



COMUNE DI
CECIMA
PROVINCIA DI PAVIA

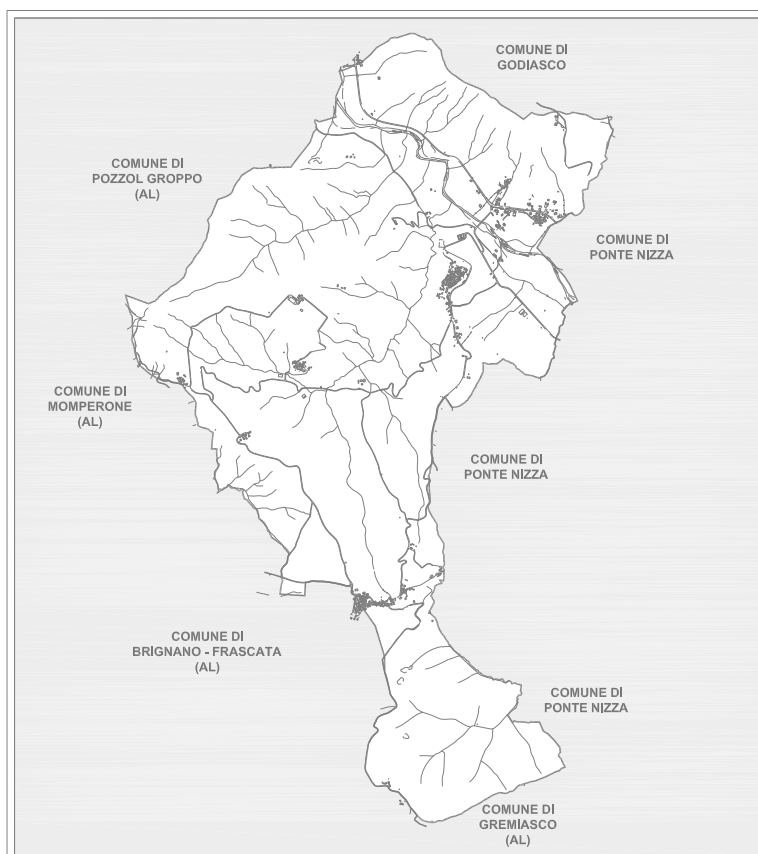
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Ai sensi della L. R. n° 12 del 11.03.2005

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ in data _____

Pubblicato dal _____ al _____

Approvato definitivamente dal C.C. con deliberazione n. _____ in data _____



CONSULENZE

Dott. Arch. Carla Crosina (VAS)

Dott. Geol. Luigi Meisina (geologia)

s.t.C. (acustica)

Dott. Anzini Mauro (commercio)

COLLABORATORI

Dott. Ing. Gianluca Damo

Dott. Arch. Alessia Ferraresi

Dott. in Arch. Daniela Mallini

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Sindaco
CARLA CAROSIO

Il Responsabile Unico del Procedimento
Geom. VINCENZO PRIA

L'Assessore all'Urbanistica
BRUNO CHIAPPAROLI

Il progettista
Dott. Arch. LUIGI BARIANI

P.G.T.

DATA

OGGETTO **SINTESI DELLE CONTRODEDUZIONI TECNICHE
ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE ED ALLE
PROPOSTE DI ACCOGLIMENTO PERVENUTE
DA PARTE DEGLI ENTI COMPETENTI**

ELABORATO

DICEMBRE
2012

2

STUDIO ARCH. LUIGI BARIANI - VIA PEZZANI, 54 27058 VOGHERA - TEL _ FAX 0383.365225

COMUNE DI CECIMA

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Rif.	N° Prot	Data di presentazione	Proponente	Osservazione	Controdeduzione	Proposta di accoglimento		
						Si	No	In parte
1	1673	05/09/2012	Gianfelice Muzio	Si chiede la conferma del fabbricato identificato catastalmente al F7 mappale 181 come edificio non più funzionale all'attività agricola come da PRG vigente.	In relazione alle motivazioni addotte e tenuto conto dello stato di fatto dell'immobile in oggetto, si ritiene accoglibile l'osservazione	X		
2	1674	05/09/2012	Daniela Muzio Gianfelice Muzio	L'osservazione riguarda il terreno identificato catastalmente al F 8 Mappale 134, di cui una parte era inserita in zona edificabile nel PRG vigente. Si chiede inserimento dell'intero lotto in zona TR3.	Il lotto oggetto di osservazione, e' soggetto a forti limitazioni di natura geologica. ¼ dell'intera superficie e' infatti inclusa in Classe IV di fattibilità (Rif.to Componente geologica, idrogeologica e sismica Tav. B.4r.) per la quale e' inibita qualsiasi nuova edificazione. La restante porzione posta in fregio alla strada (circa 300 mq pari ad ¼ del lotto) non avrebbe di fatto una reale potenzialità edificatoria sia per estensione (distanze dalla strada e dai confini) che per conformazione. Per le suddette ragioni non si ritiene accoglibile l'osservazione.		X	
3	1675	05/09/2012	Tonda Roc Barbara	L'osservazione riguarda il terreno identificato catastalmente al F 6 Mappale 416. Si chiede l'inserimento in zona TR3 di un'area di circa 660 mq limitrofa ai terreni di proprietà al fine di realizzare un fabbricato ad uso bed and breakfast.	Il lotto oggetto di osservazione, e' soggetto a forti limitazioni di natura geologica. ¼ dell'intera superficie e' infatti inclusa in Classe IV di fattibilità (Rif.to Componente geologica, idrogeologica e sismica Tav. B.4r.) per la quale e' inibita qualsiasi nuova edificazione. La restante porzione posta in fregio alla strada (circa 170 mq pari ad ¼ del lotto) non avrebbe di fatto una reale potenzialità edificatoria sia per estensione (distanze dalla strada) che per conformazione. Per le suddette ragioni non si ritiene accoglibile l'osservazione.		X	
4	1676	05/09/2012	Barbieri Diana	L'osservazione riguarda il terreno identificato catastalmente al F 5 Mappale 284, di cui una parte era inserita in zona edificabile nel PRG vigente. Si chiede il reinserimento dell'area con possibilità edificatoria residenziale.	In linea generale, e fatti salvi casi specifici volti ad integrare e/o a rendere funzionali le previsioni di Piano, quella delle osservazioni non può essere intesa quale ulteriore fase per introdurre nuove edificazioni. Nel caso specifico l'entità e l'ubicazione dell'area residenziale richiesta, andrebbe ad accentuare talune criticità già evidenziate dagli Enti sovraordinati (consumo di suolo, aspetti paesaggistici ed ambientali ecc.), senza alcuna possibilità di valutazione nel merito da parte degli Enti suddetti. Si evidenzia in proposito che la richiesta oltre ad interessare un'area interamente boscata, rientra nelle Aree di 1° livello interne ad un corridoio primario della RER. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.		X	
5	2729	13/09/2012	Lanzarotti Mara	L'osservazione riguarda il terreno identificato catastalmente al F 5 Mappali 38 e 39. Si chiede la	In linea generale, e fatti salvi casi specifici volti ad integrare e/o a rendere funzionali le previsioni di		X	

				modifica della destinazione di parte dei citati lotti, da area agricola di salvaguardia dell'abitato ad area ad uso commerciale.	Piano, quella delle osservazioni non può essere intesa quale ulteriore fase per introdurre nuove edificazioni. Nel caso specifico l'entità e l'ubicazione dell'area commerciale richiesta, andrebbe ad accentuare talune criticità già evidenziate dagli Enti sovraordinati (consumo di suolo, aspetti paesaggistici ed ambientali, accesso dalla viabilità ordinaria ecc.), senza alcuna possibilità di valutazione nel merito da parte degli Enti suddetti. Si evidenzia inoltre che 2/3 dell'area ricade in zona di rispetto stradale ai sensi del vigente C.D.S. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.			
--	--	--	--	--	---	--	--	--

CONTRODEDUZIONI ALLE PROPOSTE, INDICAZIONI, PRESCRIZIONI DEGLI ENTI COMPETENTI

Rif.	N° Prot	Data di presentazione	Ente	Osservazione/ proposta di modifica	Controdeduzione	Adeguamento		
						si	no	In parte
01	1483	31/07/2012	ASL	Parere favorevole				
02	1933	10/10/2012	ARPA	1. Si apprezzano sia l'attenta applicazione dei vari passaggi procedurali VAS sia la puntuale controdeduzione ai vari contributi presentati. Si da atto dell'accoglimento dei suggerimenti contenuti nelle precedenti osservazioni e, comunque, delle controdeduzioni e integrazioni effettuate in merito. 2. Si ribadiscono le perplessità sollevate in merito agli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di PGT pur considerando un arco temporale di medio-lungo termine. Si riafferma come la previsione di 240 abitanti in più rispetto ai 237 residenti appaia sovradimensionata, sia considerando che le previsioni di PRG sono state in buona parte disattese, sia valutando che gli incrementi derivanti dalle nuove aree previste (AT e Aree di competenza del PDR) e dal completamento del tessuto consolidato determinano un aumento della capacità insediativa fino a 189 abitanti. Si apprezza comunque l'intenzione da parte dell'Amministrazione di considerare la verifica quinquennale quale occasione per monitorare lo stato di attuazione delle previsioni e se del caso ritardare le medesime.	2. Come evidenziato nel DdP, la previsione insediativa del nuovo PGT non è un obiettivo da raggiungere a tutti i costi nel quinquennio, ma una proiezione finalizzata a garantire uno sviluppo organico inquadrato in un disegno di medio – lungo termine. Taluni ambiti sono inoltre considerati strategici per il raggiungimento di specifici obiettivi di funzionalità urbana e/o territoriale. Si ribadisce in ogni caso che la revisione quinquennale del DdP prevista dalla LR 12/05 sarà occasione per una verifica temporale che consentirà di monitorare ed eventualmente ritardare alcune scelte di piano in relazione al concretizzarsi o meno degli scenari prefigurati.			
03			Provincia di Pavia	1 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATT1 L'edificazione dell'ambito dovrà attestarsi verso le costruzioni già esistenti e dovrà esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche del contesto di riferimento. Particolare attenzione dovrà essere posta al materiale di rivestimento, valutandone attentamente le proposte in quanto fattore determinante per la compatibilità, al fine di limitare la percezione dell'involucro. La realizzazione dell'area a parcheggio deve conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale con progetti organici, privilegiando l'uso di materiale inerte naturale di cava. 2 - TAVOLA DELLE PREVISIONI Si evidenzia che, secondo i criteri Regionali di	1 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATT1 Si prende atto dei suggerimenti proposti e si provvede ad integrarli nella relativa scheda d'ambito 2 – TAVOLA DELLE PREVISIONI Per ragioni di chiarezza espositiva, la verifica delle azioni di piano rispetto ai vincoli ed alle classi di fattibilità geologica è stata rappresentata su apposito elaborato – TAV. 1.26 del DdP. L'individuazione del confine comunale è stata effettuata secondo le modalità richiamate, e formalmente concordata con i comuni confinanti (agli atti del PGT); 4 – ASPETTI VIABILISTICI Per quanto riguarda gli accessi ai nuovi ambiti, con particolare riguardo ad ATR1, si prende atto delle indicazioni fornite e si provvede ad inserirle nelle relative schede normative. Le caratteristiche degli interventi da attuare nella nuova			X

				attuazione della LR 12/05, la Tavola delle previsioni di Piano dovrebbe rappresentare, fra l'altro, i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica; Si richiamano altresì le modalità previste per l'individuazione del confine comunale; 3 – ASPETTI COMMERCIALI Si prende atto di quanto contenuto nello studio allegato al PGT. 4 – ASPETTI VIABILISTICI Si danno indicazioni circa la localizzazione dei nuovi accessi entro e fuori centro abitato, in particolare: - ATR1 non potrà accedere direttamente alla viabilità provinciale ex. ss 461. Dovrà essere concordata l'individuazione di un unico accesso che tenga conto anche degli accessi e strade esistenti e previste, le cui caratteristiche e ubicazione dovranno essere definite con il preposto ufficio provinciale. Vengono altresì richiamati gli obblighi previsti dal DPR 142/04 a carico dei titolari che andranno ad attuare gli ambiti di trasformazione, per quanto concerne le mitigazioni del rumore nelle fasce di pertinenza acustica delle strade. 5 – ASPETTI GEOLOGICI - La Carta della Fattibilità Geologica deve essere prodotta anche in scala 1:10.000 su base CTR al fine di consentire l'aggiornamento del mosaico della fattibilità contenuta nel SIT. - Vista la classe di fattibilità geologica in cui ricadono gli ambiti di trasformazione ATR1 e ATT1, in fase attuativa dovranno essere seguite le prescrizioni di cui alle norme geologiche di Piano. 6 – INDICAZIONE DI CARATTERE GENERALE - Si richiama la DGR 8/8757/2008 relativa alla maggiorazione del contributo di costruzione per gli interventi che interessano nuove aree agricole; - Aria ed Energia: - nel PGT non risulta esservi alcun richiamo esplicito alle disposizioni relative al Piano di Illuminazione; - si richiamano le disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici, risparmio energetico e riduzione di emissione inquinanti, lotta all'inquinamento luminoso. - Risorse idriche: - si richiamano le disposizioni vigenti a tutela dei corsi d'acqua e del reticolo idrico minore, da rispettare negli ambiti di trasformazione, nonché le limitazioni da porre in atto all'interno delle fasce di	edificazione (ricettori) interna alla fascia di pertinenza acustica delle strade esistenti, sono sancite dalle disposizioni del Regolamento edilizio (e non quindi dalle NTA). 5 – ASPETTI GEOLOGICI La carta della fattibilità geologica è stata prodotta su supporto cartaceo e informatico (CD). In quest'ultimo sono contenuti il formato .pdf e gli shapefile specifici del tema "fattibilità geologica" con i quali è possibile aggiornare il SIT su base CTR 1.10000 (quest'ultima operazione può richiedere la conversione delle corrispondenti coordinate geografiche). Pertanto l'Amministrazione Pubblica (Provincia e Comune) dispone degli elementi sufficienti per l'aggiornamento del SIT, come del resto la Regione Lombardia che ha espresso parere finale favorevole sullo studio geologico in oggetto. 6 – INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE - Fa parte della prassi amministrativa applicare la maggiorazione del contributo di costruzione secondo quanto disposto dalla normativa Regionale. - Aria ed energia: - Relativamente a quanto osservato in merito alla mancanza di un esplicito riferimento al Piano di Illuminazione nel PGT: vedasi il punto 2.1.2.4 della Relazione generale. - Si prende atto dei richiami alla vigente normativa in materia di certificazione energetica, di risparmio energetico, di riduzione delle emissioni ecc. L'applicazione di tale normativa è tuttavia materia da Regolamento Edilizio. - Risorse idriche: la tutela dei corsi d'acqua, del reticolo idrico minore nonché delle captazioni per uso idropotabile, è regolamentata nella specifica sezione Geologica delle NTA del PGT. Si fa presente che per quanto riguarda l'inedificabilità della fascia di rispetto idraulico dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore, il comune di Cecina ha ottenuto la deroga a 3,00 m per alcuni tratti dei fossi di Cà Zanrè e di Serra del Monte (Parere Regione Lombardia – STER Pavia, Prot. AE10.2012.0001913 del 14.05.2012). - Quanto alla dimostrazione di compatibilità delle politiche d'intervento con le risorse economiche individuate dall'Amministrazione, si rimanda al punto 2.3.9 della Relazione. 8 – INDICAZIONI RELATIVE AL DDP – PDR - PDS - l'inserimento degli ambiti di trasformazione anche negli elaborati grafici del PdR, ha unicamente la funzione di rendere più chiara ed organica la lettura delle scelte di Piano. Dai combinati disposti degli artt: 4-31-53 delle NTA, si evince in modo inequivocabile la competenza esclusiva del DdP in merito agli Ambiti di trasformazione; - Per la sostenibilità dei costi previsti dal Piano dei servizi vedasi quanto esplicitato al punto 3.11 della			
--	--	--	--	---	--	--	--	--

				rispetto dei pozzi per uso idropotabile. - Risorse economiche: tra i contenuti del DdP deve esserci la dimostrazione di compatibilità delle politiche di intervento, con le risorse economiche attivabili dall'Amm.ne Comunale. 7 – INDICAZIONI RELATIVE AL DDP – PDR - PDS - Gli ambiti di trasformazione devono trovare riscontro solo nel DdP e non nel PdR; - Necessita' che il Piano dei Servizi espliciti la sostenibilità dei costi previsti in relazione alle risorse attivabili dall'Ente; - Il PUGGS deve essere integrato con le nuove previsioni di piano; - La tavola delle Previsioni di Piano dovrà essere restituita in formato shapefile, trasmettendo i vari livelli informativi a Provincia e Regione secondo quanto previsto dalla DGR 8/1681/2005.	Relazione del pgt. - L'obbligo per l'Amm.ne di dotarsi del PUGGS e' richiamato al punto 3.10 della Relazione. - La trasmissione a Provincia e Regione della tavola delle previsioni di Piano nel formato richiesto, sarà effettuata dopo la definitiva approvazione del PGT e l'eventuale adeguamento del medesimo in accoglimento di osservazioni e/o prescrizioni.			
--	--	--	--	--	--	--	--	--