

## AREA DI ISTANZA n. 2

### INQUADRAMENTO

Le aree oggetto di istanza denominate 2A, 2B e 2C sono fra loro confinanti e localizzate in Via dell'Angelo, nella fascia orientale della direttrice principale del territorio comunale in collegamento con Corteolona.

Tutti i mappali ricadono attualmente all'interno dell'area che il PGT vigente classifica come *zona per la coltivazione e gli insediamenti rurali* normata all'art. 41 delle NTA.

In sintesi si tratta di aree inedificate che hanno destinazione urbanistica *agricola*, ma che non vengono coltivate in ragione della povertà dei terreni e delle strategie complessive della coltivazione nel territorio comunale.

Le aree sono piane, inedificate e non utilizzate per alcuno scopo.

Le tre aree oggetto di istanza sono considerate a seguire come un unico ambito soprattutto nei riguardi della analisi vincolistiche e morfologiche.



### ELEMENTI DI VINCOLO

Vincolo sovra-comunale | art 33 NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Area di consolidamento dei caratteri naturalistici.

L'area in esame è localizzata lungo la direttrice principale del Comune SP 31 ed è interessata dalla fascia di rispetto stradale pari a 20 m che interessa in particolare le porzioni 2A e 2B.

Nella porzione terminale a est dell'ambito in esame si rileva la presenza di una zona boschiva e di un'area ad elevato contenuto naturalistico di cui all'art. 34 del PTCP: tale vincolo è di fatto connesso alla presenza del Cavo Marocco e delle caratteristiche naturali connesse.

### ANALISI E SINTESI DELLA RICHIESTA

Le aree di cui trattasi, come detto, sorgono lungo la direttrice di costruzione del tessuto edificato di Costa de' Nobili.

Come si evince dalle tavole riportate negli elaborati di variante nonché dalle riprese fotogrammetriche e in generale dalle immagini riguardanti il territorio e la sua forma la tessitura edificata della Costa si è sviluppata lungo la direttrice

centrale di attraversamento sin dalle origini, oggi costituita dalla SP 31 (asse via dell'Angelo | via Roma | via Clerici | via Po nella direzione da Corteolona a San Zenone).

Lungo la linea indicata la profondità delle porzioni edificate è rimasta piuttosto costante nella fascia orientale, ovvero l'edificazione è proceduta progressivamente lungo la linea e sul suo margine, senza estendersi nelle porzioni posteriori in profondità. Tale *forma* non è connessa a salti di quota o a peculiari caratteristiche dei terreni, con l'unica eccezione delle aree boscate lungo la roggia principale *Cavo Marocco*.

Nell'area in esame non esistono vincoli di natura amministrativa o ambientale/paesaggistica precludenti la possibilità di edificazione nelle porzioni contenute fra la fascia di rispetto stradale e l'ambito di tutela di cui all'art. 34 del *PTCP area ad elevato contenuto naturalistico*.

#### *PORZIONE 2A*

L'istanza può essere considerata come richiesta di variante al *PdR* e l'intervento edilizio conseguente può essere ammesso direttamente: l'area, infatti, si trova in adiacenza alla strada provinciale con disponibilità di accessi e reti tecnologiche.

La costruzione di nuovi volumi in questa posizione è in linea con la tradizione morfologica dell'abitato e in vero – in considerazione delle dimensioni del lotto nonché dalle intenzioni espresse dalla comunità e dal cittadino istante – è presumibile e ammessa la realizzazione di un volume a destinazione residenziale non condominiale (ad esempio villa unifamiliare o bifamiliare o simile).

Secondo quanto premesso la *variante* urbanistica per la porzione 2A si configura come modifica dell'azzoneamento dell'area da *zona per la coltivazione e gli insediamenti rurali* a *zona edificabile residenziale*. Il consumo di suolo è limitato all'eseguità edilizia rispetto alla *superficie fondiaria* disponibile e sarà attuabile con intervento edilizio diretto.

#### *PORZIONE 2B+2C*

Le istanze si configurano come variante al *DdP* poiché riguardano la destinazione residenziale edificabile di una superficie più consistente rispetto alla porzione già descritta e in arretrato rispetto all'asse stradale, comportando – per l'esecuzione delle volumetrie – la realizzazione di una strada di accesso e dei servizi e sottoservizi connessi allo sviluppo – seppur limitato – del comparto.

La porzione di territorio costituita dalle aree 2B e 2C si sviluppa nella fascia interna parallela alla SP31 sul fianco orientale e la sua attuazione edificatoria presuppone la formazione di un collegamento di accesso alle porzioni interne (si veda, al proposito, lo stesso frazionamento catastale).

L'intervento di trasformazione prevede la costruzione dei nuovi edifici residenziali e lo sviluppo della strada di penetrazione e potrà essere sviluppato con piano attuativo secondo l'*ambito di trasformazione* individuato presso il *Documento di Piano* in *variante* oppure – alle condizioni di seguito descritte - con intervento diretto convenzionato. Più precisamente qualora l'edificazione della porzione potesse avvenire in modo progressivo, razionale, ordinato e concordato ad iniziare dalle posizioni più esterne e vicine alla via dell'Angelo SP31 e in seguito verso l'interno del lotto con la conseguente, progressiva, razionale, ordinata e concordata esecuzione della strada di penetrazione e distribuzione l'Amministrazione comunale e/o l'Ufficio tecnico competente potranno valutare l'opportunità di intervento diretto tramite *permesso di costruire convenzionato*.

Varranno le indicazioni contenute nelle *NTA* del *PGT* per le zone edificabili residenziali ricadenti nel *tessuto urbano consolidato e di recente formazione* (v. infra).

Il consumo di suolo è limitato all'eseguità edilizia rispetto alla *superficie territoriale* disponibile.

Secondo quanto prescritto dalla competente Provincia di Pavia con gli allegati alla DGP347/2013 già citata gli ambiti denominati 2B e 2C dovranno prevedere congrue fasce di mitigazione verso il *Cavo Marocco*, ovvero elementi di filtro ambientale adeguati al contesto e alla naturalità dei luoghi e dovranno presentare elementi di filtro anche verso le zone agricole o inedificate circostanti.

Gli interventi edilizi dovranno dimostrare le ragioni delle scelte architettoniche e di rapporto con il contesto evitando manufatti o linguaggi di eccessiva percepibilità, dimostrando la mimesi o l'assonanza con le tipologie edilizie locali o con gli elementi naturali del paesaggio. Dovranno essere promosse le tecnologie per la produzione di energie rinnovabili in copertura degli edifici pur evitando – nella altre superfici dei fabbricati – materiali e finiture riflettenti o con colorazioni, trattamenti o decori di eccessivo impatto visivo.

#### *EFFETTI POTENZIALI ATTESI*

Le istanze in oggetto richiedono – in sintesi - la possibilità di edificazione residenziale su una porzione di territorio comunale attualmente classificata *ad uso agricolo*. L'intervento, dunque, prevede consumo di suolo.

In considerazione dei vincoli amministrativi e ambientali sulle porzioni terminali delle aree in esame (fascia di rispetto stradale e vincolo *PTCP* verso il *Cavo Marocco*), in ragione delle forme e delle geometrie complessive, della strada necessaria per lo sviluppo dei progetti e della capacità edificatoria espressa dai lotti (con approssimazione rispetto alle due metodologie di intervento indicate alla voce precedente, ovvero piano attuativo o intervento diretto razionalmente progressivo), nonché in relazione alla conoscenza delle tipologie edilizie del territorio, della domanda e delle

caratteristiche del mercato immobiliare locale e delle istanze della comunità, si indica l'attuazione delle volumetrie residenziali per fabbricati di non oltre due piani fuori terra di natura non condominiale contornati da aree verdi ad uso privato che abbiano il valore di mitigazione e filtro rispetto alle aree inedificate circostanti nonché di mitigazione degli impatti visivi.

Il consumo di suolo così preventivabile è posizionato lungo la matrice storica di costruzione dell'abitato pur non rappresentando una vera ricucitura poiché lungo la via dell'Angelo – come si evince dagli elaborati planimetrici e delle riprese aeree – permangono alcuni *vuoti* inedificati fra le porzioni già fabbricate.

La porzione in esame ricade fra gli *elementi di primo livello* nella *Rete Ecologica Regionale RER* e dunque – come già rilevato - i titolari degli interventi trasformativi dovranno provvedere ad opere mitigative o compensative, ovvero dovranno realizzare aree verdi piantumate presso l'area in esame oppure concordare con l'amministrazione comunale interventi compensativi presso altri lotti anche non di proprietà con ispirazione alla tutela del patrimonio esistente e alla valorizzazione o implementazione del sistema verde urbano.

**Articolo 65 | Tessuto urbano consolidato e di recente formazione (stralcio NTA)**

Tale tessuto riguarda le aree a prevalenza utilizzate per l'insediamento residenziale, già edificate e consolidate, che non presentano i caratteri degli agglomerati di antica formazione, né particolari valori ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

In generale, ove non specificato diversamente, sono consentiti tutti gli interventi edilizi tramite intervento edilizio diretto.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

$I_f = 1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  di  $S_f$ ;

$R_c = 0,40 \text{ m}^3/\text{m}^2$  di  $S_f$ ;

$H_e$  = pari a quella media degli edifici adiacenti e comunque non superiori a 8,00 m;

$P = 10,00 \text{ m}^2$  per ogni  $100 \text{ m}^3$  di costruzione;

$D_s = 10,00$  salvo i casi previsti dagli articoli pertinenti precedenti del presente *Piano delle Regole*;

$I_{pe} 1 = +10\%$  della  $S/p$  esistente;

$I_{pe} 2 = +15\%$  della  $S/p$  esistente.

Per gli ambiti *ATR* denominati *2B* e *2C* è ammesso l'intervento diretto tramite *permesso di costruire convenzionato* solamente se è dimostrata la razionale e organica azione progressiva a partire dal fronte stradale di via dell'Angelo.

Per gli ambiti citati è comunque prescritta la realizzazione di elementi di mitigazione degli impatti visivi e di filtro con le aree inedificate circostanti attraverso elementi naturali connessi alla natura dei luoghi e non estranei alla storia naturale del contesto.

Verso il *Cavo Marocco* dovranno essere previsti elementi di naturalità e filtro ambientale a protezione della fascia naturalistica riconosciuta dal *PTCP*.

Gli interventi edilizi, sia nei piani attuativi che negli interventi con *permesso di costruire convenzionato*, dovranno dimostrare – attraverso opportune illustrazioni grafiche e di testo – le scelte volumetriche, di sezione generale, tipologiche e di linguaggio in genere in rapporto agli elementi del contesto nonché promuovere la produzione di energia da fonti rinnovabili in copertura pur evitando sulle altre superfici esterne dei fabbricati finiture riflettenti o colorazioni e dettagli incongrui.

## SCHEDA AREA OGGETTO di ISTANZA | LOCALIZZAZIONE



## AREA 2 | IMMAGINE AEREA



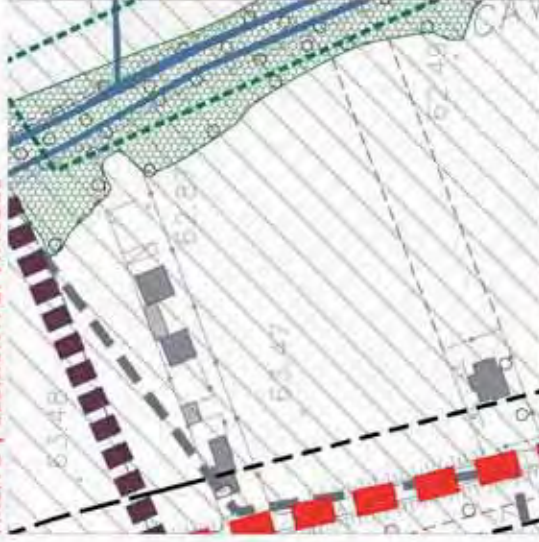
## AREA 2 | RIFERIMENTI ISTANZA

2A | PROTOCOLLO:60 | DATA:09/01/2013 | INDIRIZZO:Via Dell'Angelo | SUPERFICIE INDICATIVA:1220mq | N.C.T. foglio3 mappale 575  
2B | PROTOCOLLO:61 | DATA:09/01/2013 | INDIRIZZO:Via Dell'Angelo | SUPERFICIE INDICATIVA:5167mq | N.C.T. foglio3 mappali 574, 98  
2C | PROTOCOLLO:109 | DATA:15/01/2013 | INDIRIZZO:Via Dell'Angelo | SUPERFICIE INDICATIVA:2635mq | N.C.T. foglio 3 mappali 100, 101

## AREA 2 | OGGETTO della RICHIESTA

INSERIMENTO delle AREE in ZONA EDIFICABILE RESIDENZIALE

## AREA 2 | ELEMENTI di VINCOLO



**ZONE di INTERESSE ARCHEOLOGICO-AREALI di RITROVAMENTO**  
Art.32 siti di interesse archeologico

**AREA di CONSOLIDAMENTO dei CARATTERI NATURALISTICI**  
P.T.C.P. di Pavia - artt. 6-14 N.T.A.

**VIABILITA' STORICA PRINCIPALE**  
P.T.C.P. di Pavia - artt. 32 N.T.A.

**RETICOLO IDRICO MINORE**

**AREA SISTEMATICAMENTE INONDATA ad OGNI PIENA del PO**  
P.A.I. - Piano per l'Assetto Idrogeologico

**AREE AD ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO**  
P.T.C.P. di PAVIA - artt. 10-20 N.T.A.

**FASCIA di RISPETTO degli ALLEVAMENTI**

R.L.I. cap.10 art. 3.10.7 - suini:rispetto 200m | bovini: 100m

**RISPETTO STRADALE**

Fascia di rispetto 20m - D.Lgs. 30.4.1992 n.495

## REPORT FOTOGRAFICO



## INTERVENTO

L'INTERVENTO IN OGGETTO CONSISTE IN UNA MODIFICA DELL'AZIONAMENTO DELL'AREA DA ZONA PER LA COLTIVAZIONE E GLI INSEDIAMENTI RURALI A ZONA EDIFICABILE RESIDENZIALE.

L'ISTANZA SI CONFIGURA COME VARIANTE AL P.d.R., APPLICABILE CON INTERVENTO DIRETTO (2A), E AL D.d.P. (2B e 2C) TRAMITE INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA DI TRASFORMAZIONE (ATR) O INTERVENTO PROGRESSIVO CON PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI.



Comune di Costa De' Nobili (PV)

VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO

AREA OGGETTO DI VARIANTE 2

Scala 1:2.000

Francesca Vercesi architetto  
Via Francana 38 - 27100 Pavia  
francesca.vercesi@f38studio.com | 0382.1902619 | 349.8450453

Collaboratore: Dott.ssa Alice Lazzarini