

COMUNE DI

REA

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

PGT

Piano di Governo del Territorio

Fascicolo

Revisione PGT 2024-2025
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA REVISIONE

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del

SINDACO
Claudio Segni

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

VICE SEGRETARIO
dott. Umberto Fazia Mercadante

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano



STUDIO MOSSOLANI

Urbanistica Architettura Ingegneria

Via della Pace n. 14 - 27045 Casteggio (Pavia) - Telefono: 0383-890096 - E-mail: info@studiomossolani.it

COMUNE DI REA
Provincia di Pavia

**REVISIONE GENERALE DEL PIANO
DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)**
Revisione 2024-2025

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA REVISIONE**

COMUNE DI REA
Provincia di Pavia**REVISIONE GENERALE DEL PIANO
DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)**
Revisione 2024-2025**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA REVISIONE****INDICE DEI CAPITOLI**

1. PREMESSA	3
1.1. Contenuti della presente relazione	3
1.2. Riferimenti normativi	3
2. PROCEDIMENTO DI REVISIONE DEL PGT	4
2.1. Il PGT vigente.....	4
2.2. Avvio del procedimento di revisione del PGT e obiettivi	4
2.3. Rapporto della revisione del PGT con la LR n. 31/2014	4
2.4. Proposte dei cittadini	6
3. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)	7
4. AMBITI URBANISTICI OGGETTO DI VARIANTE	8
4.1. Ambito urbanistico n. 1 (proposta n. 1)	8
4.2. Ambito urbanistico n. 2 (proposta n. 2)	9
4.3. Ambito urbanistico n. 3 (proposta n. 3)	10
4.4. Ambito urbanistico n. 4 (proposta n. 4)	11
4.5. Ambito urbanistico n. 5 (proposta n. 5)	12
4.6. Ambito urbanistico n. 6 (proposta n. 6)	13
4.7. Ambito urbanistico n. 7 (proposta n. 7)	14
4.8. Ambito urbanistico n. 8 (proposta n. 8)	15
4.9. Ambito urbanistico n. 9 (proposta n. 9)	16
4.10. Ambito urbanistico n. 10 (proposta n. 10)	17
5. VARIAZIONE DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT	18
6. VERIFICA DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI.....	19
7. VERIFICA DEL "CONSUMO DI SUOLO"	20
7.1. Verifica del "bilancio ecologico del suolo" ai sensi della LR n. 31/2014.....	20
8. ELABORATI DEL PGT MODIFICATI	21

1. PREMESSA

1.1. Contenuti della presente relazione

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa della revisione generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Rea (Provincia di Pavia), denominata "Revisione 2024-2025".

Il procedimento di revisione del PGT, avviato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 17-04-2023, 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" e la LR n. 18/2019 sulla "rigenerazione urbana").

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

- Definizione degli obiettivi, esame delle proposte presentate dai cittadini in seguito all'avvio del procedimento, illustrazione dell'iter di adozione e approvazione ai sensi dell'art. 13 della LR n. 12/2005 e s.m.i.
- Illustrazione sintetica ed esito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), cui è stata sottoposta la revisione del PGT ai sensi dell'articolo 4 della LR n. 12/2005.
- Illustrazione (grafica e descrittiva) delle modifiche apportate allo strumento urbanistico.
- 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.
- Verifica del "consumo di suolo", ai sensi dell'articolo 5, comma 4 della LR n. 31/2014.

1.2. Riferimenti normativi

Il procedimento di revisione del PGT e di VAS sono disciplinati dalle seguenti norme, che saranno spesso richiamate nella presente relazione.

Piano di Governo del Territorio (PGT)

- 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").
- La Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 ("Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato").
- La Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 ("Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ad altre leggi regionali").

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

- 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 REVISIONE DEL PGT

2.1. Il PGT vigente

Il Comune di Rea 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. 28 del 29 settembre 2009 ed è entrato in vigore il 15 settembre 2010, data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione (Serie Inserzioni e Concorsi n. 37).

Successivamente, il PGT di Rea è stato oggetto di una Variante parziale ("Variante n. 01/2014"), approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 10-04-2015 ed entrata in vigore il 27-05-2015, data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione (Serie Avvisi e Concorsi n. 22).

Il PGT detta la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ed è articolato nei seguenti tre 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, con esito positivo, 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 revisione del PGT e obiettivi

Trascorsi circa quattordici anni dall'entrata in vigore del primo PGT, l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno, nello spirito dell'interesse pubblico, avviare un procedimento di revisione generale dello strumento urbanistico, con i seguenti obiettivi:

- Aggiornare il PGT alle norme regionali sopravvenute, e in particolare la LR n. 31/2014 sul "consumo di suolo" e la LR n. 18/2019 sulla "rigenerazione urbana".
- Prendere in considerazione le proposte dei cittadini.

Il procedimento di revisione del PGT, denominata "Revisione PGT 2024-2025", è stato avviato in modo formale con Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 17 aprile 2023, ai sensi dell'articolo 13, comma 2 della LR n. 12/2005.

L'avviso di avvio del procedimento è stato pubblicato all'albo pretorio comunale, su un giornale di interesse locale e sugli altri normali canali di comunicazione con la cittadinanza.

I cittadini sono stati invitati a presentare suggerimenti e proposte.

2.3. Rapporto della revisione del PGT con la LR n. 31/2014

La presente revisione del PGT di Rea è conforme alla "norma transitoria" di cui all'articolo 5, comma 4 della LR n. 31 del 28-11-2014 citata in premessa ("Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato"), in base al quale i Comuni possono approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano a condizione che assicurino un "bilancio ecologico del suolo" (1) non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lett. d) e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della medesima legge regionale.

(1) Per "bilancio ecologico del suolo" si intende la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Si coglie l'occasione per ricordare che:

- La Regione Lombardia, con Deliberazione di Consiglio n. 411 del 19-12-2018, ha approvato l'integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) in adeguamento alla LR n. 31/2014: il PTR così integrato è entrato in vigore il 13 marzo 2019 (BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 11).
- La norma transitoria sopra richiamata troverà applicazione fino all'adeguamento dei PGT alla LR n. 31/2014, attraverso il quale saranno definite le soglie massime comunali di consumo di suolo, in conformità ai PTCP e al PTR.
- Il Comune di Rea adeguerà il proprio PGT alla LR n. 31/2014 entro due anni dall'adeguamento, da parte della Provincia di Pavia, del proprio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), che è entrato in vigore il 14 agosto 2024.

2.4. Proposte dei cittadini

Dopo la pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento della revisione al PGT, il Comune di Rea ha ricevuto 8 proposte dei cittadini, il cui contenuto è riportato nella tabella che segue, assieme alle 2 proposte presentate dall'Ufficio Tecnico Comunale (n. 9-10).

In tutto, quindi, sono state presentate dieci proposte.

Numero proposta	Proponente	Data di presentazione	Numero protocollo	Mappali interessati	Oggetto della proposta	Localizzazione
1	Gian Piero Bruni	08-06-2023	1384	Foglio 6, Mappale 400	Chiede la modifica della destinazione urbanistica delle aree di proprietà, da "Ambiti per servizi di progetto" e "Ambito di trasformazione residenziale ATR 7 (parte)" ad ambiti inedificabili (ambiti agricoli o simili).	Rea, via Marconi
2	Gabriella Callegari	29-06-2023	1597	Foglio 7, Mappali 79-152-618-620 (parte)	Chiede la modifica della destinazione urbanistica delle aree di proprietà, da "Ambito di trasformazione residenziale ATR 19" ad ambiti agricoli.	Rea, via Marconi
3	Antonio Andolfi	29-06-2023	1600	Foglio 7, Mappale 8	Chiede la modifica della destinazione urbanistica delle aree di proprietà, da "Ambito di trasformazione residenziale ATR 14 (parte)" ad "Ambito residenziale" soggetto a intervento edilizio diretto.	Rea, via Colombi
4	Francesco Buonincontro	06-07-2023	1683	Foglio 7, Mappale 728	Chiede la modifica della destinazione urbanistica delle aree di proprietà, da "Ambiti agricoli di fascia C del PAI del fiume Po" ad "Ambiti residenziali".	Rea, via Marconi
5	Gabriella Callegari	08-07-2023	1713	Foglio 5, Mappali 489-490; Foglio 6, Mappale 832	Chiede di eliminare la previsione della strada di collegamento tra via Depretis e vicolo Porta, la cui realizzazione è posta a carico degli ambiti di trasformazione "ATP 1" e "ATR 2", limitatamente alla porzione del tracciato ricadente nelle aree di proprietà.	Rea, via Depretis e vicolo Porta
6	Raffaella Maria Callegari, Silvana Callegari, Marisa Raffaella Callegari	18-07-2023	1808	Foglio 5, Mappali 485-486-487; Foglio 6, Mappale 827	Chiedono di eliminare la previsione della strada di collegamento tra via Depretis e vicolo Porta, la cui realizzazione è posta a carico degli ambiti di trasformazione "ATP 1" e "ATR 2", limitatamente alla porzione del tracciato ricadente nelle aree di proprietà.	Rea, via Depretis e vicolo Porta
7	Società "AGSM AIM Power s.r.l."	14-05-2024	1269	Foglio 5, Mappali 485-486-487-489; Foglio 6, Mappale 832	Chiedono: 1) di eliminare la previsione della strada di collegamento tra via Depretis e vicolo Porta, la cui realizzazione è posta a carico degli ambiti di trasformazione "ATP 1" e "ATR 2"; 2) di consentire, negli "ambiti di trasformazione residenziali (ATR)", l'installazione di impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili, compresi gli impianti fotovoltaici con moduli a terra.	Rea, via Depretis e vicolo Porta
8	Antonio Andolfi	-	-	Foglio 6, Mappale 992	Chiede la modifica della destinazione urbanistica delle aree di proprietà da "Ambiti produttivi" ad "Ambiti residenziali".	Rea, via Colombi
9	Ufficio Tecnico Comunale	-	-	Foglio 8, Mappale 283	Chiede di eliminare dagli ambiti della viabilità esistente la rampa di collegamento tra via Colombi e la strada d'argine del fiume Po: l'area non è occupata da una strada, ma dalla scarpata verde della strada d'argine.	Rea, via Colombi
10	Ufficio Tecnico Comunale	-	-	Foglio 6, Mappale 220 e altri	L'Ufficio Tecnico Comunale propone la modifica della destinazione urbanistica di un ambito situato in via Casa Vecchia e interessato dalla presenza di un'attività ricettiva (bed & breakfast), da "Ambiti per strutture ricettive", disciplinati dal Piano dei Servizi, ad "Ambiti residenziali del tessuto storico", disciplinati dal Piano delle Regole.	Rea, via Casa Vecchia

Tabella 1. Elenco e contenuto delle proposte presentate dai cittadini e dall'Ufficio Tecnico Comunale

3. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Ai sensi dell'articolo 4 della LR n. 12/2005, la revisione del PGT in oggetto è stata sottoposta al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il suddetto procedimento, avviato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 17-04-2023, si è svolto nelle seguenti fasi (DGR n. 761/2010, All. 1):

- Pubblicazione del "Documento di scoping", contenente una descrizione dello "scenario zero" di piano, e convocazione della "Conferenza di scoping".
- Redazione, da parte dell'Autorità Procedente, del "Rapporto ambientale" di cui al punto 6.4 della DGR n. 761/2010 (la presente relazione), che ha lo scopo di illustrare le nuove previsioni urbanistiche introdotte con la revisione del PGT e valutare la loro sostenibilità ambientale.
- Messa a disposizione del rapporto ambientale e della documentazione di corredo ("sintesi non tecnica" e "piano di monitoraggio") per sessanta giorni consecutivi, attraverso la pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune e sul sito regionale "SIVAS".
- Convocazione della "Conferenza di valutazione finale", alla quale saranno invitati i "soggetti competenti in materia ambientale", che potranno presentare suggerimenti e proposte entro la scadenza dei sessanta giorni di messa a disposizione.
- Esame delle osservazioni degli enti competenti.
- Redazione, da parte dell'Autorità Procedente, della "Dichiarazione di sintesi" di cui al Punto 6.8 della DGR n. 761/2010, contenente il riassunto dell'iter burocratico e procedurale della VAS, e le controdeduzioni alle osservazioni.

Il procedimento di VAS si è concluso con l'espressione del "Parere motivato" di cui al Punto 6.7 della DGR n. 761/2010, attraverso il quale l'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità Procedente, si è pronunciata positivamente in merito alla sostenibilità ambientale della revisione del PGT.

Seguirà l'adozione della revisione del PGT da parte del Consiglio Comunale.

4. AGGIORNAMENTO DELLO STUDIO GEOLOGICO

La revisione del PGT è stata accompagnata dall'aggiornamento dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico del territorio comunale alla nuova classificazione sismica (DGR n. 2129/2014) e al Piano di Gestione del Rischi di Alluvione (PGRA), approvato con DGR n. 6738/2017.

5. AMBITI URBANISTICI OGGETTO DI VARIANTE

Nel presente capitolo vengono illustrati gli ambiti urbanistici oggetto di revisione.

L'individuazione degli ambiti è riportata nell'allegata Tavola 00 ("Carta della disciplina delle aree con individuazione delle proposte dei privati"): essi si riferiscono alle proposte presentate dai cittadini e hanno la stessa numerazione.

5.1. Ambito urbanistico n. 1 (proposta n. 1)

Richiedenti

Gian Piero Bruni

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Rea, via Marconi

Identificazione catastale

Foglio 6, Mappale 400

Contenuto della proposta

Chiede la modifica della destinazione urbanistica delle aree di proprietà, da "Ambiti per servizi di progetto" e "Ambito di trasformazione residenziale ATR 7" (parte) ad ambiti inedificabili (ambiti agricoli o simili).

Esito della proposta

La proposta è stata accolta, modificando la destinazione urbanistica delle aree da "Ambiti per servizi di progetto" e "Ambito di trasformazione residenziale ATR 7" (parte) a "Ambiti di verde privato e orti".

Trattandosi di una previsione di riduzione di aree edificabili, l'impatto ambientale è certamente positivo.

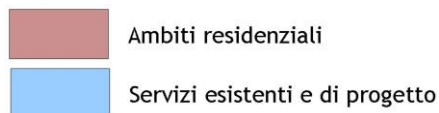
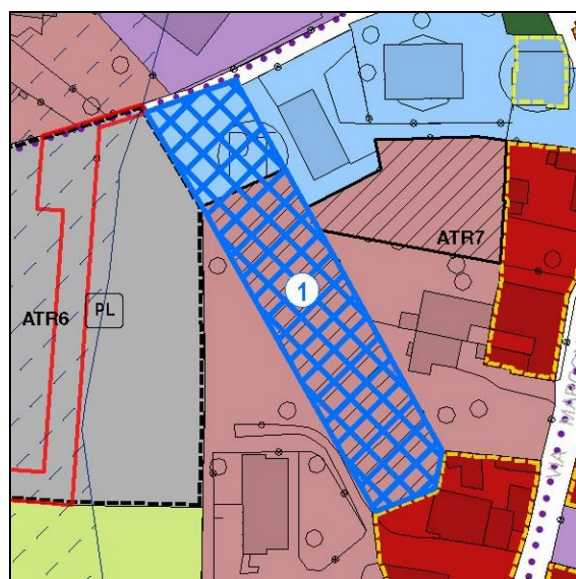


Figura 1. Ambito n. 1: PGT vigente

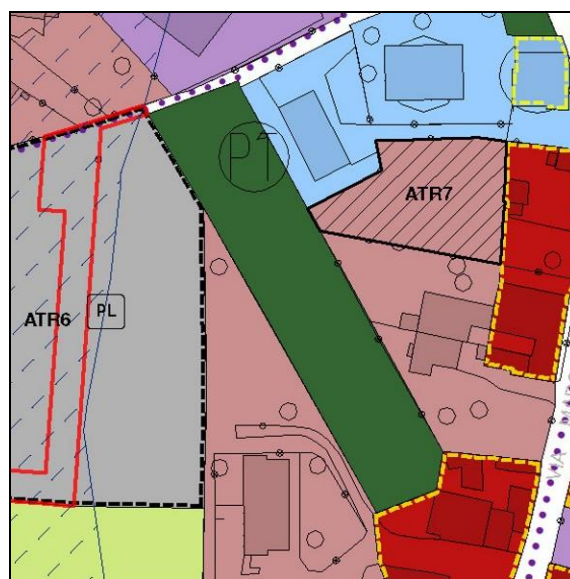


Figura 2. Ambito n. 1: variante al PGT

5.2. Ambito urbanistico n. 2 (proposta n. 2)

Richiedenti

Gabriella Callegari

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Rea, via Marconi

Identificazione catastale

Foglio 7, Mappali 79-152-618-620 (parte)

Contenuto della proposta

Chiede la modifica della destinazione urbanistica delle aree di proprietà, da "Ambito di trasformazione residenziale ATR 19" ad ambiti agricoli.

Esito della proposta

La proposta è stata accolta, modificando la destinazione urbanistica delle aree da "Ambito di trasformazione residenziale ATR 19" a "Ambiti agricoli di fascia C del PAI del fiume Po".

Trattandosi di una previsione di riduzione di aree edificabili, l'impatto ambientale è certamente positivo.

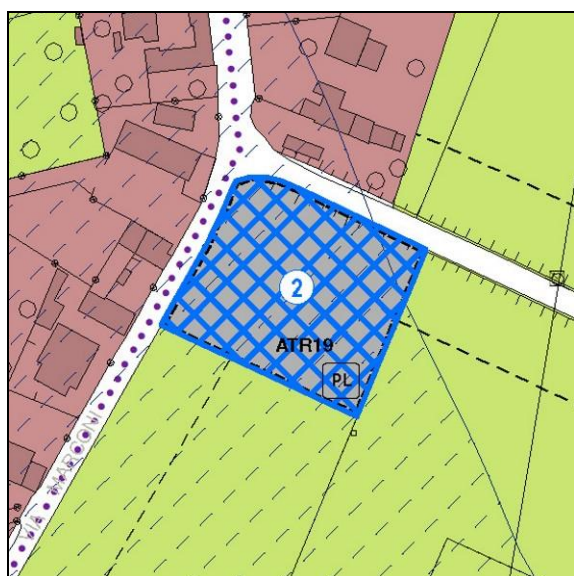


Figura 3. Ambito n. 2: PGT vigente

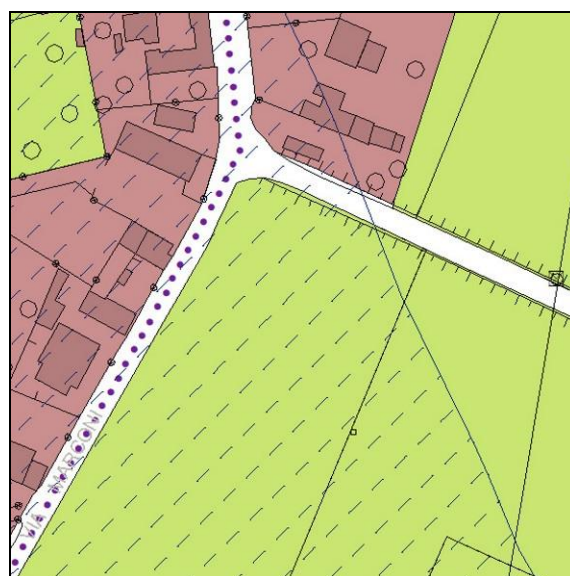


Figura 4. Ambito n. 2: variante al PGT

5.3. Ambito urbanistico n. 3 (proposta n. 3)

Richiedenti

Antonio Andolfi

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Rea, via Colombi

Identificazione catastale

Foglio 7, Mappale 8

Contenuto della proposta

Chiede la modifica della destinazione urbanistica delle aree di proprietà, da "Ambito di trasformazione residenziale ATR 14" (parte) ad "Ambito residenziale" soggetto a intervento edilizio diretto.

Esito della proposta

La proposta è stata accolta, modificando la destinazione urbanistica delle aree da "Ambito di trasformazione residenziale ATR 14" (parte) a "Ambito residenziale".

Trattandosi di una previsione che si limita a semplificare la modalità di attuazione degli interventi, lasciando inalterati gli indici e i parametri edilizi e urbanistici, essa non determina alcuna criticità ambientale.

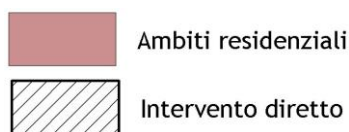


Figura 5. Ambito n. 3: PGT vigente



Figura 6. Ambito n. 3: variante al PGT

5.4. Ambito urbanistico n. 4 (proposta n. 4)

Richiedenti

Francesco Buonincontro

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Rea, via Marconi

Identificazione catastale

Foglio 7, Mappale 728

Contenuto della proposta

Chiede la modifica della destinazione urbanistica delle aree di proprietà, da "Ambiti agricoli di fascia C del PAI del fiume Po" ad "Ambiti residenziali", allo scopo di poter ampliare la propria attività di artigianato di servizio (fabbricazione di strutture metalliche).

Esito della proposta

La proposta è stata accolta, modificando la destinazione urbanistica delle aree da "Ambiti agricoli di fascia C del PAI del fiume Po" ad "Ambiti residenziali".

Trattandosi di una modesta previsione di potenziamento di attività economica esistente compatibile con la residenza e situata all'interno del "tessuto urbano consolidato", l'impatto ambientale è trascurabile.



 Ambiti agricoli di fascia C del PAI

Figura 7. Ambito n. 4: PGT vigente



 Ambiti residenziali

Figura 8. Ambito n. 4: variante al PGT

5.5. Ambito urbanistico n. 5 (proposta n. 5)

Richiedenti

Gabriella Callegari

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Rea, via Depretis e vicolo Porta

Identificazione catastale

Foglio 5, Mappali 489-490; Foglio 6, Mappale 832

Contenuto della proposta

Chiede di eliminare la previsione della strada di collegamento tra via Depretis e vicolo Porta, la cui realizzazione è posta a carico degli ambiti di trasformazione "ATP 1" e "ATR 2", limitatamente alla porzione del tracciato ricadente nelle aree di proprietà.

Esito della proposta

La proposta è stata accolta, eliminando la previsione della strada.

Trattandosi di una previsione di riassetto viabilistico che lascia inalterate le aree edificabili individuate dallo strumento urbanistico vigente, l'impatto ambientale è trascurabile.

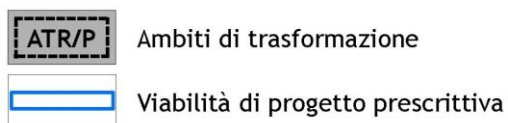
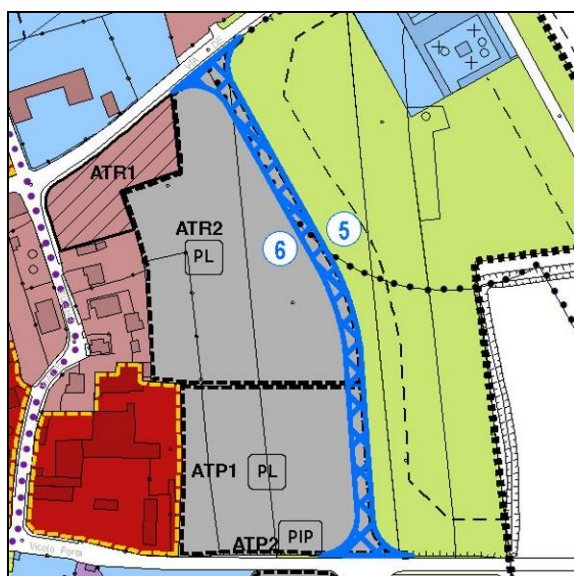


Figura 9. Ambito n. 5: PGT vigente

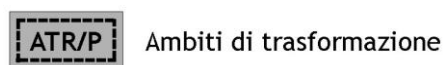
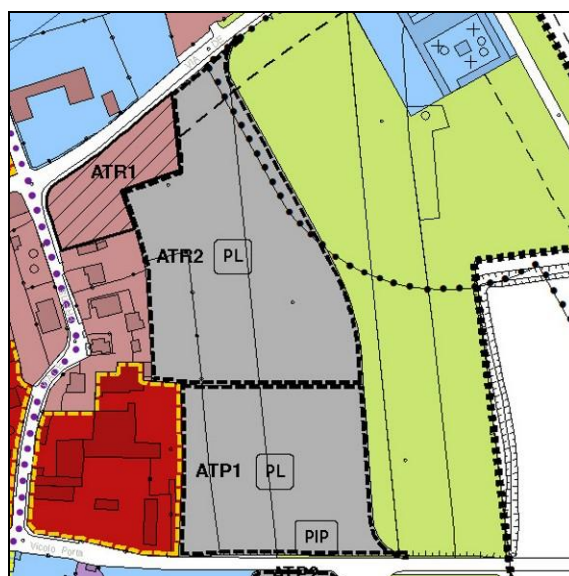


Figura 10. Ambito n. 5: variante al PGT

5.6. Ambito urbanistico n. 6 (proposta n. 6)

Richiedenti

Raffaella Maria Callegari, Silvana Callegari, Marisa Raffaella Callegari

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Rea, via Depretis e vicolo Porta

Identificazione catastale

Foglio 5, Mappali 485-486-487; Foglio 6, Mappale 827

Contenuto della proposta

Chiedono di eliminare la previsione della strada di collegamento tra via Depretis e vicolo Porta, la cui realizzazione è posta a carico degli ambiti di trasformazione "ATP 1" e "ATP 2", limitatamente alla porzione del tracciato ricadente nelle aree di proprietà.

Esito della proposta

La proposta è stata accolta, eliminando la previsione della strada.

Trattandosi di una previsione di riassetto viabilistico che lascia inalterate le aree edificabili individuate dallo strumento urbanistico vigente, l'impatto ambientale è trascurabile.

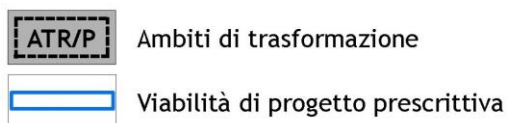
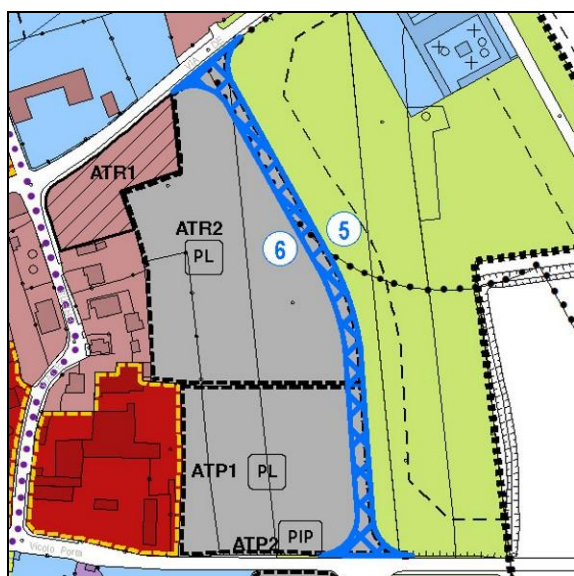


Figura 11. Ambito n. 6: PGT vigente

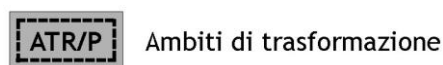
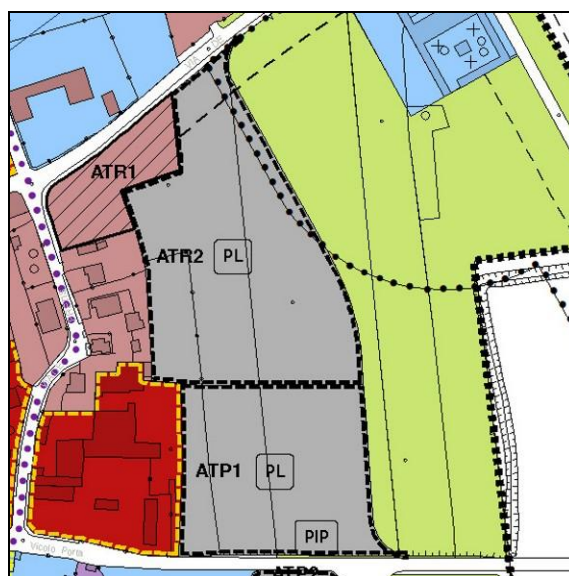


Figura 12. Ambito n. 6: variante al PGT

5.7. Ambito urbanistico n. 7 (proposta n. 7)

Richiedenti

Società "AGSM AIM Power s.r.l."

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Rea, via Depretis e vicolo Porta

Identificazione catastale

Foglio 5, Mappali 485-486-487-489; Foglio 6, Mappale 832

Contenuto della proposta

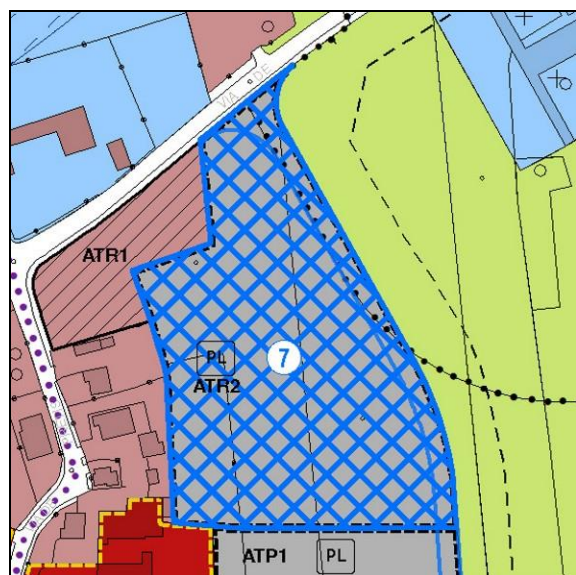
Chiede: 1) di eliminare la previsione della strada di collegamento tra via Depretis e vicolo Porta, la cui realizzazione è posta a carico degli ambiti di trasformazione "ATP 1" e "ATR 2"; 2) di consentire, negli "ambiti di trasformazione residenziali (ATR)", l'installazione di impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili, compresi gli impianti fotovoltaici con moduli a terra.

Esito della proposta

Entrambe le proposte sono state accolte, eliminando la previsione della strada e consentendo l'installazione di impianti FER negli ambiti di trasformazione residenziali ATR.

Trattandosi di una previsione di riassetto viabilistico che lascia inalterate le aree edificabili individuate dallo strumento urbanistico vigente, l'impatto ambientale è trascurabile.

In caso di installazione di impianti fotovoltaici con moduli a terra, tali impianti dovranno essere adeguatamente mascherati tramite piantumazioni, al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico.

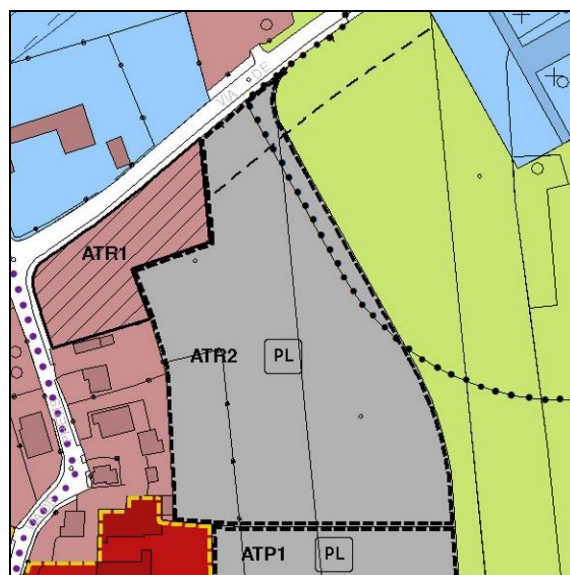


Ambiti di trasformazione



Viabilità di progetto prescrittiva

Figura 13. Ambito n. 7: PGT vigente



Ambiti di trasformazione

Figura 14. Ambito n. 7: variante al PGT

5.8. Ambito urbanistico n. 8 (proposta n. 8)

Richiedenti

Antonio Andolfi

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Rea, via Colombi

Identificazione catastale

Foglio 6, Mappale 992

Contenuto della proposta

Chiede la modifica della destinazione urbanistica dell'area di proprietà, da "Ambiti produttivi" ad "Ambiti residenziali", per poter costruire dei piccoli manufatti di pertinenza dell'abitazione principale, che è stata recentemente oggetto di ampliamento e ristrutturazione.

Esito della proposta

La proposta è stata accolta, modificando la destinazione dell'area da "Ambiti produttivi" ad "Ambiti residenziali". Data la modesta dimensione del sedime interessato e considerato inoltre che si tratta di cambio d'uso da industria a residenza, l'impatto ambientale della previsione è del tutto trascurabile.



 Ambiti produttivi

Figura 15. Ambito n. 8: PGT vigente



 Ambiti residenziali

Figura 16. Ambito n. 8: variante al PGT

5.9. Ambito urbanistico n. 9 (proposta n. 9)

Richiedenti

Ufficio Tecnico Comunale

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Rea, via Colombi

Identificazione catastale

Foglio 8, Mappale 283

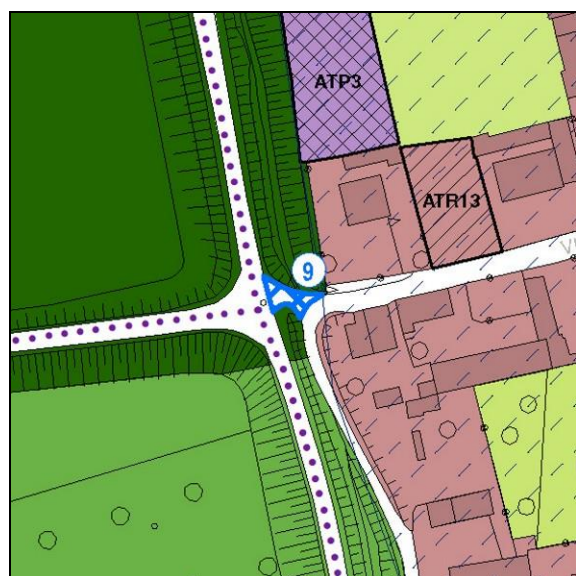
Contenuto della proposta

Chiede di eliminare dagli ambiti della viabilità esistente la rampa di collegamento tra via Colombi e la strada d'argine del fiume Po: l'area, infatti, non è occupata da una strada, ma da una scarpata coperta dalla vegetazione.

Esito della proposta

La proposta è stata accolta, modificando la destinazione urbanistica del sedime da "Ambiti della viabilità esistente" ad "Ambiti agricoli di fascia A del PAI del fiume Po".

Trattandosi, di fatto, di un adeguamento cartografico allo stato reale dei luoghi, l'impatto ambientale derivante dalla presente modifica è nullo.



 Viabilità esistente

Figura 17. Ambito n. 9: PGT vigente



 Ambiti agricoli di fascia A del PAI

Figura 18. Ambito n. 9: variante al PGT

5.10. Ambito urbanistico n. 10 (proposta n. 10)

Richiedenti

Ufficio Tecnico Comunale

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Rea, via Casa Vecchia

Identificazione catastale

Foglio 6, Mappale 220 e altri

Contenuto della proposta

L'Ufficio Tecnico Comunale propone la modifica della destinazione urbanistica di un ambito situato in via Casa Vecchia e interessato dalla presenza di un'attività ricettiva (bed & breakfast), da "Ambiti per strutture ricettive", disciplinati dal Piano dei Servizi, ad "Ambiti residenziali del tessuto storico", disciplinati dal Piano delle Regole.

Lo scopo della proposta è ampliare la gamma delle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito (non solo attività ricettive, ma anche residenza in senso stretto, uffici, artigianato di servizio, ecc.), uniformandone la disciplina a quella degli ambiti urbanistici adiacenti.

Esito della proposta

La proposta è stata accolta, modificando la destinazione urbanistica delle aree da "Ambiti per strutture ricettive" ad "Ambiti residenziali del tessuto storico".

Si tratta di una modifica finalizzata ad uniformare la disciplina urbanistica del quartiere di via Casa Vecchia. L'impatto ambientale è trascurabile: infatti, anche se viene ampliata la gamma delle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito in oggetto, dovrà comunque essere garantita la loro compatibilità con la destinazione residenziale degli ambiti adiacenti.

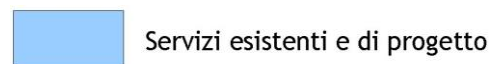
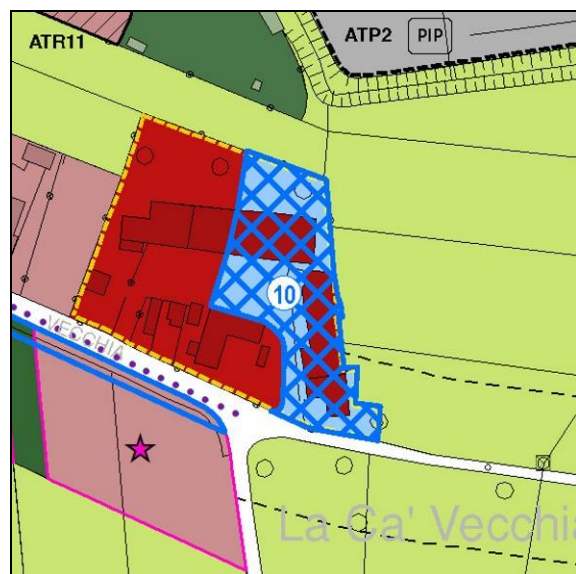


Figura 19. Ambito n. 10: PGT vigente

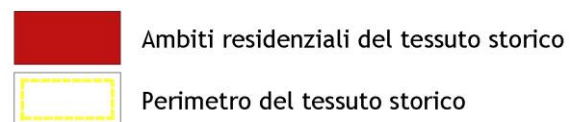
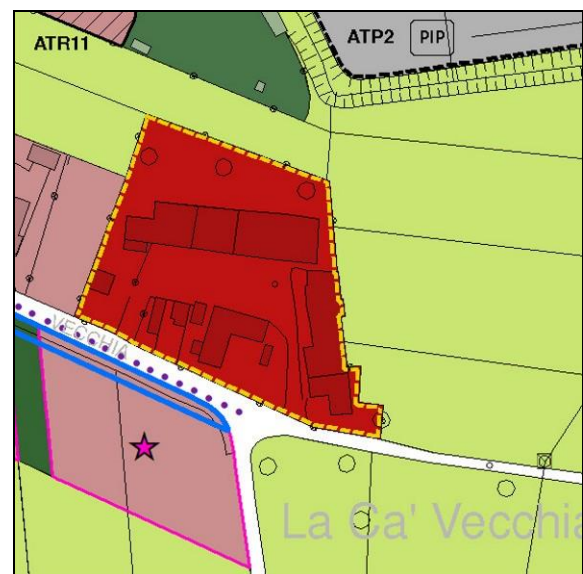


Figura 20. Ambito n. 10: variante al PGT

6. VARIAZIONE DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT

La revisione del PGT in oggetto comporta una riduzione della "capacità insediativa" del Piano di Governo del Territorio, in termini di calcolo teorico della popolazione derivante dalla completa attuazione del PGT.

Per i dettagli sul computo degli abitanti si invita alla lettura del Fascicolo 11 del PdR ("Verifica della capacità insediativa").

AMBITI RESIDENZIALI			
Tabella R0	INSEDIATIVA DEL PGT		riepilogo
Popolazione residente nel comune al 31 dicembre 2008		446	abitanti
Popolazione derivante dal residuo di volumetria nella città consolidata		145	abitanti
	Ambiti residenziali del tessuto storico	52	
	Ambiti residenziali del tessuto consolidato	93	
Popolazione derivante dalla città da trasformare		292	abitanti
	Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a permesso di costruire	136	
	Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a permesso di costruire convenzionato	24	
	Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a piano attuativo	132	
Totale		883	abitanti
incremento		437	abitanti
incremento		98,07%	abitanti

Tabella R 1

Tabella R 2

Tabella R 3

Tabella R 4

Tabella R 5

Figura 21. PGT vigente (Variante n. 01/2014): capacità insediativa

AMBITI RESIDENZIALI			
Tabella R0	CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT Revisione 2024-2025		Riepilogo
Popolazione residente nel comune al 31 dicembre 2008		446	abitanti
Popolazione derivante dal residuo di volumetria nella città consolidata		134	abitanti
	Ambiti residenziali del tessuto storico	52	
	Ambiti residenziali del tessuto consolidato	82	
Popolazione derivante dalla città da trasformare		268	abitanti
	Ambiti di trasformazione residenziali ATR soggetti a intervento edilizio diretto	127	
	Ambiti di trasformazione residenziali ATR soggetti a permesso di costruire convenzionato	24	
	Ambiti di trasformazione residenziali ATR soggetti a piano attuativo	117	
Totale		848	abitanti
incremento		402	abitanti
incremento		90,22%	abitanti

Tabella R 1

Tabella R 2

Tabella R 3

Tabella R 4

Tabella R 5

Figura 22. Revisione PGT 2024-2025: capacità insediativa

7. VERIFICA DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

La revisione del PGT ha comportato una leggera riduzione della dotazione di aree per servizi pubblici pro capite. In ogni caso, come mostrano le seguenti tabelle, la dotazione di aree per servizi pubblici prevista dal PGT, così come modificato dalla revisione, soddisfa abbondantemente la dotazione minima di 18,00 metri quadrati per abitante stabilita dalla LR n. 12/2005 (articolo 9, comma 3). Per i dettagli sul computo delle aree per servizi si invita alla lettura del Fascicolo 13 del PdS ("Relazione illustrativa del Piano dei Servizi").

VERIFICA SERVIZI di PGT

Capacità insediativa del PGT		883 abitanti		
SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI DEL PIANO DELLE REGOLE				
DESTINAZIONE	PGT		MINIMO DI LEGGE	
	m²	m²/ab	m²	m²/ab
a: attrezzature per l'istruzione	1.309	1,48		
b: attrezzature di interesse comune	9.077	10,28		
c: verde pubblico, attrezzato e sportivo	9.551	10,82		
d: parcheggio	8.090	9,16		
TOTALE SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI	28.027	31,74	15.894	18,00

Figura 23. PGT vigente (Variante n. 01/2014): verifica di dotazione delle aree per servizi pubblici

VERIFICA SERVIZI di PGT

Capacità insediativa del PGT			848 abitanti	
SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI DEL PIANO DELLE REGOLE				
DESTINAZIONE	PGT		MINIMO DI LEGGE	
	m²	m²/ab	m²	m²/ab
a: attrezzature per l'istruzione	1.309	1,54		
b: attrezzature di interesse comune	8.424	9,93		
c: verde pubblico, attrezzato e sportivo	9.461	11,15		
d: parcheggio	5.336	6,29		
TOTALE SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI	24.529	28,91	15.271	18,00

Figura 24. Revisione PGT 2024-2025: verifica di dotazione delle aree per servizi pubblici

8. VERIFICA DEL "CONSUMO DI SUOLO"

8.1. Verifica del "bilancio ecologico del suolo" ai sensi della LR n. 31/2014

Ai sensi dell'articolo 5, comma 4 della LR n. 31 del 28-11-2014, prima dell'adeguamento degli strumenti urbanistici alla medesima LR n. 31 (cioè, nella cosiddetta "fase transitoria"), i Comuni possono approvare Varianti generali o parziali ai PGT, a condizione che assicurino un "bilancio ecologico del suolo" non superiore a zero.

Per "bilancio ecologico del suolo", ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lett. d) della LR n. 31/2014, si intende «la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero».

Applicando tale definizione, il "bilancio ecologico del suolo" relativo alla Revisione del PGT in oggetto ("Revisione 2024-2025"), espresso in metri quadrati, è dato dalla differenza (di superficie territoriale) tra le previsioni di consumo di suolo contenute nella presente revisione e quelle contenute nel PGT vigente all'entrata in vigore della LR n. 31/2014 (2 dicembre 2014).

Come mostra la figura che segue, la variante al PGT determina una riduzione del consumo di suolo di circa 2.500 metri quadrato: il bilancio ecologico del suolo è inferiore a zero, in conformità all'articolo 5, comma 4 della LR n. 31 del 28-11-2014.

Numero ambito urbanistico	Modifica urbanistica	Localizzazione	Atto del PGT modificato			Variazione del consumo di suolo	Bilancio ecologico del suolo (m ²)
			Documento di Piano	Piano delle Regole	Piano dei Servizi		
1	Da residenziale a verde privato	Via Marconi		●		Nessuna	± 0,00
2	Da residenziale ad agricolo	Via Marconi	●			Riduzione	- 2.497
3	Nessuna modifica	Via Colombi		●		Nessuna	± 0,00
4	Da agricolo a residenziale	Via Marconi		●		Nessuna	± 0,00
5	Eliminazione previsione strada	Via Depretis, vicolo Porta	●			Nessuna	± 0,00
6	Eliminazione previsione strada	Via Depretis, vicolo Porta	●			Nessuna	± 0,00
7	Eliminazione previsione strada	Via Depretis, vicolo Porta	●			Nessuna	± 0,00
8	Da produttivo a residenziale	Via Colombi		●		Nessuna	± 0,00
9	Da viabilità ad agricolo	Via Colombi		●		Nessuna	± 0,00
10	Da ricettivo a residenziale	Via Casa Vecchia		●		Nessuna	± 0,00
Verifica del bilancio ecologico del suolo (LR n. 31/2014, articolo 5, comma 4)							- 2.497

Tabella 2. Revisione del PGT 2024-2025: calcolo e verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES)

9. ELABORATI DEL PGT MODIFICATI

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

Tavola 0	Carta della disciplina delle aree con individuazione delle proposte dei privati
Fascicolo	Relazione illustrativa della revisione

La revisione ha poi comportato la modifica dei seguenti elaborati di PGT, che recano nel titolo la dicitura "Revisione PGT 2024-2025".

Documento di Piano

Fascicoli del DdP

Fascicolo 5	Norme tecniche di attuazione del Documento di Piano - Revisione PGT 2024-2025
Fascicolo 6	Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione - Revisione PGT 2024-2025

Tavole del DdP

Tavola 7	Carta del sistema della mobilità - Revisione PGT 2024-2025
Tavola 16	Carta delle previsioni di piano - Revisione PGT 2024-2025
Tavola 17	Tavola del dimensionamento degli ambiti di trasformazione - Revisione PGT 2024-2025

Piano delle Regole

Fascicoli del PdR

Fascicolo 11	Verifica della capacità insediativa - Revisione PGT 2024-2025
--------------	--

Tavole del PdR

Tavola 20	Carta della disciplina delle aree: intero Comune - Revisione PGT 2024-2025
Tavola 20a	Carta della disciplina delle aree: centro abitato - Revisione PGT 2024-2025
Tavola 22	Carta delle classi di sensibilità paesaggistica - Revisione PGT 2024-2025
Tavola 23	Tavola di verifica della capacità insediativa - Revisione PGT 2024-2025

Piano dei Servizi

Fascicoli del PdS

Fascicolo 13	Relazione illustrativa del Piano dei Servizi - Revisione PGT 2024-2025
Fascicolo 14	Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi - Revisione PGT 2024-2025

Tavole del PdS

Tavola 24	Mappa dei servizi esistenti - Revisione PGT 2024-2025
Tavola 25	Carta dei servizi di progetto - Revisione PGT 2024-2025
Tavola 26	Carta del sistema del verde - Revisione PGT 2024-2025