



COMUNE DI VALERA FRATTA

Provincia di Lodi

Variante al P.G.T.



Variante parziale al P.G.T.

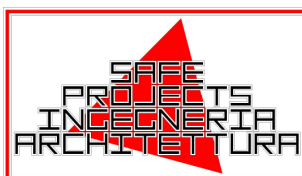
ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il tecnico

Pietro Cerutti
architetto ingegnere

mail p.cerutti@safeprojects.it
c.f. CRTPTR82P07C816E
p.iva 05809020968



www.safeprojects.it
26845 Codogno (LO)
Via V. Emanuele II, 46
tel 0377 36768
fax 0371 1980126

Marzo 2014

INDICE

Sommario

1. PREMESSA	3
2. ITER PROCEDURALE.....	3
2.1 Verifiche di esclusione a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).....	3
2.2 Provvedimento di Esclusione da V.A.S.	4
3. PROGETTO DI VARIANTE.....	4
3.1 Modifica della destinazione d'uso.....	5
3.2 Rettifica refusi P.G.T. vigente.....	8
4 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	10

1. PREMESSA

Il comune di Valera Fratta è dotato di Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale N. 2 del 18/2/2011 e pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia - Serie 'Inserzioni e concorsi'- N. 24 del 15/06/2011 e vigente da tale data.

In data 08/04/2013, con istanza n. 1119, il sig. Falconieri Marco presentò ufficiale manifestazione di interesse all'acquisizione dell'area pubblica prospiciente la propria abitazione di via P. Borsellino.

Tale area è individuata dal vigente P.G.T. come facente parte dell'ambito "U1 - Superfici per l'urbanizzazione primaria / sottoambito VA: area per il verde attrezzato" e presenta un'estensione di circa 300 mq.

L'amministrazione comunale, con delibera di C. C. N. 2 del 07/02/2014 ha individuato un elenco di immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e, tra questi, ha dichiarato formalmente l'area di cui trattasi come "suscettibile di dismissione" e l'ha inserita nel Piano triennale (2013/15) delle alienazioni per una sua dismissione/alienazione.

Successivamente, con delibera di giunta comunale n. N. 10 del 07/02/2014 ha avviato il procedimento per la variante di P.G.T. e relativa 'Verifica di assoggettabilità a VAS' dando avviso alla cittadinanza con pubblicazione all'Albo Pretorio, sul sito WEB comunale e sul quotidiano locale.

2. ITER PROCEDURALE

2.1 Verifiche di esclusione a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

A seguito dell'incarico ricevuto lo scrivente ha provveduto alla redazione e alla successiva consegna del 'Rapporto ambientale preliminare per la verifica di esclusione a VAS'.

Lo stesso documento è stato messo a disposizione dal 26-02-2014 al 13-03-2014 in formato cartaceo presso gli uffici comunali e in formato elettronico sul portale WEB dell'amministrazione comunale.

La conferenza di Valutazione ambientale strategica è stata indetta in data 13-03-2014 alle ore 9.30 presso il Centro Civico Comunale.

Si riportano in seguito i pareri raccolti in sede di conferenza e pervenuti entro la data della conferenza stessa:

- in data 06/03/2014 al prot. n° 968, è pervenuto il parere di ARPA - Dipartimento di Lodi, con il quale l'ente ha espresso il 'nulla osta' all'esclusione dell'assoggettabilità a VAS della Variante di Piano, comunicando altresì la non partecipazione alla conferenza di verifica del 13/03/2014;
- in data 06/03/2014 al prot. n° 969, è pervenuto il parere di Regione Lombardia - Sede Territoriale di Lodi, con il quale l'ente ha espresso il 'nulla osta' all'esclusione

dell'assoggettabilità a VAS della Variante di Piano, comunicando altresì la non partecipazione alla conferenza di verifica del 13/03/2014;

- in data 07/03/2014 al prot. n° 1033, è pervenuto il parere di A.S.L. Lodi con il quale l'ente ha espresso il 'nulla osta' all'esclusione dell'assoggettabilità a VAS della Variante di Piano, comunicando altresì la non partecipazione alla conferenza di verifica del 13/03/2014;
- in data 13/03/2014 al prot. n° 1080 è pervenuto il parere della Soprintendenza ai Beni archeologici della Lombardia, con il quale l'ente ha espresso parere favorevole all'esclusione della procedura di VAS, in quanto l'area non è soggetta a vincolo archeologico; contestualmente la Soprintendenza stessa invita il futuro proprietario dell'area ad informare l'ente prima dell'esecuzione di qualsiasi tipo di scavo;
- in data 13/03/2014 si è svolta la Conferenza di Verifica, della quale si allega il relativo verbale e dalla quale è emerso, da parte della Provincia di Lodi:
 - il 'nulla osta' all'esclusione dell'assoggettabilità a VAS della Variante di Piano;
 - la non cogenza del parere della Provincia di Lodi in merito alla compatibilità della Variante di P.G.T. con il P.T.C.P. riguardando la variante unicamente gli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (escludendo pertanto modifiche al Documento di Piano).

2.2 Provvedimento di Esclusione da V.A.S.

A seguito delle risultanze della conferenza di V.A.S. e dell'analisi dei pareri pervenuti, l'autorità competente per la V.A.S. ha ritenuto che la variante di P.G.T. in studio fosse da escludere dall'assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica.

E' stato pertanto emesso il provvedimento per la non assoggettabilità a V.A.S. mediante Decreto N° 4 in data 18/03/2014.

3. PROGETTO DI VARIANTE

Il progetto di variante incide principalmente su due distinti fronti:

- A. Modifica di destinazione urbanistica del lotto di cui al F. 04, Mapp. 812 sito in via Borsellino (estensione di circa 300 mq) dall'attuale destinazione di 'verde pubblico' alla destinazione di 'verde privato';
- B. Correzione e rettifica di alcuni refusi contenuti nel P.G.T. vigente con particolare riferimento al Piano dei Servizi

3.1 Modifica della destinazione d'uso

L'area oggetto di variante, è localizzata nella parte NORD-OVEST del territorio comunale di Valera Fratta, all'estremo margine occidentale dell'abitato, accessibile da Via Borsellino, a confine con la roggia Beccaria (erroneamente identificata con il nome 'Spinea' nel PGT vigente). L'area in parola costituisce zona di urbanizzazione primaria dell'ambito "B1 - Residenziale di recente edificazione e di completamento", caratterizzato da edifici mono-pluri familiari con non più di 4 piani fuori terra.

L'area confina:

- a Nord con territorio agricolo, su cui è previsto dal vigente P.G.T. la realizzazione di un Ambito di Trasformazione con prevalente destinazione artigianale;
- ad Ovest con la roggia Beccaria e con il territorio agricolo, individuato dal vigente P.G.T. facente parte dell'ambito E2 - Agricolo di sviluppo;
- a Sud con area pubblica destinata alla viabilità e alla sosta di autoveicoli su via Borsellino - strada interna a zona di nuova lottizzazione;
- a Est con l'area pertinenziale di edificio privato per abitazione, facente parte di una schiera di villette ricadenti nel citato ambito B1.

L'area, dalla forma rettangolare della superficie complessiva di 300 mq, si presenta pianeggiante. A seguito del frazionamento 2014/6597 del 21/02/2012, è identificata catastalmente al F. 04, Mapp. 812.

L'area è attualmente inutilizzata: ceduta al comune come onere di urbanizzazione dal lottizzante, non è mai stata oggetto di un intervento specifico. Giace pertanto in condizioni di abbandono, senza attrezzature che la rendano fruibile, senza recinzione e coperta da sterpaglie.

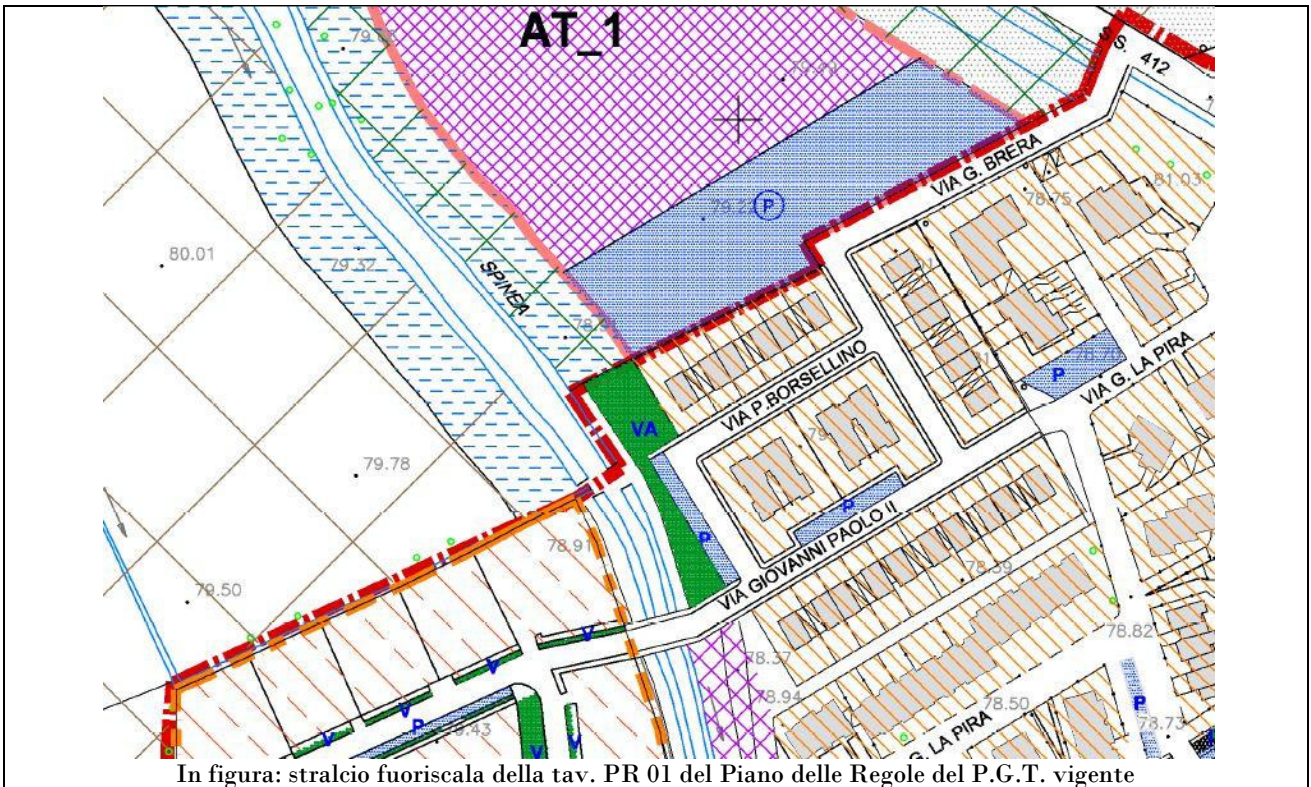


Contornata in rosso, l'area oggetto di studio

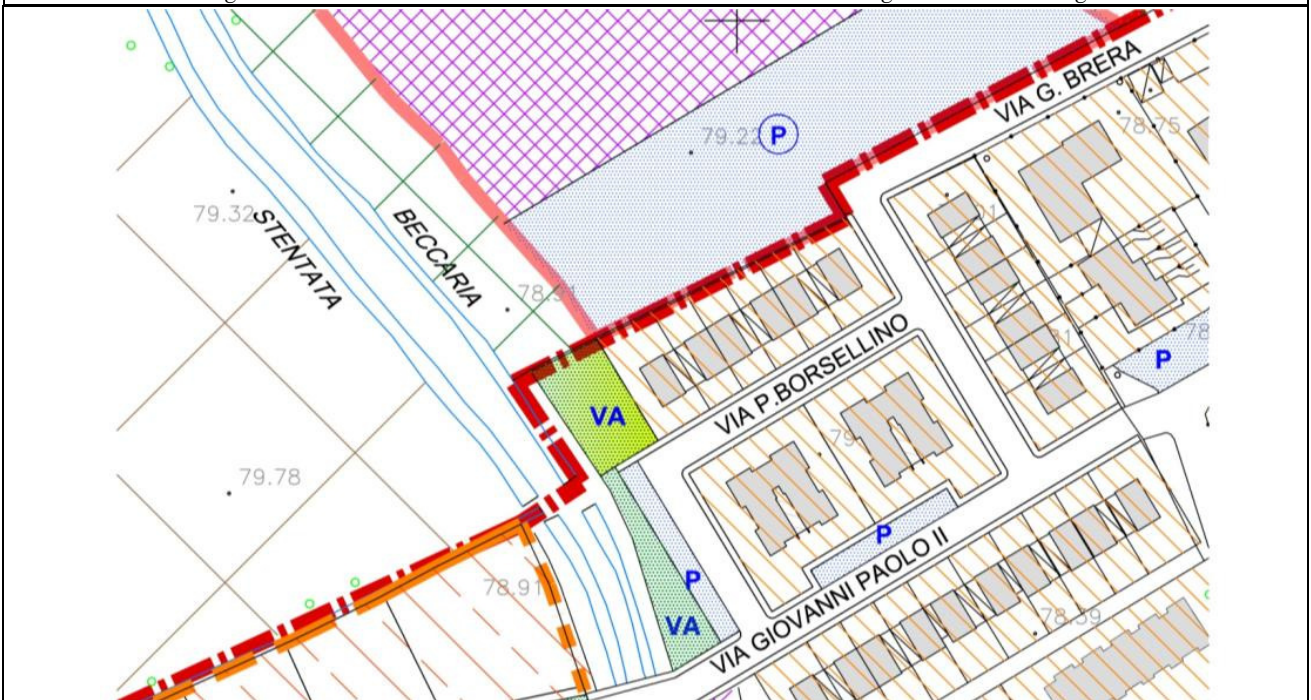
La variante di P.G.T., prevede la trasformazione dell'area di cui al F. 04, Mapp. 812, già ricompresa nell' Ambito del "tessuto urbano consolidato" dallo:

- stato attuale: area facente parte dell'ambito "U1 - Superfici per l'urbanizzazione primaria; sottoambito VA: area per il verde attrezzato";
- allo
- stato variato: area facente parte dell'ambito "VP - Verde Privato" ai sensi dell'art. 49 delle vigenti N.T.A. del Piano delle Regole.

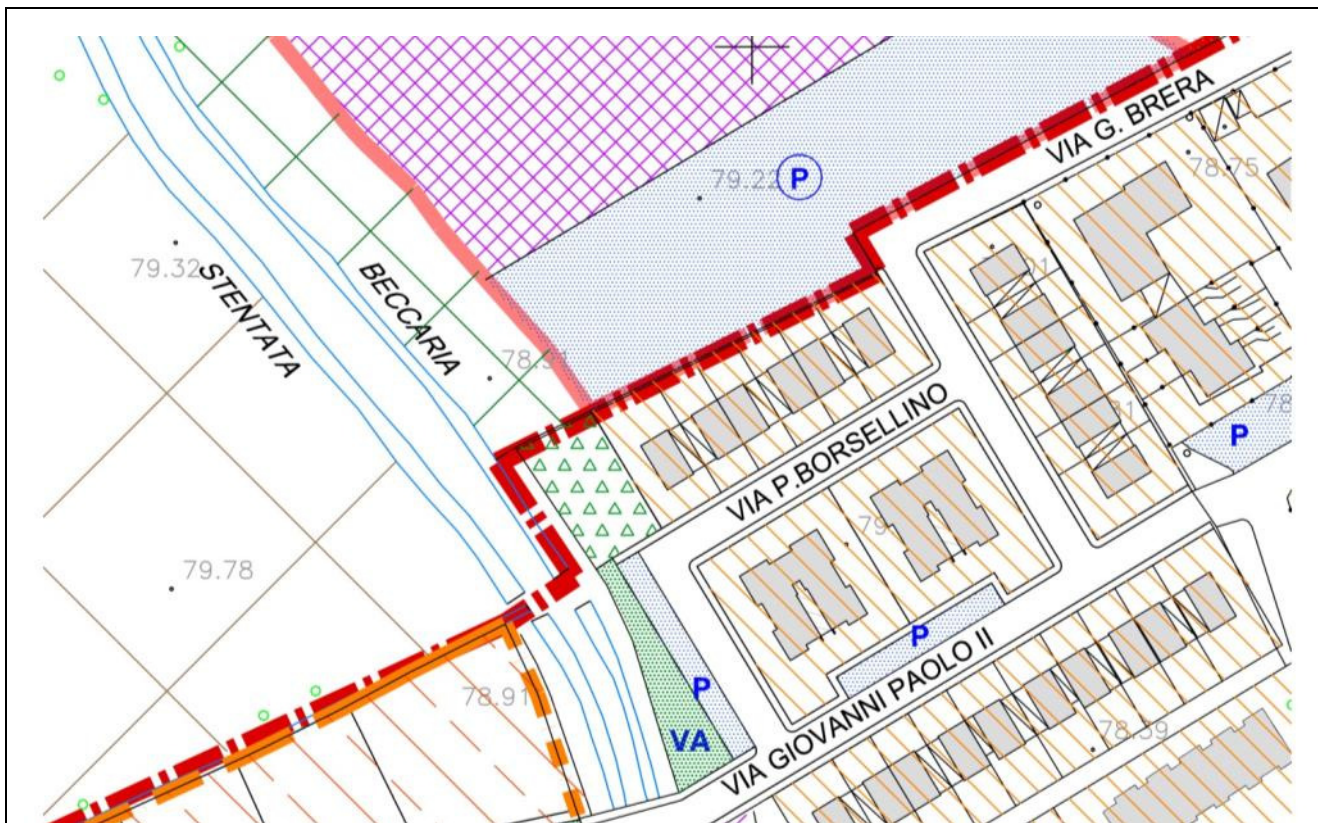
La superficie interessata dalla variante ha una estensione di 305 mq; di forma rettangolare, con asse maggiore in direzione Nord/Ovest-Sud/Est e diretto accesso alla pubblica via Borsellino sul lato Sud.



In figura: stralcio fuoriscala della tav. PR 01 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente













In figura: Cartografia di piano e individuazione dell'area oggetto di variante (in giallo).La variante prevede anche la correzione cartografica per quanto concerne il nome e la fascia di rispetto delle rogge Stentata e Beccaria.



In figura: ingrandimento stralcio fuorisca della tav. PR 01_var del Piano delle Regole del P.G.T. / progetto di variante; sotto: legenda aggiornata

Ambiti dello stato di fatto

- 
Ambito del tessuto urbano consolidato

 - 
Ambiti residenziali del vecchio nucleo
 - 
Ambiti residenziali di recente edificazione e di completamento
 - 
Ambiti di Piani di lottizzazione residenziali vigenti
 - 
Ambiti produttivi consolidati e di completamento
 - 
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico
Attrezzature pubbliche - Parcheggi - Istruzione - Verde pubblico
 - 
E1 AGRICOLA DI CONCENTRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RURALI
 - 
E2 AGRICOLA DI SVILUPPO
 - 
E3 AGRICOLA IDONEA A FUTURE DESTINAZIONI INSEDIATIVE DI RILEVANZA COMUNALE
- 
Verde Privato

Per dar corso a tale variazione sono stati modificati i seguenti elaborati di P.G.T.:

- Tav. PR 01 - "Carta della disciplina delle aree" - Sc. 1:2000;

- Tav. PS 02 - "Servizi di livello comunale" - Sc. 1:2000;

- Relazione del Piano dei Servizi:

- § 4.2 (*Consistenza delle aree e strutture pubbliche e private di servizio pubblico*)
- § 6.1 (*Verifica degli standards esistenti e di nuova previsione per il soddisfacimento del fabbisogno residenziale del comune*)

La modifica sostanziale introdotta dalla variante si è infatti tradotta in una riduzione della superficie destinata a Verde Pubblico dell'ordine di circa 387 mq, di cui circa 300 mq destinati all'alienazione con la nuova classificazione di 'Verde Privato' e la quota restante come reliquato sulle sponde della roggia Beccaria.

La differenza introdotta dalla variante di P.G.T. al § 4.2 è di seguito esplicitata

Ubicazione area	Consistenza PGT vigente	Consistenza PGT in variante	Motivazione
Verde Attrezzato Via G.P.II / angolo Via P. Borsellino	697,70 mq	310 mq	Riduzione della superficie del Verde Pubblico dovuta all'oggetto della Variante di PGT

3.2 Rettifica refusi P.G.T. vigente

Durante la revisione degli elaborati di P.G.T. vigente, sono emersi alcuni refusi di importanza marginale che si è ritenuto opportuno rettificare in sede di variante urbanistica.

Nello specifico le modifiche apportate hanno riguardato:

- la cartografia (Tav. PR 01 e PS 02) per quanto concerne la nomenclatura dei cavi irrigui che fiancheggiano sul lato Ovest l'area oggetto di variazione di destinazione d'uso. Da un confronto con lo studio del 'Reticolo Idrico Minore' (redatto dal Dott. F. Sacchi nel Luglio 2009) si è dedotto che la corretta denominazione del cavo irriguo sia "Roggia Beccaria" (ad oriente) e "Roggia Stentata" (ad occidente), anziché l'errata dicitura "Roggia Spinea".

Inoltre è stato riscontrato che tali corsi d'acqua non sono demaniali e pertanto le aree limitrofe non sono soggette alla fascia di rispetto ma unicamente le limitazioni previste dagli artt. 891, 892, 893 e 897 del C.C.;

- la cartografia del Piano dei Servizi (Tav. PS 02) e la relazione del Piano dei Servizi per quanto concerne il computo delle aree pubbliche o di uso pubblico.

Sono infatti stati riscontrati i seguenti errori, di cui si rende evidenza nella seguente tabella unitamente alle rettifiche apportate.

Categoria spazi pubblici	Consistenza PGT vigente (2010)	Consistenza post-rettificata PGT variante	Differenze e motivazioni
Aree Verde Attrezzato	9.154,64 mq	9.297,39 mq	+ 142,75 mq derivanti dalla riduzione della superficie dell'area di via Borsellino (oggetto di variante) e dall'aggiunta dell'area di Via Quasimodo/De Gasperi (non computata nel PGT 2010)
Aree Parcheggi Pubblici	10.658,03 mq	9.932,43 mq	- 725,60 mq Derivanti dall'erroneo conteggio (PGT 2010) delle aree di Via Kennedy, di Via del Gallarate e dallo stralcio dell'area di Via Zuzic (inesistente)
Impianti e serv. tecnologici	3.931,00 mq	2.851,00 mq	-1080,00 mq Derivanti dall'erroneo conteggio (PGT 2010) della consistenza della piazzola ecologica

Le differenze riscontrate in termini di aree pubbliche ammontano quindi a -1.662,85 mq ai quali debbono aggiungere ulteriori -69,7 mq (derivanti da un ulteriore errore di somma dei parziali contenuto nel PGT (2010) per una riduzione totale di 1732 mq.

Di tale valore, solo mq 387 sono attribuibili alla variante di PGT in argomento e pertanto sono considerabili una reale diminuzione. La quota restante è da attribuirsi ad erronee computazioni in sede di redazione di PGT (2010) e pertanto tale fattore non si configura come una riduzione di aree disponibili ma solo come una migliore identificazione delle risorse effettivamente presenti.

Ne consegue pertanto che il combinato effetto dell'applicazione della Variante di PGT e della rettifica ai refusi pregressi si è tradotto in un moderato impatto sul rapporto tra le aree pubbliche e il numero di abitanti.

Si riporta in seguito l'abstract del § 6.1 della relazione del PS in Variante a confronto con il medesimo paragrafo del PS pre-vigente.

PGT vigente	PGT variante
<ul style="list-style-type: none"> - Standard totale a seguito dell'attuazione del P.G.T.: o standard esistente = 48138,80 mq o standard res.aggiuntivo = 352,00 mq o totale = 48490,80 mq - Verifica standard a seguito dell'attuazione del P.G.T.: o standard totale previsto = 48490,80 mq o Totale abitanti previsti = (1661 + 88) = 1749 ab o Verifica standard = 27,47 mq/ab <p>Anche a seguito dell'attuazione delle previsioni del P.G.T. il comune di Valera Fratta sarà dotato di un rapporto tra i servizi presenti e gli abitanti insediati di gran lunga superiore ai minimi di legge</p> <p><i>standard a seguito dell'attuazione del P.G.T > Standard min. di legge</i></p> <p style="text-align: center;">27,47 mq/ab > 18 mq/ab</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Standard totale a seguito dell'attuazione del P.G.T.: o standard esistente = 46406,49 mq o standard res.aggiuntivo = 352,00 mq o totale = 46758,49 mq - Verifica standard a seguito dell'attuazione del P.G.T.: o standard totale previsto = 46758,49 mq o Totale abitanti previsti = (1661 + 88) = 1749 ab o Verifica standard = 26,73 mq/ab <p>Anche a seguito dell'attuazione delle previsioni del P.G.T. il comune di Valera Fratta sarà dotato di un rapporto tra i servizi presenti e gli abitanti insediati di gran lunga superiore ai minimi di legge</p> <p><i>standard a seguito dell'attuazione del P.G.T > Standard min. di legge</i></p> <p style="text-align: center;">26,73 mq/ab > 18 mq/ab</p>

Pertanto in termini di rapporto tra le aree pubbliche disponibili e gli abitanti insediati, la differenza tra la situazione prefigurata dal PGT 'pre-vigente' e quella del PGT in variante è pari a 0,74 mq/ab.

4 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

A seguito dell'introduzione della Variante Urbanistica, sarà garantita la possibilità di fruizione del lotto da parte del privato nei termini stabiliti dall'art. 49 delle N.T.A., di cui si riporta un abstract:

"La zona a verde privato comprende parchi, giardini e orti di pertinenza di un lotto residenziale. In tale zona è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria dei rustici storici esistenti. E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private tipo piscine e campi da tennis, al servizio degli edifici residenziali Le recinzioni sono ammesse solo se costituite da rete metallica con antistante siepe sempreverde e con altezza non superiore a 2,00 m".

Marzo 2014