

Provincia di Pavia
COMUNE DI CASTELLO D'AGOGNA



PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 8 del 20.03.2014

“Variante n. 1/2015 al Piano delle Regole e Piano dei Servizi ”

ai sensi dell'art. 13 comma 13° della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Adozione Delibera Consiglio Comunale n. del
Approvazione Delibera Consiglio Comunale n. del

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Elaborati

RELAZIONE ILLUSTRATIVA comprensiva di:

- Stralci planimetrici di PRG vigente e in Variante
- Norme di attuazione
- Verifiche di compatibilità acustica, geologica, P.T.C. Provinciale

Progettista

dott. urb. Federico Tenconi

collaboratori: dott. urb. Roberta Gasparini, arch. Simone Fossa



territorio urbanistica ambiente

Roberta Gasparini Federico Tenconi pianificatori territoriali

laboratorio operativo: via Colombo 40 28062 Cameri (NO) fax 0321.510464
gas.urb@alice.it +39.339.3146548 ftenconi.studio@gmail.com +39.328.4188951

ottobre 2016

Indice dei capitoli

1. Premessa
2. Obiettivi e finalità della Variante
3. Descrizione della Variante
4. Norme di attuazione
5. Sintesi dei dati quantitativi
6. Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
7. Verifica di compatibilità geologica
8. Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica
9. Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica
10. Elenco elaborati

1. Premessa

Il Comune di Castello d'Agogna è dotato di PGT – Piano del Governo del Territorio approvato con D.C.C. n. 8 del 20.03.2014 e pubblicato sul BURL n. 24 del 11.06.2014.

Inoltre, il Comune di Castello d'Agogna ha successivamente predisposto il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), in conformità ai contenuti ed alle previsioni del PGT.

Dall'entrata in vigore del PGT, avvenuta più di un anno fa, l'Amministrazione Comunale, con Delibera di Giunta n. 16 del 25.03.2015 ha dato avvio alla procedura relativa alla prima Variante al vigente PGT, ai sensi dell'art. 13 della LR n. 12/2005 e s.m.i., e contestualmente al procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS.

Nel rispetto dei principi e finalità della L.R. 12/2005 s.m.i. relativamente al processo partecipativo si fa presente che, successivamente all'avvio del procedimento è stato indetto dall'Amministrazione Comunale un avviso pubblico per suggerimenti e proposte, pervenute entro 30 gg, che l'Amministrazione ha ritenuto opportuno raccogliere e valutare nell'ambito della Variante stessa.

La Variante, nel suo insieme, non intende apportare modifiche al quadro strategico del Documento di Piano ma solamente introdurre correzioni e limitate variazioni di natura cartografica e normativa, che comporteranno un adeguamento delle planimetrie di Piano relativamente al Piano dei Servizi (PdS) e Piano delle Regole (PdR) per aggiornare i cambi di destinazione d'uso e le modifiche agli articoli delle norme oggetto della medesima variante.

La presente Variante recepisce inoltre i contenuti del PUGSS nell'ambito del Piano dei Servizi, quale allegato dello strumento stesso.

Ai sensi della LR n. 31/2014 *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”*, art. 5, c. 4 la variante in oggetto non comporta incremento di consumo di suolo (in quanto la maggior parte delle previsioni riguardano ambiti già edificati e presenti nel tessuto urbano consolidato), mantenendo le previsioni e quantificazioni edificatorie del Documento di Piano vigente e prevede un limitato incremento della capacità insediativa residenziale, connessa ad interventi di recupero con funzione residenziale di ambiti o edifici con funzione terziaria o produttiva dismessi o sottoutilizzati.

La Variante prevede le verifiche relative:

- alla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale,
- alla compatibilità geologico – tecnica,
- alla compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica,
- alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (ai sensi del D.Lgs. 152/06, del D.Lgs 4/08).

2. Obiettivi e Finalità della Variante

La Variante in oggetto modifica esclusivamente le previsioni contenute negli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, nel rispetto della legge 12/2005 e s.m.i., oltre al rispetto dei principi di cui alla L.R. 31/2014.

E' classificata come "puntuale" in quanto attiene a casi specifici che riguardano in gran parte adeguamenti e/o correzioni emerse a seguito della prima fase di gestione del PGT, nonché al recepimento per obblighi di legge del PUGSS ed a necessità anch' esse specifiche da parte dell'Amministrazione Comunale.

La Variante propone i seguenti obiettivi generali emersi nella prima fase di gestione del PGT ovvero:

- far emergere e correggere evidenti criticità o destinazioni d'uso non coerenti con lo stato di fatto, riconosciute dal PGT su ambiti del PdR all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (di seguito denominato TUC);
- correggere e/o migliorare alcuni riferimenti puntuali limitatamente ad ambiti o articoli del testo delle NdA del PdR, senza apportarvi modifiche sostanziali;
- evidenziare, anche con l'apporto di soggetti privati, alcune destinazioni incongrue presenti nel TUC, che il PGT mutua dal vecchio PRG e che contrastano con la destinazione prevalente nel contesto (es. residenziale) e che, se ricondotte in ambiti omogenei possono creare opportunità per una rigenerazione/riqualificazione di tali aree;
- creare le basi per facilitare il contributo di soggetti privati (cittadini e operatori di settore) allo sviluppo ed alla riqualificazione di ambiti dismessi o sottoutilizzati, anche al di fuori del TUC, emersi successivamente all'approvazione del TUC, con interventi che qualificano il territorio.

La presente Variante contiene inoltre alcune limitate modifiche a livello cartografico e normativo, relative esclusivamente al Piano delle Regole, interessanti correzioni di errori materiali e/o riconoscimenti di situazione di contrasto con lo stato di fatto delle destinazioni di ambiti o commi normativi.

3. Descrizione della Variante

Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti e le finalità del P.G.T. vigente, senza apportare modifiche al quadro strategico degli obiettivi di sviluppo miglioramento e conservazione di impostazione per la politica territoriale, contenuti nel Documento di Piano.

Si elencano di seguito i casi della Variante trattati singolarmente come "oggetti" e per i quali si riporta una scheda che contiene i riferimenti dell'istanza, l'estratto planimetrico di PGT vigente e PGT in variante, la descrizione e le motivazione che hanno indotto l'Amministrazione ad accogliere la modifica e i riferimenti ai dati quantitativi, alle norme di attuazione ed agli elaborati del PGT modificati.



Localizzazione oggetti della variante in relazione all'abitato di Castello d'Agogna

VARIANTE 1/2015 P.G.T. CASTELLO D'AGOGNA (PV)

(Art. 13, comma 13° - L.R. n. 12/2005 e s.m.i.)

OGGETTO 1

Richiesta: Amministrazione Comunale/Ufficio Tecnico

Integrazione al Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9, c. 8 della LR 12/2005 e s.m.i., con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS).

P.G.T. VIGENTE

Individuazione:

Piano dei Servizi

P.G.T. VARIANTE

Individuazione:

Piano dei Servizi. Allegato: Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo

Descrizione

Il Piano dei Servizi viene integrato con le previsioni del PUGSS la cui documentazione, costituita dalla Relazione e dalla tavola in scala 1:5000-1:7500 è allegata al Piano dei Servizi e costituisce parte integrante dello stesso. I contenuti del PUGSS sono stati redatti in conformità con le previsioni del PGT, con riferimento agli atti del Documento di Piano, Piano delle Regole ed in particolare del Piano dei Servizi, pertanto non si è rilevata la necessità di apportare modifiche agli elaborati del PGT.

Dati quantitativi

--

Norme di Attuazione

--

Modifiche agli elaborati

Nessuna.

Gli elaborati del PUGSS integrano la documentazione del Piano dei Servizi

OGGETTO 2

Richiesta: Privato – Daniela Bonomi

Cambio di destinazione d'uso: da TUC-ambito produttivo a TUC-ambito residenziale.

Descrizione e motivazioni della modifica

Richiesta di apportare un cambio di destinazione d'uso ad una porzione dell'area situata in Via Novara, di pertinenza di un insediamento artigianale, con presenza di edifici adibiti a deposito non più utilizzati, riconosciuti dal PdR come "ambito produttivo (art. 76)" ad "ambito residenziale – area già edificata (art. 73 – comma A e B)".

L'area, situata all'interno del tessuto urbano consolidato, presenta una collocazione comunque inadeguata, dovuta soprattutto all'inutilizzo degli edifici ed al conseguente degrado estetico e strutturale degli stessi, rispetto al tessuto prevalentemente residenziale recente dell'intorno. Si propone pertanto il recupero a destinazione residenziale, nel rispetto dei parametri urbanistici d'ambito, al fine di riqualificare e migliorare il tessuto urbano, con previsione di spazi a verde privato e parcheggi di uso pubblico.

Dati quantitativi

Superficie in riduzione: TUC-ambito produttivo mq 3600

Superficie in aumento: TUC-ambito residenziale mq 3600

Norme di Attuazione

Nessuna variazione al testo delle NdA

Modifiche agli elaborati

Modifica alle tavole 1:5000 e 1:2000 del Piano delle Regole

P.G.T. VIGENTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:2000

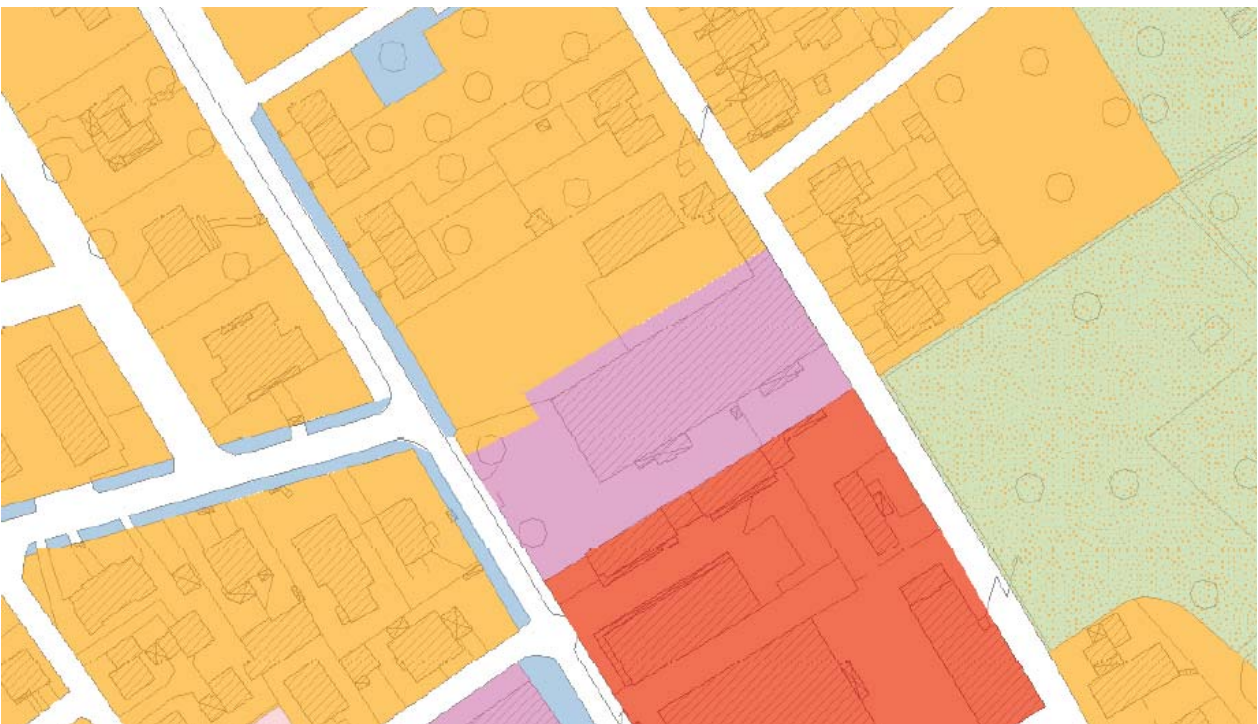
Area Normativa: Ambiti del tessuto urbano consolidato – Ambiti produttivi



P.G.T. VARIANTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:2000

Area Normativa: Tessuto urbano consolidato – Ambiti residenziali



OGGETTO 3

Richiesta: Privato – Vincenzo Bertè

Modifica di destinazione d'uso: da **“Ambiti agricoli – Ambiti agricoli produttivi – emergenze naturalistiche PTCP”** ad **“Ambiti di recupero ambientale per il tempo libero”** e **attribuzione possibilità edificatoria a destinazione turistico – ricettiva.**

Descrizione

Richiesta, da parte di soggetto privato, di uniformare la destinazione urbanistica sull'intero ambito (parte in Aree di valore paesaggistico ambientale e parte in Aree agricole produttive) e di attribuire all'ambito possibilità edificatoria finalizzata all'ampliamento degli immobili esistenti con funzione turistico – ricettiva e relativi accessori.

L'ambito in oggetto riguarda l'area verde-umida dei Laghetti Zermagnone, attrezzata all'aperto per attività di tempo libero (pesca sportiva) e con presenza di edifici destinati un tempo a ristorazione e servizi annessi ad oggi non più utilizzati.

Attualmente anche la possibile fruizione sportiva dei Laghetti, soprattutto nella porzione limitrofa ai fabbricati esistenti, è limitata dalla scarsa presenza di acqua, in quanto utilizzato anche per scopi irrigui. L'Amministrazione Comunale intende quindi portare avanti un'ipotesi di riqualificazione dell'ambito con il contributo di un soggetto privato che ha rilevato parte dell'area.

Siccome l'area è attualmente individuata come “ambiti agricoli strategici - emergenze naturalistiche” dal vigente P.T.C.P., l'amministrazione comunale ha inoltrato apposita osservazione nell'ambito della procedura di Variante al P.T.C.P., recepita e controdedotta dalla Provincia di Pavia, nell'elaborato *“proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute e conseguenti modifiche agli elaborati del P.T.C.P. (all. n.2 alla D.C.P. n. 30/2015)*, come riportato in dettaglio al cap. 6 della presente Relazione “Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”

L'obiettivo è il recupero per attività di ristoro, ricreative e per il tempo libero della parte urbanizzata, la riqualificazione delle aree pertinenziali a verde e con servizi per il tempo libero (piscina, solarium ecc..), nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del luogo, in particolare della tutela prevista dal PTCP quale “emergenze naturalistiche”, che il PGT intende confermare per tutta la rimanente porzione ad oggi con caratteristiche di area umida, con il richiamo alle prescrizioni di carattere geologico-tecnico. Inoltre si prevede un indice di edificabilità molto basso, esclusivamente finalizzato all'ampliamento degli edifici esistenti non idonei dal punto di vista funzionale ed energetico.

Si propone di individuare l'intero ambito come “Ambiti di recupero ambientale per il tempo libero” integrando la normativa esistente con l'art 81 bis inserendo specifiche prescrizioni qualitative e quantitative relative all'ambito.

Contestualmente si prevede lo stralcio dell'ambito dalla planimetria del PdS scala 1:5000 e lo stralcio della scheda n. 03_AS del Piano dei Servizi in quanto l'ambito non rientra più tra le attrezzature di servizi comunali. Si provvede anche ad aggiornare il dato quantitativo della Superficie totale delle aree per servizi ed ad aggiornare di conseguenza la Relazione del PdS.

Dati quantitativi

Superficie in riduzione: ambiti agricoli mq 5000

Superficie in aumento: ambiti di recupero ambientale per il tempo libero mq 5000

Norme di Attuazione

Introduzione dell'art. 81 bis Ambiti di recupero ambientale per il tempo libero (rif. cap. 4)

Contestuale stralcio dell'ultimo paragrafo dell'art. 46 "Aree a verde pubblico sportivo"

Modifiche agli elaborati

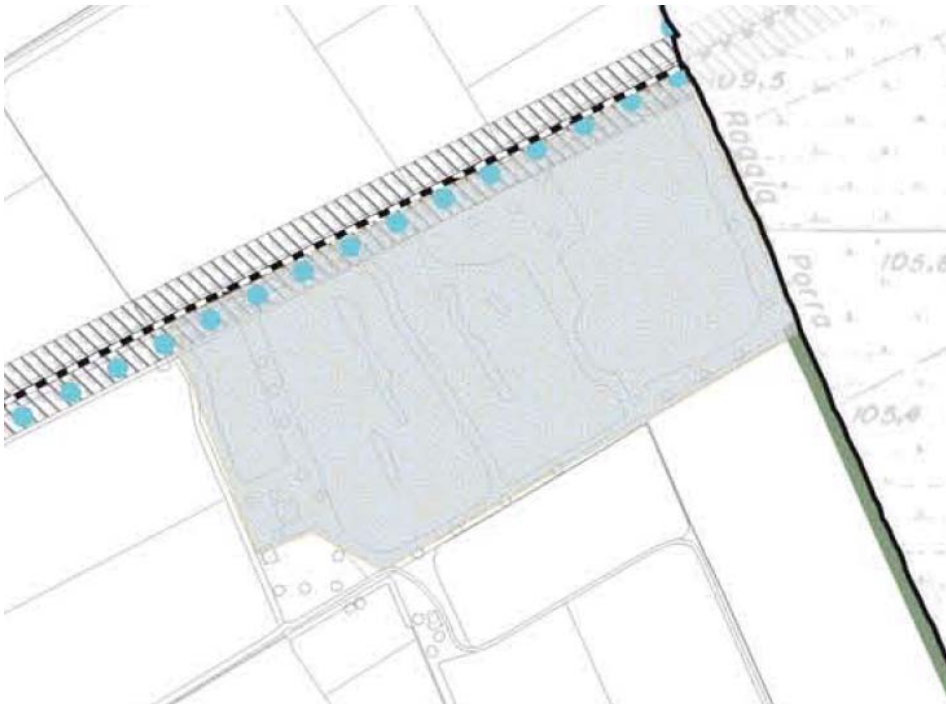
PdR: Modifica alle tavole 1:5000 del Piano delle Regole

PdS: Stralcio della scheda "Attrezzature sportive n. 03 - AS" e stralcio dell'area dalla planimetria 1:5000 "Individuazione delle attrezzature per servizi esistenti e previste"

P.G.T. VIGENTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:5000

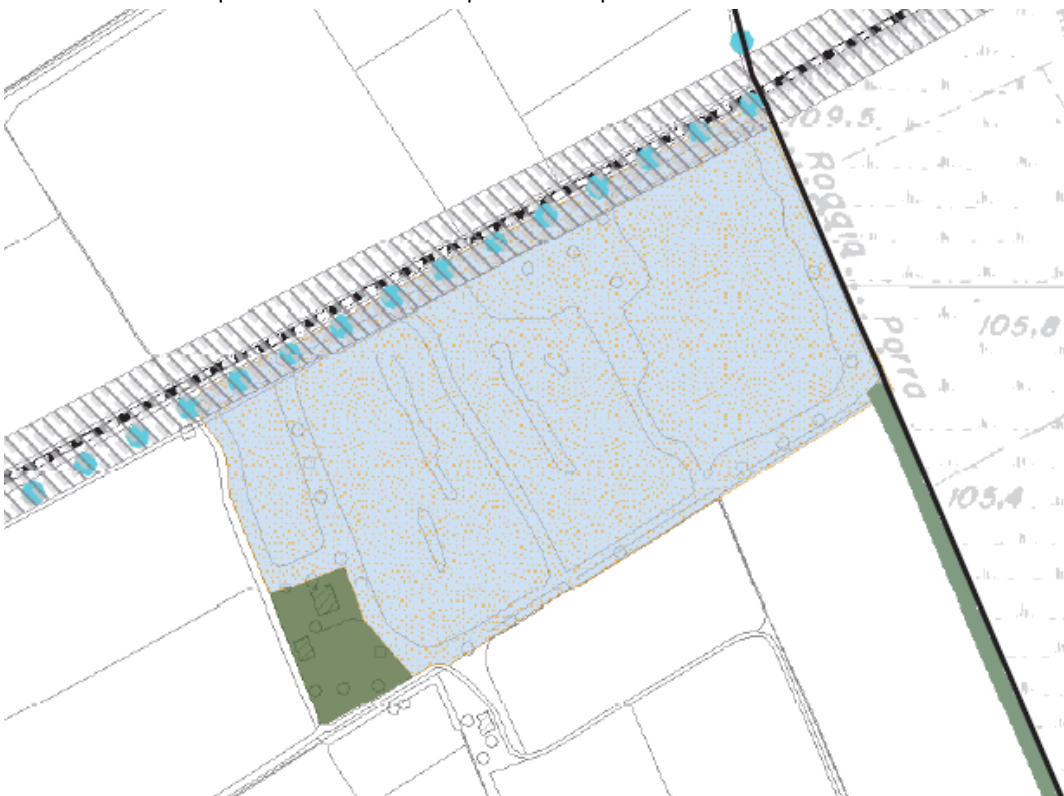
Area Normativa: quota parte in Emergenze naturalistiche (PTCP) e quota parte in Ambiti agricoli – Ambiti agricoli produttivi



P.G.T. VARIANTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:5000

Area Normativa: : quota parte in "Emergenze naturalistiche (PTCP)" e quota parte in "Ambiti di recupero ambientale per il tempo libero"

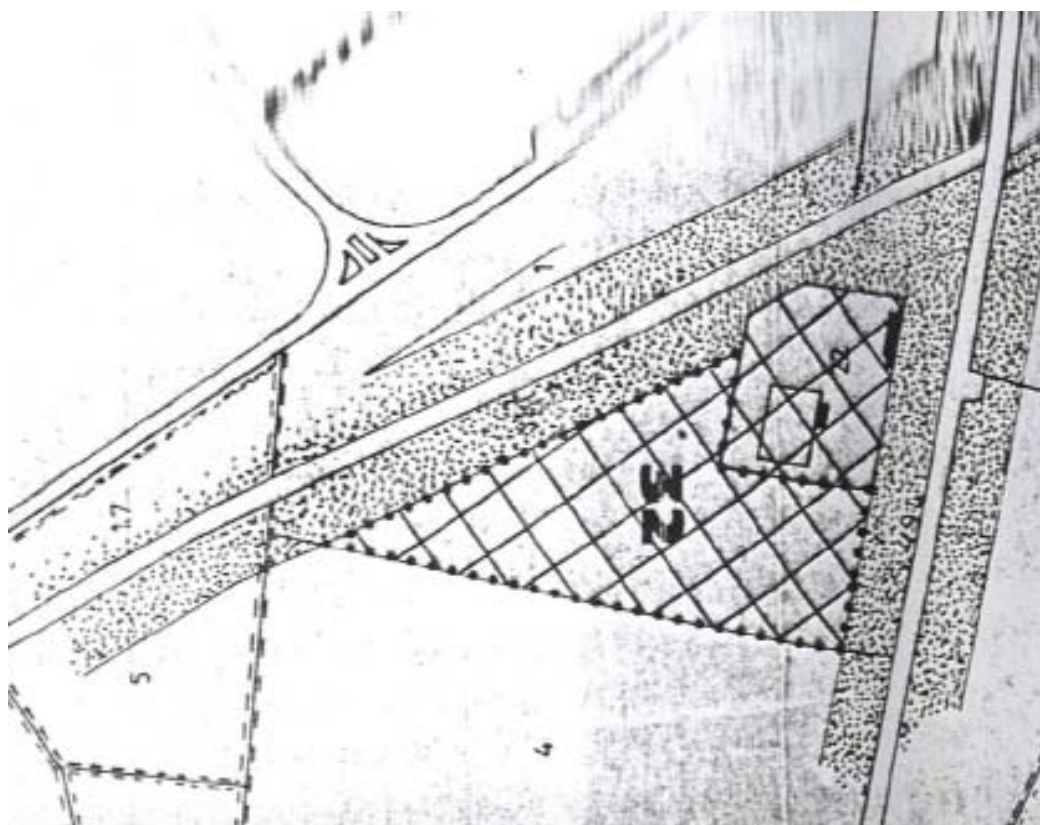


Richiesta: Privato – Eugenio Paolo Fuochi

Modifica di destinazione d'uso da Ambiti agricoli produttivi a TUC – Ambiti produttivi

Descrizione

Richiesta proveniente dall'azienda Synthesis Chimica S.R.L., il cui attuale insediamento è stato erroneamente riconosciuto con destinazione produttiva "propria", esclusivamente per la porzione sulla quale insiste il fabbricato, mentre già il PRG vigente destinava l'area attigua allo stabilimento con funzione "produttiva", come si evince dallo stralcio della tavola di azionamento riportata di seguito.



Stralcio TAV. Azionamento Variante PRG Castello d'Agogna. Approvata nel 1994

Inoltre, per l'insediamento, classificato a "Rischio di incidente rilevante" è stato redatto apposito Elaborato Tecnico RIR ai sensi della normativa vigente, a cura dell'ing. Salvato nel 2013.

Pertanto, non essendo intercorse da parte della proprietà richieste e/o necessità di modificare tale destinazione, nella stesura del PGT è stata erroneamente esclusa l'area di

pertinenza del fabbricato produttivo, peraltro in parte già da tempo utilizzata dall'azienda come area per parcheggio e movimentazione mezzi (vedi stralcio foto satellitare).



Si prevede che il terreno di sua proprietà, attualmente classificato dal PGT vigente (PdR) come Ambito Agricolo Produttivo, sia reinserto come Ambito produttivo del tessuto consolidato, destinazione d'uso già prevista dal precedente PRG del Comune di Castello d'Agogna e comunque propria dell'area di pertinenza dello stabilimento, anche in ragione dell'individuazione della specifica "1° area di danno", che coincide con l'ambito di perimetrazione della proprietà dell'azienda (fonte rif. Elaborato tecnico RIR a cura ing. Salvato. 2013).

Dati quantitativi

Superficie in riduzione: ambito agricolo 37500 mq
Superficie in aumento: ambito produttivo 37500 mq

Norme di Attuazione

Nessuna variazione

Modifiche agli elaborati

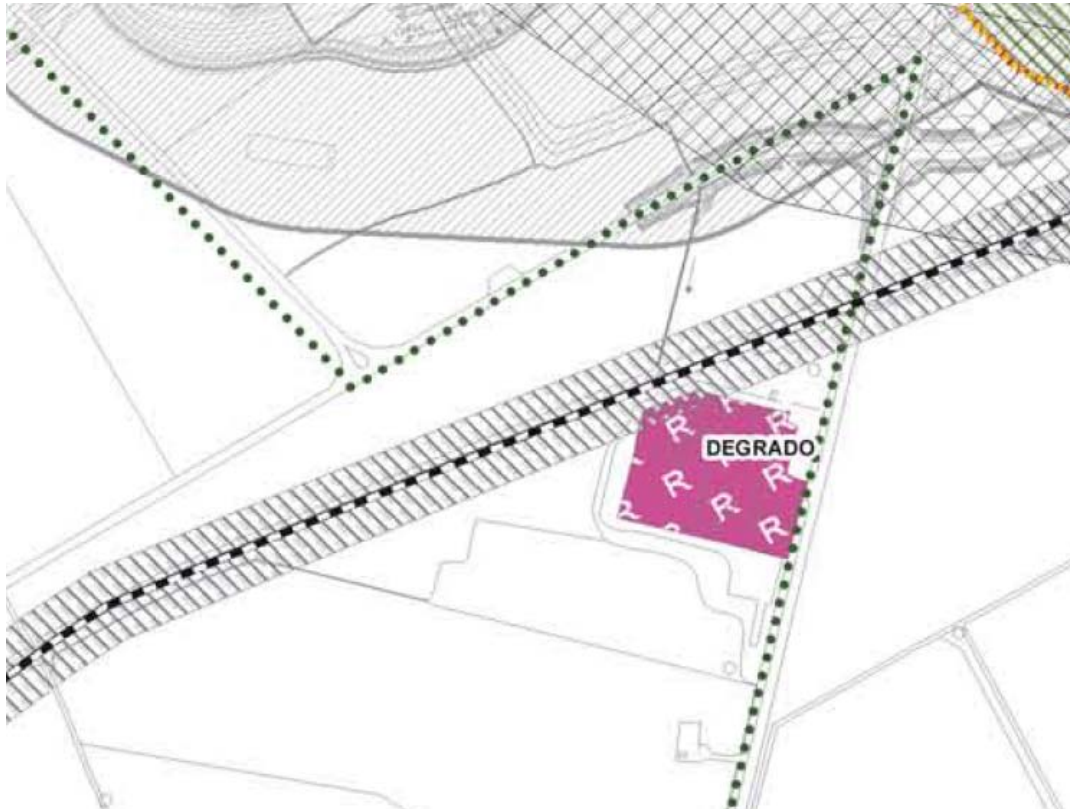
PdR: Modifica alla tavola 1:5000 del Piano delle Regole

PdS: Nessuna variazione al Piano dei Servizi,

P.G.T. VIGENTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:5000

Area Normativa: Ambiti agricoli – Ambiti agricoli produttivi



P.G.T. VARIANTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:5000

Area Normativa: TUC - Ambiti produttivi



OGGETTO 5

Richiesta: Privato – Giovanni Caserio

Modifica di destinazione d'uso: da TUC – Ambiti turistico – ricettivi soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (AC_T) a TUC – Ambiti residenziali soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (AC_R4)

Descrizione

Attualmente l'area è riconosciuta dal PGT come possibile completamento dell'attività ricettiva alberghiera limitrofa, confermata anche nel vecchio PRG. Ad oggi, non essendoci possibilità di sviluppo per l'area per tali funzioni, la proprietà intende valorizzare diversamente l'ambito, intercluso nel tessuto abitato e dotato di tutte le opere di urbanizzazione, nonché di numerose possibilità di accesso viabilistico.

L'Amministrazione Comunale, valutata come opportuna la destinazione residenziale per incentivare l'attuazione di un "vuoto urbano" in condizioni di degrado ambientale che perdura da anni, intende procedere al riconoscimento dell'ambito come "residenziale", soggetto a permesso di costruire convenzionato, al fine di concordare con il soggetto privato le opere da realizzare per l'urbanizzazione dell'area e la dotazione di spazi per attrezzature di uso pubblico.

Dati quantitativi

Superficie in riduzione: TUC – Ambiti turistico – ricettivi soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (AC_T) mq 3900

Superficie in aumento: TUC – Ambiti residenziali soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (AC_R4) mq 3900

Norme di Attuazione

Variatione al testo dell'art. 73 "Ambiti residenziali" lett. D) Ambiti di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato, introducendo la sigla dell'ambito oggetto di variante

Modifica agli elaborati

PdR: Modifica alle tavole 1:2000 e 1:5000 del Piano delle Regole

PdS: Nessuna variazione alle schede e planimetria

P.G.T. VIGENTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:2000

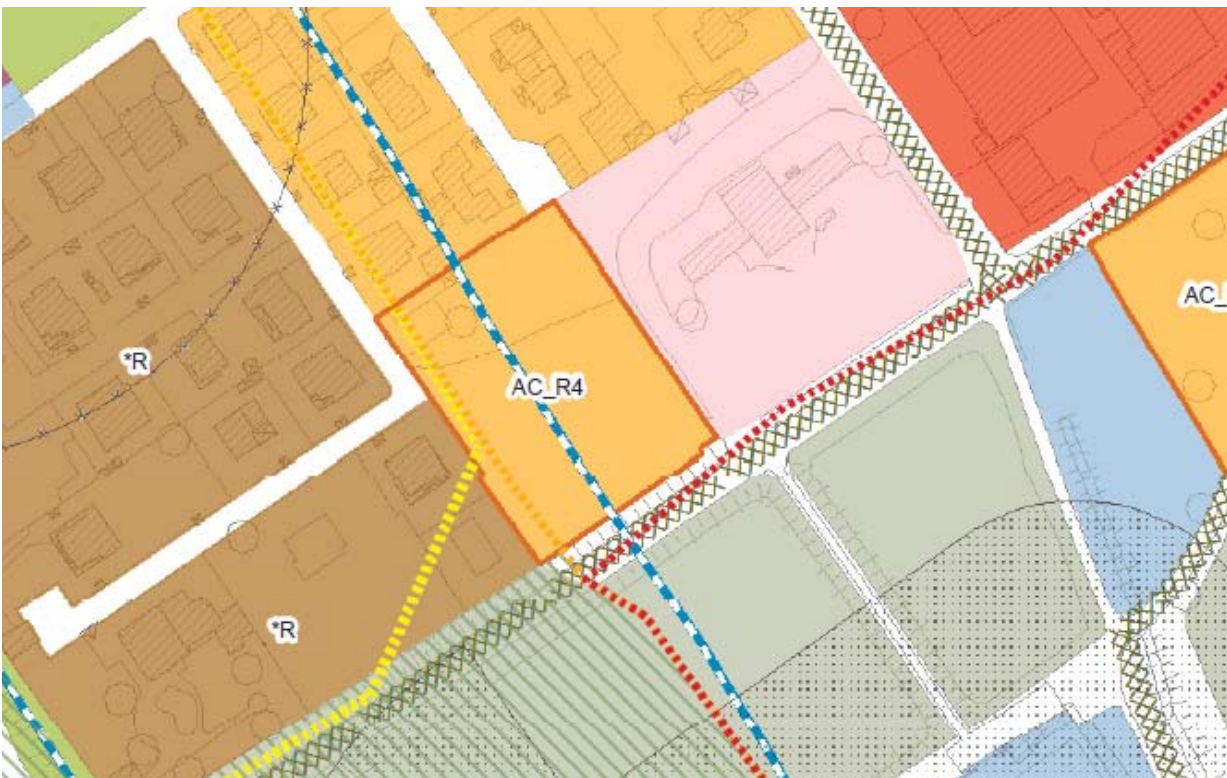
Area Normativa: TUC – Ambiti turistico – ricettivi soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (AC_T)



P.G.T. VARIANTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:2000

Area Normativa: TUC – Ambiti residenziali soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (AC_R4)



OGGETTO 6

Richiesta: Amministrazione Comunale/Ufficio Tecnico

Modifica di destinazione d'uso: da TUC - Ambiti residenziali a TUC - Ambiti turistico - ricettivi

Descrizione

L'ambito è stato oggetto di un recente recupero e riqualificazione del fabbricato esistente, che la proprietà intende destinare a "dependance" dell'attività alberghiera presente nel territorio comunale. Si propone quindi la riclassificazione dell'area sulla quale insiste il fabbricato al fine di eliminare la destinazione residenziale "impropria" in luogo di quella "turistico-ricettiva", valutando come idonei gli ampi spazi a parcheggio esistenti sul retro del fabbricato, nonché adeguato il sistema di accesso e uscita dei veicoli per gli utilizzatori della struttura.

Dati quantitativi

Superficie in riduzione: TUC - Ambiti residenziali soggetto mq 800

Superficie in aumento: TUC - Ambiti turistico - ricettivi mq 800

Norme di Attuazione

Nessuna variazione al testo della Nda

Modifiche agli elaborati

PdR: Modifica alle tavole 1:2000 e 1:5000 del Piano delle Regole

PdS: Nessuna variazione alle schede e planimetria

P.G.T. VIGENTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:2000

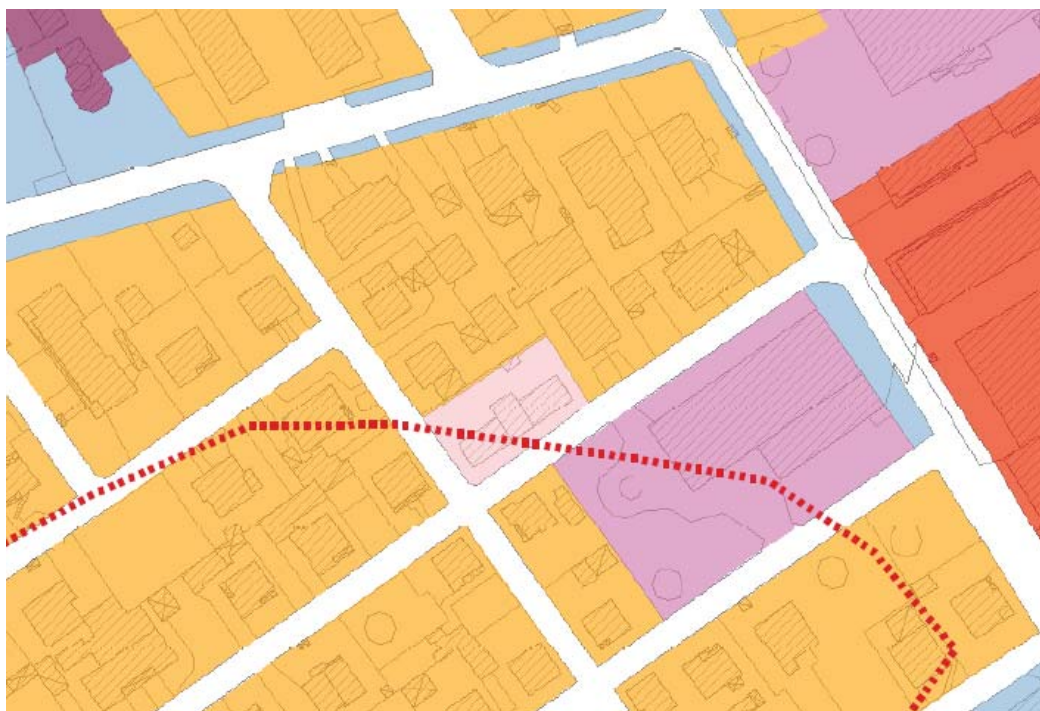
Area Normativa: TUC – Ambiti residenziali



P.G.T. VARIANTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:2000

Area Normativa: TUC – Ambiti turistico ricettivo



OGGETTO 7

Richiesta: Amministrazione Comunale/Ufficio Tecnico

Riperimetrazione dell'AT.r2, senza variazioni quantitative da "Ambiti di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione" ad "Aree a verde privato".

Descrizione

L'oggetto riguarda l'Ambito di Trasformazione AT.r2, per il quale è stato erroneamente incluso una porzione lungo il confine di via Leopardi,, che di fatto è "catastalmente" esclusa dall'ambito residenziale, risultando con funzione di verde di carattere privato prospiciente la viabilità esistente e le abitazioni confinanti.

Tale modifica, rilevata dall'Ufficio tecnico, si rende necessaria al fine di poter incentivare l'attuazione dell'ambito senza incorrere in problematiche di gestione del Piano Attuativo senza introdurre alcuna modifica agli indici ed ai parametri edificatori del PGT, essendo di limitata entità e riguardante anche l'elaborato del Documento di Piano, che viene corretto solo a livello planimetrico.

Dati quantitativi

Non rilevanti

Norme di Attuazione

Nessuna variazione

Modifica agli elaborati

PdR: Modifica alle tavole 1:2000 e 1:5000 del Piano delle Regole

PdS: Nessuna variazione

P.G.T. VIGENTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:2000

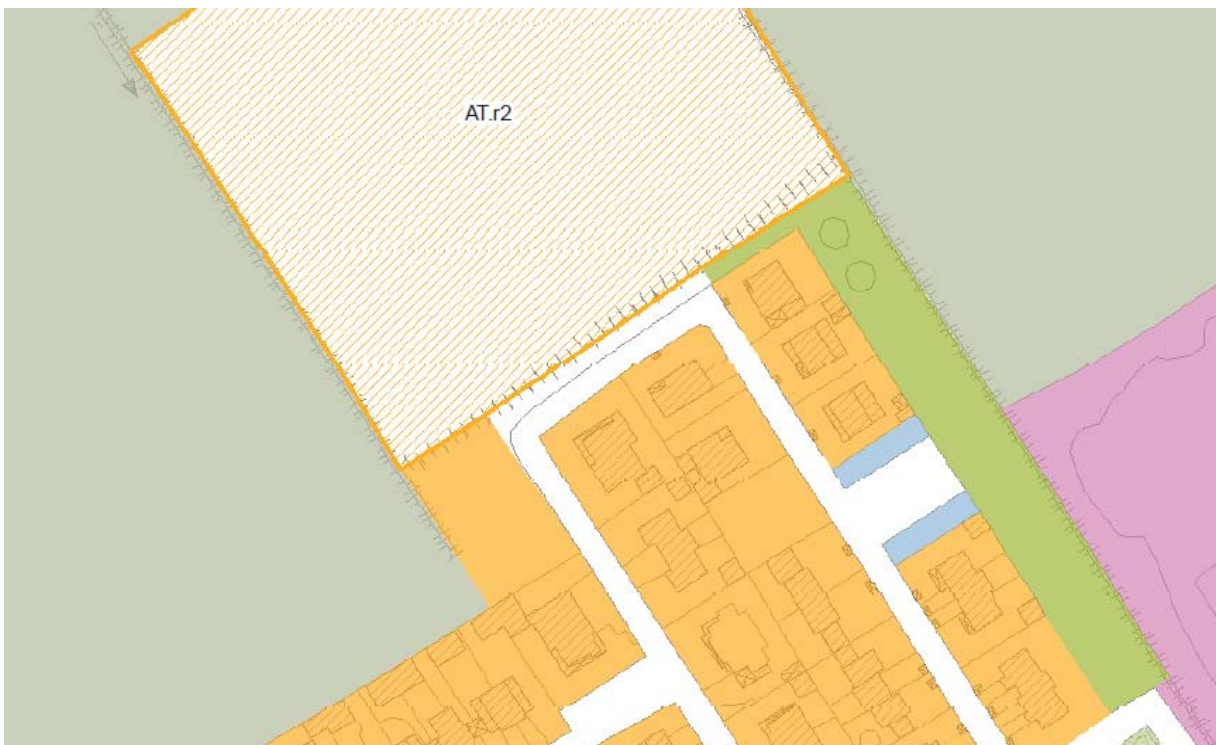
Area Normativa: Ambiti di trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione



P.G.T. VARIANTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:2000

Area Normativa: Aree a verde privato



VARIANTE 1/2015 P.G.T. CASTELLO D'AGOGNA (PV)

(Art. 13, comma 13° - L.R. n. 12/2005 e s.m.i.)

OGGETTO 8

Richiesta: Amministrazione Comunale/Ufficio Tecnico

Limitata correzione di destinazione d'uso: da TUC - ambiti terziario commerciali a TUC - ambiti produttivi

Descrizione

Durante la stesura del PGT è stata riconosciuta con destinazione commerciale il fabbricato prospettante la viabilità provinciale. E' stata però erroneamente inclusa una limitata porzione di fabbricato a destinazione produttiva sulla quale insiste un'attività esistente e pertanto si provvede a riperimetrare la destinazione commerciale limitatamente a quanto richiesto dalla proprietà in sede di istanza collegata al PGT vigente.

Dati quantitativi

Non rilevanti (pari o inferiori a 100 mq)

Norme di Attuazione

Nessuna variazione

Modifica agli elaborati

PdR: Modifica alle tavole 1:2000 e 1:5000 del Piano delle Regole

PdS: Nessuna variazione

P.G.T. VIGENTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:2000

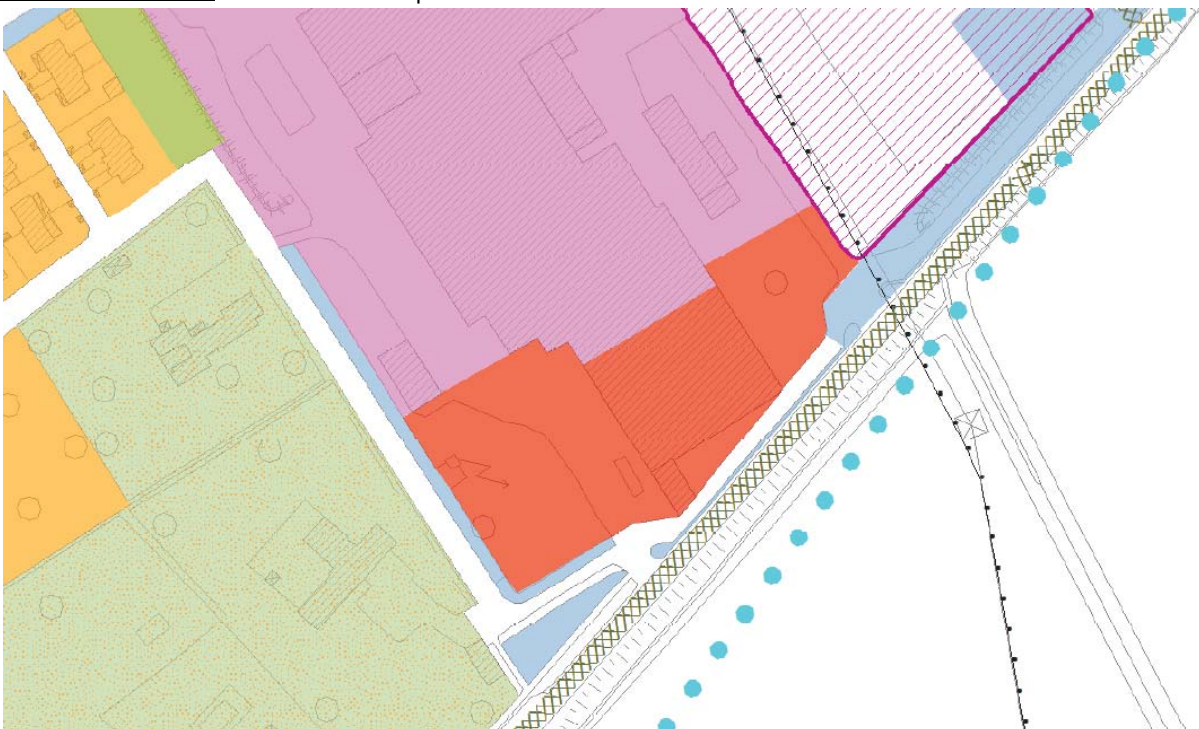
Area Normativa: TUC - ambiti terziario commerciali



P.G.T. VARIANTE

Individuazione: Piano delle Regole – Previsioni di Piano – Territorio Comunale – 1:2000

Area Normativa: TUC – ambiti produttivi



OGGETTO 9

Richiesta: Amministrazione Comunale/Ufficio Tecnico

Opportunità di normare le modalità di intervento per edifici con destinazione residenziale, anche se non prevalente, all'interno degli "ambiti terziario-commerciali"

Descrizione

Nella fase di gestione del PGT è emersa la presenza di edifici o porzioni di essi con funzione residenziale nelle zone riconosciute dal Piano delle Regole come ambiti terziario-commerciali. Pur trattandosi di funzione non prevalente si introduce in normativa all'art. 78 la possibilità di riconoscere tale destinazione ed effettuare esclusivamente interventi di recupero e mantenimento dell'esistente.

Dati quantitativi

Nessuno

Norme di Attuazione

Si provvede ad integrare l'art. 78 "ambiti terziario-commerciali", con l'introduzione, in calce al presente articolo, di uno specifico comma come segue:

"Per gli edifici esistenti o porzioni di essi con destinazione residenziale, riconosciuta alla data di approvazione del PGT, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria."

Modifica agli elaborati

PdR: nessuna variazione

PdS: nessuna variazione

4. Norme di attuazione

Di seguito si riportano le modifiche alle Norme di Attuazione relativamente ai seguenti articoli:

- introduzione dell'art. 3bis "Elaborati costuenti la Variante al PGT n. 1/2015, con riferimento all'elenco elaborati della presente Variante
- introduzione dell'art. 81 bis "Ambiti di recupero ambientale per il tempo libero, e contestuale correzione dell'art. 46 "aree a verde pubblico sportivo" in relazione all'oggetto n.3
- integrazione dell'art 78 "Ambiti terziario-commerciali", con la previsione di un nuovo comma, in relazione all'oggetto n. 9
- correzione dell'art. 73 in relazione alla modifica di cui all'oggetto n. 5, introducendo il codice dell'ambito AC_R4 tra gli ambiti di completamento soggetti a Permesso di costruire convenzionato
- introduzione dell'art. 92bis "prescrizioni per lo spargimento di fanghi " al fine di normare l'attività tutelando la fascia limite tra abitato residenziale e territorio agricolo
- introduzione dell'art. 65bis "Metanodotti e relative fasce di rispetto" al fine di normare le distanze di sicurezza da mantenere in caso di interventi prossimi alle condotte, come emerso in sede di Conferenza di V.A.S. a seguito delle indicazioni di SNAM Rete Gas.
- introduzione dell'art. 102bis Norme Generali, relativamente alla presenza di impianti a Rischio di Incidente Rilevante, con il riferimento alla documentazione già approvata con il vigente PGT, ovvero l'elaborato tecnico RIR.

Art. 81 bis. Ambiti di recupero ambientale per il tempo libero

(.....)

L'ambito in oggetto riguarda l'area verde-umida dei Laghetti Zermagnone, attrezzata all'aperto per attività di tipo sportivo e con presenza di edifici destinati a ristorazione e servizi annessi non più utilizzati.

L'obiettivo è la riqualificazione funzionale dell'intero ambito finalizzata ad attività per il tempo libero (ristorazione-bar, spazi per attività sociali, attività sportive e ricreative all'aperto ed al coperto, compatibili con il sistema ambientale esistente.

Per gli edifici esistenti, sono ammessi ampliamenti "una tantum" per una superficie del 30% rispetto alla SLP regolarmente assentita, oltre al recupero dei fabbricati accessori, finalizzati al recupero ed alla ristrutturazione edilizia con miglioramento delle prestazioni energetiche dei fabbricati esistenti. In ogni caso non è consentito superare i seguenti parametri di edificabilità:

- indice edificabilità territoriale: max 0,15 mq/mq
- numero piani fuori terra: max. 2

E' ammessa la demolizione con ricostruzione dei fabbricati esistenti previa perizia documentata allegata al progetto che attesti degrado statico o condizioni inidonee al recupero, sempre nei rispetto dei parametri di edificabilità di cui al presente articolo.

E' ammessa la realizzazione di tettoie e/o bassi fabbricati per il ricovero dei mezzi e/o a servizio delle funzioni insediate per una superficie massima di mq. 50

Non è ammessa la residenza permanente, ad esclusione dell'eventuale alloggio per il custode, la cui superficie non può superare mq. 100 di SLP.

Le aree esterne di pertinenza dovranno essere mantenute a verde o comunque pavimentante con materiale drenante. E' ammessa la realizzazione di piscine, dehors, gazebo connesse all'attività principale

Gli spazi destinati a parcheggio, dovranno essere piantumati con almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di superficie ed essere pavimentati con materiale drenante. Gli elementi naturali di interesse paesaggistico, quali le aree umide con presenza d'acqua e il relativo

sistema spondale, nonché eventuali alberature di pregio sono da preservare. Sulle tali aree ed elementi è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi.

L'intervento è subordinato alla presentazione di un Permesso di Costruire nel quale sia definita con l'Amministrazione Comunale la sistemazione degli spazi esterni da adibire a parcheggio privato e di uso pubblico, la sistemazione del sistema degli accessi e della viabilità relativa, le soluzioni progettuali proposte per la riqualificazione funzionale dei fabbricati ed annessi.

(.....)

Contestualmente sempre relativamente all'oggetto n. 3 si provvede allo stralcio dei riferimenti di cui all'art. 46 "aree a verde pubblico sportivo" come segue:

Art. 46. Aree a verde pubblico sportivo

(.....)

~~Per la struttura dei laghetti Zermagnone oltre alla destinazione a sport e tempo libero è consentito l'intrattenimento mediante bar, trattoria, ristorazione, locali e forme di turismo sostenibile; in tale area è possibile realizzare interventi conservativi del patrimonio esistente, con possibilità di ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 20% della superficie utile esistente (comprensiva del porticato annesso al fabbricato principale e dei locali accessori).~~

Art. 73. Ambiti residenziali

(.....)

D) AMBITI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Gli ambiti di completamento individuati nel P.D.R. con apposito perimetro e sigla AC_R1 e AC_R2, **AC_R4** sono soggetti a permesso di costruire convenzionato per la definizione del sistema viario di accesso. Gli indici ed i parametri d'attuazione degli interventi, sono quelli di cui al punto B) del presente articolo.

Art. 78. Ambiti terziario-commerciali

(.....)

"Per gli edifici esistenti o porzioni di essi con funzione residenziale, riconosciuta alla data di approvazione del PGT sono ammessi elusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria."(.....)

Art. 92bis Prescrizioni per lo spargimento di fanghi

Sul territorio comunale è vietata l'attività di spargimento fanghi di depurazione delle acque reflue di impianti civili ed industriali per una fascia di 500 m esterna al perimetro del centro abitato individuato ed approvato con Delibera G.C. n. 84 del 17.11.2010

Art. 65 bis Metanodotti e relative fasce di rispetto

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dalla rete di metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte, da un minimo di ml. 18,00 (per il tratto a sud della ferrovia e nord abitato) ad un massimo di ml. 150 (per il tratto a nord della ferrovia) per lato del metanodotto, misurate ortogonalmente dall'asse della condotta. Si evidenzia che eventuali progetti riguardanti opere di urbanizzazioni da realizzare in prossimità delle citate fasce di rispetto/sicurezza richiedono una verifica di coesistenza che deve risultare preventiva alla richiesta di titolo edilizio abilitativo da parte del Centro SNAM Rete Gas. Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenute nei D.M. 24.11.1994 e D.M. 17.04.2008.

PARTE VII - RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE

Art. 102 Norme generali

La documentazione relativa all'Elaborato Tecnico Rischio Incidente Rilevante RIR approvata con il vigente PGT, redatta ai sensi del dell'allegato I, punto 3.1 del D.M. 9 maggio 2001 e delle linee guida di cui alla DGR n. 3753/2012, costituisce parte integrante e cogente del vigente P.G.T.. Pertanto, per gli insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante e relative aree di danno valgono le prescrizioni di cui al presente elaborato.

5. Sintesi dei dati quantitativi

Di seguito si riporta una sintesi dei dati quantitativi relativi alla Variante, utile ad aggiornare il quadro delle superfici per ogni destinazione d'uso modificata nell'ambito del Piano delle Regole ed anche per aggiornare il dato della capacità insediativa di PGT derivante dagli Ambiti residenziali del Tessuto Urbano Consolidato (esistenti e di completamento).

	mq residenza	mq produttivo	mq turistico	mq agricolo	mq rec. amb.
Ogg. 1	--	--	--	--	
Ogg. 2	+3600	-3600	--	--	
Ogg. 3	--	--	--	-5000	+5000
Ogg. 4	--	+37500	--	-37500	
Ogg. 5	+3900	--	-3900	--	
Ogg. 6	-800	--	+800	--	
Ogg. 7	--	--	--	--	--
Ogg. 8	--	--	--	--	--
totale	+6700	+33900	-3100	-42500	+5000

Dal quadro sopra esposto è evidente come al di là del dato dell'oggetto n. 4, la Variante interessa superfici non rilevanti rispetto al contesto territoriale di riferimento, e comunque anche nel caso dell'oggetto n. 3 la trasformazione prevede per gli spazi inedificati il mantenimento dei caratteri ambientali del sito (ambiti di recupero ambientale), mentre per l'oggetto n. 4 trattasi di un riconoscimento di un'area già con destinazione produttiva e in parte utilizzata per tale attività.

In merito alla destinazione residenziale occorre valutare l'incremento di 6800 mq, che riguarda ambiti del TUC consolidato (ogg. n. 2 e n. 6 con incremento di mq. 2800 e indice fondiario pari a 0,5 mq/mq) e di completamento (ogg. n. 5 con incremento pari a mq. 3900 indice fondiario pari a 0,33 mq/mq). Pertanto rispetto alla determinazione della capacità insediativa globale prevista dal Piano di Governo del Territorio si riportano i dati rispetto alle previsioni insediative indicative degli ambiti residenziali di completamento e consolidati, puntualmente definiti dal Piano delle Regole del PGT vigente, ovvero:

- Ambiti residenziali con Piani attuativi in atto (i.t. 0,33 mq/mq) ab 60 (slp mq. 3.000 ca)
- Ambiti residenziali consolidati (i.f. medio 0,5 mq/mq) ab 40 (slp mq. 2.000 ca)
- Ambiti residenziali di completamento (i.t. medio 0,3 mq/mq) ab 55 (slp mq. 2.750 ca)

- Piano delle Regole vigente. Totale **abitanti 155**

A seguito della Variante n.1 al PGT si modifica il dato relativo agli ambiti residenziali consolidati e di completamento come segue:

- Ambiti residenziali con Piani attuativi in atto (i.t. 0,33 mq/mq) ab 60 (slp mq. 3.000 ca)
- Ambiti residenziali consolidati (i.f. medio 0,5 mq/mq) **ab 68 (slp mq. 3.400 ca)**
- Ambiti residenziali di completamento (i.t. medio 0,3 mq/mq) **ab 78 (slp mq. 3.900 ca)**

- Piano delle Regole variante. Totale **abitanti 206**

In base ai dati sopra riportati si aggiorna il dato della capacità insediativa globale del PGT in ab. 258 (DdP invariati)+ 206= **464 abitanti teorici totali** rispetto al dato di 413 abitanti del vigente PGT.

Per quanto riguarda il piano dei Servizi si provvede all'aggiornamento dei dati quantitativi a seguito dello stralcio dell'area 03_AS dal Piano dei Servizi (attrezzature sportive) e conseguente rivedizione delle tabelle relative alla "Dotazione di attrezzature per servizi esistenti" ed alla "Dotazione di attrezzature per servizi esistenti e previsti". Si riaggiornano infine anche i parametri di superficie/abitante globali e la verifica di cui alla LR 12/2005 s.m.i., che sebbene in riduzione rispetto al PGT vigente, rimangono ampiamente soddisfatti.

Dotazione di attrezzature per servizi esistenti		
	Superficie totale	verifica LR 12/2005
attrezzature per l'istruzione AI	mq 2.716	mq 2.716
attrezzature di interesse comune AC	mq 5.011	mq 5.011
attrezzature per il verde AV	mq 17.738	mq 17.738
attrezzature sportive AS	mq. 17.789	mq 17.789
parcheggi di uso pubblico AP	mq 10.287	mq 10.287
attrezzature per impianti tecnologici AT	mq 36.293	
totali	mq. 89.834	mq 53.541

Dotazione di attrezzature per servizi esistenti e previsti		
	Superficie totale	verifica LR 12/2005
attrezzature esistenti	mq 53.541	mq 53.541
attrezzature di nuova previsione (AN)	mq 8.600	mq 8.600
attrezzature previste Ambiti di Trasformazione (ATr)	mq 13.325	mq 13.325
attrezzature previste Ambiti di Trasformazione (ATs1)	mq 32.270	mq 32.270
attrezzature esistenti per impianti tecnologici AT	mq 36.293	
attrezzature previste per impianti tecnologici (NA)	mq 3.800	
totali	mq. 89.834	mq 107.736

La superficie totale di mq. 107.736, se rapportata alla popolazione esistente al 2011 (1073 ab) e prevista dal PGT (464 ab, aggiornata con la presente variante) sommata agli utenti gravitanti sul territorio comunale, permette di verificare ampiamente il parametro minimo di 18 mq/ab ai sensi del art. 9 c. 3 della L.R. 12/2005.

Trattandosi di un comune con scarsa affluenza turistica e di piccole dimensioni, si stima che la popolazione turistica gravitante sul Comune ad incremento di quella complessiva sia irrilevante al fine della dotazione delle attrezzature per servizi. Si considera però il dato dei potenziali utenti derivanti dall'insediamento delle attività produttive e commerciali previste. Pertanto, al fine di valutare correttamente il rapporto delle attrezzature ai sensi della L.R. 12/2005, si stima cautelativamente un incremento del 5% della popolazione esistente come "gravitante" sul territorio comunale, pari a 54 abitanti.

- **dotazione globale di attrezzature per servizi esistenti e previsti per la verifica: mq. 107.736**
 - **popolazione globale (esistente al 31.12.2011 + prevista + gravitante)= ab.1.073 + ab.464+ ab. 54= ab. 1.581**

verifica (art. 9 c. 3 della L.R. 12/2005): mq 107.736/ab 1.581= 68.14 mq/ab

Il dato riscontrato è di gran lunga superiore al parametro minimo di 18 mq/ab, pertanto si ritiene ampiamente soddisfatto.

6. Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Gli interventi oggetto della presente Variante risultano conformi alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pavia - "Variante di adeguamento alla LR12/2005 e s.m.i." (approvato con DCP n. 30/26209 del 23.04.2015 pubblicato sul BURL n. 37 del 09.09.2015)

In particolare, in merito all'oggetto 3 - Ambiti Laghetti Zermagnone, la modifica è supportata da una preliminare osservazione al procedimento di VAS di cui al PTCP - "Variante di adeguamento alla LR12/2005 e s.m.i." redatta da parte dell'Amministrazione Comunale e nella quale venivano illustrate le motivazioni relative alla proposta di rivedere la destinazione di "interesse naturalistico", che si ribadiscono nei contenuti della Variante (rif. Oggetto n.3) e che la Provincia nel testo definitivo di controdeduzioni ha ritenuto opportuno accogliere parzialmente limitatamente alla porzione urbanizzata dell'ambito in oggetto. (rif. stralcio elaborato "Proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute e conseguenti modifiche agli elaborati del P.T.C.P. (all. n.2 alla D.C.P. n. 30/2015), oss n. 32 e n. 60 di seguito riportato).



OSSERVAZIONE N.32: COMUNE DI CASTELLO D'AGOGNA
PROTOCOLLO: 40678 del 16/06/2014

PERVENUTA ENTRO I TERMINI PREVISTI DALLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

RIFERIMENTI GENERALI

COGNOME NOME: LINA IORI (SINDACO)
A NOME E PER CONTO DI: COMUNE DI CASTELLO D'AGOGNA
ALTRI SOGGETTI:
TIPOLOGIA OSSERVANTE: COMUNE
INDIRIZZO: PIAZZA VITTORIO EMANUELE II, 22

SINTESI DEI CONTENUTI ARTICOLATA PER PUNTI

Il Comune di Castello d'Agogna in riferimento all'osservazione presentata ai fini della Valutazione Ambientale Strategica della Variante di PTCP, relativa all'area denominata "Laghetti Zermagnone", comunica la predisposizione di una relazione di approfondimento sulla situazione interna all'area.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ARTICOLATA PER PUNTI CORRELATI ALL'OSSERVAZIONE N. 32

E'una comunicazione legata all'osservazione n.60 . Valutata la modesta entità della riduzione ed il contesto territoriale si accoglie limitatamente all'area urbanizzata.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
	Modifica Tav. 6a



OSSERVAZIONE N.60: COMUNE DI CASTELLO D'AGOGNA
PROTOCOLLO: 64509 del 26/09/2014

PERVENUTA OLTRE I TERMINI PREVISTI DALLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

RIFERIMENTI GENERALI

COGNOME NOME: IORI LINA (SINDACO)
A NOME E PER CONTO DI: COMUNE DI CASTELLO D'AGOGNA
ALTRI SOGGETTI:
TIPOLOGIA OSSERVANTE: COMUNE
INDIRIZZO: PIAZZA VITTORIO EMANUELE II, 22

SINTESI DEI CONTENUTI ARTICOLATA PER PUNTI

Il Comune di Castello d'Agogna ribadisce e specifica quanto già osservato con la propria osservazione n. 32, riferita all'area denominata "Laghetti Zermagnone", chiedendone lo stralcio dalla cartografia di Variante di PTCP tav.6 - Ambiti Agricoli Strategici e dettagliando che trattasi di area già antropizzata e/o edificata e non destinata alla funzione agricola.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ARTICOLATA PER PUNTI CORRELATI ALL'OSSERVAZIONE N. 60

E'una comunicazione legata all'osservazione n.32 . Valutata la modesta entità della riduzione ed il contesto territoriale si accoglie limitatamente all'area urbanizzata.	PARZIALM. ACCOGLIBILE
	Modifica tavola 6a

7. Verifica di compatibilità geologico - tecnica

Per tali valutazioni si rimanda alla documentazione geologico-tecnica allegata al PGT vigente ed a specifiche indicazioni contenute nel documento di "verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale strategica" redatto dall'ing. Silvia Garavaglia, parte integrante degli elaborati relativi alla Variante 1/2015 al PGT di Castello d'Agogna

8. Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustico

Per tali valutazioni si rimanda al documento di "verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale strategica" redatto dall'ing. Silvia Garavaglia, parte integrante degli elaborati relativi alla Variante 1/2015 al PGT di Castello d'Agogna

9. Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

Si rimanda al documento di "verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale strategica" redatto dall'ing. Silvia Garavaglia, parte integrante degli elaborati relativi alla Variante 1/2015 al PGT di Castello d'Agogna

10. Elenco Elaborati

Con riferimento all'art. 3bis delle norme di attuazione si elencano gli elaborati costituenti la Variante con a fianco l'indicazione che riguarda l'aggiornamento dello stesso elaborato rispetto a quello approvato con il vigente PGT oppure l'integrazione di nuovi elaborati.

Art. 3bis Elaborati costituenti la Variante al P.G.T. n. 1/2015

I seguenti atti, approvati con D.C.C. n. del , pubblicati sul B.U.R.L. n. del integrano o aggiornano gli atti del P.G.T. approvati di cui al precedente art.3:

0. Relazione illustrativa

1. Piano dei Servizi:

Carta delle attrezzature esistenti e previste 1:5000 (aggiornato)

1a - Piano Urbano Generale Servizi Sottosuolo (allegato al Piano dei Servizi)

Tavola in scala 1:5000-1:7500 (integrato)

Relazione (integrato)

2. Piano delle Regole:

Previsioni di Piano. Territorio comunale 1:5000 (aggiornato)

Previsioni di Piano. Centro abitato 1:2000 (aggiornato)

Norme di attuazione (aggiornato)

3. Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

Rapporto preliminare (integrato)

Decreto di non assoggettabilità a VAS (integrato)