



Comune di Gussola

Provincia di Cremona



Piano di Governo del Territorio

Ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i.

Prima Variante al PGT

Relazione di Progetto

Febbraio 2014

Gruppo di lavoro:

Luca Menci
Marco Banderali
Roberto Bertoli
Marco Antonelli
Clizia Grandini
Federica Gè
Cristian Greppi



Il Sindaco

Marino Chiesa

L'Assessore all'Urbanistica

Giovanni Leoni

Il Responsabile del Procedimento

Carlo Roberto Scapini

Adozione

Delibera di C.C. n..... del

Approvazione

Delibera di C.C. n..... del

Indice

1. Premessa	3
2. Le fasi del procedimento	4
3. I contenuti della proposta di Variante	5
4. La verifica del dimensionamento di Piano	13

1. Premessa

Premesso che:

- Il comune di Gussola con Del. C.C. n. 9 del 23/03/2012 ha approvato il vigente PGT ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i.;
- Il PGT è divenuto efficace dopo la pubblicazione sul BURL n. 32 dell'8/08/2012

Al fine di migliorare la gestione del vigente strumento di governo del territorio e di apportare alcune ottimizzazioni puntuali, l'Amministrazione Comunale ha disposto la definizione della I^a Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio.

Per una migliore esplicitazione delle tematiche inerenti la Variante in oggetto si procederà, con il presente documento, a predisporre una comparativa tra lo stato attuale e la proposta di Variante in cui sono evidenziate e commentate le differenze e le relative ripercussioni negli elaborati di Piano.

2. Le fasi del procedimento

Le disposizioni procedurali in materia normativa che porteranno all'approvazione e all'entrata in vigore della presente variante sono le medesime seguite per l'approvazione del P.G.T. vigente (*Art.13, comma 13, LR 12/2005*).

La Variante al PGT è dunque soggetta alla presente procedura:

- Avvio del procedimento della Variante al PGT;
- Avvio del procedimento della fase di assoggettabilità alla VAS;
- Messa a disposizione del Documento Preliminare contestualmente alla convocazione degli Enti territoriali;
- Convocazione della Conferenza di Verifica e Valutazione;
- Eventuale decisione di non assoggettabilità a VAS oppure procedura tradizionale con esplicitazione del parere motivato;
- Messa a disposizione della Proposta di Variante e del Rapporto Preliminare per 30 giorni con relativo invito pubblico alla cittadinanza per l'esplicitazione della Variante;
- Adozione della Variante da parte del Consiglio Comunale;
- Deposito degli atti di pianificazione nella sede comunale presso la quale gli interessati potranno prenderne visione al fine di presentare le proprie osservazioni;
- Controdeduzioni alle osservazioni eventualmente pervenute;
- Approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale;
- Pubblicazione sul BURL regionale della Variante approvata e conseguente effettiva vigenza

3. I contenuti della proposta di Variante

La Variante al PGT di Gussola nasce con l'obiettivo principale di ottimizzare alcuni aspetti specifici dell'apparato normativo al fine di renderlo maggiormente flessibile nell'applicazione delle disposizioni. Volontà dell'Amministrazione è stata quella di non considerare accoglibili ulteriori proposte di modifiche al PGT interessanti aspetti non legati alla normativa di Piano: questo al fine di sottolineare ulteriormente il carattere minimalista della Prima Variante.

Nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione dell'avvio del procedimento e l'attuale Messa a Disposizione della proposta di Variante si è provveduto alla raccolta delle istanze dei portatori di interessi. Nello specifico sono pervenuti, da parte del pubblico interessato, due contributi con richieste di modifiche degli atti di PGT.

La prima istanza, del 07 febbraio 2014, è riferita alla richiesta di modifica della classificazione di un area di proprietà privata.

La seconda istanza, del 19 febbraio 2014, è riferita alla richiesta di modifica della definizione di Volume, in particolare del Volume esistente nel caso di edifici compresi nel Nucleo di Antica Formazione, negli ambiti di riqualificazione e negli edifici di matrice rurale.

Entrando nello specifico si è ritenuto di non considerare accoglibili le due proposte per le motivazioni di cui sotto:

- per quanto riguarda la prima istanza si può asserire che non risulta coerente con gli obiettivi della Variante che, di fatto, è rivolta esclusivamente a ottimizzare e specificare le norme di PGT. L'istanza pertanto è rimandata ad altra procedura di Variante;
- per quanto riguarda la seconda istanza si fa presente che la richiesta di calcolare il volume reale a partire dal pavimento del primo piano abitabile non trova di fatto un'applicazione generale. Infatti il Volume esistente si riferisce anche ad edifici che oggi non sono abitabili (rustici, stalle, fienili, edifici privi di abitabilità, ecc pertanto anche privi di un pavimento) e che il Piano delle Regole intende recuperarli ai fini residenziali e compatibili. Inoltre, il calcolo del Volume esistente secondo la definizione vigente risulta più ampio e consente di disporre di una capacità edificatoria maggiore di quella derivante dalla definizione richiesta. Per le ragioni sopra espresse non si considera opportuno modificare la definizione come richiesto.

Alla luce di quanto sopra esplicitato rimangono in oggetto alla Variante le sole modifiche all'apparato normativo proposte dall'Amministrazione: oltre alle Norme di Attuazione nessun altro elaborato testuale e/o cartografico verrà modificato.

Tutte le modifiche proposte non concorrono a determinare nuovo consumo di suolo e non introducono ulteriori carichi insediativi e pressioni all'ambiente.

Relativamente al nucleo di antica formazione le variazioni non alterano l'impianto generale delle disposizioni e non incidono sulle modalità di intervento, confermando pertanto la finalità del recupero del patrimonio edilizio. Viceversa intendono introdurre una maggiore flessibilità per gli interventi con particolare attenzione alle aree accessorie.

Entrando nel merito la Variante introduce cambiamenti ai seguenti articoli della normativa di Piano:

- Art. 13 – Elementi progettuali;
- Art. 19 – Definizioni e parametri urbanistici;

- Art. 79 – Classificazione delle aree nel nucleo di antica formazione;
- Art. 81 – Criteri di intervento nel nucleo di antica formazione;
- Art. 82 - Prescrizioni per gli interventi nel nucleo di antica formazione;
- Art. 85 – Ambito residenziale di prima edificazione;
- Art. 108 – Ambito soggetto a pianificazione concertata;

Vengono di seguito evidenziati gli articoli oggetto di modifica: al fine di facilitare la lettura comparata rispetto allo stato vigente si riportano nella parte destra del prospetto seguente le modifiche introdotte, con la specifica del:

- Colore rosso per le parti introdotte dalla Variante;
- Colore giallo per le parti cancellate rispetto al testo vigente

Per ogni parte della normativa oggetto di Variante viene esplicitata brevemente la motivazione a supporto della modifica.

Art. 13 – Elementi progettuali

La Variante si propone di:

- correggere un'impresione nell'articolato in modo da rendere il testo normativo maggiormente conforme alle disposizioni del Codice della Strada;
- esplicitare in modo evidente dove vi è la possibilità di realizzare parcheggi lungo il margine stradale.

Art. 13 – Elementi progettuali

[omissis]

7. Parcheggi di uso pubblico. I parcheggi di uso pubblico devono essere previsti in spazi appositi al di fuori della sezioni tipo delle strade; non possono quindi essere disposti "a cassetta" lungo il margine stradale. Le tipologie preferibili sono quelle "a pettine" o "a lisca di pesce".

[omissis]

Art. 13 – Elementi progettuali

[omissis]

7. Parcheggi di uso pubblico. I parcheggi di uso pubblico devono essere previsti in spazi appositi al di fuori delle carreggiate stradali. Sono preferibili soluzioni "a pettine" o a "lisca di pesce". Sono inoltre consentite disposizione "a cassetta" lungo il margine della strada. della sezioni tipo delle strade; non possono quindi essere disposti "a cassetta" lungo il margine stradale. Le tipologie preferibili sono quelle "a pettine" o "a lisca di pesce".

[omissis]

Art 19 – Definizioni e parametri urbanistici

La Variante intende consentire la creazione di aggetti anche di maggiori dimensioni salvaguardando il principio di escluderli dal computo della Superficie Coperta fino ad una dimensione di 1,50 m.

Art 19 – Definizioni e parametri urbanistici

[omissis]

Sc (Superficie coperta)

E' l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante, con esclusione degli aggetti (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi) sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro perimetrale. Qualora gli elementi non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili.

[omissis]

Art 19 – Definizioni e parametri urbanistici

[omissis]

Sc (Superficie coperta)

E' l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante, con esclusione degli aggetti (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi) sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro perimetrale. **Per aggetti superiori a 1,50 m sono computabili ai fini della Sc le sole porzioni eccedenti lo stesso limite massimo.** Qualora gli elementi non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili.

[omissis]

Art. 79 – Classificazione delle aree nel nucleo di antica formazione

La Variante intende adeguare le disposizioni relative all'uso delle aree inedificate nel nucleo di antica formazione con le disposizioni vigenti in materia di parcheggi pertinenziali.

Art. 79 – Classificazione delle aree nel nucleo di antica formazione

[omissis]

d. Area pertinenziale

E' l'area privata, edificata o inedificata, al servizio degli edifici individuati nell'elaborato I.2 – Destinazioni d'uso nel NAF. Le aree così individuate devono essere mantenute libere da ogni edificazione, fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli, e, pavimentate nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri, con l'adozione di materiali e tipologie tipiche dei nuclei di antica formazione.

Art. 79 – Classificazione delle aree nel nucleo di antica formazione

[omissis]

d. Area pertinenziale

E' l'area privata, edificata o inedificata, al servizio degli edifici individuati nell'elaborato I.2 – Destinazioni d'uso nel NAF. Le aree così individuate devono essere mantenute libere da ogni edificazione, fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli, e, pavimentate nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri, con l'adozione di materiali e tipologie tipiche dei nuclei di antica formazione.

All'interno dell'Area pertinenziale, le strutture edilizie e gli edifici accessori regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere conservati e destinati unicamente a:

- locali di deposito senza permanenza di persone;
- autorimesse.

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del presente PGT non possono subire modifiche della destinazione d'uso.

E' sempre vietata la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui rispetto agli impianti originari.

Devono essere mantenute e, se possibile, incrementate le alberature di alto fusto esistenti e gli arbusti di particolare interesse per il loro sviluppo e portamento.

L'Area pertinenziale è inedificabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto a (ricostruzione con prescrizioni generali) dell'art. 81; fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti.

[omissis]

All'interno dell'Area pertinenziale, le strutture edilizie e gli edifici accessori regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere conservati e destinati unicamente a:

- locali di deposito senza permanenza di persone;
- autorimesse.

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del presente PGT non possono subire modifiche della destinazione d'uso.

E' sempre vietata la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui rispetto agli impianti originari.

Devono essere mantenute e, se possibile, incrementate le alberature di alto fusto esistenti e gli arbusti di particolare interesse per il loro sviluppo e portamento.

L'area pertinenziale è inedificabile ad eccezione delle seguenti fattispecie e fatte salve le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti;

- è consentita una parziale utilizzazione dell'area pertinenziale nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto a (ricostruzione con prescrizioni generali) dell'art. 81;

• l'area pertinenziale può essere utilizzata per la realizzazione di autorimesse ed altri servizi ed accessori ascrivibili alla Snr Superficie non residenziale come definita dall'art. 19 e con le quantità previste dall'art. 82.

L'Area pertinenziale è inedificabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto a (ricostruzione con prescrizioni generali) dell'art. 81; fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti.

[omissis]

Art. 81 – Criteri di intervento nel nucleo di antica formazione

La Variante si propone di:

- stralciare l'obbligo di ricorrere al parere della commissione urbanistica uniformandosi alle vigenti disposizioni regionali;
- consentire, seppur nel rispetto delle disposizioni di tutela sovraordinata, la demolizione di edifici che presentano precarie condizioni di sicurezza anche se appartenenti ad un complesso edilizio di interesse tipologico e testimoniale.

Art. 81 – Criteri di intervento nel nucleo di antica formazione

[omissis]

5. Tutti gli interventi previsti dal presente articolo devono essere sottoposti a parere da parte della commissione urbanistica e per il paesaggio.

[omissis]

E. Restauro architettonico

Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.

Gli interventi relativi a questi edifici devono uniformarsi, in termini procedurali e attuativi, a quanto stabilito in materia di tutela dei beni culturali e acquisire preliminarmente specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza per i soli edifici vincolati dalla stessa.

Art. 81 – Criteri di intervento nel nucleo di antica formazione

[omissis]

5. **Gli interventi di cui al presente articolo sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio secondo le disposizioni regionali vigenti. Tutti gli interventi previsti dal presente articolo devono essere sottoposti a parere da parte della commissione urbanistica e per il paesaggio.**

[omissis]

E. Restauro architettonico

Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.

Gli interventi relativi a questi edifici devono uniformarsi, in termini procedurali e attuativi, a quanto stabilito in materia di tutela dei beni culturali e acquisire preliminarmente specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza per i soli edifici vincolati dalla stessa.

Fatte salve le disposizioni di tutela sovraordinata, gli edifici sottoposti alla presente categoria di intervento possono essere oggetto di interventi di demolizione totale o parziale in caso di accertate condizioni di pericolo ed instabilità del manufatto.

Art. 82 – Prescrizioni per gli interventi del nucleo di antica formazione

Al fine di meglio chiarire le possibilità di intervento sulle aree pertinenziali, la Variante intende coerenza la realizzazione di autorimesse e accessori secondo le disposizioni già contenute nell'art. 19 delle norme di PGT.

Art. 82 – Prescrizioni per gli interventi del nucleo di antica formazione

[omissis]

- Per le aree libere è data possibilità di realizzare autorimesse e/o accessori aventi superficie massima pari a 50 mq.

Art. 82 – Prescrizioni per gli interventi del nucleo di antica formazione

[omissis]

- Per le aree **pertinenziali libere** è data possibilità di realizzare autorimesse **ed altri servizi ed accessori ascrivibili alla Snr Superficie non residenziale come definita dall'art. 19** e/o **accessori** aventi superficie massima pari a 50 mq.

Art. 85 – Ambito residenziale di prima edificazione

All'interno dell'ambito residenziale di prima edificazione, la Variante si propone di:

- meglio specificare in quali casi è consentita l'edificazione in aderenza;
- non richiedere espressamente la registrazione e la trascrizione degli atti nei Registri immobiliari, rimandando pertanto alle disposizioni civilistiche;
- coerenza la realizzazione di autorimesse e accessori secondo le disposizioni già contenute nell'art. 19 delle norme di PGT, uniformandola con quanto disposto per il nucleo di antica formazione.

Art. 85 – Ambito residenziale di prima edificazione

[omissis]

4. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine, avente uguale o maggiore altezza, o a seguito di accordo fra i confinanti registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

5. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento [tettoie, coperture per auto, casette (sup a 1,50 x 2,00 x h 2,00), gazebo, pergolato (tralacciato aperto) ecc.].

6. Il PdR si attua sui lotti ineditati, mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

Art. 85 – Ambito residenziale di prima edificazione

[omissis]

4. E' ammessa la costruzione in aderenza, **ad eccezione degli accessori**, nel caso di preesistente edificio a confine, avente uguale o maggiore altezza, o, **in caso di lotto ineditato**, a seguito di accordo fra i confinanti **registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari**.

5. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento [tettoie, coperture per auto, casette (sup a 1,50 x 2,00 x h 2,00), gazebo, pergolato (tralacciato aperto) ecc.].

5. 6. Il PdR si attua sui lotti ineditati, mediante

- $I_f \leq 1,50$ mc/mq
- $R_c \leq 40\%$
- $H \leq 9.50$ m

7. Eventuali edifici a destinazione ex agricola (stalle, fienili o rustici) possono essere trasformati, mediante interventi di Ristrutturazione edilizia così come definita dal Regolamento Edilizio, in spazi ad uso abitativo anche qualora ciò comporti un I_f maggiore di quello ammesso.

8. Per le aree di pertinenza è ammessa la costruzione di autorimesse aventi SLP massima pari a 50 mq.

9. Per le aree pertinenza aventi superficie inferiore a 200 mq è ammessa la costruzione di locali accessori aventi SLP massima di 20 mq. Per aree pertinenziali aventi superficie superiore a 200 mq è ammessa la costruzione di locali accessori avente superficie massima compresa tra il 10% dell'area pertinenziale fino ad un massimo di 50 mq. Previo atto abilitativo comunale

interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_f \leq 1,50$ mc/mq
- $R_c \leq 40\%$
- $H \leq 9.50$ m

6. 7. Eventuali edifici a destinazione ex agricola (stalle, fienili o rustici) possono essere trasformati, mediante interventi di Ristrutturazione edilizia così come definita dal Regolamento Edilizio, in spazi ad uso abitativo anche qualora ciò comporti un I_f maggiore di quello ammesso.

7. 8. Per le aree di pertinenza è ammessa la costruzione di autorimesse aventi SLP massima pari a 50 mq.

8. 9. Per le Sulle aree pertinenza è data possibilità di realizzare autorimesse ed altri servizi ed accessori ascrivibili alla S_{nr} Superficie non residenziale come definita dall'art. 19 aventi superficie massima pari a 50 mq. aventi superficie inferiore a 200 mq è ammessa la costruzione di locali accessori aventi SLP massima di 20 mq. Per aree pertinenziali aventi superficie superiore a 200 mq è ammessa la costruzione di locali accessori avente superficie massima compresa tra il 10% dell'area pertinenziale fino ad un massimo di 50 mq. Previo atto abilitativo comunale

Art. 108 – Ambito soggetto a pianificazione concertata

La Variante intende consentire la realizzazione di manufatti accessori di ridotte dimensioni al servizio delle attività insediate.

Art. 108 – Ambito soggetto a pianificazione concertata

[omissis]

3. Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:

- sono vietate le nuove costruzioni;
- è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del

Art. 108 – Ambito soggetto a pianificazione concertata

[omissis]

3. Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:

- sono vietate le nuove costruzioni;
- è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del

presente PGT, in particolare, è consentito l'uso agricolo dei suoli a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche fisiche e morfologiche dei suoli;

- sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Risanamento conservativo come definiti da Regolamento Edilizio;

- in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni del PGT.

presente PGT, in particolare, è consentito l'uso agricolo dei suoli a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche fisiche e morfologiche dei suoli;

- sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Risanamento conservativo **come definiti da Regolamento Edilizio**;

- **è consentita la realizzazione di edifici e manufatti al servizio delle attività insediate fino ad un massimo di 150 mq di superficie complessiva con altezza non superiore a m 3,5;**

- in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni del PGT.

4. La verifica del dimensionamento di Piano

La verifica del dimensionamento di Piano è un atto consequenziale alle varianti introdotte ai Piani di Governo del Territorio. Nel caso specifico della Variante di Gussola tale condizione non è applicabile in quanto tutte le modifiche:

- non prevedono trasformazioni del territorio né dell'uso dello stesso;
- non variano i parametri urbanistici né prevedono ulteriori carichi insediativi;
- non incidono sulle aree per servizi esistenti o in previsione.

Per quanto riguarda questa Variante puntuale si confermano, quindi, tutti i dati dimensionali del vigente PGT.