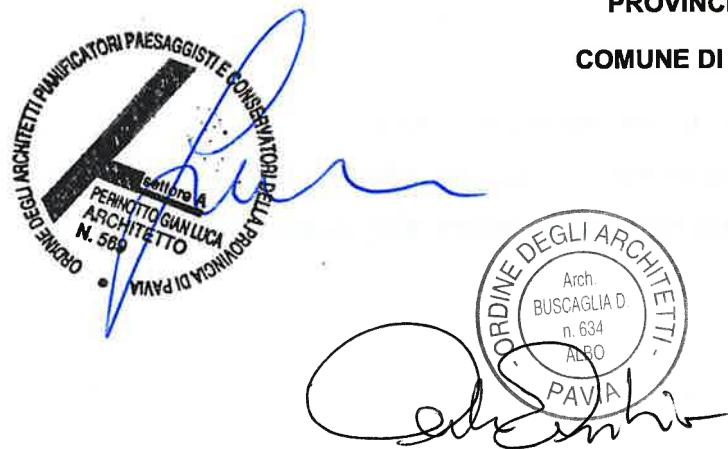


PROVINCIA DI PAVIA

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.**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NOVEMBRE 2024

INDICE

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | L'INDIVIDUAZIONE AREA IN OGGETTO | 3 |
| 2. | LE PREVISIONI E LE NORME DI PGT VIGENTE..... | 5 |
| 3. | LA PROPOSTA DI VARIANTE PER L'AREA IN OGGETTO..... | 15 |

1. L'INDIVIDUAZIONE AREA IN OGGETTO

L'intera area oggetto della presente Variante di Piano di Governo del Territorio (PGT) si trova lungo il percorso Mortara-Vercelli, della Strada Provinciale SPexSS596 *dei Cairolì*, in corrispondenza della quale si trova l'attuale accesso.

L'intera area oggetto della presente Variante di PGT corrisponde alle seguenti superfici individuate catastalmente nel territorio amministrativo del Comune di Palestro (PV), Codice ISTAT 18107:

- 1) Area A, identificata al Foglio 10, Mappali 276, oggi già edificata e ad attuale uso per attività produttive;
- 2) Area B, identificata al Foglio 10, Mappali 156, 157, 158, 162, oggi non edificata e ad attuale uso per attività agricole.

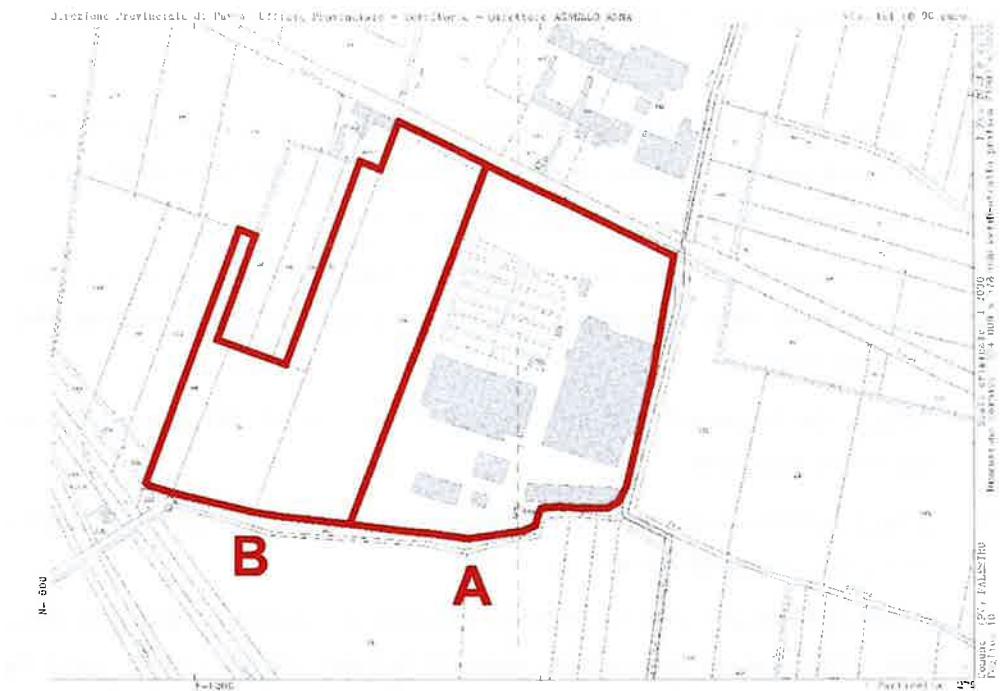
Le suddette particelle dell'area non edificata e oggetto di proposta di variante al piano comunale, corrispondono alle seguenti superfici catastali parziali e totali, come da estratto catastale e visure allegate, che seguono:

- 1) Area B paria a 21.198 metri quadrati ($F10/M156 = 13.041\text{mq} + F10/M157 = 4.321\text{mq} + F10/M158 = 2.260\text{mq} + F10/M162 = 1.576\text{mq}$).

Elenco dei Mappali dell'area oggetto di variante al piano comunale

	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFCIE (MQ)
AREA B	10	156	13.041
	10	157	4.321
	10	158	2.260
	10	162	1.576
TOTALE			21.198

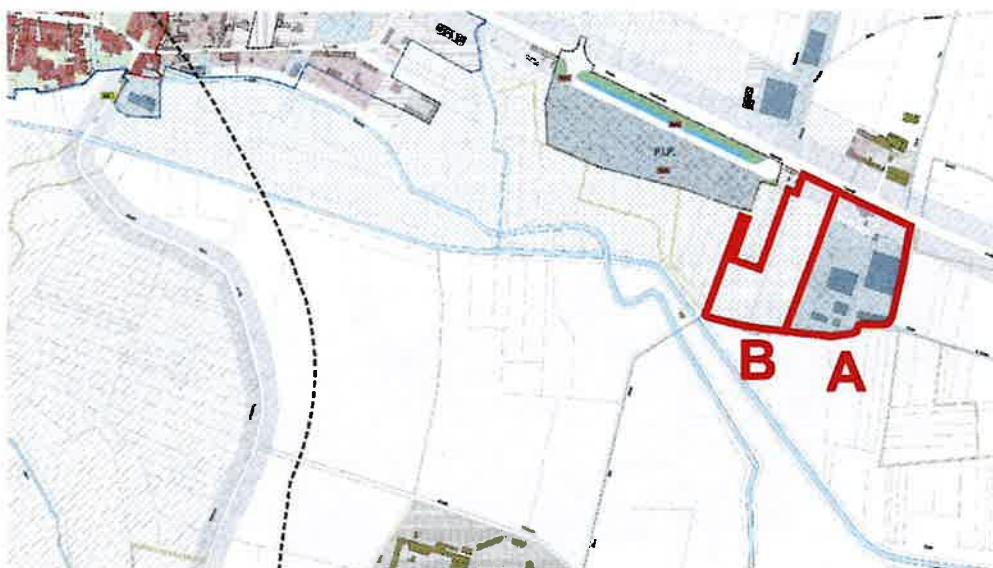
COMUNE DI PALESTRO / VARIANTE PGT PER AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE



Estratto catastale con individuazione Area A (edificata e azzonata come produttiva) e Area B (non edificata e azzonata come agricola, oggetto di variante al piano comunale)

2. LE PREVISIONI E LE NORME DI PGT VIGENTE

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Palestro (PV) è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale (DCC) n.7 del 28 aprile 2010, e risulta vigente a far data dalla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) n.46 del 17 novembre 2010, Serie Inserzioni e Concorsi.



Estratto PGT vigente - Elaborato DdP07.2_c – *Stato di attuazione del PRG - Porzione Sud*

L'intera area in oggetto, già classificata dal previgente come *Zona D1 – Industriale-artigianale esistente* (si veda PGT vigente, Elaborato DdP07.2_c – *Stato di attuazione del PRG - Porzione Sud*) è individuata dal sopracitato vigente PGT del Comune di Palestro (PV) come segue:

- 1) Area A: Zona D1 – Industriale-artigianale esistente, normata dall'Articolo 6.5.1. delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (PdR) di seguito riportato, parzialmente interessata verso la strada di accesso dalla fascia di rispetto *Zona R1 – Rispetto stradale*, normata dall'Articolo 10.1.3. delle NTA del PdR di seguito riportato; tale azzonamento è individuato nei seguenti elaborati di

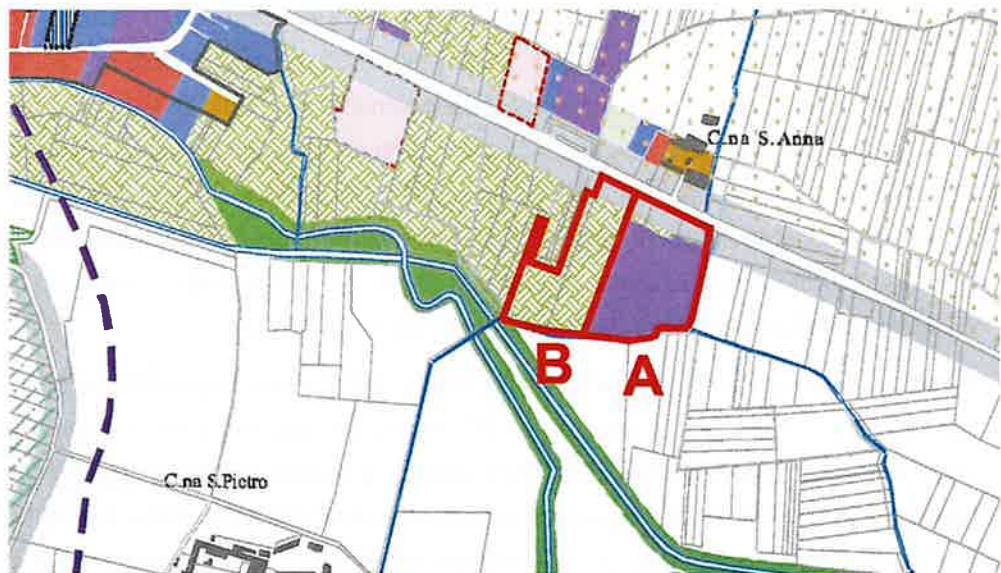
PGT vigente: Elaborato *DdP08.0 – Individuazione e classificazione delle previsioni di Piano*; Elaborato *PdR01 – Azzonamento del territorio comunale*; Elaborato *PdR02.b_c – Azzonamento del Tessuto urbano*.

- 2) **Area B: Zona R3 – Rispetto dell'abitato**, normata dall'Articolo 10.1.5. delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (PdR) di seguito riportato, parzialmente interessata, verso la strada di accesso, dalla fascia di rispetto **Zona R1 – Rispetto stradale**, normata dall'Articolo 10.1.3. delle NTA del PdR di seguito riportato, e, verso la rete irrigua, da un'area boscata classificata come *Beni paesaggistici e ambientali*, ai sensi dell'articolo 146, comma 1, lettera 'g', del Decreto Legislativo n.42 del 2004 e ss.mm.ii.; tale azzonamento è individuato nei seguenti elaborati di PGT vigente: Elaborato *DdP08.0 – Individuazione e classificazione delle previsioni di Piano*; Elaborato *PdR01 – Azzonamento del territorio comunale*; Elaborato *PdR02.b_c – Azzonamento del Tessuto urbano*.

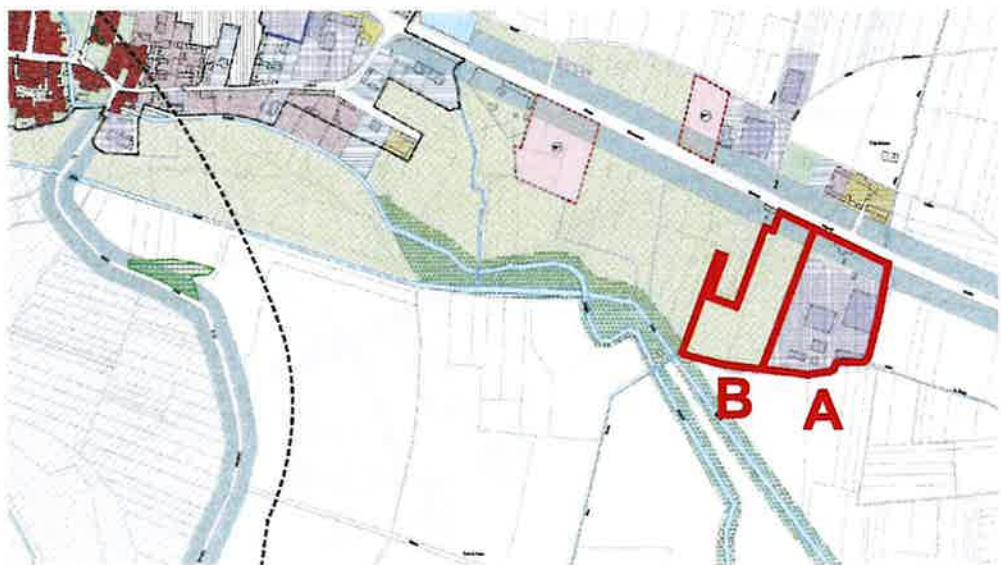


Estratto PGT vigente - Elaborato *DdP08.0 – Individuazione e classificazione delle previsioni di Piano*

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



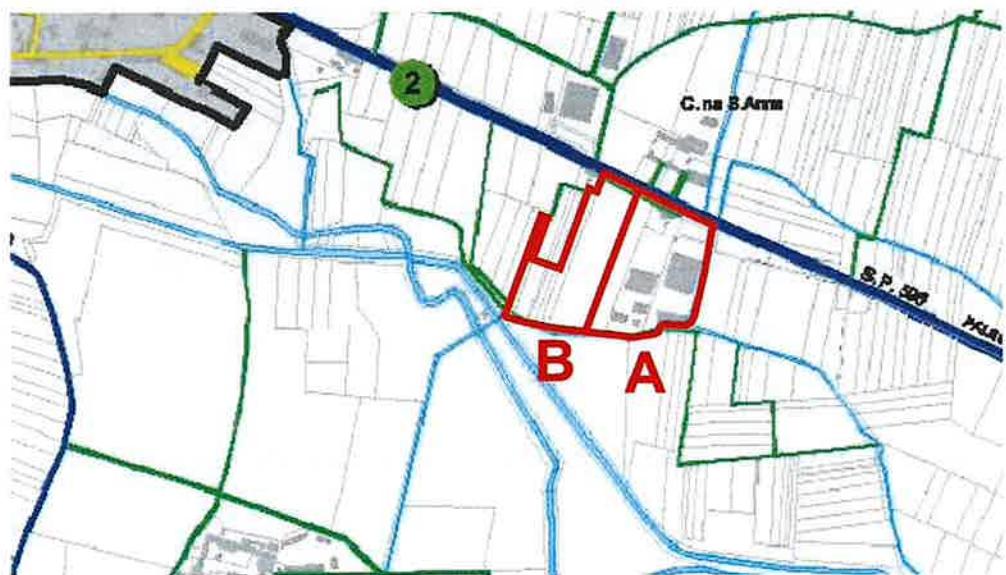
Estratto PGT vigente - Elaborato PdR01 – Azzonamento del territorio comunale



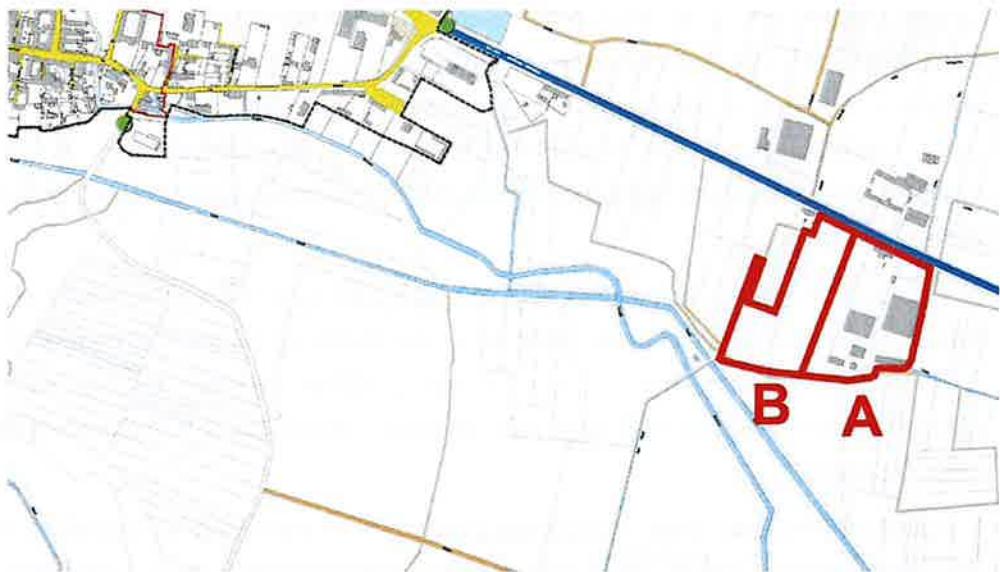
Estratto PGT vigente - Elaborato PdR02.b_c – Azzonamento del Tessuto urbano

Per quanto attiene alla suddetta porzione di area boscata va ricordato che i territori coperti da foreste e da boschi, tutelati dall'articolo 142, comma 1, lettera 'g', del DLgs42/2004 e ss.mm.ii., sono individuati specificamente dal *Piano di Indirizzo Forestale* (PIF) della Provincia di Pavia, adottato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n.66 del 2011, che contiene i perimetri e le prescrizioni immediatamente esecutive per i Comuni con riguardo ai boschi, ai sensi dell'articolo 47 della Legge Regionale n.31 del 2008. Per il territorio di Palestro le aree boscate sono individuate nella *Tavola dell'Uso del suolo* del PIF provinciale di Pavia individuata con il numero 1.2.

Va inoltre evidenziato che, ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Legislativo n.285 del 1992 (*Codice della Strada*) e dell'articolo 26 Decreto del presidente della Repubblica n.495 del 1992 (*Regolamento Codice della Strada*), la suddetta fascia di rispetto stradale corrisponde, fuori dai centri abitati, a un arretramento dell'edificazione dal confine stradale pari a 30 (trenta) metri, in considerazione del fatto che la strada su cui si affaccia l'area in oggetto (Strada Provinciale SPexSS596 dei Cairoli) è classificata come *Strada extraurbana secondaria* (tipo C), come evidenziato anche nel vigente PGT (Elaborato DdP03.1_c – *Sistema della mobilità* ed Elaborato DdP03.2B_c – *Sistema della mobilità*). Tale fascia di rispetto stradale costituisce l'unico vincolo sovraordinato in atto, come riportato anche nel vigente PGT (Elaborato DdP06.2_c – *Vicoli sovraordinati - Porzione Sud*).



Estratto PGT vigente - Elaborato DdP03.1_c – *Sistema della mobilità*



Estratto PGT vigente - Elaborato DdP03.2B_c – *Sistema della mobilità*

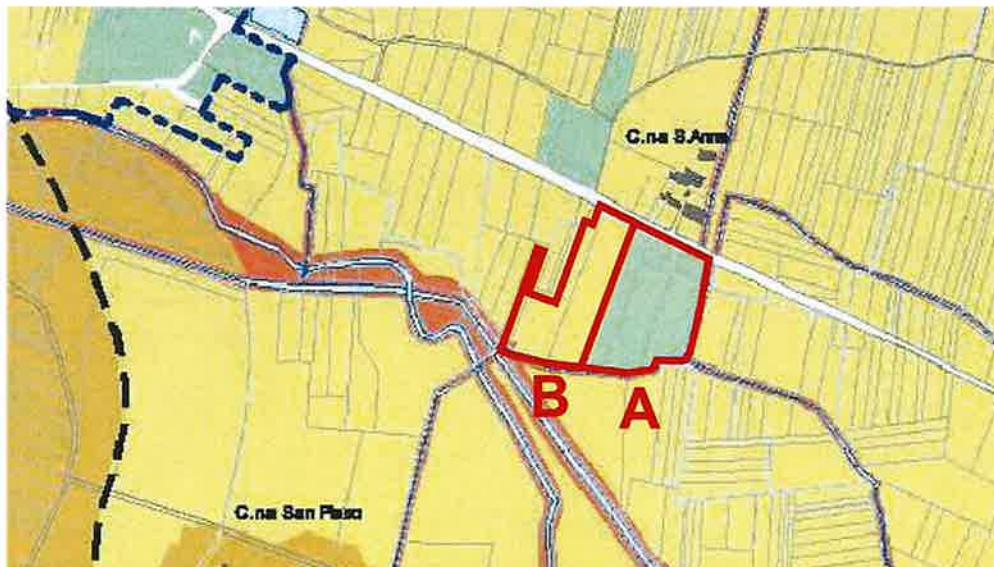


Estratto PGT vigente - Elaborato DdP06.2_c – *Vicoli sovraordinati - Porzione Sud*

L'intera area in oggetto, dal punto di vista della fattibilità geologica, è classificata come segue: Area A come *Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni*; Area B in parte come *Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni*, e in parte come *Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni* con specifica segnalazione di *Zona a rischio di contaminazione della falda* nel vigente PGT (Elaborato *PdR07 – Carta della fattibilità*). La relativa normativa è contenuta nell'allegato al vigente PGT costituito dalle *Norme Tecniche dello Studio Geologico*.

L'intera area in oggetto, dal punto di vista della rete ecologica, risulta tutta esterna alla Rete Ecologica Regionale di primo livello, di cui alla Delibera di Giunta Regionale DGR n.8/8515 del 2008 e alla Delibera di Giunta Regionale DGR n.8/10962 del 2009, come riportata anche nel vigente PGT (Elaborato *DdP05.3 – Rete Ecologica Regionale della pianura padana*).

Dal punto di vista delle classi di sensibilità paesaggistica, individuate ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, l'area in oggetto è classificata in parte (Area A già edificata) come *Classe 2 – Sensibilità bassa*, e in parte (Area B non edificata) come *Classe 3 – Sensibilità media* come riportato nel vigente PGT (Elaborato *PdR03_c – Carta della sensibilità paesistica*).



Estratto PGT vigente - Elaborato *PdR03_c – Carta della sensibilità paesistica*

Per quanto attiene alle specifiche aree di PGT si riporta di seguito la relativa normativa per estratto delle *Norme Tecniche di Attuazione* (NTA) del Piano delle Regole.

Art. 6.5.1 Area industriale – artigianale esistente - Zona D1

Art. 6.5.1.1 Definizione - Sono le aree occupate da attività produttive industriali o a queste assimilabili coerentemente inserite nell'agglomerato urbano. Per queste aree il permanere della destinazione produttiva appare desiderabile in relazione alla loro collocazione, estensione ed accessibilità.

Art. 6.5.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole - Le finalità perseguiti dal Piano per queste aree sono: - il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dell'affaccio sullo spazio pubblico ed il recupero di spazi inedificati da sistemare a verde o a parcheggio alberato; - il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali; - il completamento delle aree libere.

Art. 6.5.1.3 Destinazioni d'uso - Destinazione d'uso principale: attività produttive industriali e artigianali. Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili): - Stocaggio e magazzino, depositi, silos, rimesse, attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell'industria; - Uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita al dettaglio non superiore a 200mq di Sip, connessi all'attività industriale; - Abitazioni per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva; - Attività di ricerca di laboratorio; - Magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque dotati delle misure di sicurezza, posti al di fuori del centro edificato (legge 865/71); - Servizi aziendali ed interaziendali, distributori di carburante; - Parcheggi e verde. Destinazioni d'uso non ammesse: - la residenza; - l'attività agricola; - media struttura di vendita di rilevanza locale; - grande struttura di vendita; - centri commerciali; - attività di commercio all'ingrosso; - attrezzature private; - attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; - Impianti con attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, che non diano sufficienti garanzie, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità per quanto riguarda l'aspetto igienico-sanitario, la sicurezza, l'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico previsti nelle normative vigenti in materia e all'estetica complessiva del territorio; - Impianti di deposito, stoccaggio, lavorazione di rifiuti e assimilabili compreso le biomasse e la loro termovalorizzazione; - Impianti di

produzione di energia nucleare; - Impianti per il trattamento di materiali radioattivi. E' comunque vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni. Sono ammesse le destinazioni funzionali nella seguente misura: Attività secondarie: 70% minimo; Altre destinazioni compatibili (Attrezzature strettamente attinenti al funzionamento degli impianti produttivi): 30% massimo

Art. 6.5.1.4 Sistemazione degli spazi inedificati - Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali, la campagna.

Art. 6.5.1.5 Modalità d'intervento - Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività) nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi: U_f = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,80 mq/mq di Sf; $L'U_f$ va calcolato senza tener conto delle superfici per impianti tecnici quali impianti di depurazione, cabine elettriche, serbatoi, ciminiere, etc.; Q_c = Rapporto di copertura: 60 %; I_p = 15%; H_{max} = 10 m (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario); Distanza minima tra edifici: 10 m; Fatto salvo quanto indicato al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Distanza minima dai confini: f) 5,00 m; g) oppure in aderenza per il tratto di fabbricato preesistente di tipo produttivo a confine previa convenzione con i confinanti di lotti produttivi. Allineamenti stradali: L'arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di: ml 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml 7,00; ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 m; ml 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml 15,00; Parcheggi pertinenziali: 3 mq per ogni 10 mq di Sfp; Superficie edilizie accessorie: Dovranno essere comprese nella superficie lorda di pavimento e si riferiscono a: mense, cucine aziendali, servizi e spogliatoi per il personale, uffici direttivo amministrativi, alloggio del proprietario e/o del custode. Non è consentita la sola costruzione della superficie accessoria sopradetta. Impianti anti-inquinamento: Ogni azienda ricadente in tale zona dovrà provvedere a non inquinare: 1- la fognatura comunale; 2- l'atmosfera. A tal fine gli opifici industriali od artigianali, prima di immettere le acque nella fognatura comunale, dovranno sottoporle, se inquinate, ad appropriati trattamenti di depurazione onde conseguire le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o Statale (D.L. 152/99). Tali impianti dovranno essere approvati dalla amministrazione comunale.

Art. 6.5.1.6 Classe di sensibilità paesistica - La classe di sensibilità paesistica per

quest'area risulta indicato nella Tavola "Carta di sensibilità paesistica", facente parte del Piano delle Regole.

Art. 10.1.3 Fasce di rispetto stradale – Zona R1

La classificazione delle strade rispecchia la suddivisione prevista dal D.Lgs 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti di applicazione.

Le fasce di rispetto stradale sono zone urbanistiche destinate alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto, definita ai sensi degli art. 16, 17, 18 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo Codice della Strada) e dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n.495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni. Esse sono indicate graficamente nelle tavole 6.1 – 6.2. del Documento di Piano e riportate, con carattere vincolante, nelle Tavole PdR 01 – Azzonamento del territorio comunale – PdR 02.a-02.b-02.c Azzonamento del tessuto urbano consolidato.

Le fasce di rispetto sono inedificabili, ma possono essere conteggiate ai fini volumetrici quindi concorrono alla determinazione dell'edificabilità delle zone contermini.

In questa zona sono ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada o comunque con il suo parere favorevole: - Nuove strade e svincoli e l'ampliamento di quelle esistenti; - Canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.); - Parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde, esposizioni a cielo libero, coltivazione dei suoli; - Stazioni di servizio e rifornimento carburante (fuori da centro edificato); - Opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico; - Recinzioni facilmente amovibili; Sono inoltre fatte salve tutte le disposizioni dettate dal D.Lgs 30 aprile 1992, n.285 e dal D.P.R. 16.12.1992, n.495.

Valgono in particolare, le disposizioni degli artt. 26, 27, 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in merito alle distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade e per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade.

Art. 10.1.5 Aree di rispetto dell'abitato – Zona R3

Tali zone sono situate nelle aree adiacenti all'abitato per garantire la formazione di una fascia di rispetto a salvaguardia di futuri eventuali sviluppi urbani. - E' vietata qualsiasi nuova costruzione; - E' consentito per gli edifici esistenti il recupero, la ristrutturazione e la sistemazione con ampliamenti fino ad un incremento di volume non superiore al 20% dell'esistente, per miglioramento igienico - funzionale in relazione a comprovate necessità.

In ultimo occorre segnalare che 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, approvata con Deliberazione di Consiglio Provinciale DCP n.30 del 23 aprile 2015 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie Avvisi e Concorsi, n.37 del 9 settembre 2015), come Ambito Agricolo Strategico e in particolare come *Ambito Agricolo Strategico di prevalente interesse produttivo* (PTCP vigente - *Tavola 6.a – Ambiti Agricoli Strategici*), normato dall'Articolo III-2 della Normativa d'attuazione di PTCP vigente.

Va ricordato che, ai sensi dell'Articolo III-3 della Normativa d'attuazione di PTCP vigente, possono essere definite *rettifiche, precisazioni e miglioramenti* secondo i seguenti criteri sulle aree, vale a dire che: a) *siano contigue e continue rispetto all'urbanizzato esistente. Lo sviluppo complessivo del perimetro delle aree agricole non strategiche deve coincidere per almeno il 30% con il perimetro dell'area urbana, comprensiva delle aree consolidate e programmate;* b) *la sommatoria delle superfici di tutte le aree agricole non strategiche individuate nel singolo comune non deve eccedere il 10% della superficie urbanizzata esistente nel comune stesso;* c) *non possono interessare aree tutelate ai sensi del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii., fasce di esondazione del Piano di Assetto Idrogeologico, vincolo idrogeologico, aree di tutela dei beni paesaggistici, percorsi fruittiivi, visuali, aree boscate, elementi morfologici di rilievo, elementi della Rete Natura 2000, elementi primari della rete ecologica regionale e provinciale;* d) *deve essere garantita la continuità di collegamento tra aree naturalistiche presenti sul territorio, e tra aree verdi interne all'abitato e zone agricole all'intorno dell'abitato;* e) *non determinino effetti significativi sui siti della Rete Natura 2000;* fermo restando che le *proposte di modifiche agli ambiti agricoli di interesse strategico che non siano coerenti con principi e obiettivi di cui agli articoli I-2 e I-4 o con i criteri di cui al precedente comma 4 sono da considerare come variante del PTCP di cui all'articolo I-7 comma 3.*

3. LA PROPOSTA DI VARIANTE PER L'AREA IN OGGETTO

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*, identificata al Foglio 10, Mappali 156, 157, 158, 162, oggi non edificata e ad attuale uso per attività agricole, che risulta contigua all'area individuata come *Area A*, identificata al Foglio 10, Mappali 276, 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 parziali e totali, come da estratto catastale e visure allegate: *Area B* pari a 21.198 metri quadrati ($F10/M156 = 13.041\text{mq}$ + $F10/M157 = 4.321\text{mq}$ + $F10/M158 = 2.260\text{mq}$ + $F10/M162 = 1.576\text{mq}$).

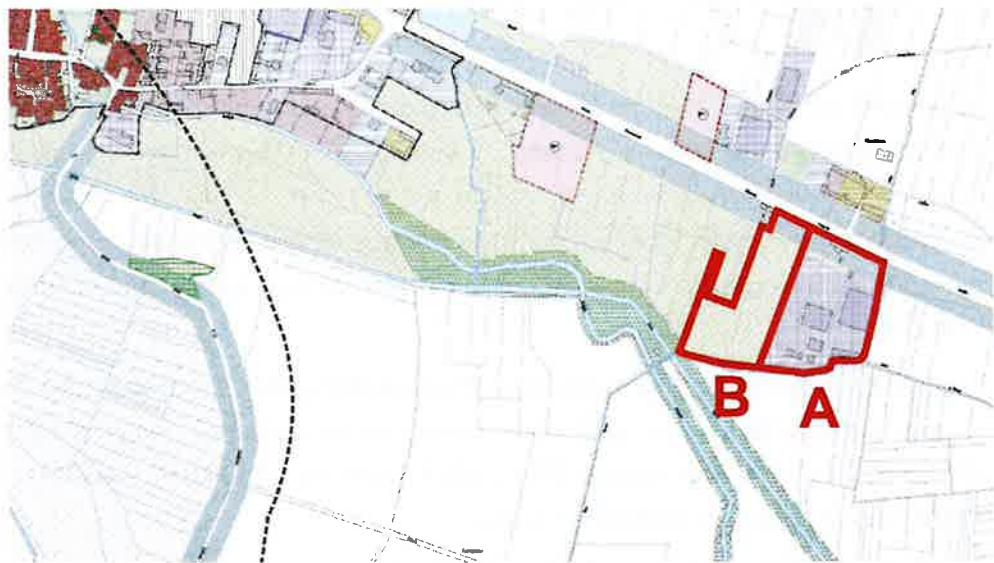
Le attività già esistenti ed insistenti sulla suddetta *Area A*, hanno necessità di ampliare i propri spazi sui terreni della suddetta *Area B*, al fine di realizzare le seguenti attività funzionali alle attività già esistenti e attive: realizzazione di centrale a biomassa di potenzialità 3500/4000 KW; realizzazione palazzina uffici; realizzazione di capannoni magazzini ed eventuale linea di lavorazione; realizzazione di area stoccaggio materiali; realizzazione edificio officina/deposito.

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*.

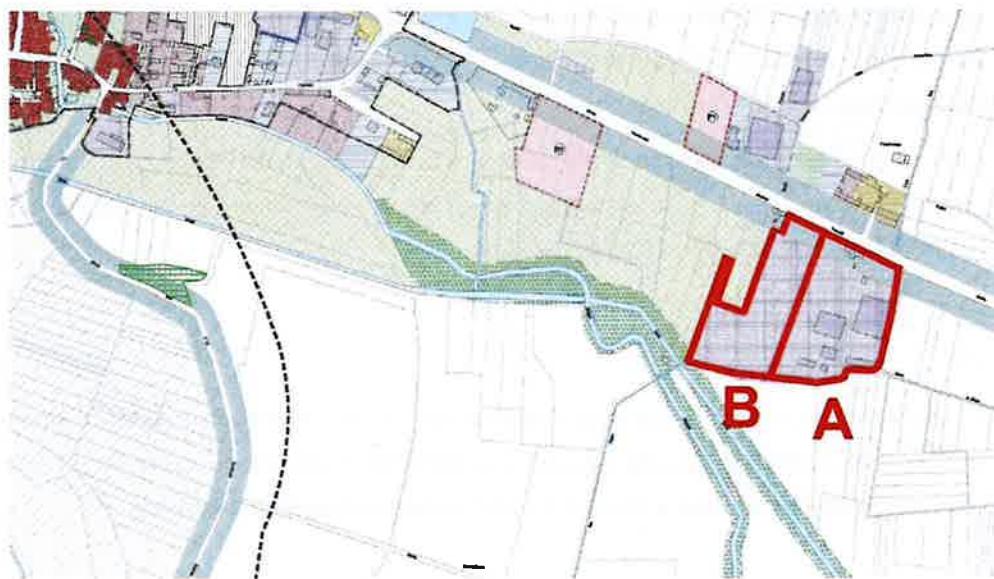
(1)

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*.

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



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



Estratto PGT variato - Elaborato PdR02.b_c – Azzonamento del Tessuto urbano

(2)

Per i fini di cui sopra la proposta di variante prevede altresì la modifica dell'articolo Art. 6.5.1 (Area *industriale – artigianale esistente - Zona D1*) delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (PdR), come segue, con aggiunta della frase sottolineata, in ragione della possibilità di impianti di deposito, stoccaggio, lavorazione di rifiuti e assimilabili compreso le biomasse e la loro termovalorizzazione localizzati fuori dai centri abitati.

Art. 6.5.1 Area *industriale – artigianale esistente - Zona D1*

Art. 6.5.1.1 Definizione - Sono le aree occupate da attività produttive industriali o a queste assimilabili coerentemente inserite nell'agglomerato urbano. Per queste aree il permanere della destinazione produttiva appare desiderabile in relazione alla loro collocazione, estensione ed accessibilità.

Art. 6.5.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole - Le finalità perseguiti dal Piano per queste aree sono: - il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dell'affaccio sullo spazio pubblico ed il recupero di spazi inedificati da sistemare a verde o a parcheggio alberato; - il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali; - il completamento delle aree libere.

Art. 6.5.1.3 Destinazioni d'uso - Destinazione d'uso principale: attività produttive industriali e artigianali. Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili): - Stoccaggio e magazzino, depositi, silos, rimesse, attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell'industria; - Uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita al dettaglio non superiore a 200mq di SIp, connessi all'attività industriale; - Abitazioni per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva; - Attività di ricerca di laboratorio; - Magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque dotati delle misure di sicurezza, posti al di fuori del centro edificato (legge 865/71); - Servizi aziendali ed interaziendali, distributori di carburante; - Parcheggi e verde. Destinazioni d'uso non ammesse: - la residenza; - l'attività agricola; - media struttura di vendita di rilevanza locale; - grande struttura di vendita; - centri commerciali; - attività di commercio all'ingrosso; - attrezzature private; - attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o

generale; - *Impianti con attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, che non diano sufficienti garanzie, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità per quanto riguarda l'aspetto igienico-sanitario, la sicurezza, l'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico previsti nelle normative vigenti in materia e all'estetica complessiva del territorio; - Impianti di deposito, stoccaggio, lavorazione di rifiuti e assimilabili compreso le biomasse e la loro termovalorizzazione con esclusione di quelli localizzati fuori dai centri abitati e localizzati ad una distanza da questi di almeno 300 (trecento) metri; - Impianti di produzione di energia nucleare; - Impianti per il trattamento di materiali radioattivi. E' comunque vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni. Sono ammesse le destinazioni funzionali nella seguente misura: Attività secondarie: 70% minimo; Altre destinazioni compatibili (Attrezzature strettamente attinenti al funzionamento degli impianti produttivi): 30% massimo*

Art. 6.5.1.4 Sistemazione degli spazi inedificati - Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali, la campagna.

Art. 6.5.1.5 Modalità d'intervento - Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività) nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi: Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,80 mq/mq di Sf; L'Uf va calcolato senza tener conto delle superfici per impianti tecnici quali impianti di depurazione, cabine elettriche, serbatoi, ciminiere, etc.; Qc = Rapporto di copertura: 60 %; Ip = 15%; Hmax = 10 m (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario); Distanza minima tra edifici: 10 m; Fatto salvo quanto indicato al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Distanza minima dai confini: f) 5,00 m; g) oppure in aderenza per il tratto di fabbricato preesistente di tipo produttivo a confine previa convenzione con i confinanti di lotti produttivi. Allineamenti stradali: L'arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di: ml 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml 7,00; ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 m; ml 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml 15,00; Parcheggi pertinenziali: 3 mq per ogni 10 mq di Sfp; Superficie edilizie accessorie: Dovranno essere comprese nella superficie linda di pavimento e si riferiscono a: mense, cucine aziendali, servizi e spogliatoi per il personale, uffici direttivo amministrativi, alloggio del proprietario e/o del custo-

de. Non è consentita la sola costruzione della superficie accessoria sopradetta. Impianti anti-inquinamento: Ogni azienda ricadente in tale zona dovrà provvedere a non inquinare: 1- la fognatura comunale; 2- l'atmosfera. A tal fine gli opifici industriali od artigianali, prima di immettere le acque nella fognatura comunale, dovranno sottoporle, se inquinate, ad appropriati trattamenti di depurazione onde conseguire le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o Statale (D.L. 152/99). Tali impianti dovranno essere approvati dalla amministrazione comunale.

Art. 6.5.1.6 Classe di sensibilità paesistica - La classe di sensibilità paesistica per quest'area risulta indicato nella Tavola "Carta di sensibilità paesistica", facente parte del Piano delle Regole.

Va anche segnalato che 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, approvata con Deliberazione di Consiglio Provinciale DCP n.30 del 23 aprile 2015 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie Avvisi e Concorsi, n.37 del 9 settembre 2015), come *Ambito Agricolo Strategico* e in particolare come *Ambito Agricolo Strategico di prevalente interesse produttivo* (PTCP vigente - *Tavola 6.a – Ambiti Agricoli Strategici*), normato dall'Articolo III-2 della Normativa d'attuazione di PTCP vigente.

(3)

Pertanto occorrerà richiedere modifica del suddetto Ambito Agricolo Strategico, ai sensi dell'Articolo III-3 della Normativa d'attuazione di PTCP vigente. La variante è di fatto sottoposta alle disposizioni dell'articolo III-3 ed alla procedura di modifica prevista dall'articolo I-7 della Normativa di attuazione dello stesso PTCP vigente.

Per tale modifica occorre fare riferimento alla procedura disposta dalla Legge Regionale n.12 del 2005 e ss.mm.ii., e in particolare dal relativo Articolo 13 (*Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio*), comma 5: (...) *Qualora il comune abbia presentato anche proposta di modifica o integrazione degli atti di pianificazione provin-*

ciale, le determinazioni in merito sono assunte con deliberazione di Giunta provinciale. In caso di assenso alla modifica, il comune può sospendere la procedura di approvazione del proprio documento di piano sino alla definitiva approvazione, nelle forme previste dalla vigente legislazione e dalla presente legge, della modifica dell'atto di pianificazione provinciale di cui trattasi, oppure richiedere la conclusione della fase valutativa, nel qual caso le parti del documento di piano connesse alla richiesta modifica della pianificazione provinciale acquistano efficacia alla definitiva approvazione della modifica medesima. In ogni caso, detta proposta comunale si intende respinta qualora la provincia non si pronunci in merito entro centoventi giorni dalla trasmissione della proposta stessa. (comma modificato da ultimo dall'art. 4, comma 3, Legge Regionale n.31 del 2014).

A completamento di quanto detto si aggiunge che in data 10 novembre 2022 Regione Lombardia ha riposto ad apposito quesito dell'Amministrazione Comunale (nota n.1766 del 3/10/2022) in cui si chiedeva se, *ai sensi dell'articolo 5, comma 4, della l.r. 31/2014 è possibile effettuare una variante al PGT per l'inserimento di una nuova area produttiva finalizzata all'ampliamento di attività economiche esistenti, senza verifica del bilancio ecologico non superiore a zero, chiarendo che: in base ai periodi terzo e quarto del comma 4 dell'articolo 5 della l.r. 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, "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". Pertanto, nel caso in cui vi sia la necessità di approvare una variante finalizzata all' "ampliamento di attività economiche già esistenti", il comune potrà operare senza dover assicurare un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. Inoltre, come indicato nel COMUNICATO REGIONALE 25 MARZO 2015 - N. 50, pubblicato sul B.U.R.L. S.O. n.14 del 1° aprile 2015, in relazione alla fattispecie «ampliamenti di attività economiche già esistenti»: "Si precisa che presupposto per la variante in ampliamento, possibile anche a mezzo di procedura SUAP, è che l'attività economica sia in essere, non essendo sufficiente quindi la sola previsione in sede di documento di piano. Trattandosi di una norma speciale, che reca una deroga, la oppor-*

tuna interpretazione richiede che l'area interessata all'ampliamento sia limitrofa all'insediamento esistente, che risulti adeguatamente dimostrata la necessità dell'ampliamento, nonché motivata la necessità di consumo del suolo".

4. LE ALTRE AREE OGGETTO DI PROPOSTA DI VARIANTE

A seguito dell'avvio di procedimento della Variante (*Delibera di Giunta n.26 del 23 marzo 2023*) e del relativo Avviso (*Avviso di presentazione di suggerimenti e proposte per la redazione di Variante del Piano di Governo del Territorio vigente finalizzata all'ampliamento di attività produttiva esistente e alla modifica di azzonamento di aree da urbanizzate o urbanizzabili ad agricole, ai sensi della LR12/2005 e ss.mm.ii.*), sono pervenute all'Amministrazione Comunale ulteriori tre richieste di modifica dell'azzonamento delle previsioni di PGR, tutte finalizzate alla modifica di aree da urbanizzate o urbanizzabili ad agricole. Esse sono di seguito elencate e specificate:

- 1) (Protocollo comunale n.876 del 5 maggio 2023) Area individuata catastalmente al Foglio 14, Mappale 399, azzonata dal vigente PGT in parte come area residenziale, e in particolare come zona "*B1-residenziale ad edificazione compatta*" (370mq) e per la restante parte in zona di "*Rispetto stradale*" (si veda PGT vigente: Elaborato PdR01 – Azzonamento del territorio comunale; Elaborato PdR02.b_c – Azzonamento del Tessuto urbano); si chiede la modifica in area agricola inedificabile;
- 2) (Protocollo comunale n.877 del 5 maggio 2023) Area individuata catastalmente al Foglio 14, Mappale 319, azzonata dal vigente PGT in parte come area residenziale, e in particolare come zona "*B1-residenziale ad edificazione compatta*" (330mq) e per la restante parte in zona di "*Rispetto stradale*" (si veda PGT vigente: Elaborato PdR01 – Azzonamento del territorio comunale; Elaborato PdR02.b_c – Azzonamento del Tessuto urbano); si chiede la modifica in area agricola inedificabile;
- 3) (Protocollo comunale n.878 del 5 maggio 2023) Area individuata catastalmente al Foglio 3, Mappali 68-610 e 613, azzonata dal vigente PGT in parte come area per servizi, e in particolare come zona "*F-Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale*" (2900mq) e per la restante parte in zona agricola e in particolare come zona "*N1-Consolidamento dei caratteri naturalistici*" (si veda PGT vigente:

Elaborato PdR01 – Azzonamento del territorio comunale; Elaborato PdR02.a_c – Azzonamento del Tessuto urbano); si chiede un aggiornamento cartografico dello stato dei luoghi.

Alla luce di queste richieste, pervenute a seguito di avvio del procedimento, la presente proposta di variante prevede, oltre alla modifica già individuata nel precedente paragrafo, le seguenti modifiche:

- 1) la modifica della suddetta area 1) da zona residenziale edificabile, e più specificamente “**B1-residenziale ad edificazione compatta**”, a zona agricola, e più specificamente a “**Zona R3 – Rispetto dell’abitato**”, per una superficie di 370mq;
- 2) la modifica della suddetta area 2) da zona residenziale edificabile, e più specificamente “**B1-residenziale ad edificazione compatta**”, a zona agricola, e più specificamente a “**Zona R3 – Rispetto dell’abitato**”, per una superficie di 330mq;
- 3) per la richiesta individuata con il numero 3), non si prevedono modifiche di PGT, in quanto non oggetto della presente variante; si ricorda comunque che, ai sensi dell’articolo 35, comma 4-bis, della LR n.12 del 2005 e ss.mm.ii. si applica la seguente disposizione: “**A seguito dell’ultimazione dei lavori, il titolare del permesso di costruire è tenuto a presentare allo sportello unico per l’edilizia, contestualmente alla richiesta di accatastamento dell’edificio, gli elaborati di aggiornamento del data base topografico e di certificazione energetica in forma digitale, nei termini e secondo le modalità definite dalla Giunta regionale.**”