*
- d) senza frammentare e ridurre la continuità cartografica e funzionale degli Ambiti agricoli con valenza paesaggistica [PAE], di interazione con il sistema ecologico e naturalistico [ECO], con valenza paesaggistica di collina e montagna [OLT].*

2. VERIFICA DELL'ARTICOLO IV-3, COMMA 8 SECONDO PERIODO DI PTCP VIGENTE (SOGLIA DEL 5% DELLE AREE URBANIZZATE E URBANIZZABILI)

Ai sensi dell'Articolo IV-3 (Ambiti e aree agricole nella pianificazione comunale), comma 8, secondo periodo, della Normativa d'attuazione di PTCP vigente, *le modifiche e le rettifiche agli ambiti agricoli strategici non dovranno superare complessivamente il 5% della somma tra le aree urbanizzate e urbanizzabili del comune (così come ricavabile dai dati allegati -Tabella 10- al presente documento) fino al valore di tale somma pari a ha 500 (5% = 25 ha di modifiche e rettifiche agli ambiti agricoli strategici).*

Per quanto attiene al caso in oggetto l'area oggetto di modifica dell'Ambito Agricolo Strategico produttivo individuato dal vigente PTCP è di 2,2 ettari.

La Tabella 10 allegata al vigente PTCP riporta il seguente valore complessivo delle aree urbanizzate ed urbanizzabili del Comune di Palestro: 261,40 ettari; a questo corrisponde il limite massimo del 5%, pari a 13,07 ettari.

Il valore dell'area di cui alla presente proposta di modifica (2,2 ettari) risulta pertanto nel valore massimo del 5% dell'urbanizzato e urbanizzabile consentito dal vigente PTCP (13,07 ettari).

3. VERIFICA DELL'ARTICOLO IV-3, COMMA 10 DI PTCP VIGENTE (CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' ED AREE DI ESCLUSIONE)

Si evidenzia anche che ai sensi dell'Articolo IV-3 (Ambiti e aree agricole nella pianificazione comunale), comma 10, della Normativa d'attuazione di PTCP vigente, **l'area oggetto di proposta di modifica dell'Ambito Agricolo Strategico rispetta le seguenti condizioni:**

- a) *risulta in aderenza al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) vigente alla data di entrata in vigore del PTCP;*
- b) *non crea porzioni isolate di Ambiti Agricoli Strategici e di dimensioni non più economicamente vantaggiose per la conduzione agricola;*
- c) *non frammenta la continuità, l'accessibilità alle parcelle agricole e le funzioni delle aziende agricole;*
- d) *non frammenta o riduce la continuità cartografica e funzionale degli Ambiti agricoli con valenza paesaggistica [PAE], di interazione con il sistema ecologico e naturalistico [ECO], con valenza paesaggistica di collina e montagna [OLT].*

Inoltre si evidenzia che ai sensi dell'Articolo IV-3 (Ambiti e aree agricole nella pianificazione comunale), comma 10, della Normativa d'attuazione di PTCP vigente, **l'area oggetto di proposta di modifica dell'Ambito Agricolo Strategico, risulta all'esterno delle seguenti aree di esclusione:**

- aree a rischio alluvionale e di dissesto secondo il PAI ed il PGRA;
- aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del RD n. 3267/1923;
- aree ed elementi di rilievo geomorfologico;
- Siti Natura 2000 e al relativo contorno;
- Aree di Elevata Naturalità di cui art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale;
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS);
- Gangi primari, Aree di interesse naturalistico in ambito planiziale, Var-chi di permeabilità residuale della Rete Ecologica Provinciale di cui all'art. II-52;
- Beni paesaggistici di cui all'art. 142, comma 1, let. c) del D.lgs. n. 42/2004;
- Visuali sensibili;
- Ambito Barco Certosa e Navigli storici: sono richiamate le limitazioni esplicitamente previste nei relativi PPD e Piano d'Area.

4. VERIFICA DELL'ARTICOLO IV-3, COMMA 9 LETTERA E DI PTCP VIGENTE (RELAZIONE AGRO-NOMICA)

Giovanni Molina
Dottore Agronomo, ODAF Milano n.1414

4.1 Considerazioni sulla qualità del suolo

4.1.1. Elementi di attenzione

L'area oggetto di variante, per la porzione in ampliamento dello stabilimento esistente, interessa suoli molto profondi, con superfici stabili, a morfologia pianeggiante o leggermente ondulata, che costituiscono il piano di base (superficie modale) della bassa pianura sabbiosa.

La quantità di Carbonio organico nel suolo è bassa.

Sono suoli adatti alle pratiche agronomiche, con moderate limitazioni allo spandimento dei liquami e dei fanghi in riferimento alla soggiacenza della falda e alla bassa capacità protettiva delle acque sotterranee.

Il valore naturalistico dei suoli esprime il grado di qualità pedogenetica dei substrati, e viene così definito (ERSAF): *la collocazione dei suoli entro tali, specifici, gruppi tassonomici rivela che essi si sono formati, durante periodi di tempo molto lunghi, per l'azione di processi pedogenetici non più attivi e pertanto si trovano in disequilibrio sotto le attuali condizioni ambientali. In quanto testimoni di passate epoche la loro perdita sarebbe irreversibile e comporterebbe una perdita della qualità del paesaggio.* Altri caratteri del suolo, non direttamente collegati al passato, rivelano tuttavia ambienti significativi per la biodiversità e lo stoccaggio del carbonio organico nel suolo.

La cartografia pedologica di regione Lombardia restituisce valori bassi di naturalità dei suoli oggetto di analisi. Si esclude quindi la presenza di siti di interesse pedologico (pedositi), intesi come suoli ad elevato valore naturalistico.

Secondo la definizione ERSAF, la capacità d'uso dei suoli ha l'obiettivo di valutare il suolo, ed in particolare il suo valore produttivo, ai fini dell'utilizzo agro-silvo-pastorale. I suoli vengono classificati essenzialmente allo scopo di metterne in evidenza i rischi di degradazione derivanti da usi agricoli inappropriati.

Tale interpretazione viene effettuata in base sia alle caratteristiche intrinseche del suolo (profondità, pietrosità, fertilità), che a quelle dell'ambiente (pendenza, rischio di erosione, inondabilità, limitazioni climatiche).

La capacità d'uso dei suoli ha come obiettivo l'individuazione dei suoli agronomicamente più pregiati, e quindi più adatti all'attività agricola, consentendo in sede di pianificazione territoriale, se possibile e conveniente, di preservarli da altri usi.

Il sistema prevede la ripartizione dei suoli in 8 classi di capacità con limitazioni d'uso crescenti.

Le prime 4 classi sono compatibili con l'uso sia agricolo che forestale e zootecnico; le classi dalla quinta alla settima escludono l'uso agricolo intensivo, mentre nelle aree appartenenti all'ultima classe, l'ottava, non è ritenuta possibile alcuna forma di utilizzazione produttiva.

I valori di capacità uso sono, pertanto, così definiti:

- Suoli adatti all'agricoltura:
 - 1 limitazioni assenti o lievi;
 - 2 limitazione moderate;**
 - 3 limitazioni severe;
 - 4 limitazioni molto severe;
- Suoli adatti al pascolo ed alla forestazione:
 - 5 limitazioni moderate;
 - 6 limitazioni severe;
 - 7 limitazioni severissime;
- Suoli non adatti ad usi agro-silvo-pastorali:
 - 8 non adatti.

A ciascuna classe di capacità d'uso è attribuito l'insieme delle limitazioni che interessano l'utilizzo agro-forestale. Le limitazioni sono classificate come segue:

e: limitazioni legate al rischio di erosione;

w: limitazioni legate all'abbondante presenza di acqua, dentro e sopra il suolo, sì da interferire con il normale sviluppo delle colture;

s: limitazioni legate a caratteristiche negative del suolo come l'abbondante pietrosità, la scarsa profondità, la sfavorevole tessitura e lavorabilità, altre;

c: limitazioni legate a sfavorevoli condizioni climatiche.

Nell'area oggetto di variante e nel contesto in cui si inserisce sono identificati suoli adatti all'agricoltura, con limitazioni moderate (valore 2).

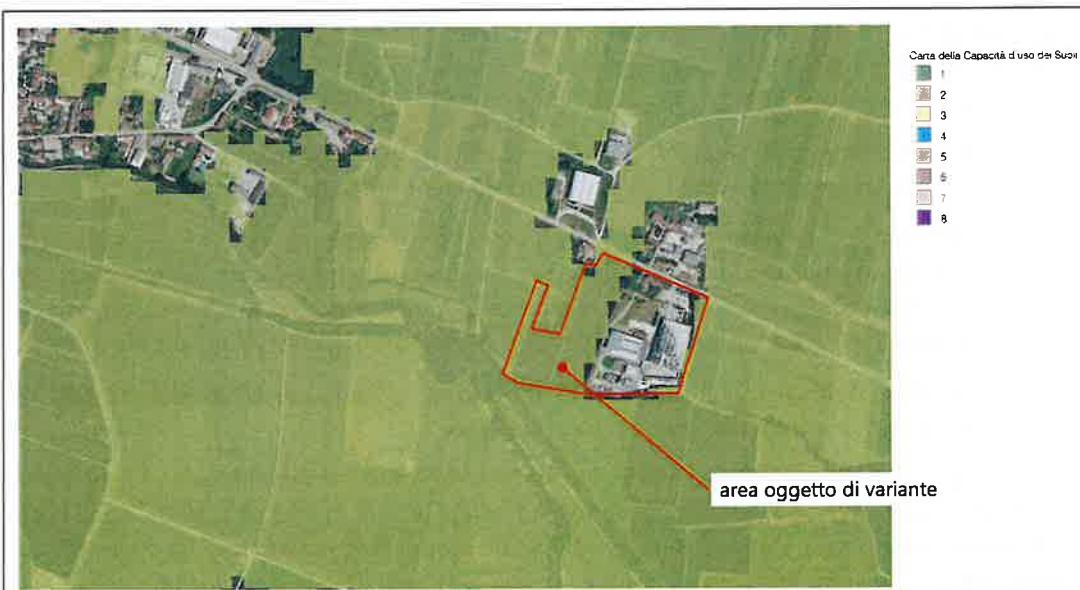


Figura 4.1. Estratto della Carta della Capacità d'uso dei Suoli e perimetrazione area oggetto di variante (fonte: Geoportale della Lombardia).

4.2 Considerazioni sull'ordinamento culturale e le potenzialità d'uso

Nell'area oggetto di ampliamento, secondo i dati SIARL di Regione Lombardia, si susseguono da anni coltivazioni cerealicole (tra cui mais) e industriali, con legumi secchi (registrati nel 2019), quale probabile introduzione di una leguminosa in rotazione lunga sulla monocoltura di mais, dettata da obblighi di condizionalità della PAC e motivata dal basso tenore in sostanza organica del suolo sopra indicato.

Le immagini satellitari dell'ultimo decennio disponibili sul portale di Google Earth confermano questa ipotesi di ordinamento culturale. Nell'area in esame non sono registrati utilizzi risicoli, che viceversa sono estesi nelle parcelle al contorno e nel più ampio contesto agricolo di zona.

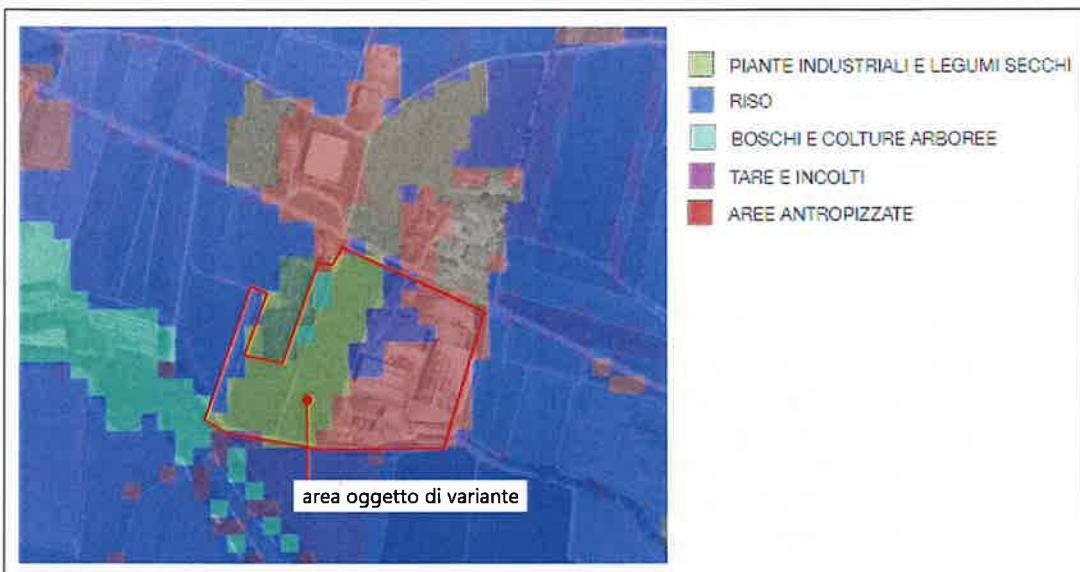


Figura 4.2. Estratto della Carta dell'uso agricolo riferito a dati SIARL 2019 e area oggetto di variante (fonte: Geoportale della Lombardia).

Per quanto attiene al valore agricolo dei suoli si è fatto riferimento all'aggiornamento cartografico del 2023 operato da Regione Lombardia: il *“Valore agricolo dei suoli 2023”* deriva dal modello Metland (Metropolitan landscape planning model) che si articola in 3 fasi:

- determinazione del valore intrinseco dei suoli (vocazione agricola), basata sulla attribuzione di punteggi alle classi di capacità d'uso identificate nel territorio;
- definizione, mediante punteggi, del grado di riduzione di tale valore (destinazione agricola reale), valutato in base all'uso reale del suolo; lo strato informativo di riferimento utilizzato, congruente sull'intero territorio regionale, è costituito dalla cartografia della destinazione d'uso agricola e forestale della Lombardia (Dusaf 7) aggiornato al 2021;
- calcolo e determinazione del valore agricolo del sistema paesistico rurale, sulla base della combinazione tra i due fattori precedenti.

Tale combinazione produce una serie di valori numerici (ai valori numerici più alti corrisponde un più alto valore agricolo), che si collocano in un range teorico che va da 0 a 114, e che devono poi essere ripartiti nelle classi di valore finali: a tale scopo vengono adottati, con criterio ragionato, intervalli in grado di rappresentare al meglio la specificità e la distribuzione dei valori del sistema paesistico rurale provinciale.

L'area oggetto di analisi si colloca in corrispondenza di suoli con valore agricolo alto (aventi punteggio >90), caratterizzati da una buona capacità d'uso, adatti a tutte le colture o con moderate limitazioni agricole e/o dalla presenza di colture redditizie (seminativi, frutteti, vigneti, prati e pascoli, colture orticole e orto florovivaistiche, ecc.).

La classe comprende quindi i suoli ad elevato e molto elevato valore produttivo, particolarmente pregiati dal punto di vista agricolo produttivo.

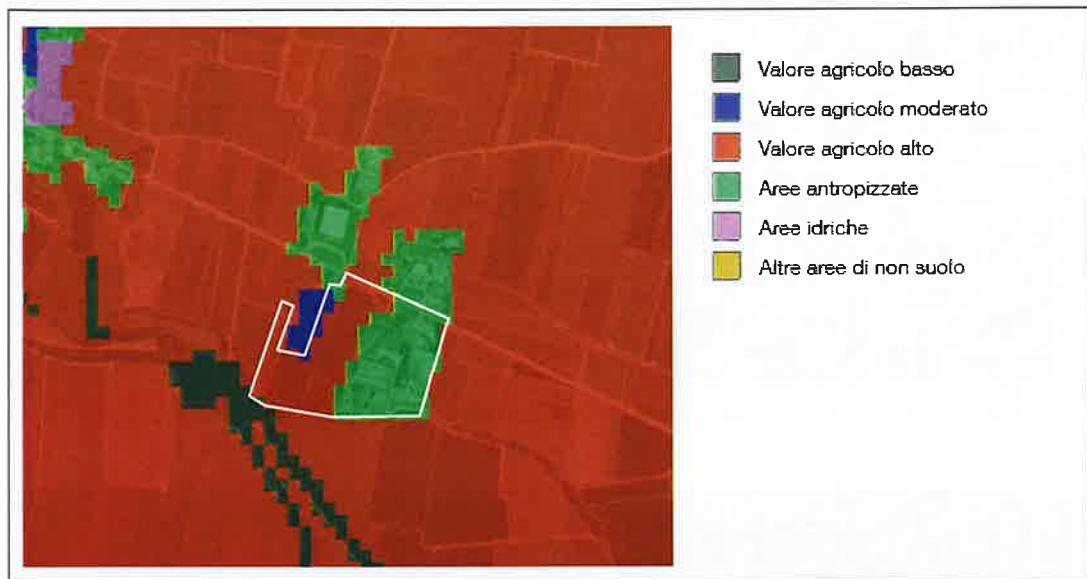


Figura 4.3. Estratto della Carta Valore agricolo dei suoli 2023 e area oggetto di variante (fonte: Geoportale della Lombardia).



Figura 4.4. Estratto immagine satellitare 02/09/2014 e individuazione area (fonte Google Earth)

COMUNE DI PALESTRO / VARIANTE PGT PER AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE



Figura 4.5. Estratto immagine satellitare 03/10/2016 e individuazione area (fonte Google Earth)



Figura 4.6. Estratto immagine satellitare 09/07/2020 e individuazione area (fonte Google Earth)

Fatto salvo per un uso a coltura arborea industriale a fine ciclo nel 2014 (pioppeto), le immagini satellitari dell'ultimo decennio confermano gli usi culturali indicati dal data base del SIARL: Seminativi con cereali e colture industriali ad esclusione del riso.

Essendo la coltura risicola quella di riferimento in zona, oltre alla coltura attualmente più redditizia si rileva una limitazione di fatto nell'uso agronomico legata a tre fattori:

- una criticità nell'adduzione idrica a monte legata agli elementi fisici sulla linea di adduzione irrigua nordovest-sudest, (strada provinciale 596 a monte verso nord, viabilità ed elementi interferenti come la zona a giardino sul lato ovest) che rendono difficile una adduzione adeguata e tale da rendere possibile una sommersione continua;
- una criticità nel mantenimento della sommersione della risaia in acqua, legata alla vicinanza di porzioni edificate ed abitazioni, con possibili effetti collaterali di infiltrazioni idriche e problemi igienico sanitari;
- una criticità nella praticabilità del campo con macchine di grandi dimensioni (mietitrebbie) legata alla accessibilità ai campi limitata a due punti ristretti sugli spigoli NW e SE.

Nel merito dei potenziali usi strategici dal punto di vista produttivo, non si rilevano quindi forti limitazioni intrinseche alla struttura del singolo appezzamento, eccettuate le parziali limitazioni legate allo spandimento di liquami, digestati o fanghi individuata da ERSAF, e alla praticabilità irrigua per la sommersione, quanto piuttosto limitazioni, sempre non significative, legate alla collocazione spaziale, alle destinazioni d'uso collaterali ed al contesto logistico di contorno.

Tali considerazioni confermano quindi una buona vocazione agronomica dell'area pur non giustificandone una puntuale individuazione strategica d'ambito.

4.3 Considerazioni sull'agroecosistema ed indicazioni di tutela

In ragione delle precedenti valutazioni e con una considerazione più ampia della sola valutazione agronomica puntuale dell'area oggetto di variante, si ritiene di porre in rilievo alcune considerazioni di carattere più ampio guidate da una visione agroecosistemica.



Figura 4.7. Estratto immagine satellitare 20 maggio 2021 e individuazione dell'area (fonte Google Earth)

In particolare si pongono in rilievo quattro aspetti:

1. la tutela dell'andamento freatico della prima falda;
2. il ruolo strategico del corridoio ecologico che corre lungo lo sviluppo del Cavo Scotti e della Roggia Gambara a sud-sudovest dell'area;
3. la lettura di paleo-alvei a sud dell'area;
4. l'individuazione di varchi di connessione ecologica da preservare tra l'abitato di Palestro e l'area di variante al fine di non indirizzare una possibile conurbazione.

Questi aspetti sono raffigurati schematicamente dalla interpretazione della sotto riportata immagine satellitare (Fig. 4.8) nella quale sono indicate:

1. una linea immaginaria del movimento di prima falda - freccia azzurra;
2. la direzione ecologica del corridoio individuato dalla fotointerpretazione degli elementi naturali che seguono il Cavo Scotti e la Roggia Gambara sopra menzionati (diramatori irrigui del consorzio Est Sesia) – freccia verde tratteggiata E|W;
3. il varco ipotetico sul territorio non urbanizzato tra l'abitato di Palestro e il fiume Sesia perpendicolarmente alla SP 596 – freccia verde tratteggiata N|S;
4. La lettura delle partizioni poderali che indicano il disegno di preesistenti paleoalvei che riprendono le attuali anse del Fiume Sesia.

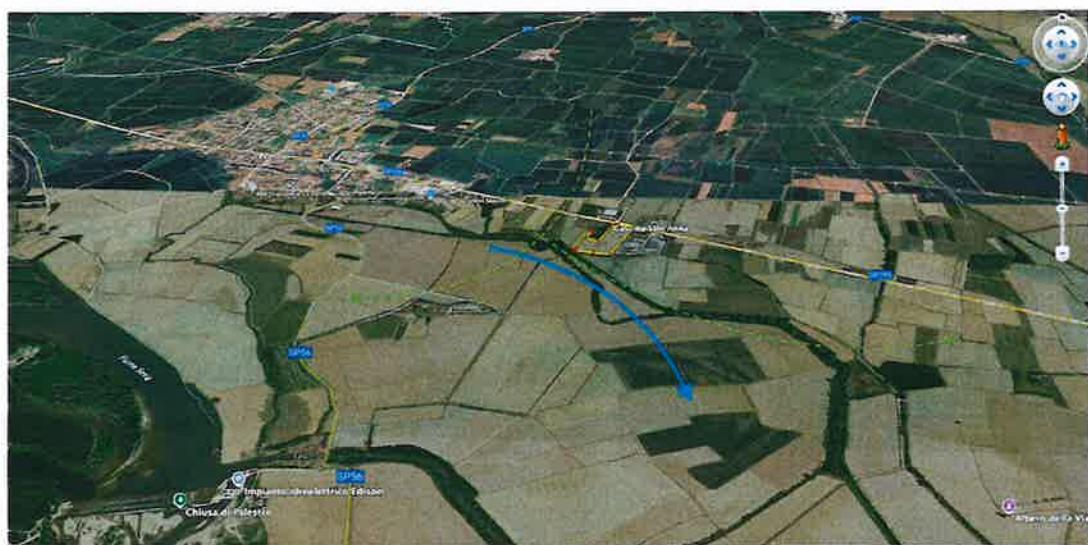


Figura 4.8. Estratto immagine satellitare e individuazione dell'area (fonte Google Earth)

Al fine di tutelare questi elementi della tessitura territoriale si consiglia pertanto di porre particolare attenzione nel progetto insediativo sull'area di variante, concentrando le opere di mitigazione e compensazione sui lati est e sud del lotto di variante.

In questa fascia, indicativamente e schematicamente raffigurata in figura 4.9, si suggerisce di salvaguardare il confine con il Cavo scotti, e preservare da elementi edilizi o superfici impermeabilizzate i lati sud e ovest, concentrando qui gli elementi vegetazionali di pregio indicati a compensazione della variante di urbanizzazione.



Figura 4.9. Estratto immagine satellitare e individuazione fascia di tutela (fonte Google Earth)

Novembre 2024

In fede, il Professionista

*Giovanni Molina, Dottore Agronomo
Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Milano
ODAF MI n. 1414*

