

COMUNE DI  
**REA**  
PROVINCIA DI PAVIA

**PGT**

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

**0**

**PGT**

**Piano di Governo del Territorio**

**Fascicolo**

**Variente n. 01/2014**

**Avviata con Deliberazione di Giunta Comunale  
n. 40 del 29 ottobre 2013**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA  
VARIANTE**

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

SINDACO  
Claudio Segni

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

SEGRETARIO  
dott. Carlo Reho

COLLABORATORI  
geom. Mauro Scano

RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA DEL COMUNE  
geom. Alberto Scanarotti



**STUDIO MOSSOLANI**  
urbanistica architettura ingegneria  
via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 803683 - telefax 0383 82423 - [www.studiomossolani.it](http://www.studiomossolani.it)

**COMUNE DI REA**  
**Provincia di Pavia**

# PGT

## **Piano di Governo del Territorio**

**VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE  
E AL PIANO DEI SERVIZI  
DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)**

**Variante n. 01/2014**

**Avviata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 29 ottobre 2013**

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE**

## **INDICE DEI CAPITOLI**

---

1. Contenuti della presente relazione .....	2
2. Oggetto della variante al PGT .....	2
3. Verifica di assoggettabilità alla VAS .....	2
4. Iter di adozione e approvazione della variante .....	3
5. Ambiti urbanistici oggetto di variante.....	4
6. Rapporto della variante con il nuovo PTCP .....	9
7. Variazione della capacità insediativa del PGT .....	11
8. Verifica della dotazione di aree per servizi pubblici.....	13
9. Elaborati del PGT modificati .....	14

## 1. Contenuti della presente relazione

Il Comune di Rea è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, redatto ai sensi della LR n. 12/2005 e s.m.i., approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 29 settembre 2009, ed entrato in vigore il 15 settembre 2010, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL (Serie Inserzioni e Concorsi n. 37).

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT vigente, denominata "Variante al PGT n. 01/2014", il cui procedimento è stato avviato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 29 ottobre 2013.

## 2. Oggetto della variante al PGT

La presente variante al PGT di Rea si pone i seguenti obiettivi:

1. Modifica della destinazione urbanistica dell'area in cui si trova il depuratore non più attivo di Località Ca' Vecchia, ed eliminazione, nella cartografia del PGT, del "limite di rispetto del depuratore", con conseguente eliminazione del vincolo di inedificabilità delle aree comprese entro detto limite.
2. Presa in esame ed eventuale accoglimento di proposte dei cittadini finalizzate alla modifica della destinazione urbanistica delle aree di loro proprietà comprese entro il "limite di rispetto" di 100 metri dell'impianto di depurazione di cui sopra, o di aree a queste limitrofe.

Secondo la procedura prevista all'articolo 13 della LR n. 12/2005, l'avviso di avvio del procedimento di variante al PGT è stato pubblicato all'albo pretorio comunale, sul sito web istituzionale del Comune e sul quotidiano "La Provincia Pavese", stabilendo i termini per la presentazione di suggerimenti e proposte da parte dei cittadini.

## 3. Verifica di assoggettabilità alla VAS

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 29 ottobre 2013, il Comune di Rea ha avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto, secondo la procedura prevista dall'Allegato 1u alla DGR n. 3836/2012.

Con la D.G.C. n. 41 del 29-10-2013, tra l'altro, sono state nominate le autorità coinvolte nel procedimento (autorità procedente e autorità competente), e i soggetti competenti in materia ambientale:

- Autorità Procedente: geom. Alberto Scanarotti, Tecnico Comunale
- Autorità Competente: sig. Claudio Segni, Sindaco

Sono stati svolti tutti i passaggi richiesti dalla DGR n. 3836/2012:

- Redazione del "Rapporto preliminare" da parte dell'autorità procedente, e pubblicazione del rapporto in data 28-10-2014 sul sito web regionale SIVAS, ai fini della presentazione di eventuali contributi, osservazioni e suggerimenti nei trenta giorni successivi alla messa a disposizione del documento (ossia entro il 27 novembre 2014).
- Convocazione della "conferenza di verifica", che si è svolta in data 25 novembre 2014 e della quale è stato redatto apposito verbale.

Nella medesima data del 25 novembre 2014, successivamente alla conferenza di verifica di cui sopra, si sono svolte anche la conferenza per l'acquisizione dei pareri delle parti sociali ed economiche presenti sul territorio comunale, ai sensi dell'articolo 13, comma 3 della LR n. 12/2005 e s.m.i., e la conferenza di concertazione relativa agli ambiti individuati dal PGT aventi valenza sovracomunale (anche se non previsti dalla variante in oggetto), ai sensi degli articoli 17, 18 e 19 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente.

L'amministrazione ha ricevuto i seguenti pareri da parte dei soggetti competenti in materia ambientale:

- Contributo della Provincia di Pavia, ricevuto dal Comune in data 14-11-2014, prot. com. n. 1766. La Provincia non formula alcuna osservazione sulla variante al PGT, limitandosi a sottolineare che le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT sono di esclusiva

competenza comunale.

Viste le conclusioni del rapporto preliminare redatto dall'autorità procedente, visti i pareri espressi in sede di conferenza di verifica del 25 novembre 2014, visti i contributi trasmessi al Comune da parte dei soggetti competenti in materia ambientale (Provincia di Pavia), considerato che la variante non prevede alcuna modifica sostanziale delle scelte di pianificazione contenute nel PGT vigente, già sottoposto a VAS con esito positivo durante il procedimento della sua redazione, il Comune di Rea, con Deliberazione di Giunta Comunale del 15-12-2014, ha disposto di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la variante al PGT in oggetto.

La Deliberazione di cui sopra costituisce il "provvedimento di verifica" di cui al punto 5.5. dell'Allegato 1u alla DGR n. 3836/2012.

#### **4. Iter di adozione e approvazione della variante**

Saranno seguiti tutti i passaggi previsti dall'articolo 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

Come è già stato detto, anteriormente all'adozione dalla variante, e nella medesima data (25 novembre 2014) in cui si è svolta la "conferenza di verifica" prevista dalla DGR n. 3836/2012 nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, sono state indette anche le seguenti due conferenze:

- Conferenza per l'acquisizione dei pareri delle parti sociali ed economiche presenti sul territorio comunale, ai sensi dell'articolo 13, comma 3 della LR n. 12/2005.
- Conferenza di concertazione relativa agli ambiti urbanistici con valenza sovracomunale (anche se non previsti dalla variante in oggetto), ai sensi degli articoli 17-18-19 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente.

Dopo aver disposto, con Deliberazione di Giunta Comunale del 15-12-2014, di non assoggettare a VAS la variante al PGT, la variante stessa può essere adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale.

L'avviso di adozione degli atti sarà pubblicato sul BURL e su un quotidiano di interesse locale (es. "La Provincia Pavese").

Dopo l'adozione in Consiglio Comunale, gli elaborati costituenti la variante saranno depositati presso la segreteria comunale per un periodo continuativo di 30 giorni, ai fini della presentazione di osservazioni da parte dei cittadini nei successivi 30 giorni.

Raccolte tutte le osservazioni pervenute e controdedotto alle stesse, il Comune procederà con l'approvazione definitiva della variante in Consiglio Comunale. La variante entrerà in vigore con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione (BURL).

Si precisa che, trattandosi di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi e non di variante al Documento di Piano del PGT, i documenti costituenti la variante al PGT, dopo l'adozione in Consiglio Comunale, non dovranno essere trasmessi alla Provincia di Pavia, all'ARPA e all'ASL. Per lo stesso motivo, la variante non dovrà essere trasmessa neanche alla Regione Lombardia, anche se il territorio comunale di Rea è interessato da un "obiettivo prioritario di interesse regionale" (autostrada Broni-Pavia-Mortara).

## 5. Ambiti urbanistici oggetto di variante

### Eliminazione della fascia di rispetto del depuratore

In conseguenza della dismissione dell'impianto di depurazione di Località Ca' Vecchia, viene eliminata dalla cartografia del PGT la "fascia di rispetto del depuratore".

Viene quindi rimosso il vincolo di inedificabilità delle aree comprese entro il limite di rispetto, che si estendeva fino alla distanza di 100 metri dall'impianto, ai sensi dell'articolo 1.2 della Delibera 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento.

L'area in cui si trova il depuratore, cui si accede da via Casa Vecchia tramite una stradina sterrata, dopo lo smantellamento dell'impianto, sarà utilizzata per la realizzazione di una piazzola ecologica per il deposito dei rifiuti solidi urbani. A tal fine, la destinazione urbanistica di questa area, che nel PGT vigente è classificata come "t1 - Impianto di depurazione", con la variante in oggetto viene modificata in "t1 - Piazzola ecologica".

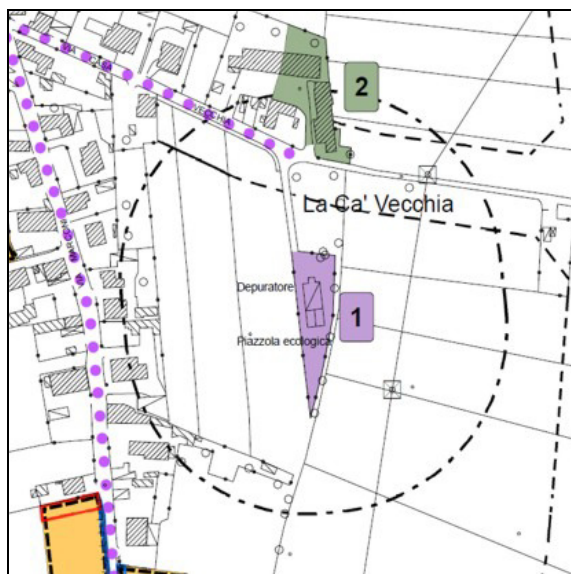


Figura 1. PGT vigente ("Carta dei servizi di progetto")



Figura 2. Variante al PGT ("Carta dei servizi di progetto")

### **Previsione di nuove aree edificabili**

La variante in oggetto prevede l'inserimento nel PGT di nuove piccole aree edificabili, previste in accoglimento di alcune delle proposte presentate dai cittadini, destinate ad accogliere complessivamente un numero massimo di 5-6 abitazioni.

Numero proposta	Data	Numero protocollo	Richiedente	Identificazione catastale	Localizzazione	Oggetto della proposta
1	18/11/2013	1813	Francesco Gabetta	Foglio 7, Particella 694-704	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
2	20/11/2013	1832	Giancarlo Indigenti	Foglio 7, Particella 702	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
3	20/11/2013	1833	Don Luigi Murru	Foglio 7, Particella 110	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
4	20/11/2013	1835	Mihaela-Iohela Iftimi	Foglio 7, Particella 690	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
5	23/11/2013	1863	Lino Lusardi	Foglio 7, Particella 686	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
6	23/11/2013	1864	Lorenzo Villani	Foglio 7, Particella 98	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
7	23/11/2013	1865	Marco Colnaghi	Foglio 7, Particella 111	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
8	25/11/2013	1867	Maria Pia Schiavi	Foglio 7, Particella 100	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
9	09/08/2014	1234	Marco Colnaghi	Foglio 7, Particella 111	Via Casa Vecchia	Annullamento della proposta n. 7. Richiesta di conferma della destinazione agricola attuale dei terreni

Figura 3. Elenco delle proposte presentate dai cittadini



Figura 4. Individuazione delle proposte dei cittadini

*Proposte accolte integralmente*

Sono state accolte integralmente le proposte n. 4 e n. 5, presentate rispettivamente dalla signora Mihaela-Iohela Iftimi e dal signor Lino Lusardi. La proposta n. 4 è relativa ad un piccolissimo lotto di terreno (circa 55 m<sup>2</sup>) antistante via Casa Vecchia; la proposta n. 5 è relativa ad un terreno recintato intercluso tra lotti già edificati, situato sul retro delle abitazioni di via Marconi, di superficie 962 m<sup>2</sup> circa.

*Proposte accolte parzialmente*

Sono state accolte parzialmente le proposte n. 1, 2, 6 e 8, presentate rispettivamente dai signori Francesco Gabetta, Giancarlo Indigenti, Lorenzo Villani e Maria Pia Schiavi, relative a mappali di terreno, di forma stretta e allungata, adiacenti a via Casa Vecchia, nell'area compresa tra l'ex depuratore e i lotti residenziali già edificati di via Marconi.

*Proposte respinte*

È stata respinta la proposta n. 3, presentata da don Luigi Murru, poiché l'area interessata, anche se già servita dalla viabilità (via Casa Vecchia), si trova in posizione isolata rispetto al tessuto consolidato residenziale del paese.

La proposta n. 7, relativa ad un'area adiacente con le medesime caratteristiche, è stata successivamente annullata dallo stesso proponente (signor Marco Colnaghi) con osservazione del 9 agosto 2014, prot. com. n. 1234 (proposta n. 9).

Numero proposta	Richiedente	Identificazione catastale	Localizzazione	Oggetto della proposta	Accolta	Accolta in parte	Non accolta
1	Francesco Gabetta	Foglio 7, Particelle 694-704	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale		●	
2	Giancarlo Indigenti	Foglio 7, Particelle 692-702	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale		●	
3	Don Luigi Murru	Foglio 7, Particella 110	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale			●
4	Mihaela-Iohela Iftimi	Foglio 7, Particella 690	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale	●		
5	Lino Lusardi	Foglio 7, Particella 686	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale	●		
6	Lorenzo Villani	Foglio 7, Particella 98	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale		●	
7	Marco Colnaghi	Foglio 7, Particella 111	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale	<b>Proposta annullata (vedi numero 9)</b>		
8	Maria Pia Schiavi	Foglio 7, Particelle 100-698-700	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale		●	
9	Marco Colnaghi	Foglio 7, Particella 111	Via Casa Vecchia	Annullamento della proposta n. 7. Richiesta di conferma della destinazione agricola attuale dei terreni	●		

Figura 5. Esito delle proposte presentate dai cittadini



L'accoglimento di alcune delle osservazioni presentate dai cittadini si è tradotto, complessivamente, nella previsione delle seguenti aree edificabili, inseriti fra gli "ambiti residenziali" del tessuto consolidato soggetti ad intervento edilizio diretto (la destinazione attuale - PGT vigente - è "ambiti agricoli di fascia C del PAI del fiume Po"):

- Nuovo ambito residenziale (superficie circa 1.393 m<sup>2</sup>), intercluso tra lotti già edificati, con accesso da via Marconi, previsto in accoglimento della proposta n. 5 (Lino Lusardi). L'area è già servita dalle opere di urbanizzazione (strada di accesso e reti tecnologiche).
- Nuovo ambito residenziale (superficie circa 1.877 m<sup>2</sup>) localizzato lungo via Casa Vecchia, ed esteso fino alla distanza di circa 30 metri dal confine stradale, inserito in accoglimento integrale della proposta n. 4 (Mihaela-Iohela Iftimi) e in accoglimento parziale delle proposte n. 1, 2, 6 e 8 (Francesco Gabetta, Giancarlo Indigenti, Lorenzo Villani e Maria Pia Schiavi). Anche in questo caso, l'ambito è già servito dalle reti tecnologiche; dal momento che la viabilità di accesso (via Casa Vecchia) è piuttosto stretta, in caso di edificazione sarà posta a carico dei privati la cessione gratuita al Comune dell'area destinata all'allargamento della strada, che è già stata frazionata, in modo che la carreggiata abbia una larghezza complessiva di 10 m. Si precisa che il mappale n. 696, non essendo stato oggetto di alcuna proposta, è stato inserito fra gli ambiti (non edificabili) "verde privato e orti" (circa 335 m<sup>2</sup>).

Gli "ambiti residenziali" del tessuto consolidato sono disciplinati dall'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT: in questi ambiti sono consentite le nuove costruzioni con un indice di edificabilità fondiario  $I_f = 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e un'altezza massima degli edifici di 8,50 m (n. 2 piani fuori terra).

Le figure seguenti, tratte dalla Tavola 20 del Piano delle Regole del PGT ("Carta della disciplina delle aree"), illustrano le modifiche precedentemente descritte, mettendo a confronto il PGT vigente con la proposta di variante in oggetto. L'area destinata all'allargamento di via Casa Vecchia è delimitata da una doppia linea di colore blu ("viabilità di progetto prescrittiva").

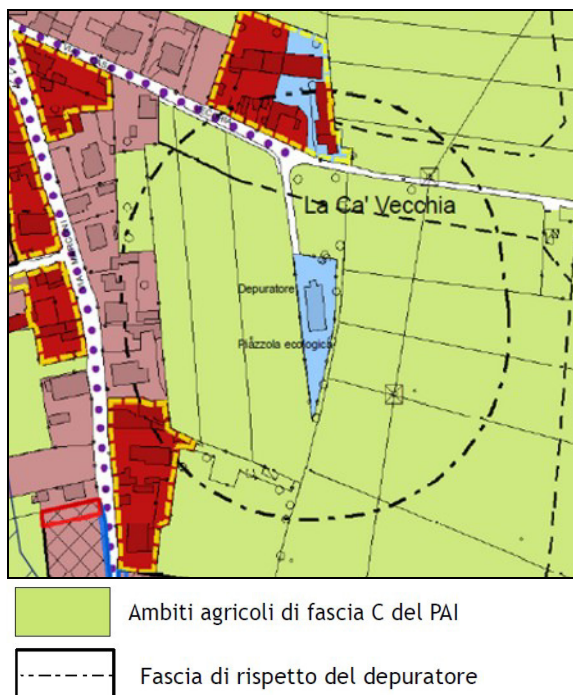


Figura 6. PGT vigente ("Carta della disciplina delle aree")



Figura 7. Variante al PGT ("Carta della disciplina delle aree")



### **Modifiche normative: ampliamento degli edifici nel centro storico**

La presente variante al PGT è stata l'occasione per compiere un'accurata revisione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, anche sulla base dei contenuti delle pratiche edilizie che sono state presentate all'Ufficio Tecnico Comunale dall'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio (15 settembre 2010) a oggi.

Alcuni cittadini hanno manifestato la necessità di poter eseguire piccoli interventi di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale di abitazioni situate all'interno del centro storico del paese ("ambiti residenziali del tessuto storico"), con la modalità attuativa dell'intervento edilizio diretto.

Il PGT vigente (articolo 18, comma 9 della NTA del PdR), all'interno dei centri storici, ammette l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 10% soltanto in caso di interventi di "ristrutturazione sostitutiva" (così come definiti dall'articolo 12, comma 3, lett. d2), subordinandone l'attuazione a permesso di costruire convenzionato o piano di recupero.

L'amministrazione comunale, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, ha ritenuto di rendere meno restrittiva la norma sopra richiamata, ammettendo per tutti gli edifici situati nel centro storico (dove non sono consentite le nuove costruzioni) la possibilità di ampliamento "una tantum", nella misura massima di 30 m<sup>2</sup> di SLP per ogni unità immobiliare, da attuare tramite intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA), salvo il caso in cui gli interventi proposti siano relativi ad una SLP superiore a 500 m<sup>2</sup>, per i quali sarà obbligatoria la presentazione del Piano di Recupero.

### **Rettifiche di errore materiale**

La presente variante al PGT è stata anche l'occasione per correggere un piccolo "errore materiale" riscontrato nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole ("Carta della disciplina delle aree").

Si tratta di rettificare il perimetro di un ambito residenziale situato a Cascina dell'Acqua (via Colombi), seguendo il confine reale della recinzione che delimita il lotto (già edificato), che non era visibile dal rilievo aerofotogrammetrico.

Il risultato della modifica sarà l'ampliamento dell'ambito residenziale di circa 25 m<sup>2</sup>, e la corrispondente riduzione dell'ambito agricolo adiacente.

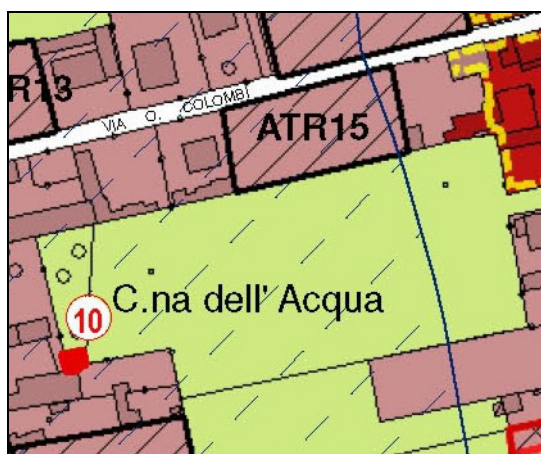


Figura 8. PGT vigente

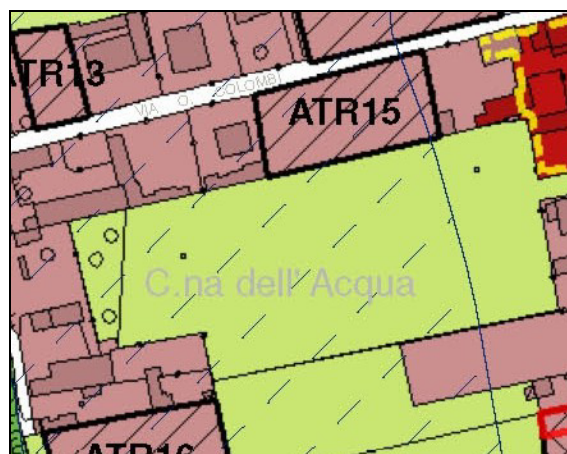
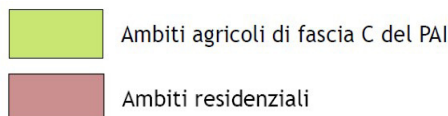


Figura 9. Variante al PGT: rettifica errore di confine

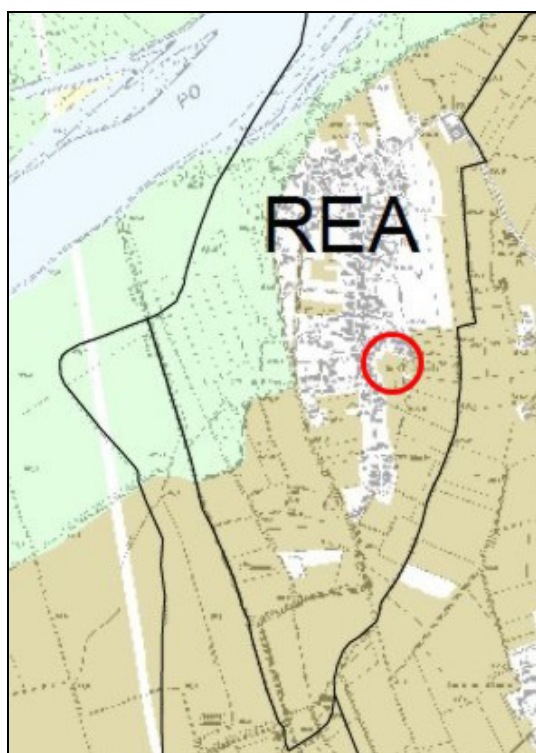


## 6. Rapporto della variante con il nuovo PTCP

La Provincia di Pavia, con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 140/81384 del 20 dicembre 2013, ha adottato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), o meglio "Adeguamento del PTCP alla Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e al Piano Territoriale Regionale (PTR)".

Nell'attuale periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione definitiva del piano provinciale, in relazione alle valutazioni di compatibilità con gli strumenti urbanistici comunali, trovano applicazione le cosiddette "misure di salvaguardia", ossia le norme più restrittive tra PTCP vigente e nuovo PTCP adottato.

I due nuovi ambiti edificabili previsti con la variante al PGT di Rea in Località Ca' Vecchia, descritti del capitolo precedente, fanno parte degli "ambiti agricoli di interesse strategico" individuati dal nuovo PTCP nella Tavola 6b ("Ambiti agricoli strategici"), e precisamente sono compresi negli "ambiti con valenza paesaggistica" di pianura, disciplinati dall'articolo III-2, comma 1, lett. b) della Normativa di Attuazione (vedi Figura 10).




 Ambiti con valenza paesaggistica

Figura 10. Tavola 6b del nuovo PTCP adottato. Ambiti agricoli strategici

Gli "ambiti agricoli di interesse strategico" sono individuati dal PTCP adottato in conformità con le indicazioni contenute nella DGR n. 8059 del 19 settembre 2008. Tale individuazione assume efficacia prescrittiva e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunale. Negli ambiti agricoli di interesse strategico si applicano le disposizioni di cui al Titolo III, Parte II della LR n. 12/2005 e s.m.i. Il PTCP fornisce ulteriori indicazioni integrative di tali disposizioni.

Gli "ambiti con valenza paesaggistica" sono definiti dal PTCP adottato (articolo III-2, comma 1, lett. b) come ambiti in cui "produzione agricola, elementi e valori naturali ed antropici e morfologia dei luoghi si integrano strettamente, determinando caratteri territoriali di particolare rilievo dal punto di vista paesaggistico e storico testimoniale delle tradizioni locali". Il PTCP, pertanto, suggerisce di destinare queste aree ad attività agricole che siano ambientalmente sostenibili e che caratterizzino l'identità paesaggistica del territorio (lett. b1).

Le indicazioni di cui sopra confermano quanto già contenuto nel PTCP vigente ("aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi").

V'è però un'importante novità introdotta dal nuovo PTCP, relativa alle opere di compensazione poste a carico dei privati in caso di "interventi insediativi che sottraggono superfici agricole". Gli "ambiti agricoli con valenza paesaggistica", in particolare, sono soggetti alla seguente disposizione (articolo III-2, comma 1, lett. b11):

*I nuovi insediamenti insediativi o infrastrutturali che sottraggono superfici agricole, oltre alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui al comma 2-bis dell'articolo 43 della Legge Regionale n. 12/2005, devono prevedere interventi di compensazione da realizzarsi con interventi di qualificazione del paesaggio su una superficie almeno pari a due volte la superficie agricola sottratta. Le superfici devono essere messe a disposizione dal proponente e trasferite al demanio pubblico del Comune. Gli interventi possono essere realizzati anche su territorio già di proprietà pubblica, ed in tale caso si svilupperà apposito accordo con il Comune per interventi di qualificazione del paesaggio più estesi, per un impegno economico equivalente a quello che sarebbe stato necessario per l'acquisto delle aree.*

Al momento, non è possibile sapere se la disposizione di cui sopra sarà confermata nel passaggio tra l'adozione del nuovo PTCP e la sua approvazione definitiva.

Per questo motivo, nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, così come modificate e integrate in seguito alla presente variante al PGT, tale disposizione del nuovo PTCP adottato non sarà riportata.

Tuttavia, nella "Carta della disciplina delle aree", i nuovi ambiti edificabili inseriti con la presente variante saranno contrassegnati con un segno grafico particolare, ad indicare che fanno parte degli "ambiti agricoli strategici" individuati dal nuovo PTCP di Pavia adottato. Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, per gli ambiti così identificati, sarà specificato che dovranno essere applicate le eventuali disposizioni del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relative agli ambiti agricoli strategici.

## 7. Variazione della capacità insediativa del PGT

Nella seguente tabella è calcolato l'incremento teorico degli abitanti indotto dall'attuazione degli interventi negli ambiti urbanistici che sono stati inseriti con la presente variante al PGT di Rea.

Il calcolo è stato svolto sulla base delle seguenti ipotesi:

- Viene interamente sfruttato l'indice di edificabilità fondiario ( $I_f=1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) attribuito agli "ambiti residenziali" del tessuto consolidato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT (Articolo 24).
- A ciascun abitante corrispondono  $250 \text{ m}^3$  di volume di progetto (lo stesso parametro utilizzato per il calcolo della capacità insediativa del PGT vigente negli ambiti del tessuto consolidato residenziale).

Nuovi ambiti residenziali previsti dalla variante			Superficie fondiaria	Indice di edificabilità fondiario	Volume	Abitanti
Numero	Indirizzo	Ambito urbanistico	$S_f$	$I_f$	$V_{\max}$	( $250 \text{ m}^3/\text{ab}$ )
			$\text{m}^2$	$\text{m}^3/\text{m}^2$	$\text{m}^3$	n.
1	Via Casa Vecchia	Ambiti residenziali	1.393	1,00	1.393	5,57
2	Via Casa Vecchia	Ambiti residenziali	1.877	1,00	1.877	7,51
<b>Totale</b>			<b>3.270</b>	<b>-</b>	<b>3.270</b>	<b>13</b>

Tabella 1. Variante al PGT. Incremento di abitanti negli ambiti di nuova previsione

Le seguenti tabelle riportano la capacità insediativa residenziale complessiva del PGT vigente e del PGT così come modificato dalla presente variante.

Come si vede, l'incremento percentuale di abitanti tra PGT vigente e PGT variato è del tutto trascurabile (1%).

Si precisa che, per avere dei parametri omogenei di confronto tra PGT vigente e PGT variato, per la popolazione attuale si è assunto il numero di abitanti censiti al 31 dicembre 2008.

## AMBITI RESIDENZIALI

Tabella R0    **INSIEDIATIVA DEL PGT**

rieepilogo

Popolazione residente nel comune al 31 dicembre 2008	446	abitanti
Popolazione derivante dal residuo di volumetria nella città consolidata	132	abitanti
<i>Ambiti residenziali del tessuto storico</i>	52	
<i>Ambiti residenziali del tessuto consolidato</i>	80	
Popolazione derivante dalla città da trasformare	292	abitanti
<i>Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a permesso di costruire</i>	136	
<i>Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a permesso di costruire convenzionato</i>	24	
<i>Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a piano attuativo</i>	132	
<b>Totale</b>	<b>870</b>	<b>abitanti</b>
incremento	424	abitanti
incremento	95,16%	abitanti

Tabella 2. PGT vigente. Capacità insediativa

## AMBITI RESIDENZIALI

Tabella R0    **INSIEDIATIVA DEL PGT**

rieepilogo

Popolazione residente nel comune al 31 dicembre 2008	446	abitanti
Popolazione derivante dal residuo di volumetria nella città consolidata	145	abitanti
<i>Ambiti residenziali del tessuto storico</i>	52	
<i><b>Ambiti residenziali del tessuto consolidato</b></i>	<b>93</b>	
Popolazione derivante dalla città da trasformare	292	abitanti
<i>Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a permesso di costruire</i>	136	
<i>Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a permesso di costruire convenzionato</i>	24	
<i>Ambiti di Trasformazione residenziali ATR, soggetti a piano attuativo</i>	132	
<b>Totale</b>	<b>883</b>	<b>abitanti</b>
incremento	437	abitanti
incremento	98,07%	abitanti

Tabella 3. Variante al PGT. Capacità insediativa

## 8. Verifica della dotazione di aree per servizi pubblici

Ai sensi dell'articolo 9, comma 3 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., il Piano di Governo del Territorio deve garantire una dotazione complessiva di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale pari ad almeno 18,00 metri quadrati per abitante.

Come mostra la seguente tabella, tratta dalla "Relazione illustrativa del Piano dei Servizi" del PGT (Fascicolo 13), il PGT vigente prevede una dotazione di aree per servizi pubblici pari a 32,20 mq/ab, riferita ad una popolazione teorica di 870 abitanti, derivante dalla completa attuazione del PGT.

Capacità insediativa del PGT			870 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	1,50		
b: attrezzature di interesse comune	9.077	10,43		
c: verde pubblico, attrezzato e sportivo	9.551	10,97		
d: parcheggio	8.090	9,29		
TOTALE SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI	28.027	32,20	15.667	18,00

Tabella 4. PGT vigente. Verifica di dotazione delle aree per servizi pubblici

Per verificare la dotazione di aree per servizi pubblici riferita alla variante al PGT in oggetto, occorre considerare l'aumento di popolazione teorica derivante dalla completa attuazione degli ambiti urbanistici residenziali inseriti con la presente variante (si veda la Tabella 1), pari a 13 abitanti. Si ha quindi:

$$P_{\text{teor}} = 870 \text{ ab} + 13 \text{ ab} = 883 \text{ ab}$$

Pertanto:

$$A_{\text{serv}} = \frac{28.027 \text{ m}^2}{883 \text{ ab}} = 31,74 \frac{\text{m}^2}{\text{ab}} > 18,00 \frac{\text{m}^2}{\text{ab}}$$

La verifica è ampiamente soddisfatta.

## 9. Elaborati del PGT modificati

La redazione della variante in oggetto ha comportato la modifica di alcuni degli elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio vigente.

Nell'elenco degli elaborati, i documenti modificati (Tavole e Fascicoli) recano, nel titolo, la dicitura "Variante n. 01/2014".

### Documenti aggiuntivi

- Fascicolo 0: "Variante n. 01/2014: relazione illustrativa della variante"
- Tavola 0: "Variante n. 01/2014: individuazione degli ambiti oggetto di variante"

### Fascicoli modificati

#### *Documento di Piano*

Nessuno

#### *Piano delle Regole*

- Fascicolo 10: "Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Variante n. 01/2014"
- Fascicolo 11: "Verifica della capacità insediativa – Variante n. 01/2014"

#### *Piano dei Servizi*

- Fascicolo 13: "Relazione illustrativa del Piano dei Servizi - Variante n. 01/2014"
- Fascicolo 14: "Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi - Variante n. 01/2014"

### Tavole modificate

#### *Documento di Piano*

- Tavola 4: "Mappa dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali - Variante n. 01/2014"
- Tavola 7: "Carta del sistema della mobilità - Variante n. 01/2014"
- Tavola 16: "Carta delle previsioni di piano - Variante n. 01/2014"

#### *Piano delle Regole*

- Tavola 20: "Carta della disciplina delle aree - Intero Comune - Variante n. 01/2014"
- Tavola 20a: "Carta della disciplina delle aree - Centro abitato - Variante n. 01/2014"
- Tavola 22: "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica - Variante n. 01/2014"
- Tavola 23: "Carta della verifica della capacità insediativa - Variante n. 01/2014"

#### *Piano dei Servizi*

- Tavola 24: "Mappa dei servizi esistenti - Variante n. 01/2014"
- Tavola 25: "Carta dei servizi di progetto - Variante n. 01/2014"
- Tavola 26: "Carta del sistema del verde - Variante n. 01/2014"