

COMUNE DI GENIVOLTA
Provincia di Cremona

UNIONE LOMBARDA SORESINESE
Via A.Valcarenghi, 5 – 26010 AZZANELLO (CR)

COMUNE GENIVOLTA

**PROCEDURA VARIANTE AL PGT VIGENTE –
2018**

**OGGETTO RELAZIONE DI VARIANTE
E ISTANZE PRESENTATE**

RELATORI Dott.arch. Luigi Agazzi
Dott.arch. Roberto Guerreschi
Dott.arch. Elisa M. Mosconi

Data Settembre 2018

Variante al Piano di Governo del Territorio - PGT

Sommario

LINEE DI INDIRIZZO PER LA REVISIONE DEL PGT VIGENTE	3
PROPOSTE AVANZATE DA PRIVATI.....	4
PROPOSTE AVANZATE DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE	5
ISTANZA 1 - COLOMBI FRANCESCO E ANTONIO.....	6
ISTANZA 2 - ROSSI IVAN	7
ISTANZA 3 - REPELLINI GIACOMO.....	8
ISTANZA 4 - MARCHESI.....	9
ISTANZA 5 - COLOMBI FRANCESCO E ANTONIO.....	10
Proposta dell'UTC – ISTANZA 6 - PL CAMPO DEI FIORI.....	10
Proposta dell'UTC – ISTANZA 7 - Ambito trasformazione speciale AT4.....	11
Proposta dell'UTC –ISTANZA 8 - AREA DI CASCINA CASTELLO	12
Proposta dell'UTC – ISTANZA 9 - Ambito di trasformazione insediativa AT5	14
Proposta dell'UTC – ISTANZA 10 - Zona Agricola	15
Proposta dell'UTC – ISTANZA 11 - Rivisitazione Piano dei Servizi.....	15
Proposta dell'UTC – ISTANZA 12 - Carta del Paesaggio e Sensibilità Paesaggistica.....	15
Proposta dell'UTC – ISTANZA 13 - Normativa Piano delle Regole	15
Proposta dell'UTC – ISTANZA 14 - Uso del suolo	16
Proposta dell'UTC – ISTANZA 15 - Modifiche normative sopravvenute	16
Proposta dell'UTC – ISTANZA 16 - Coerenziazione carte.....	16

LINEE DI INDIRIZZO PER LA REVISIONE DEL PGT VIGENTE

Il Comune di Genivolta, è dotato di Piano di Governo del Territorio, integrato insieme ai PGT dei Comuni facenti parte della associazione di Comuni denominata "Terre dei Navigli", in vigore dal 14-07-2010, adottato con Deliberazione del C.C. n. 15 del 15 aprile 2009 ed approvato con Deliberazione C.C. n. 44 del 21.12.2009, pubblicato sul BURL n. 28 del 14 luglio 2010.

Tale Piano è stato successivamente modificato con una variante finalizzata all'istituzionalizzazione del PLIS, vigente dal 27-02-2013, approvato definitivamente con la successiva variante approvata con Deliberazione dl C.C. n. 23 del 23.09.2013, pubblicata sul BURL n. 9 del 27.02.2013

Attualmente l'Amministrazione Comunale ritiene di dover rivedere ed aggiornare il proprio strumento urbanistico al fine di rispondere a sopravvenute esigenze oltre che di correggere alcuni errori materiali rilevati o lacune o previsioni che di fatto risultano attualmente superate. Da qui è nato il bisogno di predisporre una Variante, di piccola entità, che però vede coinvolti tutti gli atti del PGT: il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi.

Tali proposte di modifica sono come di seguito riassumibili:

PROPOSTE AVANZATE DA PRIVATI

Ai sensi della L.R. 12/05, a seguito della pubblicazione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'avviso dell'Avvio del procedimento per la redazione della seconda variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Paderno Ponchielli, i cittadini sono stati invitati ad una partecipazione attiva nel processo di aggiornamento dello strumento urbanistico vigente formulando suggerimenti, proposte o richieste relativamente ai nuovi sviluppi del territorio e della sua gestione.

Sono pervenute 5 istanze da parte di privati:

N.	NOMINATIVO	NUMERO DI PROTOCOLLO	DATA
1	Colombi Francesco e Antonio	n. 768	10.05.2018
2	Rossi Ivan	n. 1215	10.04.2018
3	Repellini Giacomo	n. 1254	12.04.2018
4	Marchesi Pierluigi	n. 6	03.01.2013
5	Colombi Francesco e Antonio	n. 1292	13.04.2018

PROPOSTE AVANZATE DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

L'Ufficio Tecnico Comunale ha avanzato le seguenti richieste:

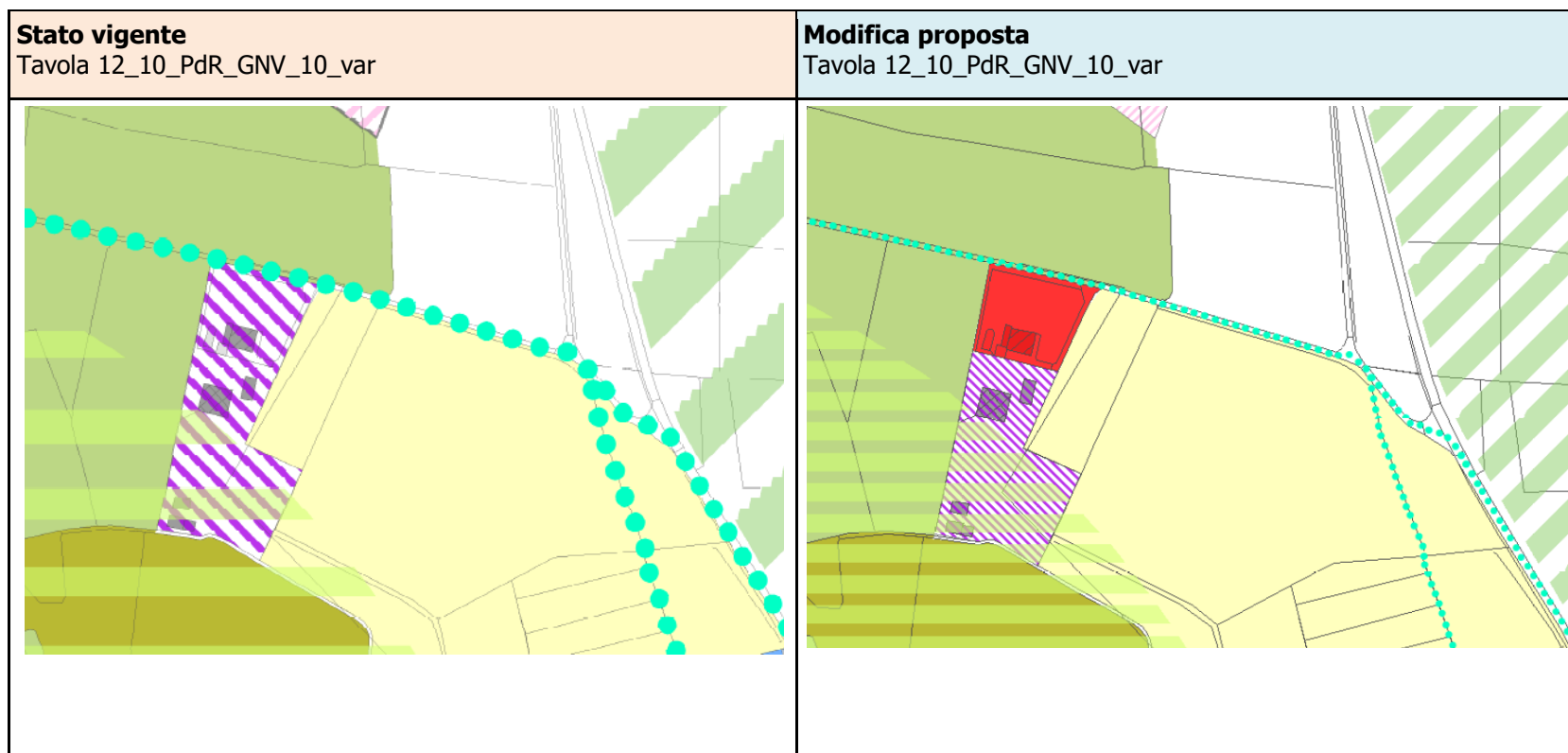
N.	NOMINATIVO	LOCALIZZAZIONE
6	UTC	Piano di lottizzazione Campo dei fiori
7	UTC	AT4 produttiva
8	UTC	AT1 mix funzionale
9	UTC	AT5 produttiva
10	UTC	Revisione Zona agricola
11	UTC	Revisione Piano dei Servizi
12	UTC	Revisione Carta del Paesaggio e della Sensibilità Paesistica
13	UTC	Riesame delle NTA del Piano delle Regole
14	UTC	Applicazione dei principi inerenti il risparmio dell'uso di suolo agricolo
15	UTC	Modifiche normative sopravvenute
16	UTC	Coerenza della cartografia

Se ne riporta qui di seguito il resoconto sintetico.

ISTANZA 1 - COLOMBI FRANCESCO E ANTONIO

Si chiede la possibilità di permettere l'edificazione di tipo residenziale su parte del lotto di proprietà attualmente a destinazione produttiva.

DA	Tessuti produttivi- tessuti produttivi isolati
A	Ambiti del tessuto urbano consolidato: Tessuti residenziali - edifici isolati su lotto a bassa densità

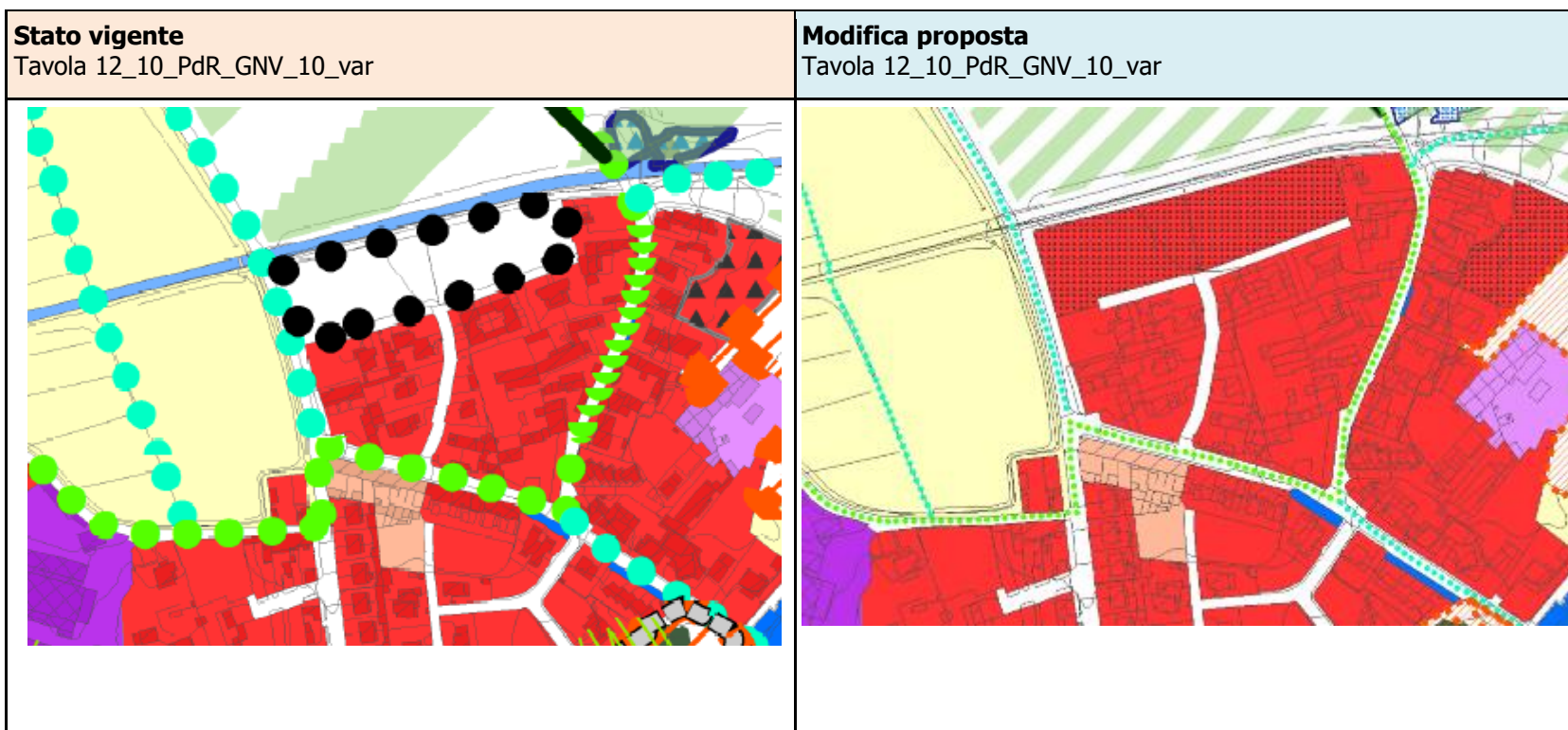


ISTANZA 2 - ROSSI IVAN

Si chiede, visto l'andamento economico della crisi persistente, vista la difficoltà di trovare investitori ed acquirenti, di svincolare i lotti di proprietà dall'obbligo di pianificazione attuativa e di considerarli tessuto di completamento residenziale senza obbligo di piano attuativo.

Trattandosi di lotto di superficie considerevole non si ritiene opportuno svincolarne l'edificazione dalla pianificazione attuativa grazie alla quale sarà possibile regolarizzare la viabilità di accesso all'area, ad oggi ancora di proprietà privata.

DA	Ambiti di Piano attuativi vigenti
A	Ambiti di completamento urbanistico in tessuti residenziali – edifici isolati su lotto a bassa densità

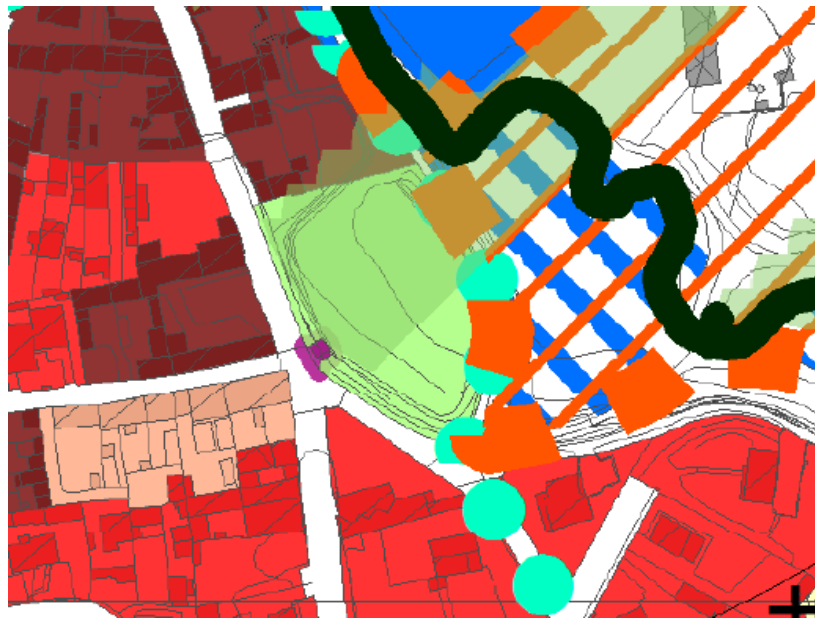


ISTANZA 3 - REPELLINI GIACOMO

Si chiede di rendere edificabile a fini residenziali il lotto di proprietà.

Considerando che il lotto è posizionato all'interno della II° Fascia di tutela del Parco Oglio Nord, considerando altresì che la conformazione del sito presenta un notevole dislivello rispetto alla viabilità che lo perimetra, considerato inoltre che il limite orientale del lotto coincide con l'orlo di scarpata morfologica, così come individuata e normata all'art.16.4 nel PTCP vigente, che prevede una fascia di rispetto di ml.10 per lato, unitamente all'impossibilità di modificare l'aspetto naturalistico e morfologico del sito, non si ritiene accoglibile la richiesta avanzata

DA	Aree verdi in ambito urbano
A	

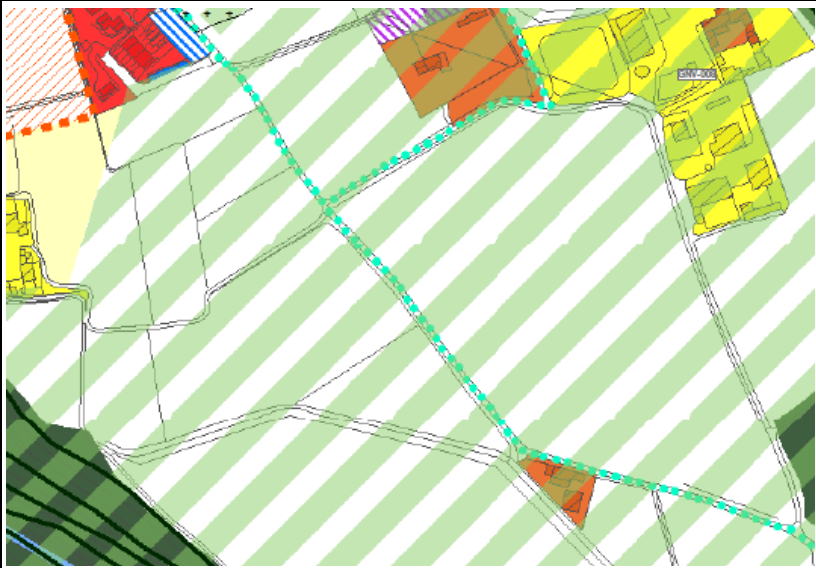
Stato vigente Tavola 12_10_PdR_GNV_10_var	
	NESSUNA MODIFICA

ISTANZA 4 - MARCHESI

Si chiede di rendere edificabile a fini residenziali il lotto di proprietà.

L'area oltre ad essere ubicata all'interno del Parco Oglio Nord, è individuata nel PTCP vigente all'interno degli ambiti agricoli strategici (art.19bis) dove è permessa l'edificazione di residenza esclusivamente agli imprenditori agricoli. Non si ritiene, pertanto, accoglibile la richiesta avanzata.

DA	Area Agricola nel Parco Regionale Oglio Nord
A	

Stato vigente Tavola 12_10_PdR_GNV_10_var	
	NESSUNA MODIFICA

ISTANZA 5 - COLOMBI FRANCESCO E ANTONIO

Si chiede di modificare l'indice edificatorio relativo ai "tessuti residenziali – edifici isolati su lotti a bassa densità.

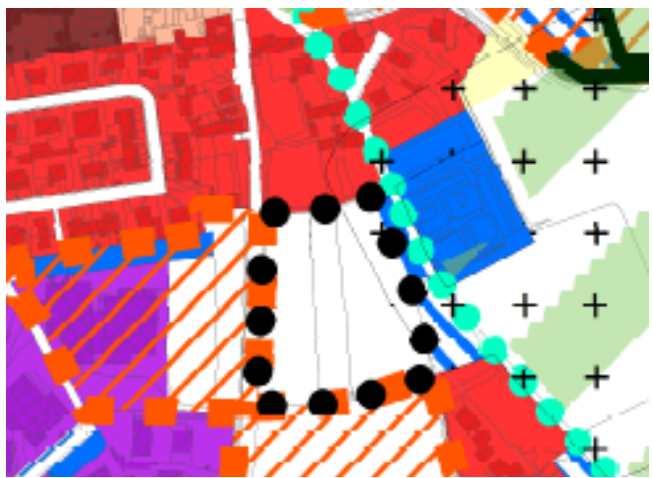
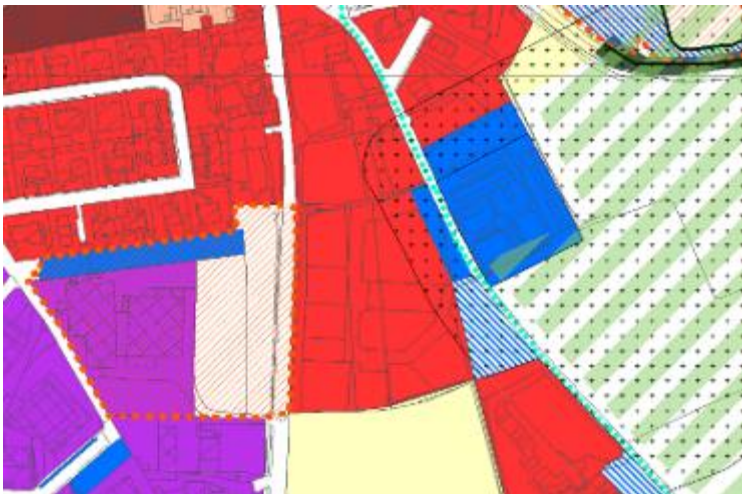
Poiché la normativa vigente all'art.23 e alla tabella dell'art.44 permette già di utilizzare un IF fino a 2 mc/mq nel caso di densificazione complessa/sostituzione non ritiene opportuno procedere alla modifica come da richiesta.

Proposta dell'UTC – ISTANZA 6 - PL CAMPO DEI FIORI

Si chiede di aggiornare la cartografia sulla scorta dell'attuale stato dei luoghi.

Si procede con l'aggiornamento cartografico sulla scorta dell'attuale stato dei luoghi.

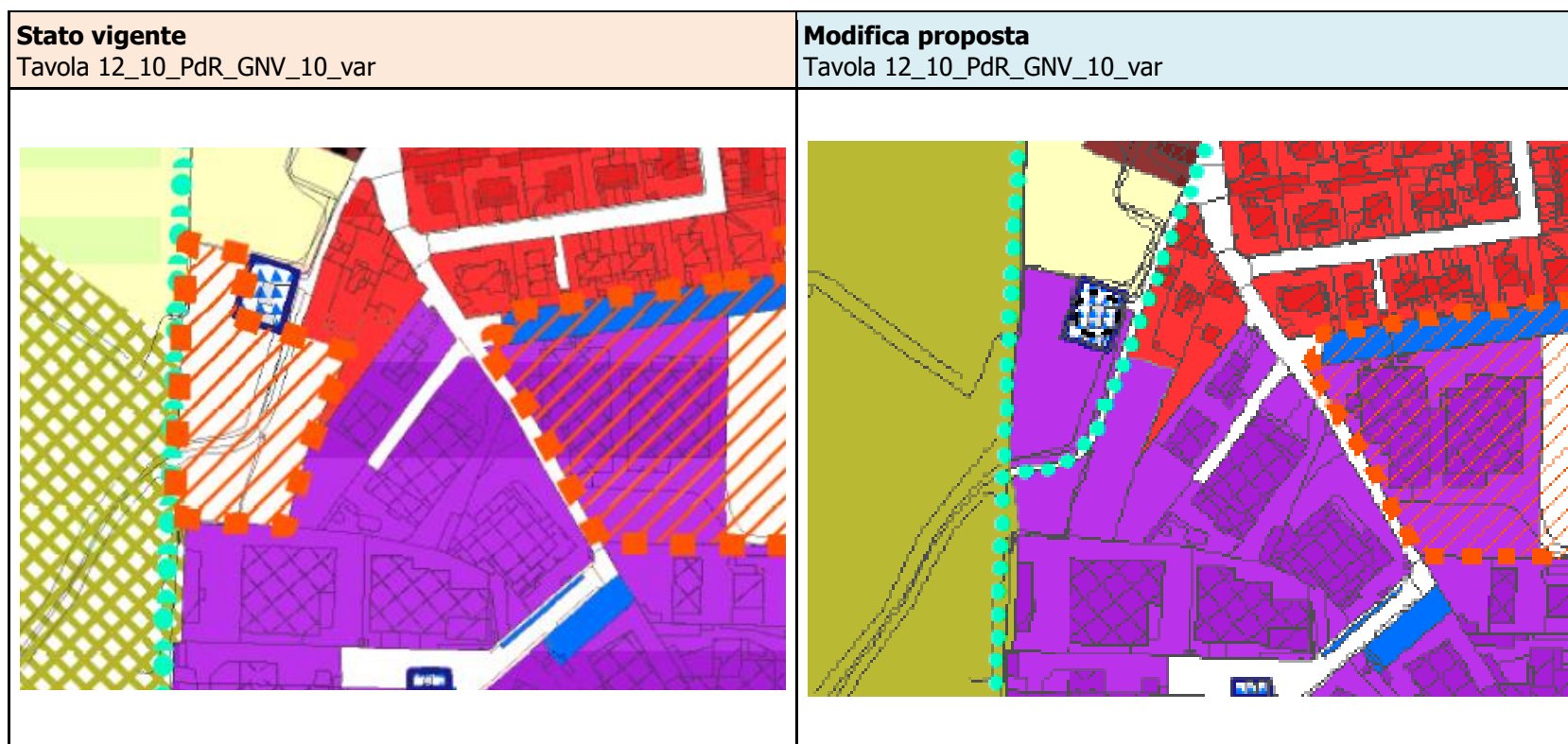
DA	Ambiti di Piano attuativi vigenti
A	Ambiti del tessuto urbano consolidato: Tessuti residenziali - edifici isolati su lotto a bassa densità

Stato vigente Tavola 12_10_PdR_GNV_10_var	Modifica proposta Tavola 12_10_PdR_GNV_10_var
	

Proposta dell'UTC – ISTANZA 7 - Ambito trasformazione speciale AT4

Si chiede di aggiornare la cartografia sulla scorta dell'attuale stato dei luoghi.

DA	Ambiti delle trasformazioni speciali: ambiti di riqualificazione
A	Tessuti produttivi industriali strutturati



Proposta dell'UTC – ISTANZA 8 - AREA DI CASCINA CASTELLO

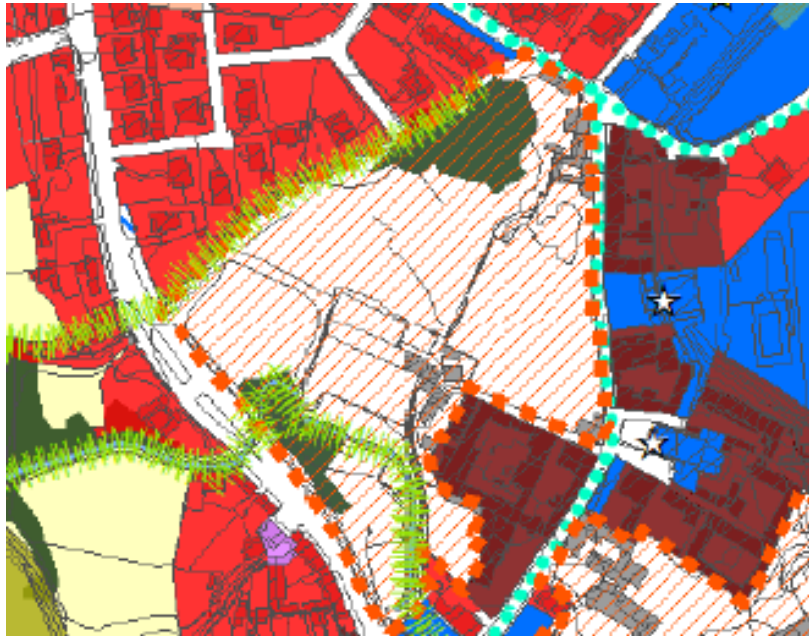
Si chiede di stralciare dall'ambito di trasformazione AT1 gli edifici ed il parcheggio esistenti, di definire, inoltre, per la restante porzione due sotto-comparti riferiti alle due distinte proprietà.

Si ritiene di ridurre l'ambito di trasformazione insediativa destinando una parte ad Aree verdi in ambito urbano e di margine, una parte ad Ambito Sevizi in corrispondenza del parcheggio posto in fronte al palazzo comunale, e suddividendo la restante porzione in due distinti ambiti di trasformazione insediativa definiti come AT1a e AT1b.

Su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, si coglie l'occasione per proporre l'eliminazione dell'area boscata afferente alle Aree della Rete ecologia intercomunale di secondo livello delle Terre dei Navigli indicata anche sulla tavola "Vincoli e Salvaguardie" del PTCP vigente in quanto, sulla scorta dell'effettivo dello stato dei luoghi, inesistente.

Segue scheda

DA	Ambito di trasformazione insediativa AT1
A	Ambito di trasformazione insediativa - Aree verdi in ambito urbano e di margine Servizi AT1a AT1b

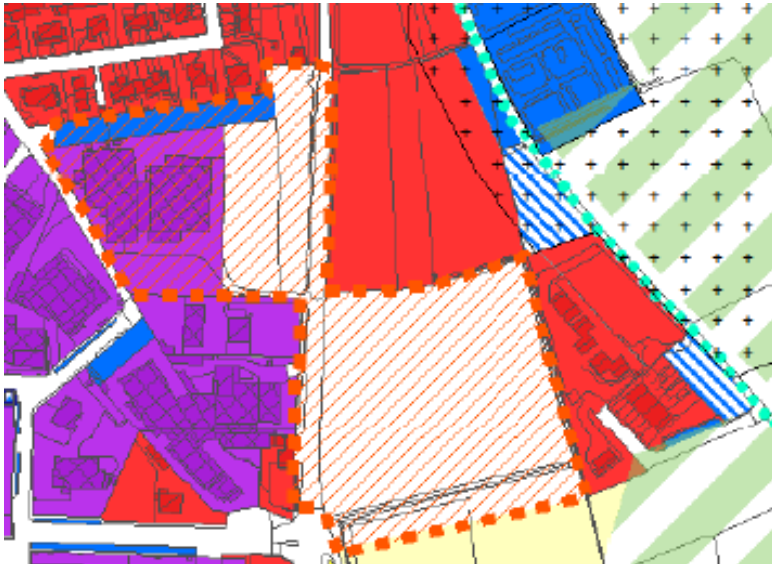
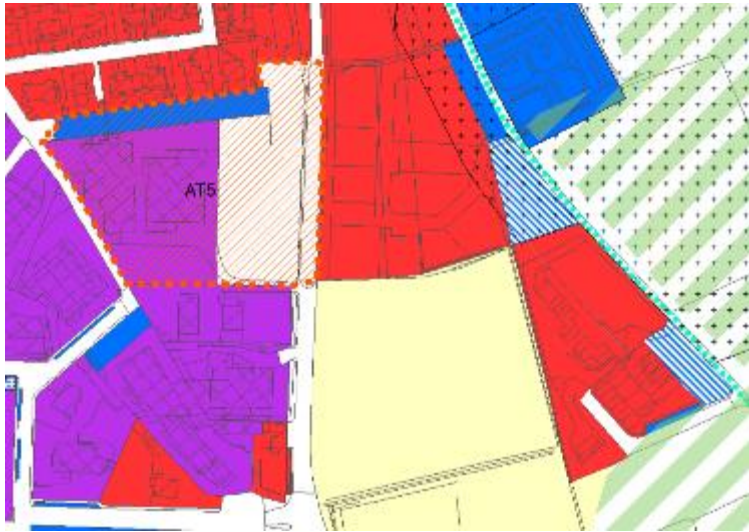
Stato vigente Tavola 12_10_PdR_GNV_10_var	Modifica proposta Tavola 12_10_PdR_GNV_10_var
	

Proposta dell'UTC – ISTANZA 9 - Ambito di trasformazione insediativa AT5

Si chiede di ridurre la superficie dell'ambito di trasformazione AT5 nella porzione a sud destinandola a Ambito Agricolo di interazione con i tessuti urbani in quanto l'area risulta sovradimensionata rispetto alle reali esigenze.

Si provvede pertanto a classificare come agricola la porzione più orientale dell'ambito AT5.

DA	Ambito di trasformazione insediativa - AT5
A	Ambito di trasformazione insediativa AT5 Ambito Agricolo di interazione con i tessuti urbani

Stato vigente Tavola 12_10_PdR_GNV_10_var	Modifica proposta Tavola 12_10_PdR_GNV_10_var
	

Proposta dell'UTC – ISTANZA 10 - Zona Agricola

Si chiede il ripensamento della grande zona agricola di forte tutela prodromica alla realizzazione del PLIS delle Terre dei Navigli.

Non si ritiene di dover intervenire a riguardo in quanto trattasi di tematiche di carattere sovracomunale non riconducibili alla dimensione strettamente comunale.

Proposta dell'UTC – ISTANZA 11 - Rivisitazione Piano dei Servizi

Si chiede la rivisitazione del Piano dei Servizi intercomunale in modo da renderlo più coerente con le scelte della A.C.

Si provvederà alla rivisitazione del Piano dei Servizi adeguandolo alle scelte operate in risposta alle modifiche richieste.

Proposta dell'UTC – ISTANZA 12 - Carta del Paesaggio e Sensibilità Paesaggistica

Si chiede il ridisegno della Carta del Paesaggio e della Sensibilità Paesaggistica.

Non si ritiene di dover intervenire a riguardo in quanto trattasi di tematiche di carattere sovracomunale non riconducibili alla dimensione strettamente comunale.

Proposta dell'UTC – ISTANZA 13 - Normativa Piano delle Regole

Si chiede il riesame delle normative del Piano delle Regole soprattutto per ciò che concerne le definizioni degli interventi e le modalità, per renderle più agevoli e utilizzabili.

Si valuterà l'opportunità di intervenire al riguardo ricordando che l'impianto normativo del PGT non può essere stravolto da una variante allo strumento urbanistico che non sia generale.

Proposta dell'UTC – ISTANZA 14 - Uso del suolo

Si chiede l'applicazione di principi inerenti il risparmio dell'uso di suolo agricolo.

L'applicazione dei principi inerenti il risparmio dell'uso di suolo agricolo verrà richiamata nelle NTA del PGT come da normativa di riferimento vigente

Proposta dell'UTC – ISTANZA 15 - Modifiche normative sopravvenute

Si chiede il recepimento delle modifiche normative sopravvenute.

Considerando il costante divenire della normativa in materia urbanistica ed edilizia si provvederà a ricordare, nella normativa del Piano delle Regole, l'obbligo del rispetto delle norme più recenti.

Proposta dell'UTC – ISTANZA 16 - Coerenza carte

Si chiede la coerenza delle varie carte tra loro in modo da creare un quadro di assoluta armonizzazione (anche tra PGT e Reticolo Idrico, carte geologiche, rischio alluvioni ecc).

La sovrapposizione di informazioni disomogenee, derivanti da discipline di analisi e di studio diverse o interessanti per il loro carattere talvolta prescrittivo, talvolta descrittivo, porterebbe alla stesura di una cartografia pesante di difficile comprensione ed effettiva gestione.