

AREA DI ISTANZA n. 4

INQUADRAMENTO

L'area in oggetto è situata all'estremità nord del territorio comunale di Costa de' Nobili, verso il confine con il Comune di Corteolona ed è collocata lungo il fianco occidentale della direttrice principale (Via dell'Angelo) in una zona prevalentemente agricola, pur segnata dalla presenza di alcuni edifici a carattere produttivo, fra cui un allevamento. Il vigente PGT riconosce e classifica l'intorno dell'area in esame come zona produttiva per nuovi insediamenti.

ELEMENTI DI VINCOLO

Tutto il territorio del Comune è soggetto ad un vincolo sovra-comunale rappresentato dall'*Area di consolidamento dei caratteri naturalistici* (PTCP art.33 NTA).

Il limite orientale dell'area è rappresentato dalla direttrice viaria principale del Comune (via dell'Angelo | SP 31): una porzione della superficie dell'intero sedime risulta quindi essere occupata dalla fascia di rispetto stradale.

Per la porzione qui considerata il parere di *compatibilità* della Provincia di Pavia con gli allegati alla DGP 347/2013 rammenta che il vigente PTCP vi individua *Zone di interesse archeologico areali di rischio*. In vero in sede di estensione del PGT oggetto della *variante* qui illustrata l'Amministrazione comunale aveva provveduto a dare comunicazione alla competente *Soprintendenza per i Beni archeologici* del piano urbanistico in programma non ricevendo alcuna osservazione o comunicazione.

L'intervento attuativo dovrà comunque essere preceduto dagli approfondimenti in materia operati in concerto con la citata competente *Soprintendenza archeologica*.

ANALISI E SINTESI DELLA RICHIESTA

L'istanza presentata dal cittadino agli uffici comunali richiedeva semplicemente la modificazione del lotto di proprietà per consentire l'edificazione e non specificava per quale funzione (residenziali/produttiva etc...) né per quali volumi o superfici.

Nelle verifiche e negli incontri condotti con la comunità locale in generale e con il cittadino istante si è chiarito che l'istanza in esame ha lo scopo di richiedere l'ammissibilità dell'edificazione, all'interno dell'area indicata, di un piccolo capannone per condurre l'attività di falegnameria artigianale.

L'istanza si configura come variante al DdP e costituisce l'individuazione di un'*area di trasformazione produttiva (ATP)*.

La richiesta è in linea con gli intenti dell'Amministrazione comunale in quanto:

- l'edificazione occuperà una piccola porzione del sedime oggetto di istanza;
- l'attività da svolgersi sarà di natura artigianale e promuoverà le iniziative produttive locali nel rispetto di professioni tradizionali;



- la strada si torva in posizione sopraelevata rispetto all'area di intervento e quest'ultima resterà parzialmente occulta in ragione delle quote e delle barriere verdi già esistenti;
- il cittadino istante manifesta l'intento di edificare il capannone con caratteri tradizionali e con l'uso di materiali già presenti nel territorio e nell'ambito edificato e di posizionare ulteriori alberature a mitigazione dell'intervento;
- l'attività di falegnameria artigianale non ha impatti negativi sull'ambiente circostante e riporta all'interno del territorio comunale un'antica professione da parte di un cittadino residente.

EFFETTI POTENZIALI ATTESI

Secondo l'istanza presentata, come detto, l'area di intervento appare molto ampia, ma l'approfondimento della richiesta ha messo in luce che il consumo di suolo da prevedersi per l'intervento è ridotto.

La scheda di intervento indicherà l'obbligatorietà di una barriera di mitigazione con piante autoctone per aumentare l'occultamento visivo del capannone di nuova formazione dalla strada di accesso al comune di Costa de' Nobili e per compensare il consumo di suolo ineditato e la stessa scheda indicherà i vincoli connessi alla qualità del fabbricato e alla sua incidenza tipologica e visiva.

In sintesi per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna sarà obbligatorio l'uso di materiali tradizionali; in particolare per le coperture a vista saranno da prediligere manti tradizionali per tipologia e colorazione e saranno ammessi gli impianti tecnologici atti al risparmio energetico ed al corretto funzionamento dell'edificio nel rispetto dell'ambiente.

Saranno inoltre ammesse soluzioni linguistiche contemporanee purché dimostrino un elevato livello di inserimento nel contesto; per le coperture sarà possibile utilizzare materiali contemporanei, ad esempio lamiera nervata o simili, purché essi presentino colorazioni in linea con i materiali della tradizione o di buon inserimento nel contesto.

Le disposizioni di carattere generale riportate mirano a garantire il raggiungimento di un elevato livello di qualità estetica in tutte le porzioni edificate e andranno ad aggiungersi agli indici e parametri che l'Articolo 67 delle NTA del PGT vigente definisce per gli ambiti produttivi.

La porzione in esame ricade fra gli *elementi di primo livello* nella *Rete Ecologica Regionale RER* e dunque 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 67 | Ambiti prevalentemente produttivi e/o assimilabili

Le zone di cui al presente articolo sono destinate agli insediamenti produttivi e ai servizi ad essi collegati come le abitazioni dei custodi, dei proprietari, i servizi tecnici ed amministrativi, i depositi anche all'aperto e i magazzini, le mense e/o servizi di ristoro, i servizi sociali e le attività ricreative di circolo dopolavoristici e simili. Sono ammessi anche locali di vendita dei prodotti tipici delle attività artigianali.

Nei limiti di ammissibilità planivolumetrica generale le abitazioni sono consentite esclusivamente se riservate ai titolari delle aziende e/o in uso ai custodi delle stesse, nella misura massima del 10% della S/p per insediamenti superiori a 1500 m² di S/p e con il limite di 150 m² per abitazione negli altri casi.

Ogni insediamento di natura industriale o artigianale dovrà garantire mediante specifici impianti tecnologici l'innocuità degli scarichi e dei fumi, secondo le disposizioni ed i parametri ammessi dalle autorità competenti e dalle norme vigenti in materia; l'innocuità degli scarichi e dei fumi è la condizione primaria perché venga concessa la realizzazione degli insediamenti produttivi.

Dovranno essere anche osservate le norme vigenti in materia di inquinamento acustico e di produzione di rifiuti solidi.

Gli interventi dovranno rispettare le destinazioni d'uso conformi alle indicazioni di tutti il *Piano di Governo del Territorio* nonché i seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di S_f ;

$H_e = 12,00 \text{ m}$ esclusi i volumi tecnologici;

D_f = pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10,00 m salvo i casi diversi previsti dalle presenti *Norme*;

D_c = pari alla metà dell'altezza e comunque mai inferiore a 5,00 m salvo i casi diversi previsti dalle presenti *Norme*;

$D_s = 10,00 \text{ m}$ salvo i casi di costruzioni in aderenza e di allenamento già in atto;

$P = 10 \text{ m}^2$ ogni 100 m³ di volume ottenuto moltiplicando la S/p in progetto per il fattore H_v ;

$R_c = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$

L'intervento attuativo presso l'ambito settentrionale del tessuto edificato (area *ATP*) dovrà comunque preceduto dagli approfondimenti in materia archeologica operati in concerto con la competente *Soprintendenza*.