



COMUNE DI SAN GIACOMO DELLE SEGNATE
PROVINCIA DI MANTOVA
REGIONE LOMBARDIA

COMMITTENTE

COMUNE DI SAN GIACOMO DELLE SEGNATE

IL SINDACO

Paolo Bocchi

RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

Urb. Armando Laurati

LAVORO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE N.1/2013 AL PIANO SERVIZI E
PIANO DELLE REGOLE AI SENSI E PER
GLI EFFETTI DELL'ART. 13, COMMA 13
L.R. 12/2005 E SMI.

COORDINATORE
DI PROGETTO

ARCH. PATRIZIA PENITENTI

REDATTORI PGT

ARCH. PATRIZIA PENITENTI
ARCH. DANIELA GABUTTI
ARCH. FRANCESCO CAPRINI

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
DELLA VARIANTE N.1

Data: AGOSTO 2013
File name: CARTIGLIO_RELAZIONE.mxd

COPRAT
urbanistica

società cooperativa di progettazione
e ricerca architettonica e territoriale

sede principale: **mantova** via Corridoni 56, 46100 Mantova, tel 0376-368412, fax 0376-368894
sede operativa: **milano** via Cornalia 19, 20124 Milano, tel fax 02-67481262
cf p. iva 00400114 020 7, info@coprat.it, www.coprat.it

Regione Lombardia

Provincia di Mantova

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI SAN GIACOMO DELLE SEGNATE

VARIANTE N.1/2013 AL PIANO SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

ai sensi e per gli effetti
dell'art. 13 – comma 13 – L.R. 12/2005 e smi.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1 PREMESSA

Il Comune di San Giacomo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) divenuto efficace, ai sensi dell'art.13, comma 11 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. in data 27/04/2011 (con la pubblicazione sul B.U.R.L.).

Le successive fasi di gestione e attuazione del PGT hanno fatto emergere la necessità di apportare alcune variazioni di dettaglio del PGT, con riferimento in particolare al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, mentre non si ritiene di dover modificare, prima della sua scadenza naturale, il Documento di Piano.

Inoltre, l'evento calamitoso del sisma di maggio 2012, che ha duramente colpito l'edificato presente nel territorio comunale, sia nei centri abitati che nelle campagne, ha comportato la necessità di integrare le NTA con norme specifiche per il recupero degli edifici danneggiati dal sisma del maggio 2012.

In data 27/02/2013, con deliberazione del Consiglio Comunale n.5, è stato dato l'avvio al procedimento di variante agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio.

Con la delibera di Giunta Comunale 22 del 13/4/2013 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e sono state individuate autorità proponenti, procedenti e competenti VAS, i soggetti competenti in materia ambientale, gli Enti territorialmente interessati, le parti sociali, associazionistiche ed economiche e le forze politiche.

A seguito della messa a disposizione del rapporto preliminare della verifica di assoggettabilità sono pervenuti alcuni pareri che in definitiva confermano la non assoggettabilità alla VAS

2 PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di variante al PGT di San Giacomo D/S, recepisce alcune istanze di modifica proposte da privati cittadini, o segnalate dall'ufficio tecnico, adegua l'azzonamento per aggiornamenti di destinazione urbanistica variati rispetto all'approvazione del PGT e introduce un catalogo degli edifici individuati come "Edifici di interesse storico e insediativo tradizionale" tra gli elaborati di PGT

Tutte le osservazioni presentate sono state analizzate e confrontate con gli obiettivi strategici del PGT e hanno riguardato ambiti di ridotte dimensioni, per lo più compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

La variante riguarda anche un ambito produttivo di espansione, inserito nel Documento di Piano per il quale, sempre in accoglimento di una richiesta del proprietario dell'area, si propone lo stralcio. L'accoglimento delle richieste ha comportato la variazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Le Norme Tecniche Attuative sono state **variate puntualmente** per garantire la possibilità di intervento in alcuni contesti urbani che altrimenti non avrebbero potuto essere realizzati, **integrate**, per dare risposta alle nuove esigenze di recupero espresse dai proprietari degli edifici lesionati dal sisma del maggio 2012 del PGT, inserendo un' apposita sezione (Titolo V) nelle norme relative al Piano delle Regole.

Le norme sono state ulteriormente integrate, nelle indicazioni generali, di un articolo che regola le tinteggiature delle facciate, per garantire omogeneità e armonia del contesto costruito.

Gli **estratti** degli elaborati grafici e di testo che subiscono modifiche a seguito della Variante vengono raccolti in un unico documento, con confronto tra lo stato vigente e lo stato di progetto della variante :

- Estratto delle NTA di Piano;
- Stralci delle Tavole grafiche del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole

Nello specifico la Variante consiste in:

1) Inserimento di un nuovo capitolo nel testo delle NTA denominato *“TITOLO V: NORME TRANSITORIE INERENTI GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO LESIONATO DAL SISMA”*

L'esigenza di queste nuove norme nasce dalla impellente necessità di intervenire sugli edifici lesionati dal sisma del maggio 2012, per consentire a coloro che hanno subito danni ingenti, una maggiore velocità e una maggiore flessibilità di intervento.

- Le nuove norme sono predisposte al fine di promuovere e disciplinare gli interventi edilizi di recupero e ricostruzione del patrimonio edilizio danneggiato dal sisma.
- Sono applicabili solo agli edifici oggetto di ordinanza sindacale di inagibilità accompagnata da scheda AEDES o da atti tecnici e/o amministrativi successivi aventi analoga valenza; esse prevalgono sulle norme specifiche previste dalla normativa di PGT e non si applicano per le costruzioni abusivamente realizzate
- Obiettivo prioritario delle norme è disciplinare gli interventi di trasformazione in modo da garantire la tutela, recupero e valorizzazione dei valori storici, culturali, ambientali del patrimonio edilizio danneggiato, assicurando nel contempo ai proprietari degli edifici stessi la possibilità di un ragionevole recupero del valore economico e funzionale del patrimonio stesso.
- Le norme fanno riferimento alle classificazioni degli edifici e dei danni definiti in applicazione delle disposizioni nazionali e regionali in materia, e la definizione degli interventi ammessi è graduata in relazione alla gravità dei danni accertati per i singoli edifici.
- Analogamente gli interventi ammessi sono differenziati in funzione del valore storico, artistico, ambientale e tradizionale dei manufatti edilizi, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali degli ambiti territoriali all'interno dei quali i manufatti sono localizzati.
- Queste norme, nate dall'esigenza di dare una regola agli interventi resi necessari da un evento eccezionale ed accidentale quale il sisma, hanno un determinato tempo di validità e cioè fino allo scadere del Documento di Piano del PGT (2016), a quel punto rientreranno in vigore le norme ordinarie per tutto il patrimonio edilizio.

2) Valutazione di specifiche richieste dei privati giunte con le istanze che richiedono per lo più:

- la modifica totale o parziale della classificazione urbanistica in cui ricadono alcuni ambiti, per ottenere una migliore corrispondenza alla destinazione esistente o che si vorrebbe instaurare (variante n.3,5,6).
- Nuova individuazione o aggiornamento dell'area di edifici classificati come “Edifici di interesse storico e insediativo tradizionale” (variante n. 1,4,8)
- Riduzione di aree edificabili (variante 2 e 7)

3) Redazione di un catalogo degli edifici individuati come “Edifici di interesse storico e insediativo tradizionale” al fine di avere un rilievo aggiornato degli immobili ritenuti di valore, con inserimento di una schedatura che ne delinea le caratteristiche funzionali, costruttive e di conservazione, oltre che la loro individuazione planimetrica, il rilievo fotografico e l'identificazione storica dei fabbricati tramite Catasto Teresiano (dove presenti)

- 4) Precisazione e adeguamento puntuale del testo normativo per una migliore applicazione delle norme:
- TITOLO I, CAPO II: introduzione del nuovo art. 15 inerente la progettazione cromatica degli edifici.
 - TITOLO IV, CAPO II, ART 6.4, AMBITI DI INTERESSE STORICO E INSEDIATIVO TRADIZIONALE: si aggiunge la possibilità di ristrutturazione con ampliamento al massimo del 20% del volume esistente
 - TITOLO IV, CAPO II, ART 7.1.4 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA': si ammettono interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e ricostruzione con possibilità di modifica della sagoma e aumento della volumetria del 20% del volume esistente nel caso si sia raggiunto il limite degli indici di zona
 - TITOLO IV, CAPO II, ART 7.2.4 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A BASSA DENSITA': si ammettono interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e ricostruzione con possibilità di modifica della sagoma e aumento della volumetria del 20% del volume esistente nel caso si sia raggiunto il limite degli indici di zona
 - TITOLO IV, CAPO II, ART 8.3 DESTINAZIONI D'USO (AMBITI PRODUTTIVI): si aggiunge la possibilità di due alloggi (anzichè "alloggi" generico) destinati anche ai famigliari del proprietario con 95 mq di SU per ciascun alloggio.
 - TITOLO IV, CAPO IV, ART 13.3.2 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (IN AREA AGRICOLA a valenza produttiva, PER GLI EDIFICI DISMESSI) : richiesta più flessibilità d'intervento in caso di demolizione e ricostruzione
 - TITOLO IV, CAPO IV, ART 14.7.2 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (IN AREA AGRICOLA a valenza paesaggistica, PER GLI EDIFICI DISMESSI): richiesta più flessibilità d'intervento in caso di demolizione e ricostruzione
 - TITOLO IV, CAPO IV, ART 15.4 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (IN AREA AGRICOLA di interazione, SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTEI): inserita la possibilità di incremento del volume del 20% in caso di recupero a fini residenziali (prima non era ammesso aumento di volume)

A seguito dell'Adozione della Variante avvenuta con Delibera di CC n° 17 del 11/06/2013 si sono aperti i termini per la ricezione delle Osservazioni e dei Pareri di compatibilità degli Enti Territoriali (Amministrazione Provinciale, ARPA e ASL).

A seguito di tale periodo sono pervenuti pareri favorevoli degli enti e un'osservazione dell'Ufficio Tecnico per adeguare refusi o specificare alcuni articoli della normativa, a cui è stata data risposta nel fascicolo delle controdeduzioni.

A conclusione dell'iter redazionale e amministrativo la Variante 1 al PGT è composta dai seguenti elaborati:

- **RTI: Relazione Tecnica Illustrativa della Variante n.1**

- **Controdeduzioni alle Osservazioni**

- **NTA: Norme Tecniche di Attuazione della Variante n.1**

- **CATALOGO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E INSEDIATIVO TRADIZIONALE (ART.18 NTA)**

PG: ELABORATI GENERALI

PG 01: Carta dei vincoli sovraordinati scala 1:10.000

PG 02: Carta delle classi di sensibilità paesaggistica scala 1:10.000

DP: DOCUMENTO DI PIANO

DP 01: Previsioni di piano scala 1:10.000

Aggiornato a seguito della variante n.1 al PR e al PS

PS: PIANO DEI SERVIZI

PS 01: Censimento dei servizi comunali scala 1:5.000

PS 02: Contabilità e progetto scala 1:5.000

PR: PIANO DELLE REGOLE

PR 01: Territorio nord scala 1:5.000

PR 02: Territorio sud scala 1:5.000

PR 03: Centro scala 1:2.000