

REGIONE LIGURIA PROVINCIA DI GENOVA

**Comune di Pozzaglio ed Uniti**

**PGT**



**Piano di Governo del Territorio**

# **DOCUMENTO DI PIANO**

**prima variante**

**PROGETTO  
ARCH. MICHELE DI OMODIO**

<b>PREVISIONI DI PIANO</b>	<b>D.P.</b>
<b>RELAZIONE GENERALE</b>	<b>2.1 * OP</b>

**MODIFICATA IN SEGUITO ALE OSSERVAZIONI ED AI PARERI PERVENUTI**

**ADOZIONE:** Deliberazione G.O. n.8 del 01.04.2014

**APPROVAZIONE:** Deliberazione G.O. n.8 del 01.04.2014

## PRIMA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### Relazione Tecnica Illustrativa

La Variante determina tre tipi di correzione agli elaborati del Piano Vigente:

1. Modifiche delle tavole di previsione di Piano (Pozzaglio, Casalsigone, Villanova Alghisi con Brazzuoli, Territorio Nord e Territorio Sud);
2. Modifiche delle tavole di prescrizioni attuative dei centri storici;
3. Modifiche del testo normativo.

La Variante si completa con una relazione riassuntiva delle variazioni alla dimensioni di Piano e con una rinnovata versione dell'elaborato relativo agli indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione.

#### MODIFICHE DELLE TAVOLE DI PREVISIONI DI PIANO

1. Eliminazione del comparto di trasformazione residenziale già previsto a nord ed ad ovest della cascina Mirandola (Pozzaglio nord – ovest). L'eliminazione, attuata su iniziativa della proprietà, riduce il rischio di possibili conflitti con l'attività zootecnica preesistente a sud, salvaguarda una significativa visuale del centro storico (da nord – ovest) e fornisce un significativo contributo al doveroso risparmio di terreno agricolo comunale.
2. Destinazione a verde pubblico di un comparto già destinato a parcheggio. Essendosi rilevato di fatto impraticabile l'ipotesi, a suo tempo formulata, di qui spostare il mercato degli ambulanti, la nuova destinazione sembra la più pertinente anche nell'ottica di qualificare l'accesso al paese dalla via Brescia.
3. Si tratta di una lunga fascia di terreno che il vigente PGT dichiara inedificabile in quanto interessata dal rispetto di un importante metanodotto. Poiché tale metanodotto è stato recentemente dismesso e smontato, la variante di PGT estende sull'area già dichiarata di relativo rispetto le previsioni urbanistiche già vigenti sui terreni limitrofi.
4. Il vigente PGT prevede il completamento verso sud-est del quartiere produttivo di via Bongiovanni. Poiché una porzione dei terreni interessati da tale previsione è già stata edificata a mezzo SUAP (Wal\_Cor s.n.c.), per la restante porzione è stato redatto un apposito Piano Insediamenti Produttivi.
5. Su iniziativa della proprietà una porzione di terreno inedificato già proposto per l'edificazione viene ridestinato all'uso agricolo con conseguente, anche se modesto, risparmio di terreno.
6. Viene destinato a verde privato un piccolo lotto di terreno depresso intercluso tra scarpate che, di fatto, ne inibirebbero l'edificazione.

7. Come proposto dalla quota prevalente della proprietà interessata viene significativamente ridimensionato l'ambito di espansione produttiva già previsto a sud della Quistra Vecchia ed ad ovest del comparto produttivo previsto in fregio alla via Brescia. La variante comporta un significativo risparmio di terreno agricolo.
8. Su richiesta di parte delle proprietà interessate, viene eliminata la fascia di rispetto inedificabile già prevista all'interno della zona urbana di Brazzuoli (dismessa viabilità per Corte de Frati).
9. Come sollecitato dalla contigua proprietà, viene eliminato un piccolo comparto di terreno destinato ad attività produttive e, più opportunamente, destinato ad attrezzature di interesse generale.
10. Come sollecitato dalla proprietà, viene ridestinato all'uso agricolo un ampio lembo di terreno già proposto per una destinazione alberghiera, destinazione per la quale non sono state avanzate proposte concrete. La variante determina un significativo risparmio di terreno agricolo.

Si segnalano inoltre le seguenti correzioni:

- A. Aggiornamenti cartografici (soprattutto in Pozzaglio sud e nella zona industriale di via Bongiovanni);
- B. Distinzione tra i vincoli ambientali derivanti dalla legge Galasso e quelli derivanti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (attraverso il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) o di iniziativa comunale.
- C. Eliminazione del vincolo paesistico erroneamente localizzato lungo la via Brescia, a nord della località Brazzuoli.
- D. Indicazioni relative ai comparti di trasformazione integrate con la precisazione delle relative superfici catastali.
- E. Aggiornamento delle tavole di prescrizioni attuative nei centri storici consentendo in ogni caso la ristrutturazione leggera laddove si è già operato attraverso Piano di Recupero.

Sono state infine apportate modeste correzioni ad alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione (Norme Urbanistiche):

art.6 – Costruzioni basse in confine – Rapporto di impermeabilizzazione;

art.15 – Introduzione di un massimo di modifica d'uso comunque compatibile;

art. 51 – Inserimento dello stralcio dell'art. 16 comma 2 del PTCP vigente;

art. 52 – Trasmissione alla Soprintendenza di progetti determinanti scavi nel sottosuolo.

Sono stati infine accorpati i residui comparti di trasformazione previsti a sud di via Bongiovanni, unificandoli nel CPT 5, di fatto coincidente con il vigente PGT.

## **Relazione finale**

La prima Variante al vigente PGT del Comune di Pozzaglio ed Uniti fu adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 1 aprile 2014.

A tale Variante furono avanzate da privati complessivamente n.3 osservazioni entro i termini regolamentari e n.3 osservazioni fuori dai termini regolamentari.

Gli Enti Pubblici interessati si espressero con i documenti appositamente elaborati dall'ARPA, dalla PROVINCIA DI CREMONA e dall'ASL.

Le modificazioni conseguenti alla osservazioni, prescrizioni e pareri pervenuti non determinarono significative modificazioni del testo adottato e vigente.

L'innovazione più significativa è sicuramente costituita dall'introduzione nel complesso regolamentare delle disposizioni cartografiche e normative derivanti dalla Variante del PTCP recentemente approvata.

Il ridotto lasso di tempo e le modeste risorse tecniche a disposizione non consentirono di effettuare quella verifica dell'effettiva estensione e qualità dei boschi suggerita dalla Provincia.

A colmare tale lacuna, così come a riconsiderare alcune osservazioni private avanzate fuori dagli ambiti oggetto di osservazione l'Amministrazione Comunale potrà provvedere in occasione di una prossima e più sistematica revisione dell'intero PGT.

Cremona, 20.09.2014

Il Tecnico  
(*arch. Michele de Crecchio*)