

P.G.T.

Comune di Ottobiano (PV)

RELAZIONE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

FASE: Approvazione

Revisione: Marzo 2014



Sindaco: Campeggi Giuseppe

Autorità procedente: Assessore al Territorio – Sig.ra Tronconi Daniela

Autorità competente: Arch. Francesco Dondi

EPTA s.r.l.

Via Monte Nero 10/C 27020 – TROMELLO (PV)

Tel. 0382-809100; Fax. 0382-809874

E-mail: amministrazione@eptasrl.it

Progettista responsabile:

Ing. Flavio Lavezzi

Collaboratori:

Ing. Antonio Grandi

Ing. Silvia Garavaglia

Ing. Riccardo Tacconi

RELAZIONE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

In seguito all'adozione del PGT, sono pervenute le seguenti osservazioni in merito al Processo di Piano e di Valutazione, in allegato al presente atto.

PROT.	OSSERVANTE	RICHIESTA	ACCETTAZIONE	MOTIVAZIONE
1282 del 26.9.2013	Torti Luigi	Il fabbricato presso cascina Baitone censito a catasto al Fg.7 mapp. 51 deve essere classificato come Fabbricato esistente nella zona agricola ad uso residenziale, al fine di poter usufruire di eventuali modifiche ed ampliamenti.	SI	Si tratta a tutti gli effetti di un edificio residenziale localizzato in area agricola, appare pertanto opportuno accogliere positivamente l'osservazione.
1283 del 26.9.2013	Boerci Armando	Il fabbricato presso Località Belvedere censito a catasto al Fg.16 mapp. 174 deve essere classificato come Fabbricato esistente nella zona agricola ad uso residenziale, al fine di poter usufruire di eventuali modifiche ed ampliamenti.	SI	Si tratta a tutti gli effetti di un edificio residenziale localizzato in area agricola, appare pertanto opportuno accogliere positivamente l'osservazione.

PROT.	OSSERVANTE	RICHIESTA	ACCETTAZIONE	MOTIVAZIONE
1304 del 3.10.2013	Verga Maria Grazia	Il fabbricato presso Cascina Pusineri censito a catasto al Fg.17 mapp. 99 deve essere classificato come Fabbricato esistente nella zona agricola ad uso residenziale, al fine di poter usufruire di eventuali modifiche ed ampliamenti.	SI	Si tratta a tutti gli effetti di un edificio residenziale localizzato in area agricola, appare pertanto opportuno accogliere positivamente l'osservazione.
1329 del 9.10.2013	Bianchini Geremia	Il fabbricato di via Matteotti 56, censito a catasto al Fg.22 mapp. 284 deve essere classificato come Fabbricato esistente nella zona agricola ad uso residenziale, al fine di poter usufruire di eventuali modifiche ed ampliamenti.	SI	Si tratta a tutti gli effetti di un edificio residenziale localizzato in area agricola, appare pertanto opportuno accogliere positivamente l'osservazione.

PROT.	OSSERVANTE	RICHIESTA	ACCETTAZIONE	MOTIVAZIONE
1339 del 11.10.2013	ARPA Lombardia - Provincia di Pavia	Integrazioni del Rapporto Ambientale: - risorse idriche: implementare l'analisi dei servizi idrici di captazione, adduzione e distribuzione di acqua, fognatura e depurazione delle acque reflue; - qualità dell'aria: si ricorda che sul database INEMAR sono disponibili le stime delle emissioni in atmosfera a livello comunale aggiornate all'anno 2008 e non all'anno 2005. - Rumore: si raccomanda l'aggiornamento del Piano di Zonizzazione Acustica risalente all'anno 2003.	SI	Si evidenzia che, allo stato attuale, non sono disponibili informazioni di merito, in ogni caso, in fase esecutiva degli interventi, si procederà ad una verifica completa delle risorse idriche. In merito alla qualità dell'aria, si procederà ad aggiornare i dati come segnalato. L'Amministrazione Comunale provvederà ad aggiornare il Piano di Zonizzazione Acustica, al fine di renderlo coerente con il nuovo PGT.

PROT.	OSSERVANTE	RICHIESTA	ACCETTAZIONE	MOTIVAZIONE
1339 del 11.10.2013	ARPA Lombardia - Provincia di Pavia	ATR2: Poiché l'ambito in esame è interessato dalla vicinanza di un elettrodotto aereo si ricorda di definire le fasce di rispetto previste dalla L. 36/2001e dal DPCM 08 luglio 2003, all'interno delle quali è preclusa la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere, al fine di consentire una corretta definizione del volume di inedificabilità per la realizzazione di luoghi adibiti a permanenze superiori a 4 ore giornaliere.	SI	Nella scheda dell'Ambito di Trasformazione ATr2 viene indicata la presenza della linea elettrica ed il riferimento alla norma che disciplina l'ampiezza della fascia di rispetto. All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione all'art.11.1.7 vengono definite le modalità di individuazione delle fasce di rispetto delle linee elettriche; per una definizione ottimale delle fasce occorre comunque sempre interpellare gli enti gestori delle linee.
1339 del 11.10.2013	ARPA Lombardia - Provincia di Pavia	ATP1: si prende atto della controdeduzione e si raccomanda di valutare in sede di presentazione di elaborati progettuali più definiti, la compatibilità dell'ambito medesimo, a destinazione produttiva, con il fabbricato esistente adibito ad uso residenziale e localizzato in contiguità alla proposta insediativa, valutando gli impatti potenziali in particolare sulla matrice "aria" (traffico, polveri) e sulla matrice rumore.	SI	Si concorda con quanto indicato; si precisa che all'interno della Scheda dell'Ambito di Trasformazione viene individuata una zona filtro alberata con funzione di fascia tampone, al fine di mitigare gli effetti della trasformazione. Si rimanda inoltre alla fase esecutiva ogni verifica di compatibilità dell'intervento proposto.

PROT.	OSSERVANTE	RICHIESTA	ACCETTAZIONE	MOTIVAZIONE
1339 del 11.10.2013	ARPA Lombardia - Provincia di Pavia	<p>ARR01: Per tale ambito di recupero, comprendente il complesso rurale identificato con il nome di Cascina Rotorta e l'adiacente appezzamento di terreno si prevede una destinazione d'uso a scopo turistico-ricettivo.</p> <p>Si ricorda che interventi comportanti variazioni di destinazione urbanistica dovranno preliminarmente essere assoggettati alle disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene (titolo III capitolo 2 punto 3.2.1.) e pertanto essere assoggettate a piano di indagine ambientale della qualità dei suoli. Sulla base delle risultanze delle verifiche di cui sopra si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal D.Lgs 152/2006: parte quarta, titolo v (bonifiche dei siti contaminati), che possono avere rilevanza rispetto alle previsioni del PGT.</p>	SI	Si concorda con quanto indicato e si segnala che tali verifiche verranno eseguite nel rispetto della normativa vigente.

PROT.	OSSERVANTE	RICHIESTA	ACCETTAZIONE	MOTIVAZIONE
1350 del 16.10.2013	Cattaneo Annalisa	Cambio di destinazione urbanistica del mapp. 1724, Fg.10 da area agricola normale ad area residenziale, al fine di costruire una casa di abitazione unifamiliare attigua a zona già urbanizzata con analoga destinazione.	SI	Si prende atto dell'esistenza di un edificio residenziale inserito in area agricola ai margini del tessuto urbano consolidato residenziale esistente. Si ritiene pertanto opportuno accogliere l'osservazione.
1362 del 19.10.2013	Gruppo consigliare di minoranza "Progetto Ciabianino"	Propone che nelle N.T.A. del Piano delle Regole, al Capo 2, venga inserito l'art. 6.2.5 "Recupero urbano e sicurezza pubblica", in cui vengano stabilite le norme per portare al risanamento delle situazioni di pericolo, deliberando: 1. modalità e tempistiche di intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, una volta accertato lo stato di abbandono, di degrado urbano, di incuria e di dismissione delle aree e/o degli edifici, nel diffidare i proprietari o i titolari di diritti su tali beni ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza; 2. modalità e tempistiche di intervento da parte dell'Amministrazione Comunale,	NO	Si condividono le osservazioni proposte, pur ricordando che il PGT, ai sensi della Legge 12/2005 e s.m.i., non prevede all'interno dei propri atti, parti normative relative a situazioni di degrado urbano nei termini qui proposti. Il PGT disciplina il territorio comunale e le modalità d'intervento sul territorio stesso, ma non può intervenire in merito a decisioni proprie delle Amministrazioni Comunali. E' facoltà delle Amministrazioni Comunali intervenire quando ritenuto opportuno e richiedere ai cittadini l'intervento per la tutela di pubblica incolumità e per la sicurezza

		<p>nel caso di inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti, per sanare le situazioni di pericolo, fermo restando l'applicazione delle sanzioni previste dalle leggi in vigore;</p> <p>3. la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico e con l'intento di perseguire l'interesse pubblico, qualora il proprietario non intervenga di attribuire a tali beni una destinazione pubblica o di interesse pubblico;</p> <p>Allo stesso modo, sarebbe necessario a nostro parere prevedere un forte sgravio degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di recupero e riqualificazione riguardanti edifici abbandonati e fatiscenti.</p>		<p>urbana, derivanti dallo stato di manutenzione degli immobili.</p> <p>Si ricorda che, nel momento in cui una qualunque zona degradata divenisse di proprietà pubblica in seguito ad esproprio o acquisizione da parte del Comune o cessione da parte della proprietà, in base all'art. 9, comma 14 della L.R.12/2005 e s.m.i. "il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile".</p> <p>Considerato il periodo di difficoltà economica dell'intero paese, si condivide la proposta di un eventuale sgravio degli oneri per gli interventi di recupero, ma si evidenzia nuovamente l'impossibilità da parte di uno strumento prettamente urbanistico di deliberare in merito a tematiche di competenza puramente amministrativa.</p>
--	--	---	--	--

PROT.	OSSERVANTE	RICHIESTA	ACCETTAZIONE	MOTIVAZIONE
Delibera Giunta Provinciale 384 del 2.12.2013	Provincia di Pavia	ATR 01 – ATR 02 – ATP 01 – ATP 02 – ARR 01: sono aree ricadenti all'interno dell'Elemento di Primo Livello della RER, pertanto, per tali aree è necessario individuare interventi di rinaturalizzazione e mitigazione volti a mitigare e ridurre l'impatto visivo col suddetto elemento, anche prevedendo idonee forme di compensazione. Inoltre gli ambiti interessati dovranno prevedere l'edificazione verso gli edifici già esistenti del tessuto consolidato.	SI	<p>ATR 01: la scheda dell'ambito di trasformazione individua all'interno dell'area un'ampia zona a verde di mitigazione; si tratta inoltre di un'area interna al tessuto urbano consolidato, pertanto l'edificazione avverrà di certo verso aree edificate.</p> <p>ATR 02: la scheda dell'ambito di trasformazione individua all'interno dell'area una zona a verde di mitigazione; si tratta inoltre di un'area adiacente al tessuto urbano consolidato, pertanto l'edificazione sarà prevista a contatto con gli edifici esistenti. Si provvede ad inserire la necessità di effettuare opere di compensazione ambientale, come richiesto.</p> <p>ATP 01 – ATP 02: la scheda dell'ambito di trasformazione individua all'interno dell'area una zona a verde di mitigazione. Sono già previste opere di compensazione ambientale in rapporto 1:1 dell'area trasformata.</p>

				<p>ARR 01: la scheda dell'ambito di trasformazione individua all'interno dell'area una zona a verde di mitigazione. Non sono invece previste opere di compensazione ambientale in quanto le trasformazioni previste non implicano considerevoli trasformazioni del suolo, ma solo adeguamenti strutturali degli edifici.</p>
	<p>Provincia di Pavia</p>	<p>Rilevato che l'ambito ARR01 si interfaccia con "aree di consolidamento dei caratteri naturalistici" si rappresenta la necessità che dovranno essere previsti adeguati criteri di mitigazione e di compensazione atti a favorire l'inserimento dell'intervento nel contesto ambientale di riferimento.</p>	<p>SI</p>	<p>ARR 01: la scheda dell'ambito di trasformazione individua all'interno dell'area una zona a verde di mitigazione. Non sono invece previste opere di compensazione ambientale in quanto le trasformazioni previste non implicano considerevoli trasformazioni del suolo, ma solo adeguamenti strutturali degli edifici. Si segnala inoltre che gli interventi sulle aree libere saranno volte a valorizzare i caratteri rurali e naturali del luogo.</p>

PROT.	OSSERVANTE	RICHIESTA	ACCETTAZIONE	MOTIVAZIONE
Delibera Giunta Provinciale 384 del 2.12.2013	Provincia di Pavia	ASPETTI COMMERCIALI In merito agli aspetti commerciali la relazione tecnico-illustrativa del Documento di Piano evidenzia che il comune non ha adeguato la disciplina commerciale alle nuove disposizioni emanate dalla regione Lombardia, che hanno modificato la previgente disciplina. Conseguentemente, si ricorda che per gli strumenti urbanistici non adeguati alla disciplina commerciale, gli interventi ammessi sono solo gli esercizi di vicinato, definiti ai sensi della normativa vigente.	SI	All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione è indicata la possibilità di individuare sul territorio comunale esclusivamente esercizi di vicinato.
	Provincia di Pavia	RAPPORTI CON LA V.I.A. Propedeuticamente all'approvazione dovrà essere verificato, in ragione delle attività che si vanno ad insediare, nonché della superficie territoriale interessata, se gli ambiti di trasformazione rientrano nella fattispecie individuate dalla L.R. 5/2010 "Norme in materia di valutazione di impatto ambientale".	SI	Gli ambiti di trasformazione non rientrano nella fattispecie individuate dalla L.R. 5/2010 "Norme in materia di valutazione di impatto ambientale".

PROT.	OSSERVANTE	RICHIESTA	ACCETTAZIONE	MOTIVAZIONE
<p>Delibera Giunta Provinciale 384 del 2.12.2013</p>	<p>Provincia di Pavia</p>	<p>ASPETTI VIABILISTICI Dovranno essere adeguatamente segnalate le fasce di rispetto della viabilità provinciale sulle tavole del PGT; All'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione o i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità provinciale, dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti a loro volta convenientemente adeguate; Fuori dall'attuale perimetro di centro edificato gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla SP mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate o nuove intersezioni. In particolare l'ambito ATP 01 potrà accedere alla viabilità principale solo attraverso la limitrofa rotatoria esistente. Come previsto dal DPR n.142 del 30.03.2004 "Disposizioni per il contenimento e la</p>	<p>SI</p>	<p>Si precisa che tali indicazioni sono interamente contenute all'interno delle Norme tecniche di Attuazione del Piano.</p>

		<p>prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della L.26.10.95 n.447", si sottolinea che i titolari che attueranno gli ambiti di trasformazione realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottate opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. Si prescrive che detta indicazione venga riportata nelle NTA di piano; si evidenzia che ai sensi dell'art. 8 del DPR 30 marzo 2004 n.142, gli interventi di risanamento acustico per il rispetto dei limiti di legge sono a carico del titolare della concessione edilizia o permesso di costruire se rilasciato dopo l'entrata in vigore di tale decreto in caso di strade esistenti e se rilasciata dopo</p>		
--	--	---	--	--

		<p>l'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura stradale per la parte eccedente l'intervento di mitigazione previsto a salvaguardia di eventuali aree territoriali edificabili.</p> <p>Si ribadisce che prima dell'esecuzione dei lavori che interessano la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia, formale richiesta di Concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relativamente a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione ed alle caratteristiche tecniche verranno indicate nella predetta fase.</p>		
	Provincia di Pavia	<p>Si ricorda che, ai sensi del DGR 8/8757 del 22/12/2008 "Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il funzionamento di interventi estensivi delle superfici forestali", è prevista l'individuazione della maggiorazione del contributo per le aree agricole.</p>	SI	<p>Si precisa che tale possibilità viene indicata nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano. Spetta all'Amministrazione Comunale deliberare in merito a tale opportunità.</p>

	Provincia di Pavia	<p>ARIA ED ENERGIA</p> <p>Per la realizzazione di nuovi interventi edilizi ed impiantistici ci si dovrà attenere a quanto previsto dalle seguenti normative, così come integrate e modificate dal D.Lgs. 152/2006 e dal D.Lgs. 311/2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> • D. Lgs. 192 del 19.08.2005 "attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e DGR VIII/5018 del 26.6.2007 "determinazioni in merito alla certificazione energetica degli edifici"; • LR 39 del 21.12.2004, in materia di risparmio energetico e riduzione di emissioni inquinanti e climalteranti; • LR 17 del 27.3.2000, con modifiche ed integrazioni apportate dalla LR 38/2004, in materia di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso; <p>Si ricorda che entro 24 mesi dall'entrata in vigore della LR</p>	SI	<p>Si precisa che tali indicazioni sono interamente contenute all'interno delle Norme tecniche di Attuazione del Piano.</p> <p>Il Comune provvederà a dotarsi di Piano di Illuminazione Comunale.</p>
--	--------------------	---	----	---

		<p>24/2006, in materia di prevenzione e riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente, ai sensi del comma 4, art. 25, il comune è tenuto alla diagnosi energetica dei propri edifici utilizzati come sede degli uffici. Il comune è tenuto alla redazione del Piano Comunale dell'Illuminazione previsto dalla LR 17/2000 e s.m.i.</p>		
		<p>INDICAZIONI RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI</p> <p>Si richiama comunque la necessità che il Piano dei servizi dovrà esplicitare la sostenibilità dei costi, anche in rapporto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche nell'ambito delle risorse dell'Ente Locale e di quelle provenienti dalla realizzazione degli interventi da parte dei privati. Ciò nondimeno si ricorda che il PUGGS dovrà essere integrato per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le nuove previsioni.</p>	SI	<p>L'Amministrazione Comunale provvederà a dotarsi di PUGSS e ad integrare gli atti di PGT, con i contenuti dell'elaborato tecnico di settore.</p>

Recepito le numerose osservazioni presentate relativamente ai "fabbricati esistenti nella zona agricola adibiti ad uso residenziale", è stato ritenuto doveroso, al fine di conseguire maggiore chiarezza, produrre un elaborato aggiuntivo (PR 02.c) che indicasse in cartografia ed individuasse ad una scala consona tutti gli edifici regolati dal relativo articolo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Oltre al recepimento delle osservazioni sopraccitate, sono stati corretti errori di retinatura e di carattere tecnico segnalati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale per il conseguimento della massima coerenza e corrispondenza con gli strumenti di carattere comunale (Parte geologica, acustica, ambientale, ecc.) e sovracomunale (PTCP, RER, ecc.).