

Città di Stradella

Provincia di Pavia



Piano Attuativo in variante al PGT "via Bottini n. 20" ai sensi dell'art. 14 LR n. 12/05 e art. 30 L n. 457/78

Progetto urbanistico



ALLEGATO A - Variante urbanistica

progettista

arch. Cristiano Carlo Alberti

piazzale Trieste n. 14 - 27049 STRADELLA (PV)

Albo degli Architetti P.P. e C. di Pavia n. 696

committenti

Giuseppe Morabito

via F.lli Cervi n. 8 - 27049 Stradella (Pv)

Valeria Morabito

via F.lli Cervi n. 8 - 27049 Stradella (Pv)

giugno 2021

revisione: v 1.0

1. LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Stradella è dotato di PGT vigente approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 22.04.2009 e divenuto efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 24 del 17.06.2009. Lo strumento urbanistico è stato successivamente modificato a seguito dell'intervenuta operatività dei seguenti atti:

- varianti parziali

1. variante parziale al Documento di Piano del PGT relativa all'individuazione di un nuovo Ambito di Trasformazione Produttivo denominato "ATP 5 – località Matellotta gronda nord", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 04.03.2011, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 15 del 13.04.2011
2. variante parziale al Piano delle Regole ed al Piano Servizi del PGT relativa al recepimento del nuovo tracciato viabilistico della "Gronda nord", alla modificazione d'uso di un ambito extraurbano erroneamente catalogato come "Ambito boscato", all'introduzione di un percorso ciclo-pedonale ricompreso tra la gronda nord e Cascina Corriggio; tale atto è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 23.07.2012, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 9 del 27.02.2013
3. variante parziale alle NTA del PGT relativa alla regolamentazione dell'apertura delle sale da gioco, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 02.04.2012, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 6 del 06.02.2013
4. variante parziale al PGT relativa: a) alla modificazione degli articoli delle NTA interessati sia da istanze di variazione sia da aggiornamenti normativi di livello regionale e nazionale; b) all'aggiornamento cartografico determinato dal recepimento di disposizioni derivanti da piani sovracomunali - Rete Ecologica Regionale - e dall'attuazione di scelte di carattere urbanistico definite dall'Amministrazione Comunale - Piano delle Alienazioni Immobiliari. Tale atto è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 10.11.2014, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 3 del 14.01.2015.
5. variante parziale al Piano delle Regole ed al Piano Servizi del PGT conseguente all'approvazione del ridimensionamento del vigente PEEP in variante allo strumento urbanistico. Il Piano Attuativo in variante è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 16.06.2017, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 09.11.2017, divenuto efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 03.01.2018.
6. variante parziale al PGT relativa: a) all'aggiornamento del supporto cartografico con inserimento dei layout planivolumetrici dei piani attuativi convenzionati e dei permessi di costruire convenzionati divenuti efficaci nel corso di vigenza dello strumento urbanistico; b) alla valutazione della sussistenza di proposte di modificazione della disciplina urbanistica degli usi dei suoli da parte della popolazione; alla revisione delle modalità di intervento previste per i fabbricati del Tessuto Storico e della relativa normativa di attuazione; all'integrazione del Piano dei Servizi con soluzioni meta progettuali riferite ad alcuni nodi urbani critici; all'integrazione delle NTA sulla base di motivate proposte e di specifiche istanze dell'Amministrazione Comunale; al recepimento dell'adeguamento della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica, per quanto attiene sia il recepimento della nuova normativa sismica sia l'approfondimento di carattere idraulico sull'asta del torrente Versa; al recepimento dell'adeguamento del Piano di Zonizzazione Acustica. Tale atto è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 22.04.2019, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 03.07.2019.

- rettifiche

1. rettifica di un tessuto edificato da ambito TCR 3 ad ambito TCP, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 15.07.2009, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 26 del 30.06.2010
2. rettifica della scheda tecnico-progettuale dell'Ambito di Trasformazione Residenziale denominato "ATR 1 – via Rocca", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 29.04.2010, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 50 del 15.12.2010
3. rettifica della perimetrazione del centro storico riportata nella *Tavola PR.03 Analisi dei centri storici – Modalità di Intervento. R. 1:1.000* e conseguente stralcio delle Modalità di Intervento su tre fabbricati, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 28.09.2011, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 47 del 23.11.2011
4. rettifica di un errore materiale all'interno del dispositivo normativo dell'art. 72 "Tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica – TAR" di cui all'Allegato N Norme Tecniche di Attuazione, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 28.12.2015, divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 3 del 20.01.2016.

Inoltre, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2018, si è proceduto alla proroga della validità del Documento di Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma della L.R. n. 31/14, come modificata dalla L.R. n. 16/17.

2. DISCIPLINA URBANISTICA RELATIVA AI PIANI ATTUATIVI IN VARIANTE AL PGT

La facoltà di predisporre Piani Attuativi in Variante al PGT è data dalla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio", in particolare l'art. 14 comma 5 stabilisce che *"Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12"*.

Ciò significa che, a seguito dell'adozione del Piano Attuativo in Variante al PGT da parte del Consiglio Comunale e tenuto conto che le modifiche riguardano il solo Piano delle Regole, il completamento dell'iter di approvazione segue le disposizioni previste per l'approvazione di un PGT, le cui tappe principali risultano essere le seguenti:

- entro novanta giorni dall'adozione, gli atti del Piano Attuativo in Variante al PGT sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale. Del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è fatta, a cura del comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale
- entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti del Piano Attuativo in Variante al PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni
- la deliberazione del consiglio comunale di controdeduzione alle osservazioni e di recepimento delle prescrizioni provinciali o regionali non è soggetta a nuova pubblicazione
- gli atti del Piano Attuativo in Variante al PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale
- gli atti del Piano Attuativo in Variante al PGT acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune.

Le modifiche alla disciplina urbanistica regionale, introdotte con la LR n. 31/14 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"* ed ulteriormente esplicitate negli *"Indirizzi Applicativi"* contenuti nel Comunicato Regionale n. 50 del 25 marzo 2015 (BURL, Serie Ordinaria, n. 14 del 1 aprile 2015), limitano le opportunità di modificare il PGT (in particolare il Documento di Piano) fino all'avvenuto adeguamento ai principi della legge stessa.

Il succitato Comunicato Regionale ha comunque chiarito che *"...Restano pertanto estranee alla disciplina restrittiva in esame le varianti al piano dei servizi e al piano delle regole, a condizione che le stesse non abbiano incidenza sulle previsioni urbanistiche del documento di piano. A titolo esemplificativo, sono certamente possibili tutte le varianti al piano delle regole o al piano dei servizi interne al vigente tessuto urbano consolidato, anche ampliative delle attuali potenzialità edificatorie, mentre sono da considerare precluse varianti agli stessi piani che abbiano ad oggetto aree esterne al vigente tessuto urbano consolidato che «comportino nuovo consumo di suolo..."*.

2.1 Procedimento di VAS

Alla luce di quanto sopra illustrato, valutata la normativa vigente in materia, la proposta di Piano Attuativo in variante al PGT è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'Allegato 1u della DGR IX/3836, sulla base delle seguenti valutazioni:

- a) la variante non costituisce quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche (progetti da assoggettare a VIA)
- b) la variante non produce effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE
- c) la variante può essere trattata alla stregua di una "modifica minore" poiché, come meglio dettagliato in seguito:
 - prevede una modifica contenuta di carattere insediativo, di un ambito già edificato di circa 200 mq di superficie;
 - introduce una disciplina urbanistica coerente con il contesto urbanistico di riferimento.

Tali elementi sono ritenuti sufficienti per sottoporre la proposta di Piano Attuativo in variante al PGT a verifica di assoggettabilità.

Il punto 5 della DGR IX/3836 esplicita la prassi operativa di riferimento per il procedimento di verifica di assoggettabilità:

1. avviso di avvio del procedimento e individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;
2. elaborazione di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma;
3. messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica
4. decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e informazione circa la decisione.

L'avvio del procedimento è effettuato con deliberazione della Giunta Comunale con la quale si procede altresì all'individuazione dell'elenco dei soggetti interessati e delle autorità coinvolte nel procedimento.

Sulla base di tali considerazioni è stato predisposto l'*Allegato G Rapporto Preliminare con determinazione dei possibili effetti significativi finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS*, alla cui lettura si rimanda.

3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

3.1 Situazione urbanistica vigente

Il comparto oggetto di Piano Attuativo in variante al PGT ricade in parte, per complessivi 85 mq, nel "Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto", disciplinato dall'art. 63 delle NTA e, per i restanti 138 mq, nel "Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1" disciplinato dall'art. 64 delle NTA.

L'area è perimetrata ed evidenziata nel seguente stralcio della Tavola PR 04d Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli. R. 1:2.000 del Piano delle Regole.

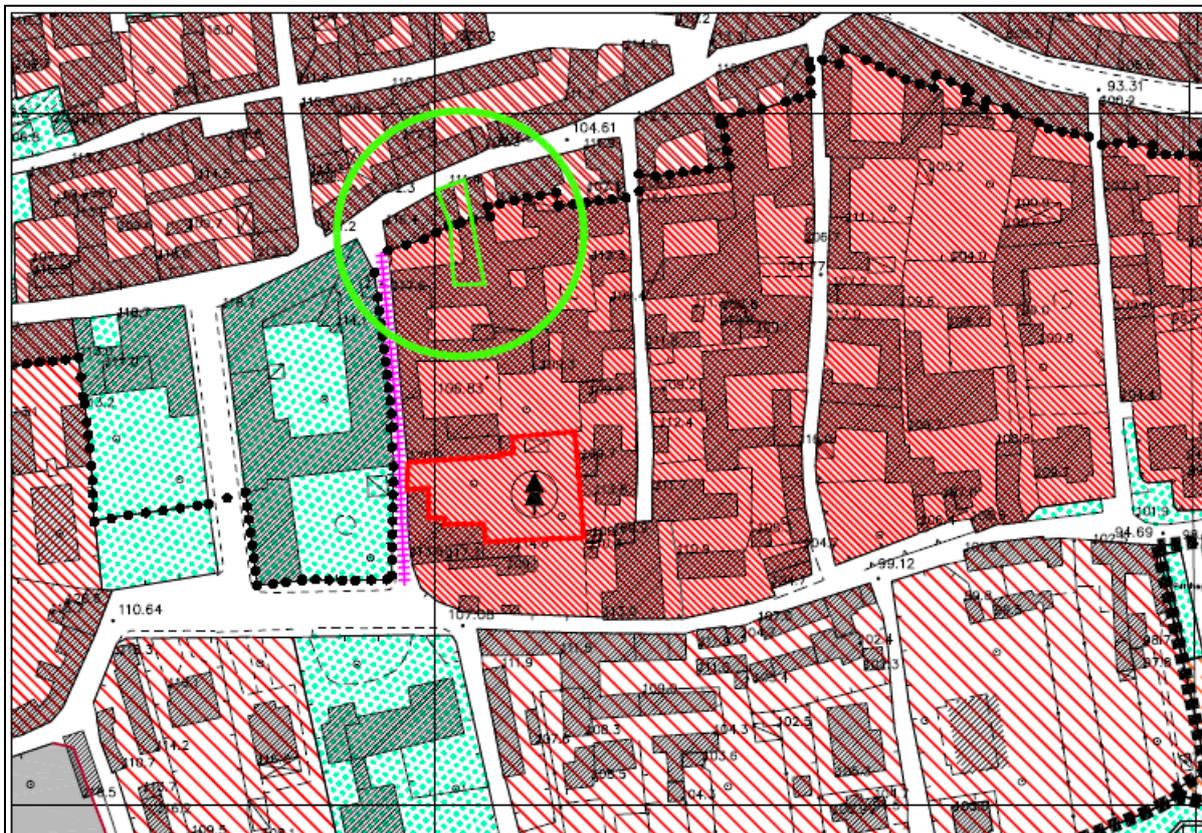


Figura 1: estratto Tavola PR04d del PGT vigente con individuazione ambito di intervento

3.2 Proposta di Variante

Le principali azioni progettuali riconducibili al Piano Attuativo in variante al PGT possono essere così sintetizzabili:

- demolizione integrale dei tre corpi di fabbrica, caratterizzati da un elevato grado di compromissione strutturale e sovrastrutturale che non consente un loro recupero funzionale;
- ricostruzione e completamento della cortina edificata lungo via Bottini, che si qualifica come ampliamento dell'attuale fabbricato residenziale esistente, utilizzando allo scopo anche lo spazio ineditato attualmente rappresentato dall'area pertinenziale prossima all'accesso carraio, di collegamento con la retrostante area a cortile;
- diverso layout distributivo dell'attuale conformazione planivolumetrica, con recupero dei fabbricati rustici (demolizione e ricostruzione fuori sagoma) e riutilizzo delle loro volumetrie per scopi abitativi.

La sopradescritta impostazione non è ammessa dall'attuale prassi urbanistica contenuta nel PGT vigente in quanto, da un lato, le norme tecniche di attuazione non consentono il trasferimento di volumetrie tra i due ambiti urbanistici confinanti ("TS" e "TCR1") e, dall'altro lato, la disciplina che attualmente regola l'attività edificatoria nei tessuti storici (art. 63 NTA), non autorizza, di fatto (fatta eccezione per una modesta implementazione di 10 mq di Su per unità edilizia assoggettata a ristrutturazione edilizia), l'ampliamento dei fabbricati esistenti.

Conseguentemente il presente Piano di Recupero assume la connotazione di strumento attuativo in variante al PGT, in particolare al Piano delle Regole in quanto interviene nell'ambito del tessuto urbano consolidato cittadino, in conformità al procedimento stabilito all'art. 14 comma 5 della LR n. 12/05 e smi.

L'azione urbanistica si configura pertanto con la seguente variazione di destinazione d'uso:

da "Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1" a "Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto – TS" → 138 mq

Tale azione consente di rendere omogenea la qualificazione dell'ambito urbanistico di intervento all'interno del quale la modalità attuativa è rappresentata dall'approvazione del piano di recupero.

Occorre pertanto procedere alla modifica dei seguenti elaborati cartografici del Piano delle Regole del PGT:

- Tavola PR03 Analisi dei centri storici. Modalità di intervento R. 1:1.000
- Tavola PR 04 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli. R. 1:2.000
- Tavola PR 04d Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli. R. 1:2.000

La variante al Piano delle Regole comporta altresì il mero aggiornamento delle seguenti tavole del Documento di Piano:

- Tavola DP 13 Sintesi delle Previsioni di Piano. R. 1:5.000
- Tavola DP 14 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:5.000

Nelle pagine che seguono vengono riportati gli estratti delle sopracitate tavole nella situazione vigente e variata.

Ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo in variante al PGT, ai fini del perfezionamento del procedimento urbanistico si provvederà alla consegna dei suddetti elaborati cartografici definitivamente modificati, in modo da aggiornare la documentazione cartacea e digitale depositata in ufficio tecnico e procedere con il caricamento on-line sul portale regionale "multiplan – pgtweb", atto propedeutico alla richiesta di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL.

Stradella, giugno 2021
Cristiano Carlo Alberti

.....

TAVOLA PR03 ANALISI DEI CENTRI STORICI. MODALITÀ DI INTERVENTO R. 1:1.000

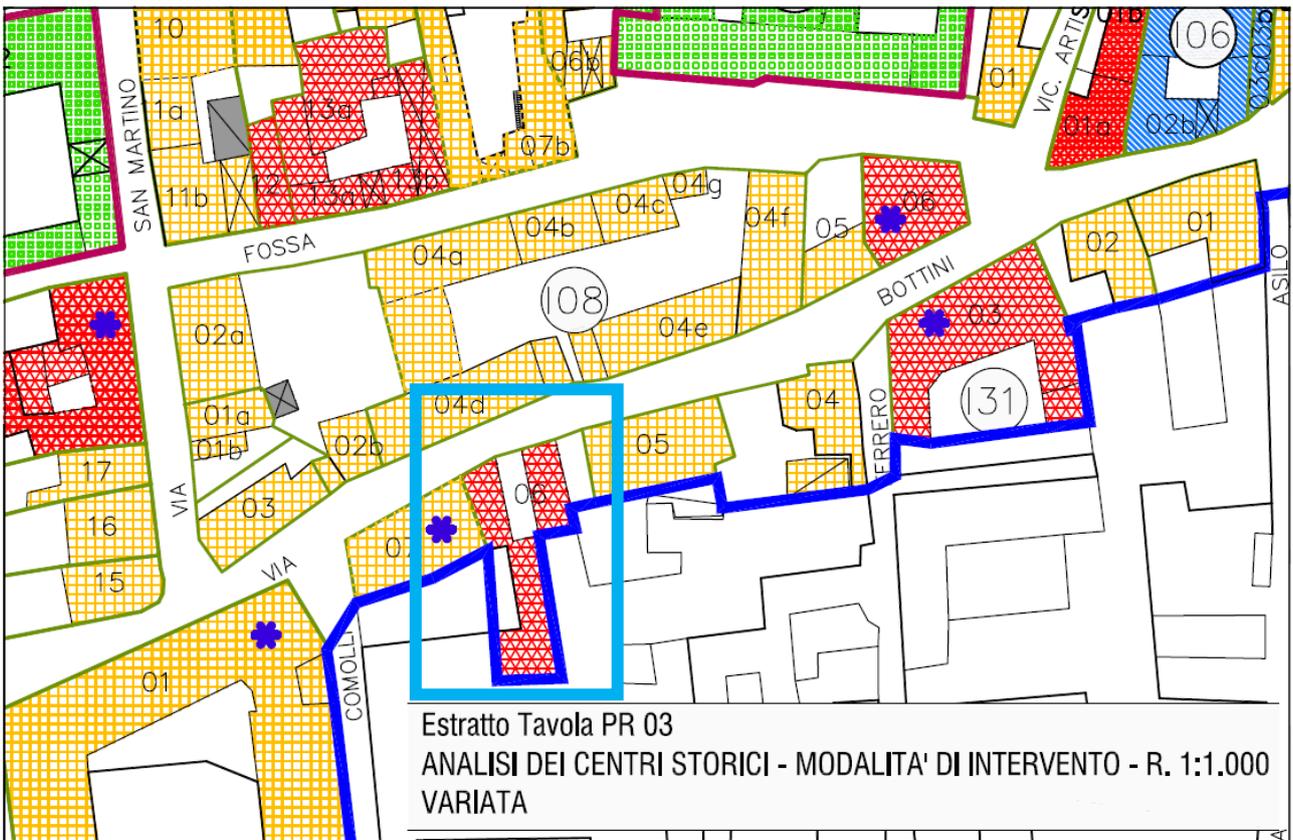
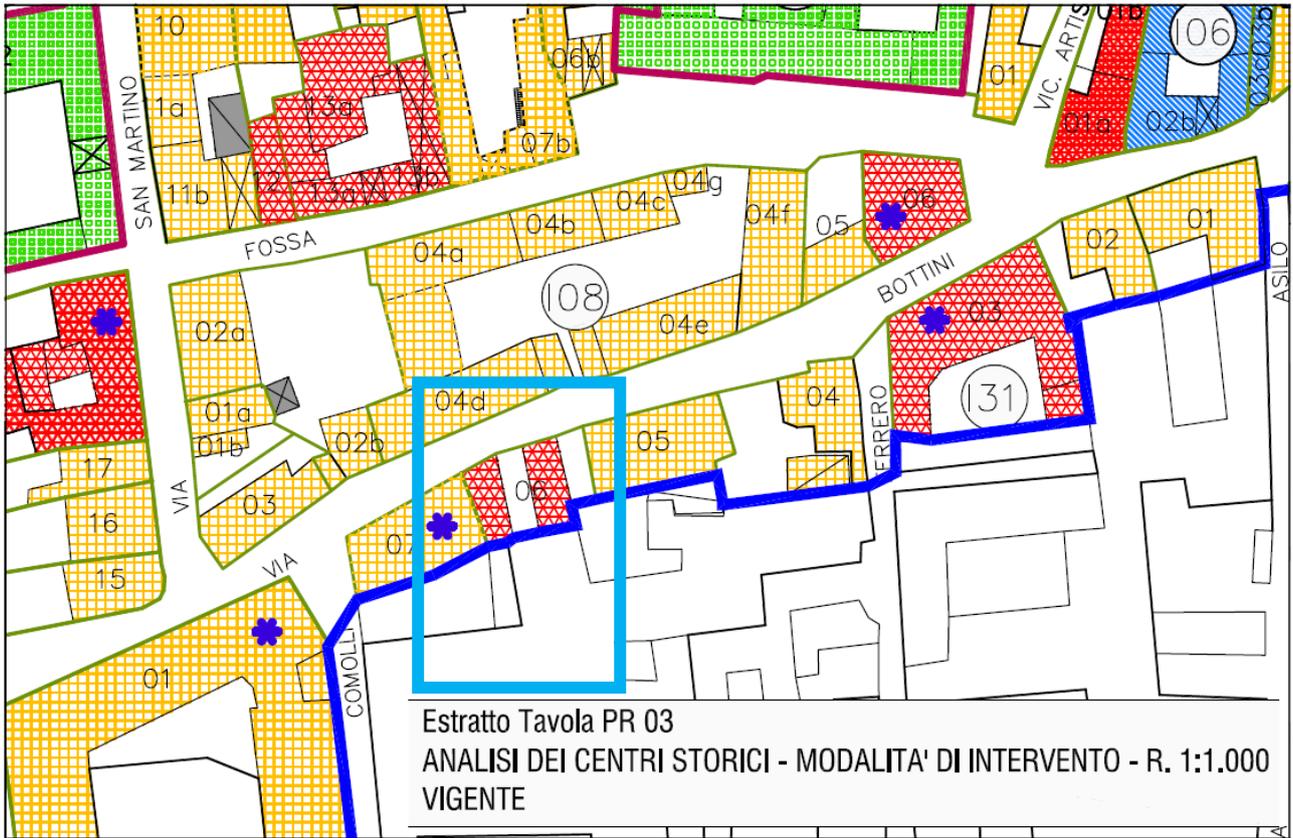


TAVOLA PR 04d DISCIPLINA DEI TESSUTI EDIFICATI ED AGRICOLI. R. 1:2.000

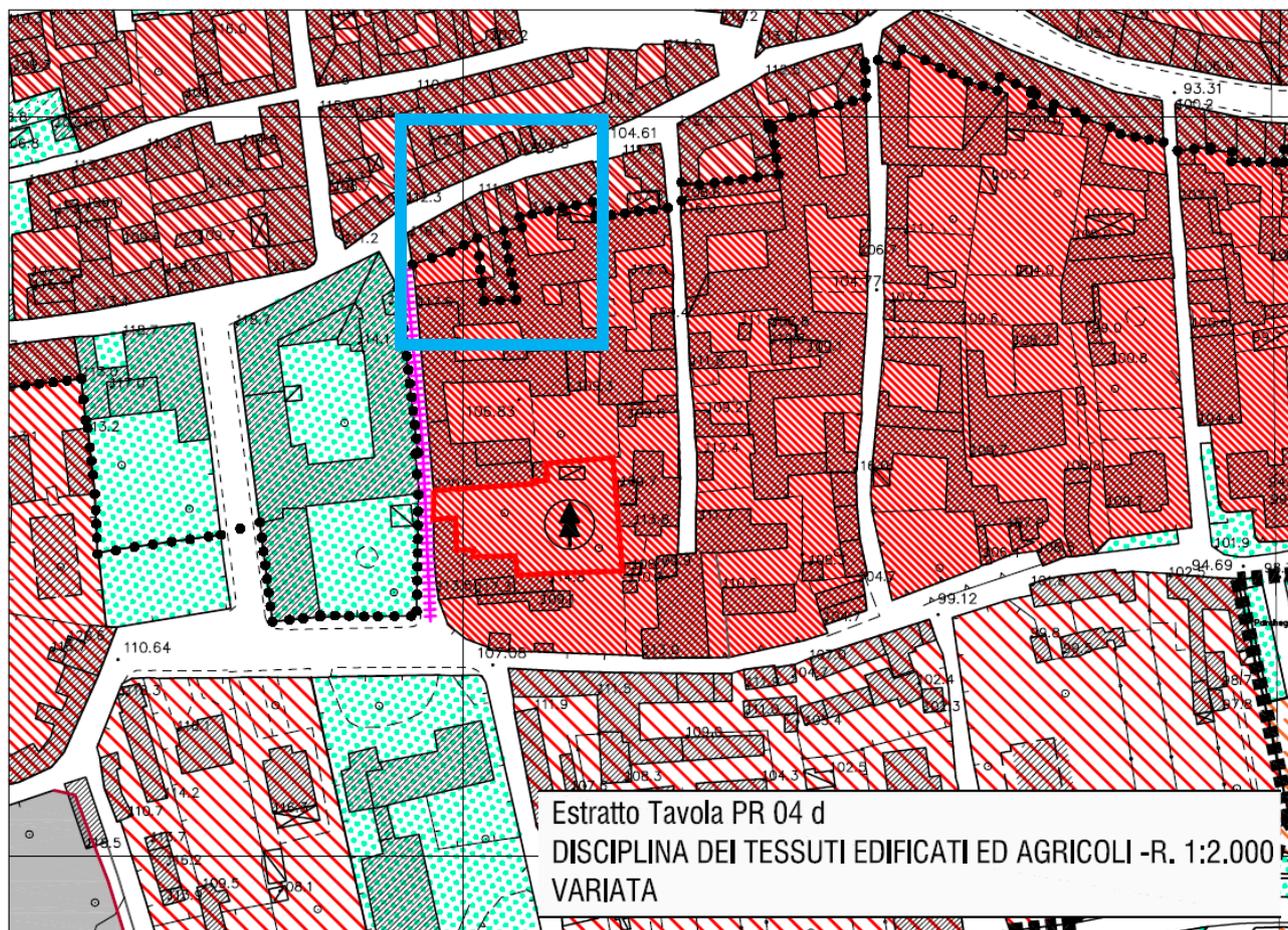
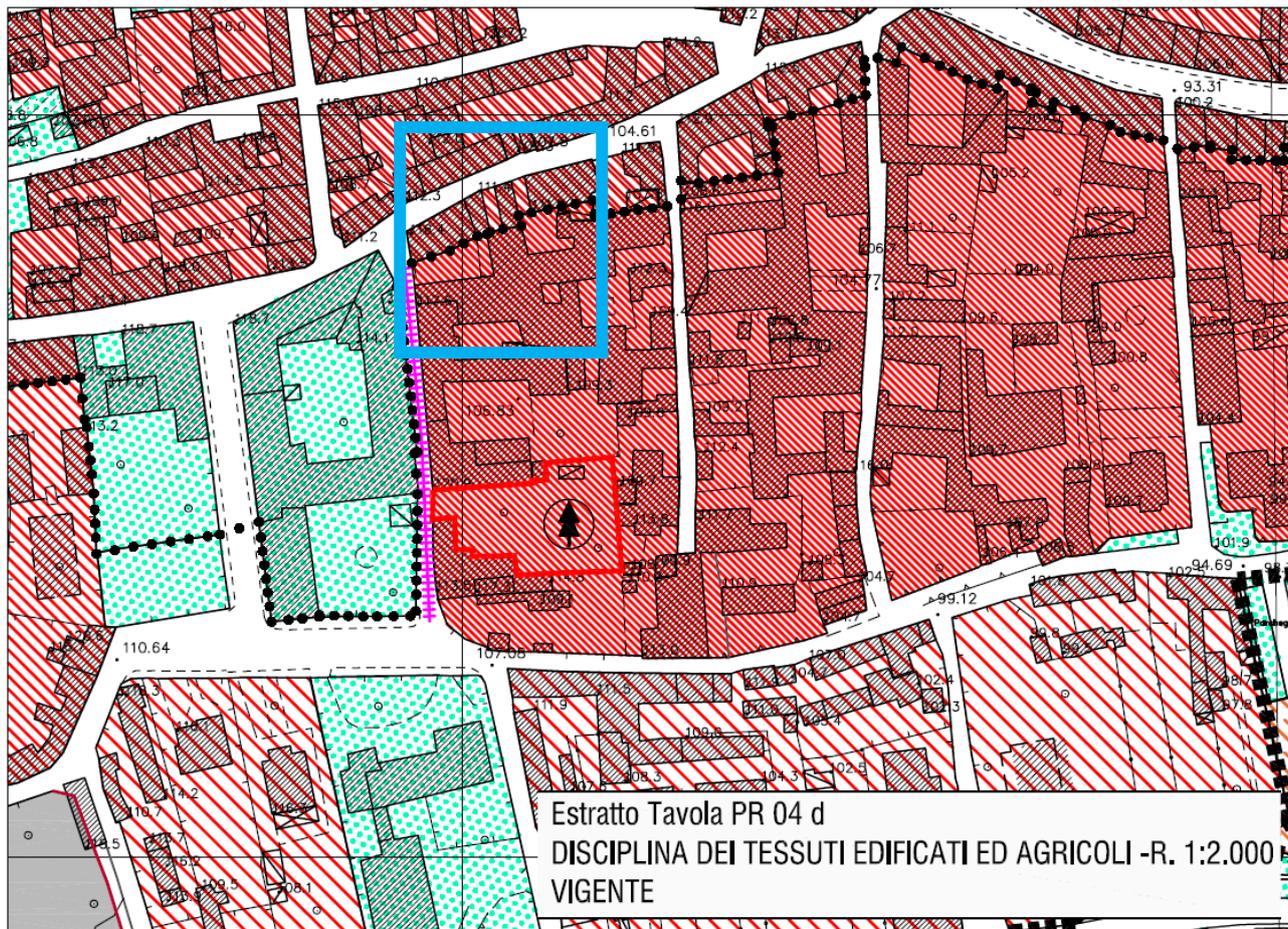


TAVOLA DP 13 SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO. R. 1:5.000

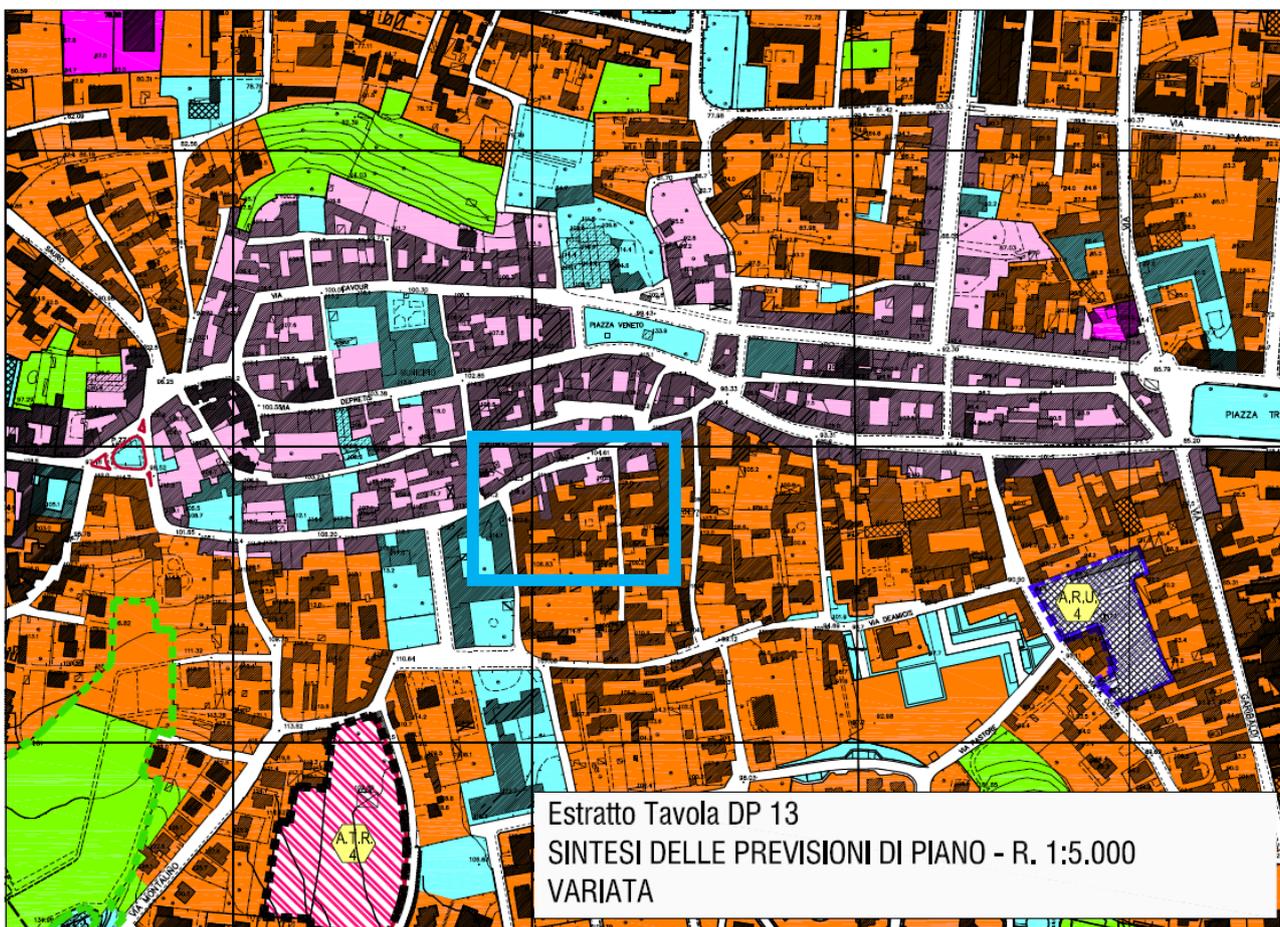
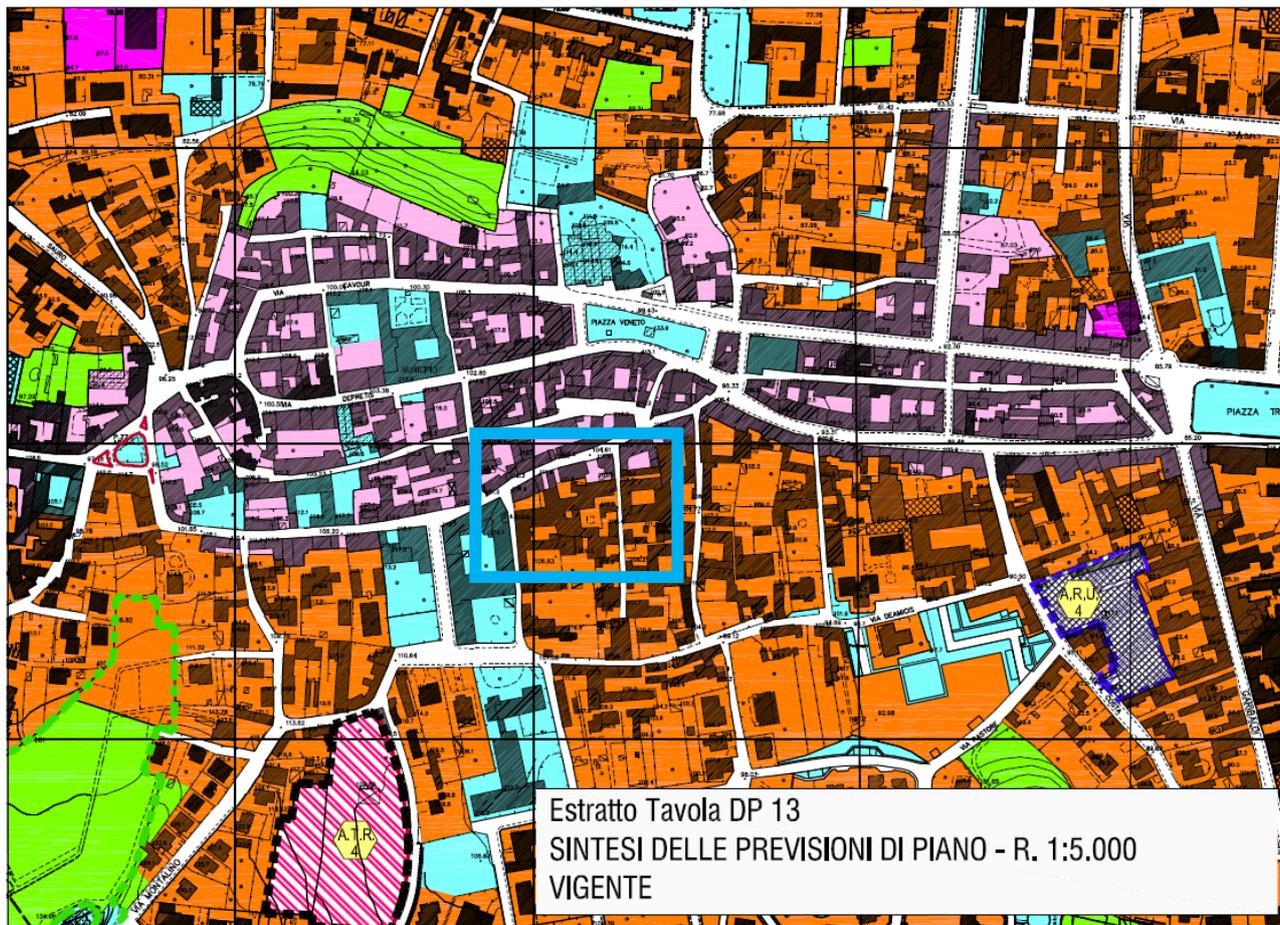


TAVOLA DP 14 CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA. R. 1:5.000

