



COMUNE DI  
**LUNGAVILLA**  
PROVINCIA DI PAVIA

**PGT**

Piano di Governo del Territorio  
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

**0**

**VARIANTE AL PGT**  
**n. 01/2016**

Avviata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 16-12-2015

**Fascicolo**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA  
VARIANTE**

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO  
dott. Andrea Daprati

PROGETTISTI  
dott. arch. Mario Mossolani  
dott. ing. Marcello Mossolani

SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Roberto Bariani

COLLABORATORI  
geom. Mauro Scano

TECNICO COMUNALE  
geom. Maria Assunta Brusa

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
dott. Francesco Gabba



**STUDIO MOSSOLANI**  
urbanistica architettura ingegneria  
via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 803683 - [www.studiomossolani.it](http://www.studiomossolani.it)

**COMUNE DI LUNGAVILLA**  
**Provincia di Pavia**



**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO (PGT)**  
**Variante n. 01/2016**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
DELLA VARIANTE**

## COMUNE DI LUNGAVILLA

### Provincia di Pavia



## VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

### Variente n. 01/2016

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

### INDICE DEI CAPITOLI

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
1.1. Contenuti della presente relazione.....	3
1.2. Riferimenti normativi.....	3
<b>2. PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PGT .....</b>	<b>4</b>
2.1. Il PGT vigente.....	4
2.2. Avvio del procedimento di variante al PGT e obiettivi .....	4
2.3. Tipo di variante.....	4
2.4. Proposte dei cittadini.....	5
<b>3. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS.....</b>	<b>6</b>
<b>4. AMBITI URBANISTICI OGGETTO DI VARIANTE.....</b>	<b>7</b>
4.1. Ambito urbanistico n. 1 (proposta n. 1).....	7
4.2. Ambito urbanistico n. 2 (proposta n. 2).....	8
4.3. Ambiti urbanistici n. 3-4 (proposte n. 3-4) .....	9
4.4. Ambito urbanistico n. 5 (proposta n. 5).....	10
4.5. Ambito urbanistico n. 6 (proposta n. 6).....	11
4.6. Ambito urbanistico n. 7 (proposta n. 7).....	12
4.7. Ambito urbanistico n. 8 (proposta n. 8).....	13
4.8. Ambito urbanistico n. 9 (proposta n. 9).....	14
4.9. Ambito urbanistico n. 10 (proposta n. 10) .....	15
4.10. Ambito urbanistico n. 11 (proposta n. 11) .....	16
<b>5. MODIFICHE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>17</b>
5.1. Modifiche suggerite dall'Ufficio Tecnico Comunale.....	17
5.2. Modifiche e integrazioni derivanti da normative sopravvenute.....	17
<b>6. VARIAZIONE DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT.....</b>	<b>18</b>
<b>7. VERIFICA DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI .....</b>	<b>20</b>
<b>8. ELABORATI DEL PGT MODIFICATI .....</b>	<b>22</b>

## **1. PREMESSA**

### **1.1. Contenuti della presente relazione**

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa di Variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Lungavilla (Provincia di Pavia), denominata "Variante n. 01/2016".

Il procedimento di variante, avviato in modo formale con Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 16-12-2015, è stato aperto dall'amministrazione comunale con l'obiettivo di compiere una revisione e un aggiornamento del PGT, in base ad eventuali proposte presentate dai cittadini ed anche in virtù dell'entrata in vigore di nuove normative in materia di pianificazione urbanistica (in particolare, la LR n. 31/2014 sul "consumo di suolo").

La presente relazione, finalizzata all'adozione della variante in Consiglio Comunale, è così strutturata:

- Definizione degli obiettivi della variante al PGT, esame delle proposte presentate dai cittadini in seguito all'avvio del procedimento, illustrazione dell'iter di adozione e approvazione della variante ai sensi dell'art. 13 della LR n. 12/2005 e s.m.i.
- Illustrazione sintetica ed esito del procedimento di "Verifica di assoggettabilità" a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), cui è stata sottoposta la variante al PGT ai sensi dell'art. 4, c. 2bis della LR n. 12/2005 e del punto 2.2 dell'Allegato 1 alla DGR n. 761/2010.
- Illustrazione (grafica e descrittiva) delle modifiche apportate agli ambiti urbanistici oggetto di variante.
- Calcolo della capacità insediativa teorica del PGT variato e confronto con il PGT vigente.
- Verifica del rispetto della dotazione minima di aree per servizi pubblici di cui all'art. 9, c. 3 della LR n. 12/2005.

### **1.2. Riferimenti normativi**

Il procedimento di variante al PGT e quello di verifica di assoggettabilità a VAS sono disciplinati dalle seguenti norme, che saranno spesso richiamate nella presente relazione.

#### **Piano di Governo del Territorio (PGT) e relative varianti**

- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 ("Legge per il governo del territorio"), in particolare l'art. 4 ("Valutazione ambientale dei piani") e l'art. 13 ("Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio").

#### **Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Verifica di Assoggettabilità**

- DGR 10 novembre 2010, n. 761 ("Determinazione della procedura di piani e programmi - VAS - art. 4, LR n. 12/2005, DCR n. 351/2007 - Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle DGR 27 dicembre 2008, n. 6420 e 30 dicembre 2009, n. 10971"), ed in particolare l'Allegato 1 (modello generale) e l'Allegato 2 (raccordo tra VAS, VIA e VIC).
- La DGR 25 luglio 2012, n. 3836 ("Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS - art. 4, LR n. 12/2005, DCR n. 351/2007 - Approvazione Allegato 1u - Modello metodologico, procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole").

## **2. PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PGT**

### **2.1. Il PGT vigente**

Il Comune di Lungavilla è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Il PGT è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 23 aprile 2012 ed è entrato in vigore il 30 ottobre 2012, data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione definitiva (Serie Avvisi e Concorsi n. 40).

Il PGT detta la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ed è articolato nei seguenti 3 atti:

- Il Documento di Piano (LR n. 12/2005, articolo 8), che disciplina le "scelte strategiche" di pianificazione e, in particolare, gli "ambiti di trasformazione urbanistica".
- Il Piano dei Servizi (LR n. 12/2005, articolo 9), che disciplina gli ambiti destinati a servizi pubblici, esistenti e di progetto.
- Il Piano delle Regole (LR n. 12/2005, articolo 10), che disciplina gli ambiti del "tessuto urbano consolidato" e gli ambiti agricoli.

In applicazione dell'articolo 4, comma 2 della LR n. 12/2005, il Documento di Piano del PGT è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS). La VAS è un processo che accompagna e integra il procedimento di redazione del PGT, e ha lo scopo prioritario di valutare la sostenibilità ambientale delle scelte strategiche del Documento di Piano.

### **2.2. Avvio del procedimento di variante al PGT e obiettivi**

Trascorsi circa tre anni e mezzo dall'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio, la nuova amministrazione comunale ha ritenuto opportuno, nello spirito dell'interesse pubblico, avviare un procedimento di variante al PGT, finalizzato alla revisione e all'aggiornamento dello strumento urbanistico.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 16-12-2015, il Comune di Lungavilla ha dato formale avvio al procedimento di variante al PGT ("Variante n. 01/2016").

L'avviso di avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 13, comma 2 della LR n. 12/2005, è stato pubblicato in data 27-01-2016 sul quotidiano di interesse locale "La Provincia Pavese" e sugli altri normali canali di comunicazione con la cittadinanza.

I cittadini sono stati invitati a presentare suggerimenti e proposte dal 27 gennaio al 25 febbraio 2016.

### **2.3. Tipo di variante**

Valutati i contenuti delle proposte presentate dai cittadini (vedi paragrafo seguente), la presente variante al PGT riguarda tutti e tre gli atti di cui il PGT è costituito (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole).

Tuttavia, data la modesta entità delle modifiche, essa fa parte delle varianti che "determinano l'uso di piccole aree a livello locale" e comportano "modifiche minori", ai sensi della DGR n. 761/2010, Allegato 1, punto 2.2.

## 2.4. Proposte dei cittadini

In seguito all'avvio del procedimento di variante al PGT, sono pervenute all'amministrazione comunale n. 11 proposte da parte dei cittadini. Il contenuto delle proposte è illustrato nella seguente tabella.

N	Data e protocollo	Richiedente	Catasto	Localizzazione	Contenuto della proposta
1	12/02/2013, prot. 430	Simona Di Stefano	Foglio 8, Mappali 89-284	Casone Lauzi, via Palli	Chiede la modifica della destinazione urbanistica dei terreni da "ambiti agricoli" a "ambiti residenziali".
2	26/04/2013, prot. 1060	Celestina Cazzola, Carla Portinari, Lidia Portinari	Foglio 6, Mappali 13-14-15-16	Cascina Colombina, Strada Provinciale n. 65	Chiede la modifica della destinazione urbanistica dei terreni da "ambiti di trasformazione produttivi" a "ambiti agricoli".
3	12/03/2014, prot. 651	Armanda Piacentini	Foglio 8, Mappali 63-130	Capoluogo di Lungavilla, via Fermi	Chiede la modifica della destinazione urbanistica dei terreni da "ambiti di trasformazione residenziali" a "ambiti agricoli".
4	10/10/2014, prot. 2656	Armanda Piacentini	Foglio 8, Mappali 63-130	Capoluogo di Lungavilla, via Fermi	Vedi proposta n. 3.
5	28/08/2015, prot. 2253	Ernesto Valdata	Foglio 8, Mappali 537-542	Casone Lauzi, Strada Provinciale n. 1	La proposta annulla una precedente richiesta del 22-07-2014 (prot. 1973), e chiede pertanto la conferma della destinazione urbanistica indicata dal PGT vigente ("ambiti residenziali B2").
6	23/11/2015, prot. 3156	Claudio Colombassi	Foglio 3, Mappali 2103-2255	Capoluogo di Lungavilla, via Montagna	Chiede che l'intera proprietà, compresa per una piccola parte in "ambito di trasformazione" e "ambito per servizi pubblici", sia identificata come "ambito residenziale" ad intervento diretto.
7	23/12/2015, prot. 3505	Michelangelo Damiano, Chiara Damiano	Foglio 8, Mappali 638-639	Capoluogo di Lungavilla, via Volta	Chiedono la modifica della destinazione urbanistica dei terreni da "ambiti di trasformazione residenziali" a "ambiti agricoli".
8	30/12/2015, prot. 3526	Ester Gabetta, Gianmario Viola, Maria Augusta Viola	Foglio 2, Mappali 4-255	Via Roma, Strada Provinciale n. 23	Chiedono la modifica della destinazione urbanistica dei terreni da "ambiti di trasformazione residenziali" a "ambiti agricoli".
9	31/12/2015, prot. 3533	Diego Bianchi	Foglio 2, Mappali 3-392	Via Roma, Strada Provinciale n. 23	Chiede la modifica della destinazione urbanistica dei terreni da "ambiti di trasformazione residenziali" a "ambiti agricoli".
10	22/02/2016, prot. 443	Carla Corti	Foglio 2, Mappale 265	Via Roma, Strada Provinciale n. 23	Chiede la modifica della destinazione urbanistica dei terreni da "ambiti di trasformazione residenziali" a "ambiti agricoli". La proposta ribadisce precedente richiesta del 28-12-2015, prot. 3510.
11	24/02/2016	Raffaele Di Nardo, Vincenzo di Nardo	Foglio 5, Mappale 654	Capoluogo di Lungavilla, via Mazzini	Chiedono che la porzione del terreno di proprietà compresa in "ambito di trasformazione residenziale" possa essere individuata come "ambito residenziale" ad intervento diretto o, in alternativa, come "ambito agricolo".

Tabella 1. Elenco e contenuto delle proposte presentate dai cittadini

### 3. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Ai sensi dell'articolo 4, comma 2-bis della LR n. 12/2005 e del punto 2.2 dell'Allegato 1 alla DGR n. 761/2010, la variante al PGT in oggetto è stata sottoposta al procedimento di "Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)".

Il suddetto procedimento, avviato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 16-12-2015, si è svolto nelle seguenti fasi (DGR n. 761/2010, All. 1):

- Redazione, da parte dell'Autorità Procedente, del "Rapporto preliminare" di cui al Punto 5.4 della DGR n. 761/2010, Allegato 1.
- Pubblicazione del rapporto preliminare sul sito web SIVAS (per 30 giorni consecutivi, dal 21-06-2016 al 21-07-2016) e convocazione della "Conferenza di verifica" di cui al Punto 5.6 della DGR n. 761/2010, All. 1. La conferenza di verifica, della quale è stato redatto apposito verbale, si è svolta presso il municipio di Lungavilla in data 01-07-2016.
- Esame delle osservazioni presentate dai "soggetti competenti in materia ambientale". Tra i soggetti competenti, soltanto l'ARPA (Agenzia Regionale Protezione Ambiente) ha espresso le proprie osservazioni sulla variante al PGT, ricevute dal Comune in data 27-06-2016, prot. 1821 (documento "Class. 6.3 Fascicolo 2016.7.43.22"): in sintesi, il giudizio di ARPA è positivo, in quanto la variante comporta una riduzione del consumo di suolo rispetto al PGT vigente.

Valutati i contenuti del rapporto preliminare, del verbale della conferenza di verifica e delle osservazioni pervenute dai soggetti competenti in materia ambientale, il Comune di Lungavilla ha disposto di non assoggettare a VAS la variante al PGT in oggetto.

Il "provvedimento di esclusione", emanato dall'Autorità Competente per la VAS in data 22-07-2016, è stato pubblicato sul sito web istituzionale del Comune e sul sito web regionale SIVAS.

Per i dettagli sul procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS si invita alla lettura del "Rapporto preliminare".

## 4. AMBITI URBANISTICI OGGETTO DI VARIANTE

Nel presente Capitolo vengono illustrati gli ambiti urbanistici oggetto di variante.

L'individuazione degli ambiti è riportata nell'allegata Tavola 0: "Individuazione ambiti oggetto della variante - Intero Comune": essi si riferiscono alle proposte presentate dai cittadini (vedi Tabella 1) e hanno la stessa numerazione, dal n. 1 al n. 11.

Come si vede, la variante in oggetto non introduce nuove aree edificabili, ma al contrario riduce le previsioni di nuova edificazione contenute nel PGT vigente.

### 4.1. Ambito urbanistico n. 1 (proposta n. 1)

#### **Richiedente**

Simona Di Stefano

#### **Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta**

Casone Lauzi, via Palli

#### **Identificazione catastale**

Foglio 8, Mappale 89-284

#### **Superficie dell'ambito interessato**

4.090 m<sup>2</sup> circa

#### **Contenuto della proposta**

La proposta si riferisce a un lotto di terreno, di forma stretta e allungata, retrostante un'abitazione di via Palli (frazione Casone Lauzi). La signora Di Stefano, proprietaria, chiede la modifica della destinazione urbanistica del terreno da "ambito agricolo" a "ambito residenziale".

#### **Esito della proposta**

La proposta non è stata accolta, poiché in contrasto con le disposizioni della LR n. 31/2014, che vieta le nuove previsioni di "consumo di suolo" agricolo negli ambiti che, come quello in oggetto, ricadono all'esterno del tessuto urbano consolidato.

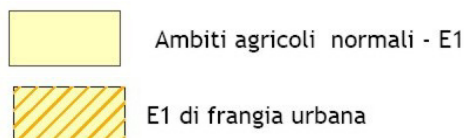


Figura 1. Ambito n. 1: PGT vigente



Figura 2. Ambito n. 1: nessuna modifica



## 4.2. Ambito urbanistico n. 2 (proposta n. 2)

### **Richiedente**

Celestina Cazzola, Carla Portinari, Lidia Portinari

### **Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta**

Zona Cascina Colombina, Strada Provinciale n. 65

### **Identificazione catastale**

Foglio 6, Mappali 13-14-15-16

### **Superficie dell'ambito interessato**

11.500 m<sup>2</sup> circa

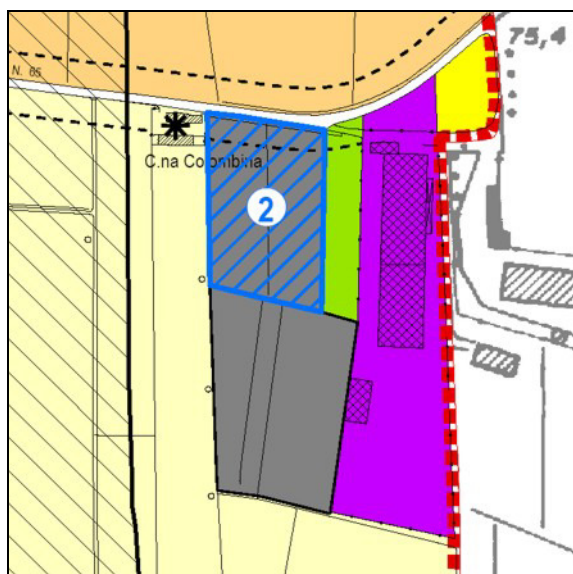
### **Contenuto della proposta**

Chiedono l'eliminazione dell'ambito di trasformazione produttivo ATP-PL 1 individuato dal Documento di Piano del PGT vigente (vedi Tavola 18: "Carta delle previsioni di piano"), che si trova lungo la Strada Provinciale n. 65, tra la cascina Colombina e lo stabilimento produttivo "SIMI" (carpenteria): la nuova destinazione richiesta è quella di "ambito agricolo".

### **Esito della proposta**

La proposta è stata accolta, eliminando l'ambito di trasformazione produttivo ATP-PL 1. La nuova destinazione urbanistica è "ambiti agricoli normali - E1".

Si evidenzia che i proprietari, partecipando a una riunione convocata dal Comune in data 09-06-2016, nel corso della quale sono stati loro illustrati i contenuti della LR n. 31/2014 (legge sul "consumo di suolo"), hanno confermato la volontà di eliminare le previsioni di edificazione sulle aree in oggetto (piano di lottizzazione produttivo).




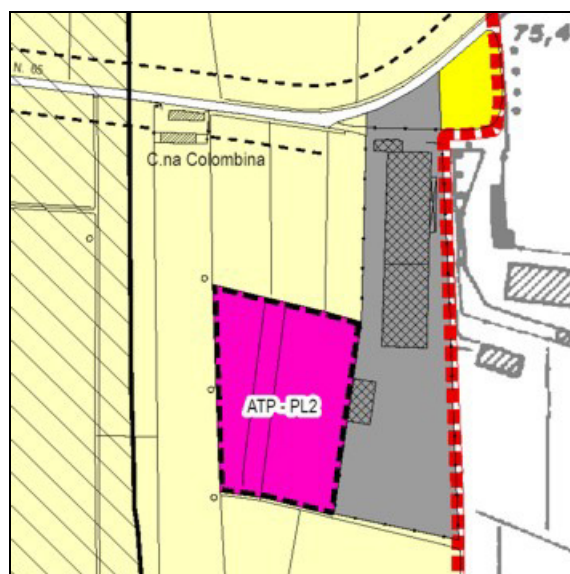
 Ambiti di trasformazione

Figura 3. Ambito n. 2: PGT vigente




 Ambiti agricoli normali - E1

Figura 4. Ambito n. 2: PGT variante

### 4.3. Ambiti urbanistici n. 3-4 (proposte n. 3-4)

#### **Richiedente**

Armanda Piacentini

#### **Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta**

Capoluogo di Lungavilla, via Fermi e via Volta

#### **Identificazione catastale**

Foglio 8, Mappali 63-130

#### **Superficie dell'ambito interessato**

6.300 m<sup>2</sup> circa

#### **Contenuto della proposta**

Chiede l'eliminazione di parte dell'ambito di trasformazione residenziale ATR-PL 5 individuato dal Documento di Piano del PGT vigente (vedi Tavola 18: "Carta delle previsioni di piano"), che si trova a sud del capoluogo di Lungavilla e prevede il prolungamento di via Fermi e via Volta: la nuova destinazione richiesta è quella di "ambito agricolo". Si veda anche l'ambito urbanistico n. 7.

#### **Esito della proposta**

La proposta è stata accolta, eliminando parte dell'ambito di trasformazione residenziale ATR-PL 5. La nuova destinazione urbanistica è "ambiti agricoli normali - E1" con sovrapposto vincolo di "frangia urbana".

Nella "scheda di attuazione" dell'ambito ATR-PL 5 (Fascicolo 10 del DdP) sono state apportate alcune modifiche, rispetto al PGT vigente, sulle opere viabilistiche poste a carico dei lottizzanti.

Si evidenzia che i proprietari, partecipando a una riunione convocata dal Comune in data 09-06-2016, nel corso della quale sono stati loro illustrati i contenuti della LR n. 31/2014 (legge sul "consumo di suolo"), hanno confermato la volontà di eliminare le previsioni di edificazione sulle aree in oggetto (piano di lottizzazione residenziale).

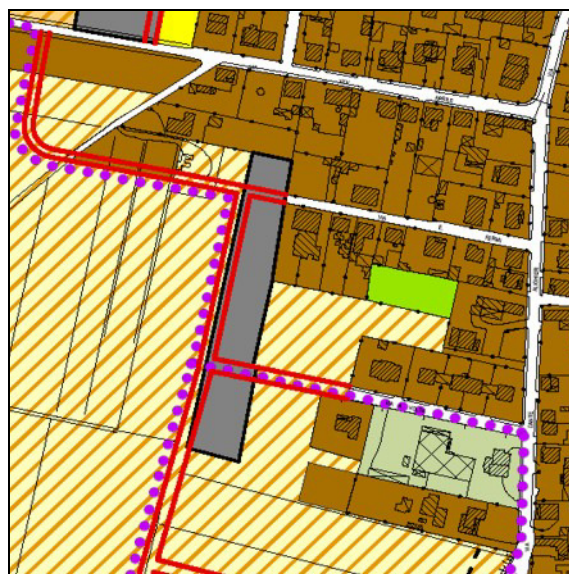
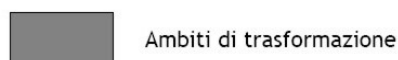
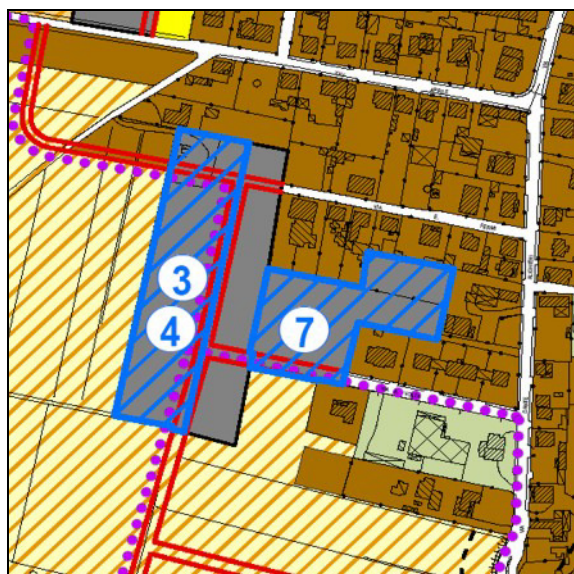


Figura 5. Ambiti n. 3-4: PGT vigente

Figura 6. Ambiti n. 3-4: PGT variante

#### 4.4. Ambito urbanistico n. 5 (proposta n. 5)

**Richiedente**

Ernesto Valdata

**Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta**

Casone Lauzi, Strada Provinciale n. 1

**Identificazione catastale**

Foglio 8, Mappali 537-542

**Superficie dell'ambito interessato**

1.800 m<sup>2</sup> circa

**Contenuto della proposta**

Il signor Valdata chiede di confermare la destinazione urbanistica dell'area così come prevista dal PGT vigente ("ambiti residenziali B2"). La presente proposta, infatti, annulla una proposta precedente (prot. 1973 del 22-07-2014), con la quale il signor Valdata aveva chiesto la modifica della destinazione da residenziale ad agricola.

**Esito della proposta**

La proposta è stata accolta senza apportare alcuna modifica al PGT vigente.

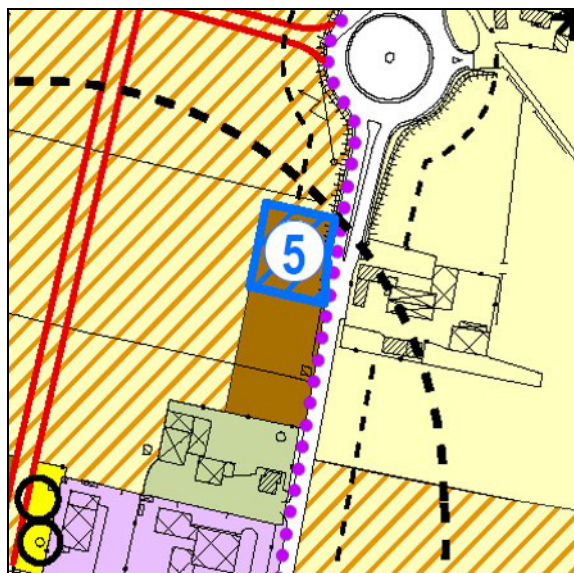


Figura 7. Ambito n. 5: PGT vigente

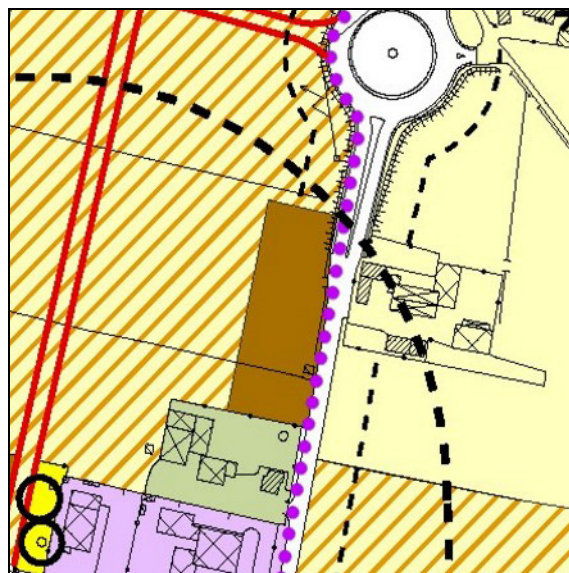


Figura 8. Ambito n. 5: nessuna modifica



#### 4.5. Ambito urbanistico n. 6 (proposta n. 6)

##### **Richiedente**

Claudio Colombassi

##### **Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta**

Capoluogo di Lungavilla, via Montagna

##### **Identificazione catastale**

Foglio 3, Mappali 2103-2255

##### **Superficie dell'ambito interessato**

110 m<sup>2</sup> circa (mappale 2255)

##### **Contenuto della proposta**

Il signor Colombassi chiede che la striscia di terreno di sua proprietà confinante ad est con il lotto in cui sorge la sua abitazione, individuata in parte come "ambito per servizi pubblici" e in parte come "ambito di trasformazione residenziale" (ATR-PCC 8), possa avere la stessa destinazione urbanistica del lotto edificato ("ambiti residenziali B2").

##### **Esito della proposta**

La proposta è stata accolta, inserendo la striscia di terreno in oggetto (mappale 2255) fra gli "ambiti residenziali B2": di conseguenza, sono leggermente diminuite l'area destinata a parcheggio pubblico e la superficie territoriale dell'ambito di trasformazione ATR-PCC 8 soggetto a permesso di costruire convenzionato.

L'esecuzione di questa piccola modifica esaudisce la richiesta privata e non compromette le previsioni del PGT (parcheggio pubblico in via Montagna), anzi al contrario le rende più facilmente attuabili.

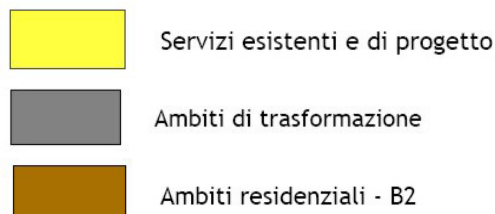
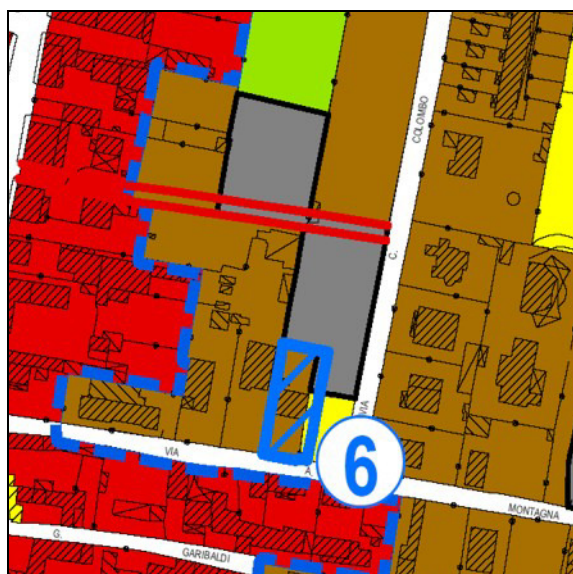


Figura 9. Ambito n. 6: PGT vigente



Figura 10. Ambito n. 6: PGT variante

#### 4.6. Ambito urbanistico n. 7 (proposta n. 7)

##### **Richiedente**

Michelangelo Damiano, Chiara Damiano

##### **Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta**

Capoluogo di Lungavilla, via Fermi e via Volta

##### **Identificazione catastale**

Foglio 8, Mappali 638-639

##### **Superficie dell'ambito interessato**

6.000 m<sup>2</sup> circa

##### **Contenuto della proposta**

Chiede l'eliminazione di parte dell'ambito di trasformazione residenziale ATR-PL 5 individuato dal Documento di Piano del PGT vigente (vedi Tavola 18: "Carta delle previsioni di piano"), che si trova a sud del capoluogo di Lungavilla e prevede il prolungamento di via Fermi e via Volta: la nuova destinazione richiesta è quella di "ambito agricolo". Si vedano anche gli ambiti urbanistici n. 3-4.

##### **Esito della proposta**

La proposta è stata accolta, eliminando parte dell'ambito di trasformazione residenziale ATR-PL 5. La nuova destinazione urbanistica è "ambiti agricoli normali - E1" con sovrapposto vincolo di "frangia urbana".

Nella "scheda di attuazione" dell'ambito ATR-PL 5 (Fascicolo 10 del DdP) sono state apportate alcune modifiche, rispetto al PGT vigente, sulle opere viabilistiche poste a carico dei lottizzanti.

Si evidenzia che i proprietari, partecipando a una riunione convocata dal Comune in data 09-06-2016, nel corso della quale sono stati loro illustrati i contenuti della LR n. 31/2014 (legge sul "consumo di suolo"), hanno confermato la volontà di eliminare le previsioni di edificazione sulle aree in oggetto (piano di lottizzazione residenziale).

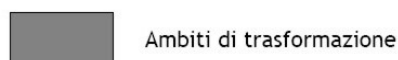
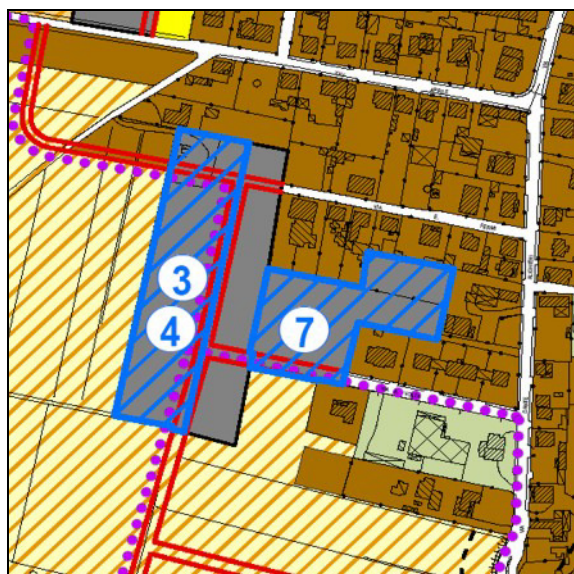


Figura 11. Ambito n. 7: PGT vigente

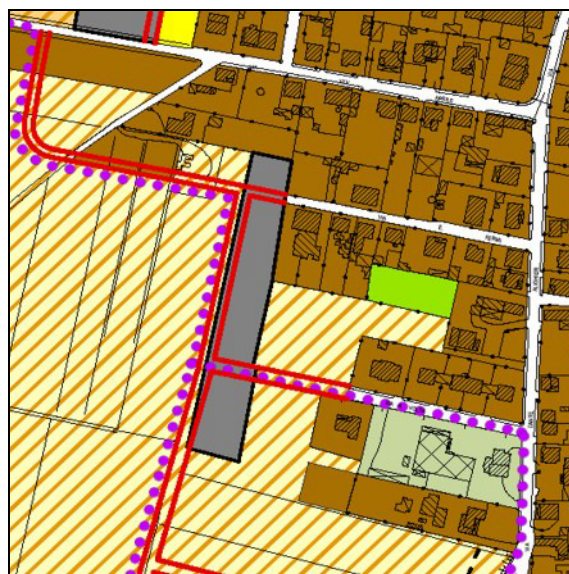


Figura 12. Ambito n. 7: PGT variante



#### 4.7. Ambito urbanistico n. 8 (proposta n. 8)

##### **Richiedente**

Ester Gabetta, Gianmario Viola, Maria Augusta Viola

##### **Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta**

Strada Provinciale n. 23 (via Roma)

##### **Identificazione catastale**

Foglio 2, Mappali 4-255

##### **Superficie dell'ambito interessato**

4.800 m<sup>2</sup> circa

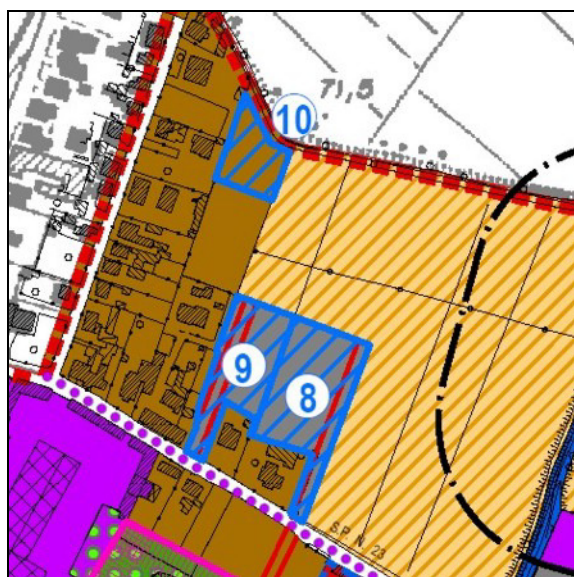
##### **Contenuto della proposta**

Chiedono l'eliminazione dell'ambito di trasformazione residenziale ATR-PCC 2 individuato dal Documento di Piano del PGT vigente (vedi Tavola 18: "Carta delle previsioni di piano"), che si trova in via Roma (Strada Provinciale n. 23): la nuova destinazione richiesta è quella di "ambito agricolo".

##### **Esito della proposta**

La proposta è stata accolta, eliminando l'ambito di trasformazione residenziale ATR-PCC 2 soggetto a permesso di costruire convenzionato. La nuova destinazione urbanistica è "ambiti agricoli di supporto alla RER di primo livello - E2", con sovrapposto vincolo di frangia urbana.

Si evidenzia che i proprietari, partecipando a una riunione convocata dal Comune in data 09-06-2016, nel corso della quale sono stati loro illustrati i contenuti della LR n. 31/2014 (legge sul "consumo di suolo"), hanno confermato la volontà di eliminare le previsioni di edificazione sulle aree in oggetto.




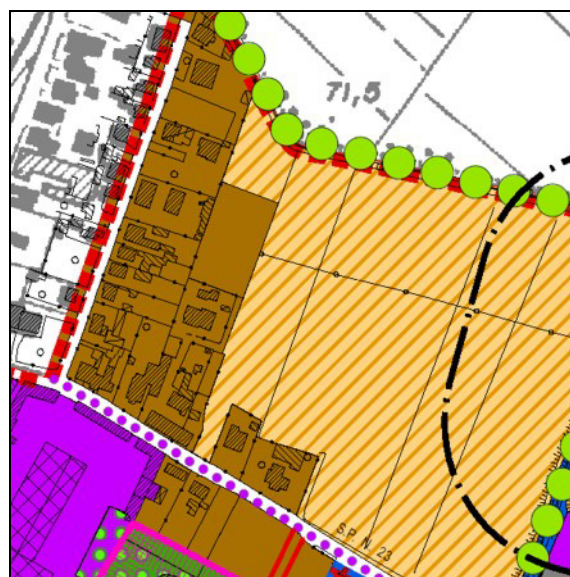

 Ambiti di trasformazione

Figura 13. Ambito n. 8: PGT vigente



 Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 1° livello - E2


 E2 di frangia urbana

Figura 14. Ambito n. 8: PGT variante

#### 4.8. Ambito urbanistico n. 9 (proposta n. 9)

##### **Richiedente**

Diego Bianchi

##### **Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta**

Strada Provinciale n. 23 (via Roma)

##### **Identificazione catastale**

Foglio 2, Mappali 3-392

##### **Superficie dell'ambito interessato**

3.400 m<sup>2</sup> circa

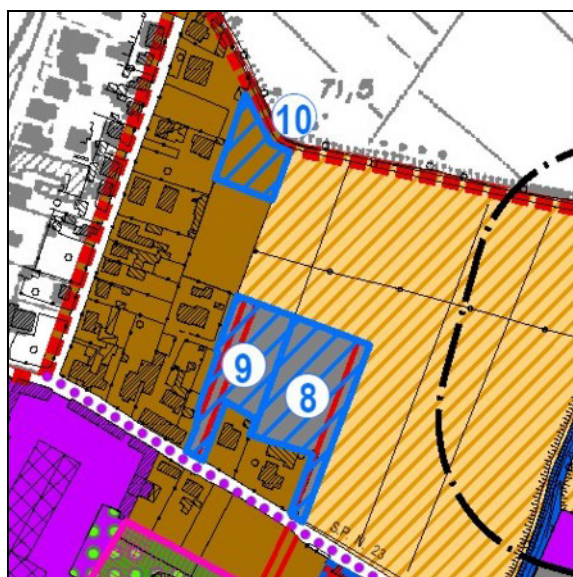
##### **Contenuto della proposta**

Chiede l'eliminazione dell'ambito di trasformazione residenziale ATR-PCC 1 individuato dal Documento di Piano del PGT vigente (vedi Tavola 18: "Carta delle previsioni di piano"), che si trova in via Roma (Strada Provinciale n. 23): la nuova destinazione richiesta è quella di "ambito agricolo".

##### **Esito della proposta**

La proposta è stata accolta, eliminando l'ambito di trasformazione residenziale ATR-PCC 1 soggetto a permesso di costruire convenzionato. La nuova destinazione urbanistica è "ambiti agricoli di supporto alla RER di primo livello - E2", con sovrapposto vincolo di frangia urbana.

Si evidenzia che il proprietario, partecipando a una riunione convocata dal Comune in data 09-06-2016, nel corso della quale sono stati loro illustrati i contenuti della LR n. 31/2014 (legge sul "consumo di suolo"), ha confermato la volontà di eliminare le previsioni di edificazione sulle aree in oggetto.




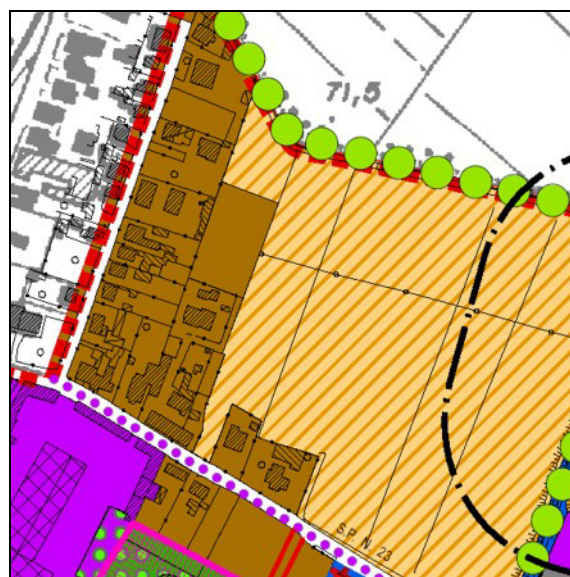

 Ambiti di trasformazione

Figura 15. Ambito n. 9: PGT vigente



 Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 1° livello - E2


 E2 di frangia urbana

Figura 16. Ambito n. 9: PGT variante



#### 4.9. Ambito urbanistico n. 10 (proposta n. 10)

##### **Richiedente**

Carla Corti

##### **Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta**

Strada Provinciale n. 23 (via Roma)

##### **Identificazione catastale**

Foglio 2, Mappale 265

##### **Superficie dell'ambito interessato**

2.100 m<sup>2</sup> circa

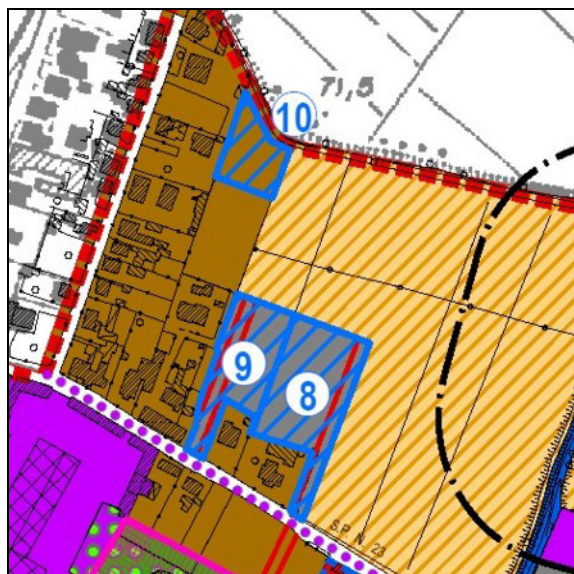
##### **Contenuto della proposta**

Chiede la modifica della destinazione urbanistica del terreno di proprietà da "ambiti residenziali - B2" ad ambiti agricoli.

##### **Esito della proposta**

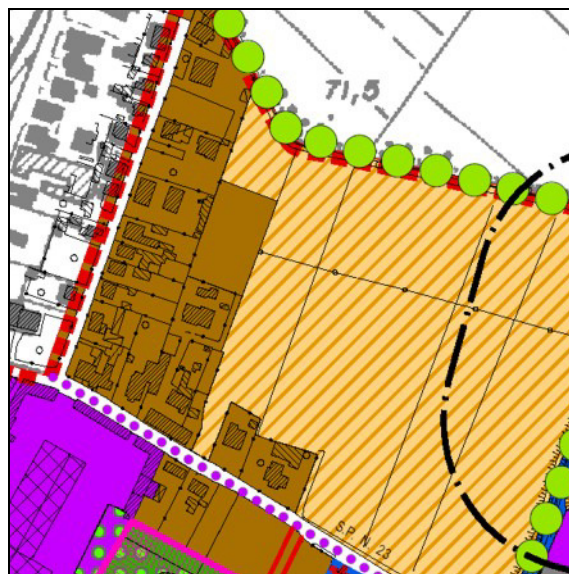
La proposta è stata accolta, modificando la destinazione urbanistica dell'area da "ambiti residenziali - B2" ad "ambiti agricoli di supporto alla RER di primo livello - E2", con sovrapposto vincolo di "frangia urbana".

Si evidenzia che il proprietario, partecipando a una riunione convocata dal Comune in data 09-06-2016, nel corso della quale sono stati loro illustrati i contenuti della LR n. 31/2014 (legge sul "consumo di suolo"), ha confermato la volontà di eliminare le previsioni di edificazione sulle aree in oggetto.



Ambiti residenziali - B2

Figura 17. Ambito n. 10: PGT vigente



Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 1° livello - E2



E2 di frangia urbana

Figura 18. Ambito n. 10: PGT variante



#### 4.10. Ambito urbanistico n. 11 (proposta n. 11)

##### **Richiedente**

Raffaele Di Nardo, Vincenzo Di Nardo

##### **Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta**

Capoluogo di Lungavilla, via Mazzini

##### **Identificazione catastale**

Foglio 5, Mappale 654

##### **Superficie dell'ambito interessato**

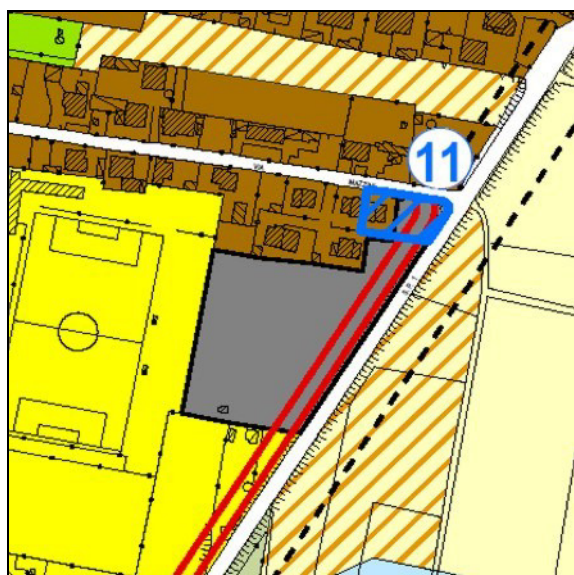
500 m<sup>2</sup> circa

##### **Contenuto della proposta**

Chiedono che il terreno di proprietà, antistante via Mazzini, possa essere scorporato dall'ambito di trasformazione residenziale ATR-PCC 6 e individuato come ambito residenziale ad intervento edilizio diretto o, in alternativa, come ambito agricolo.

##### **Esito della proposta**

La proposta non è stata accolta. Infatti il terreno in oggetto, secondo le previsioni di piano, dovrà essere in parte destinato alla realizzazione del primo tratto della strada di accesso all'ambito ATR-PCC 6. Di conseguenza, se fosse scorporato dall'ambito di trasformazione, renderebbe impossibile l'attuazione di quest'ultimo.



Ambiti di trasformazione

Figura 19. Ambito n. 11: PGT vigente



Ambiti di trasformazione

Figura 20. Ambito n. 11: nessuna modifica

## **5. MODIFICHE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **5.1. Modifiche suggerite dall'Ufficio Tecnico Comunale**

In base ai suggerimenti e alle proposte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale geom. Maria Assunta Brusa (documento prot. com. n. 2116 del 15-07-2016), con la variante in oggetto sono state apportate le seguenti piccole modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT (Fascicolo 14):

- all'art. 5, comma 3, lett. g) è stata aumentata da 5,00 m<sup>2</sup> a 10,00 m<sup>2</sup> la superficie delle "piccole costruzioni di servizio" al di sotto della quale dette costruzioni vengono escluse dal calcolo della Superficie Lorda di Pavimento (SLP);
- all'art. 5, comma 3, lett. l) è stata aumentata da 2,80 m a 3,00 m l'altezza massima al colmo Hr dei locali destinati al ricovero delle autovetture (box) al di sotto della quale detti locali vengono esclusi dal calcolo della Superficie Lorda di Pavimento (SLP);
- all'art. 6, comma 3 è stata aumentata da 2,80 m a 3,00 m l'altezza massima al colmo Hr dei locali accessori (box e simili) al di sotto della quale la distanza di detti locali da qualunque tipo di parete è ridotta da 5,00 m a 3,00 m;
- all'art. 6, comma 4.2 è stata aumentata da 2,80 m a 3,00 m l'altezza massima al colmo Hr dei locali accessori (box e simili) al di sotto della quale detti locali possono essere realizzati o sul confine di proprietà o a distanza di 3,00 m dal confine;
- all'art. 6, comma 5.3 è stato precisato che per i locali accessori (indipendentemente dalla loro altezza), così come per tutti gli altri edifici, la distanza minima dal confine stradale deve essere di 5,00 m.
- all'art. 19, comma 1 è stata aumentata da 20 m<sup>2</sup> a 30 m<sup>2</sup> di SLP per ciascuna unità immobiliare l'ampliamento ammesso per gli edifici negli "ambiti residenziali del tessuto storico";
- all'art. 18, comma 3 sono state semplificate le modalità di attuazione degli interventi nel centro storico.

### **5.2. Modifiche e integrazioni derivanti da normative sopravvenute**

Recentemente, la LR 26-05-2016, n. 14 ("Legge di semplificazione") ha modificato e integrato la LR n. 12/2005. Le novità più importanti sono le seguenti:

- in tutti i Comuni, i piani attuativi devono essere adottati e approvati dalla Giunta Comunale (LR n. 12/2005, art. 14, comma 1);
- all'interno del tessuto urbano consolidato, il Piano di Recupero può essere sostituito, a discrezione del proponente, da Permesso di Costruire Convenzionato, a condizione che non siano previsti interventi di nuova costruzione.

Le suddette modifiche sono state recepite dalla variante in oggetto (art. 19, commi 4 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano; art. 18, comma 3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole).

## 6. VARIAZIONE DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT

La variante al PGT in oggetto comporta una riduzione della "capacità insediativa" del Piano di Governo del Territorio: infatti, quasi tutte le modifiche apportate allo strumento urbanistico, descritte in dettaglio nel capitolo precedente, consistono nella riduzione o eliminazione di ambiti edificabili, con destinazione residenziale o produttiva, soggetti a intervento edilizio diretto, permesso di costruire convenzionato o piano attuativo.

Per i dettagli sul computo degli abitanti si invita alla lettura del Fascicolo 15 del Piano delle Regole ("Verifica della capacità insediativa e dimensionamento del PGT").

Le seguenti tabelle, tratte appunto dal Fascicolo 15, mostrano che, con la variante in oggetto, la popolazione teorica derivante dalla completa attuazione del PGT (città consolidata + città da consolidare + città da trasformazione) si riduce da 3.660 abitanti a 3.534 abitanti.

<b>AMBITI RESIDENZIALI</b>		
<b>Prospetto R2</b>		<b>CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT</b>
<b>1_ POPOLAZIONE AL 31-12-2010</b>		<b>2.417 abitanti</b>
<b>2_ CITTÀ CONSOLIDATA</b>		<b>+ 456 abitanti</b>
data da:	Ambiti residenziali del tessuto storico - A	117
	Ambiti residenziali - B1	88
	Ambiti residenziali - B2	251
<b>3_ CITTÀ DA CONSOLIDARE</b>		<b>+ 207 abitanti</b>
data da:	Ambiti dei piani attuativi residenziali in corso	207
<b>4_ CITTÀ DA TRASFORMARE</b>		<b>+ 579 abitanti</b>
data da:	Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)	209
	Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)	371
<b>5_ POPOLAZIONE PREVISTA DAL PGT</b>		<b>3.660 abitanti</b>
	<b>incremento</b>	<b>+ 1.243 abitanti</b>
	<b>incremento</b>	<b>+ 51,4%</b>

Figura 21. PGT vigente: capacità insediativa (Fascicolo 15 del PdR)

<b>AMBITI RESIDENZIALI</b>			
<b>Prospetto R2</b>		<b>CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT</b>	
<b>1_</b>	<b>POPOLAZIONE AL 31-12-2010</b>	<b>2.417</b>	<b>abitanti</b>
<b>2_</b>	<b>CITTÀ CONSOLIDATA</b>	<b>+ 452</b>	<b>abitanti</b>
data da:	Ambiti residenziali del tessuto storico - A	117	
	Ambiti residenziali - B1	88	
	Ambiti residenziali - B2	<b>247</b>	
<b>3_</b>	<b>CITTÀ DA CONSOLIDARE</b>	<b>+ 207</b>	<b>abitanti</b>
data da:	Ambiti dei piani attuativi residenziali in corso	207	
<b>4_</b>	<b>CITTÀ DA TRASFORMARE</b>	<b>+ 458</b>	<b>abitanti</b>
data da:	Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC)	<b>165</b>	
	Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)	<b>293</b>	
<b>5_</b>	<b>POPOLAZIONE PREVISTA DAL PGT</b>	<b>3.534</b>	<b>abitanti</b>
		<b>incremento</b>	<b>+ 1.117 abitanti</b>
		<b>incremento</b>	<b>+ 46,2%</b>

Figura 22. Variante al PGT: capacità insediativa (Fascicolo 15 del PdR)

## **7. VERIFICA DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

Essendo stati eliminati alcuni ambiti di trasformazione residenziali, la variante al PGT in oggetto ha comportato una leggera riduzione delle aree per servizi pubblici, accompagnata da una proporzionale riduzione degli abitanti teorici insediabili, come si è visto al capitolo precedente.

Tuttavia, come mostrano le seguenti tabelle, la dotazione di aree per servizi pubblici prevista dal PGT supera abbondantemente la dotazione minima di 18,00 metri quadrati per abitante stabilita dalla LR n. 12/2005 (articolo 9, comma 3): si passa da 39,23 m<sup>2</sup>/ab (PGT vigente) a 38,81 m<sup>2</sup>/ab (variante).

Per i dettagli sul computo delle aree per servizi si invita alla lettura del Fascicolo 17 del PdS ("Relazione illustrativa del Piano dei Servizi").

SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI (SR)							
Categoria	Esistenti	Di progetto esterni agli AT	Di progetto interni agli AT	Totali		VALORI MINIMI DI LEGGE (LR 12/2005, art. 9, comma 3)	
	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq/ab
a - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo	9.667	+ 5.593	± 0,00	15.260	4,17	-	-
b - Attrezzature di interesse comune	23.268	+ 2.737	± 0,00	26.005	7,11	-	-
c - Verde pubblico, attrezzato e sportivo	67.819	+ 16.077	+ 3.476	87.372	23,87	-	-
d - Parcheggio	5.446	+ 6.038	+ 3.476	14.960	4,09	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>106.200</b>	<b>+ 30.445</b>	<b>+ 6.951</b>	<b>143.596</b>	<b>39,23</b>	<b>65.880</b>	<b>18,00</b>

Figura 23. PGT vigente: verifica di dotazione delle aree per servizi pubblici (Tabella 2.18 del Fascicolo 17)

SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI (SR)							
Categoria	Esistenti	Di progetto esterni agli AT	Di progetto interni agli AT	Totali		VALORI MINIMI DI LEGGE (LR 12/2005, art. 9, comma 3)	
	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq/ab
a - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo	9.667	+ 5.593	± 0,00	15.260	4,17	-	-
b - Attrezzature di interesse comune	23.268	+ 2.737	± 0,00	26.005	7,11	-	-
c - Verde pubblico, attrezzato e sportivo	67.819	+ 16.077	+ 2.746	86.642	23,67	-	-
d - Parcheggio	5.446	+ 5.963	+ 2.746	14.155	3,87	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>106.200</b>	<b>+ 30.370</b>	<b>+ 5.491</b>	<b>142.061</b>	<b>38,81</b>	<b>65.880</b>	<b>18,00</b>

Figura 24. Variante al PGT: verifica di dotazione delle aree per servizi pubblici (Tabella 2.18 del Fascicolo 17)

## 8. ELABORATI DEL PGT MODIFICATI

La variante al PGT in oggetto è costituita dai seguenti elaborati specifici (tra i quali è compresa la presente relazione illustrativa):

Tavola 0	Individuazione ambiti oggetto della variante
Fascicolo 0	Relazione illustrativa della variante

La variante ha poi comportato la modifica dei seguenti elaborati di PGT, che recano nel titolo la dicitura "Variante al PGT n. 01/2016".

### **Documento di Piano**

#### *Fascicoli del DdP*

Fascicolo 8	Relazione illustrativa del Documento di Piano - Variante al PGT n. 01/2016
Fascicolo 9	Norme tecniche di attuazione del Documento di Piano - Variante al PGT n. 01/2016
Fascicolo 10	Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione - Variante al PGT n. 01/2016

#### *Tavole del DdP*

Tavola 3	Mappa dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali - Variante al PGT n. 01/2016
Tavola 17	Carta del sistema della mobilità - Variante al PGT n. 01/2016
Tavola 18	Carta delle previsioni di piano - Variante al PGT n. 01/2016
Tavola 19	Carta degli ambiti di trasformazione - Variante al PGT n. 01/2016

### **Piano delle Regole**

#### *Fascicoli del PdR*

Fascicolo 14	Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Variante al PGT n. 01/2016
Fascicolo 15	Verifica della capacità insediativa e dimensionamento del PGT - Variante al PGT n. 01/2016

#### *Tavole del PdR*

Tavola 23	Carta della disciplina delle aree: intero Comune - Variante al PGT n. 01/2016
Tavola 23a	Carta della disciplina delle aree: parte nord - Variante al PGT n. 01/2016
Tavola 23b	Carta della disciplina delle aree: parte sud e parte est - Variante al PGT n. 01/2016
Tavola 25	Carta di verifica della capacità insediativa - Variante al PGT n. 01/2016
Tavola 26	Carta delle classi di sensibilità paesaggistica - Variante al PGT n. 01/2016

### **Piano dei Servizi**

#### *Fascicoli del PdS*

Fascicolo 17	Relazione illustrativa del Piano dei Servizi - Variante al PGT n. 01/2016
Fascicolo 18	Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi - Variante al PGT n. 01/2016

#### *Tavole del PdS*

Tavola 27	Carta dei servizi - Variante al PGT n. 01/2016
Tavola 28	Carta del verde e ipotesi di Rete Ecologica Comunale (REC) - Variante al PGT n. 01/2016