

COMUNE DI

REA

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

VARIANTE AL PGT
2014

VAS VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A
VALUTAZIONE AMBIENTALE
STRATEGICA (VAS)

RAPPORTO PRELIMINARE

Redatto dall'Autorità Procedente ai sensi della
DGR n. 761/2010, Allegato 1, Punto 5.4

AUTORITÀ PROCEDENTE
Geom. Alberto Scanarotti



STUDIO MOSSOLANI

urbanistica architettura ingegneria

via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 803683 -

www.studiomossolani.it

COMUNE DI REA
Provincia di Pavia

**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO (PGT) VIGENTE**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ
A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
(VAS)**

RAPPORTO PRELIMINARE

**Redatto dall'Autorità Procedente ai sensi della DGR n. 761/2010,
Allegato 1, Punto 5.4**

L'Autorità Procedente

Geom. Alberto Scanarotti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale

COMUNE DI REA
Provincia di Pavia

**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO (PGT) VIGENTE**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ
A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
(VAS)**

RAPPORTO PRELIMINARE

**Redatto dall’Autorità Procedente ai sensi della DGR n. 761/2010,
Allegato 1, Punto 5.4**

INDICE DEI CAPITOLI

1. PREMESSA	3
1.1. Contenuti del “Rapporto Preliminare”	3
1.2. Riferimenti normativi	3
2. PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PGT	4
2.1. Il PGT vigente	4
2.2. Avvio del procedimento di variante al PGT e obiettivi	4
2.3. Tipo di variante	4
2.4. Proposte di cittadini	6
3. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	7
3.1. Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS	7
3.2. Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS	7
4. AMBITI URBANISTICI OGGETTO DI VARIANTE	10
4.1. Eliminazione della “fascia di rispetto del depuratore”	10
4.2. Previsione di nuove aree edificabili (proposte dei cittadini)	11
4.3. Modifiche normative: ampliamento degli edifici nel centro storico	14
4.4. Rettifiche di errore materiale	14
5. RAPPORTO CON STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	16
5.1. Rapporto con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Po	17
5.2. Rapporto con la Rete Ecologica Regionale (RER)	18
5.3. Rapporto con il PTCP vigente	19
5.4. Rapporto con il nuovo PTCP	21
6. CONCLUSIONI	23
6.1. Conclusioni del rapporto preliminare	23

1. PREMESSA

1.1. Contenuti del "Rapporto Preliminare"

La presente relazione costituisce il "Rapporto Preliminare" di cui al punto 5.4 dell'Allegato 1 alla DGR n. 761/2010, nell'ambito del procedimento di "Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" di Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Rea (Provincia di Pavia).

Il presente rapporto preliminare, redatto dall'Autorità Procedente, comprende una descrizione della variante in oggetto e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente indotti dall'attuazione della variante stessa, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo.

Il presente rapporto è tra i documenti messi a disposizione dell'autorità competente per la VAS ai fini dell'espressione del provvedimento di verifica di cui ai punti 5.7 e 5.8 dell'Allegato 1 alla DGR n. 761/2010, con cui la stessa autorità competente si pronuncerà in merito alla necessità o meno di sottoporre la variante al PGT a Valutazione Ambientale Strategica.

1.2. Riferimenti normativi

I riferimenti normativi fondamentali in tema di variante al PGT e Valutazione Ambientale Strategica (VAS) sono i seguenti:

- La Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", ed in particolare l'art. 4 "Valutazione ambientale dei piani" e l'art. 13 "Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio".
- La DGR 10 novembre 2010, n. 761 "Determinazione della procedura di piani e programmi - VAS (art. 4, LR n. 12/2005, DCR n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle DGR 27 dicembre 2008, n. 6420 e 30 dicembre 2009, n. 10971, ed in particolare l'Allegato 1 "Modello metodologico, procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Modello generale", Punto 5 "Verifica di assoggettabilità alla VAS".

2. PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PGT

2.1. Il PGT vigente

Il Comune di Rea è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Il PGT di Rea è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 29 settembre 2009 ed è entrato in vigore il 15 settembre 2010, data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione definitiva (Serie Inserzioni e Concorsi n. 37).

Il PGT detta la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ed è articolato nei seguenti 3 atti:

- Il Documento di Piano (LR n. 12/2005, articolo 8), che disciplina le "scelte strategiche" di pianificazione e, in particolare, gli "ambiti di trasformazione urbanistica".
- Il Piano dei Servizi (LR n. 12/2005, articolo 9), che disciplina gli ambiti destinati a servizi pubblici, esistenti e di progetto.
- Il Piano delle Regole (LR n. 12/2005, articolo 10), che disciplina gli ambiti del "tessuto urbano consolidato" e gli ambiti agricoli.

In applicazione dell'articolo 4, comma 2 della LR n. 12/2005, il Documento di Piano del PGT è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS). La VAS è un processo che accompagna e integra il procedimento di redazione del PGT, e ha lo scopo prioritario di valutare la sostenibilità ambientale delle scelte strategiche del Documento di Piano.

2.2. Avvio del procedimento di variante al PGT e obiettivi

Il Comune di Rea, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 29 ottobre 2013, ha avviato il procedimento di Variante al Piano di Governo del Territorio, con le seguenti motivazioni.

Dal mese di ottobre dell'anno 2013, le acque della rete fognaria del Comune di Rea recapitano al depuratore consortile situato nel Comune confinante di Verrua Po; di conseguenza, a partire da tale data, è stato dismesso l'impianto di depurazione comunale situato in Località Ca' Vecchia.

Il PGT vigente di Rea individua l'area in cui si trova il depuratore non più attivo come "ambito per servizi pubblici tecnologici". Nella cartografia di piano, inoltre, è rappresentato graficamente il limite di rispetto del depuratore, che si estende fino alla distanza di 100 metri dall'impianto.

Ai sensi dell'articolo 1.2 della Delibera 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, recepita dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente, le aree comprese entro il limite di rispetto del depuratore sono soggette a vincolo di inedificabilità.

In virtù della dismissione dell'impianto di depurazione, l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno, nello spirito dell'interesse pubblico, assegnare una nuova destinazione urbanistica all'area attualmente destinata ad impianti tecnologici, ed eliminare conseguentemente dalla cartografia di piano il "limite di rispetto" del depuratore, sgravando così dal vincolo di inedificabilità gli ambiti urbanistici che vi sono compresi.

Con la variante in oggetto, pertanto, il Comune si pone i seguenti obiettivi:

1. Modifica della destinazione urbanistica dell'area in cui si trova il depuratore non più attivo di Località Ca' Vecchia, ed eliminazione, nella cartografia del PGT, del "limite di rispetto del depuratore", con conseguente eliminazione del vincolo di inedificabilità delle aree comprese entro detto limite.
2. Presa in esame ed eventuale accoglimento di proposte dei cittadini finalizzate alla modifica della destinazione urbanistica delle aree di loro proprietà comprese entro il "limite di rispetto" di 100 metri dell'impianto di depurazione di cui sopra, o di aree a queste limitrofe.

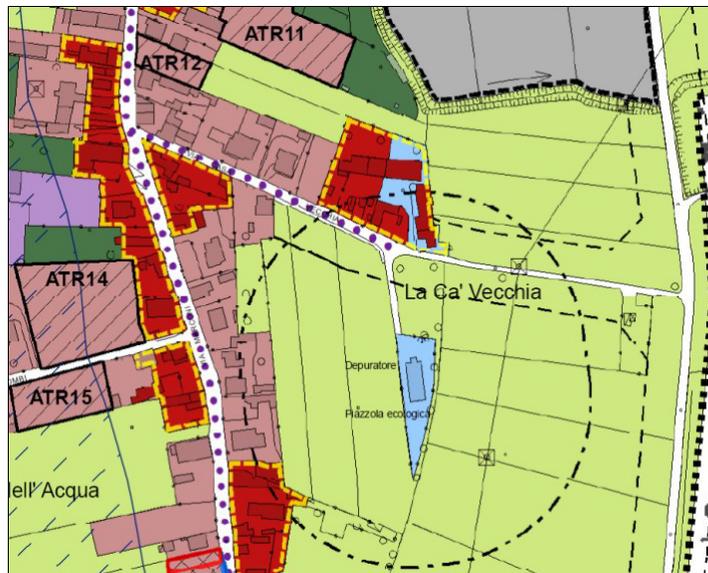
L'avviso di avvio del procedimento di variante è stato pubblicato all'albo pretorio, sul sito web istituzionale del Comune e sul quotidiano "La Provincia Pavese".

Come previsto dalla LR n. 12/2005, tutti i cittadini sono stati invitati a presentare suggerimenti e proposte, con la precisazione che il Comune avrebbe preso in considerazione esclusivamente le proposte relative ad aree comprese entro il limite di rispetto dell'ex depuratore o aree ad esse limitrofe.

2.3. Tipo di variante

La presente variante al PGT si configura come:

- Variante al Piano dei Servizi, poiché ha per oggetto la modifica della destinazione urbanistica dell'area in cui si trova l'ex depuratore, da ambiti per servizi tecnologici verso un'altra destinazione pubblica.
- Variante al Piano delle Regole, poiché prevede l'inserimento di nuove aree edificabili con destinazione residenziale, di piccola estensione, situate in adiacenza al tessuto consolidato e già servite dalle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche), soggette ad intervento edilizio diretto.



-  Servizi esistenti e di progetto
-  Fascia di rispetto del depuratore
-  Ambiti agricoli di fascia C del PAI del fiume Po
-  Ambiti residenziali del tessuto storico
-  Ambiti residenziali

Figura 1. PGT vigente ("Carta della disciplina delle aree"). Inquadramento della zona oggetto di variante

2.4. Proposte di cittadini

In seguito all'avvio del procedimento di variante al PGT, sono pervenute all'amministrazione comunale n. 8 proposte da parte di privati cittadini. Il contenuto delle proposte è illustrato nella seguente tabella.

Numero proposta	Data	Numero protocollo	Richiedente	Identificazione catastale	Localizzazione	Oggetto della proposta
1	18/11/2013	1813	Francesco Gabetta	Foglio 7, Particelle 694-704	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
2	20/11/2013	1832	Giancarlo Indigenti	Foglio 7, Particella 702	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
3	20/11/2013	1833	Don Luigi Murru	Foglio 7, Particella 110	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
4	20/11/2013	1835	Mihaela-Iohela Iftimi	Foglio 7, Particella 690	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
5	23/11/2013	1863	Lino Lusardi	Foglio 7, Particella 686	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
6	23/11/2013	1864	Lorenzo Villani	Foglio 7, Particella 98	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
7	23/11/2013	1865	Marco Colnaghi	Foglio 7, Particella 111	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
8	25/11/2013	1867	Maria Pia Schiavi	Foglio 7, Particella 100	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale
9	09/08/2014	1234	Marco Colnaghi	Foglio 7, Particella 111	Via Casa Vecchia	Annullamento della proposta n. 7. Richiesta di conferma della destinazione agricola attuale dei terreni

Figura 2. Elenco delle proposte presentate dai cittadini

3. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

3.1. Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS

Come è stato spiegato in precedenza, la presente variante al PGT di Rea è relativa al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

Ai sensi dell'articolo 4, comma 2-bis della LR n. 12/2005 e s.m.i., le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT devono essere sottoposte a "Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)", secondo il procedimenti indicato nell'Allegato 1 alla DGR n. 761/2010.

L'obiettivo del procedimento, di cui la pubblicazione del presente "Rapporto preliminare" costituisce il primo passaggio, è stabilire se sia necessario o meno assoggettare a VAS la variante al PGT in oggetto, sulla base delle ripercussioni ambientali presumibilmente indotte dall'attuazione della variante stessa.

Il Comune di Rea ha avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS con Deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 29 ottobre 2013.

L'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS è stato reso noto tramite pubblicazione di avviso all'albo pretorio comunale, sul quotidiano "La Provincia Pavese", sul sito web istituzionale del Comune e su manifesti affissi in varie zone del territorio.

3.2. Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS

La verifica di assoggettabilità a VAS deve svolgersi attraverso i seguenti passaggi:

- Avviso di avvio del procedimento.
- Individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione.
- Elaborazione di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo.
- Messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica.
- Convocazione della conferenza di verifica.
- Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS.
- Informazione circa la decisione e le conclusioni adottate.

Con la Deliberazione di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, sono stati individuati i seguenti soggetti interessati al procedimento (punto 3.3. della DGR n. 761/2010, Allegato 1).

Soggetti competenti in materia ambientale

ARPA - Agenzia Regionale Protezione Ambiente - Dipartimento di Pavia (via Nino Bixio 13, 27100 Pavia).

ASL - Azienda Sanitaria Locale - Servizio igiene e sanità pubblica (via Indipendenza 3, 27100 Pavia).

Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia (Palazzo Litta, Corso Magenta 24, 20123 Milano).

Enti territorialmente interessati

Regione Lombardia (Palazzo Lombardia, Piazza Città di Lombardia 1, 20124 Milano).

Provincia di Pavia (Piazza Italia 2, 27100 Pavia).

Autorità di Bacino del fiume Po (via Garibaldi 75, 43100 Parma).

AIPO - Agenzia Interregionale per il fiume Po (via Mentana 55, 27100 Pavia).

Contesto transfrontaliero/di confine (Comuni contermini)

Bressana Bottarone

Cava Manara

Travacò Siccomario

Verrua Po

Pubblico

Direzione didattica delle scuole

Parrocchie

Associazioni ambientaliste presenti sul territorio e riconosciute a livello nazionale quali: Legambiente - Sezione Pavia (Via Cardano 84, 27100 Pavia), WWF Lombardia (Via Orseolo 12, Milano), Italia nostra - Sezione Pavia (Piazza Leonardo da Vinci 2, 27100 Pavia).

Associazioni e attività economiche presenti sul territorio e riconosciute a livello nazionale quali: Camera di Commercio Industria e Agricoltura della Provincia di Pavia, Federazione Coldiretti, Unione Agricoltori della Provincia di

Pavia, Confagricoltura, Unione Industriali della Provincia di Pavia, Confartigianato Pavia, CNA Pavia, Associazione Commercianti Pavia.

Associazioni varie di cittadini ed altre autorità che possano avere interesse: associazioni e gruppi organizzati, partiti presenti sul territorio (Proloco, ecc.).

Altri soggetti

Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Milano (Palazzo Reale, Piazza del Duomo 12, 20122 Milano).

Corpo Forestale dello Stato - Stazione di Pavia (Viale Camillo Campari 60, 27100 Pavia).

Enti gestori della rete del gas, della fognatura e dell'acquedotto.

Comando Provinciale dei Vigili del fuoco di Pavia (Viale Camillo Campari 34, 27100 Pavia).

Consorzio ATO - Autorità dell'Ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Pavia (Viale Montegrappa 28/G, 27100 Pavia).

Ente gestore dell'illuminazione pubblica.

Telecom Italia.

Ferrovie dello Stato.

Sono state nominate, ai sensi dei punti 3.1bis, 3.1ter e 3.2 della DGR n. 761/2001, Allegato 1, le seguenti Autorità responsabili del procedimento:

- a) Proponente: Comune di Rea.
- b) Autorità procedente: geom. Alberto Scanarotti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- c) Autorità Competente per la VAS: sig. Claudio Segni, Sindaco.

La presente relazione, redatta dall'autorità procedente, costituisce il rapporto preliminare di cui al punto 5.4 dell'Allegato 1 alla DGR n. 761/2010: comprende una descrizione della variante in oggetto e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente indotti dall'attuazione della variante stessa, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo.

Ai sensi del punto 5.5 dell'Allegato 1 alla DGR n. 761/2010, il presente rapporto preliminare sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune e sul sito web regionale SIVAS, e sarà messo a disposizione negli uffici comunali per trenta giorni consecutivi, dandone notizia al pubblico e ai soggetti interessati.

Successivamente alla pubblicazione del rapporto preliminare, sarà convocata la conferenza di verifica di cui al punto 5.6 dell'Allegato 1 alla DGR n. 761/2010, alla quale parteciperanno l'autorità competente per la VAS, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, e della quale dovrà essere redatto apposito verbale.

L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute ed i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo, si pronuncerà, con atto formale reso pubblico (provvedimento di verifica), entro novanta giorni dalla messa a disposizione, sulla necessità di sottoporre la variante al Documento di Piano in oggetto al procedimento di VAS.

Il provvedimento di verifica, ai sensi del punto 5.8 dell'Allegato 1 alla DGR n. 761/2010, sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune e sul sito web regionale SIVAS, e l'avviso di avvenuta assunzione sarà pubblicato:

- All'albo pretorio comunale.
- Su un quotidiano o periodico di interesse locale.
- Sugli altri normali canali di comunicazione con la cittadinanza (manifesti, ecc.).

Al termine del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante al PGT, potranno verificarsi i seguenti due casi:

- a) Con il provvedimento di verifica, l'autorità competente stabilisce che la variante al PGT debba essere sottoposta a valutazione ambientale strategica. In questo caso, la VAS dovrà essere effettuata secondo il procedimento di cui all'Allegato 1 alla DGR n. 761/2010, punto 6.
- b) Con il provvedimento di verifica, l'autorità competente stabilisce che la variante al PGT non debba essere sottoposta a VAS.

Nel caso b), dopo la pubblicazione del provvedimento di verifica, l'iter procedurale di adozione e approvazione della variante prosegue in conformità all'art. 13 della LR n. 12/2005:

- Adozione degli atti costituenti la variante con Deliberazione di Consiglio Comunale.
- Deposito degli atti costituenti la variante al PGT nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni.

- Pubblicazione degli atti sul sito web istituzionale del Comune.
- Pubblicazione dell'avviso di deposito e di pubblicazione degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione (BURL) e su un quotidiano o periodico a diffusione locale.
- Contemporaneamente al deposito, trasmissione degli atti (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi) alla Provincia di Pavia, per la valutazione di compatibilità del Documento di Piano con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Tale valutazione sarà effettuata dalla Provincia entro 120 giorni dal ricevimento della documentazione.
- Contemporaneamente al deposito, trasmissione del Documento di Piano all'ARPA e all'ASL, ai fini della formulazione di osservazioni relativamente ai temi di propria competenza, entro il termine di sessanta giorni dal deposito degli atti.
- Entro novanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale dovrà decidere sulle stesse e, infine, approvare definitivamente la variante in Consiglio Comunale.

Gli atti costituenti la variante al PGT acquisteranno efficacia a partire dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL, da effettuarsi a cura del Comune.

4. AMBITI URBANISTICI OGGETTO DI VARIANTE

4.1. Eliminazione della "fascia di rispetto del depuratore"

In conseguenza della dismissione dell'impianto di depurazione di Località Ca' Vecchia, viene eliminata dalla cartografia del PGT la "fascia di rispetto del depuratore".

Viene quindi rimosso il vincolo di inedificabilità delle aree comprese entro il limite di rispetto, che si estendeva fino alla distanza di 100 metri dall'impianto, ai sensi dell'articolo 1.2 della Delibera 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento.

L'area in cui si trova il depuratore, cui si accede da via Casa Vecchia tramite una stradina sterrata, dopo lo smantellamento dell'impianto, sarà utilizzata per la realizzazione di una piazzola ecologica per il deposito dei rifiuti solidi urbani. A tal fine, la destinazione urbanistica di questa area, che nel PGT vigente è classificata come "t1 - Impianto di depurazione", con la variante in oggetto viene modificata in "t1 - Piazzola ecologica".

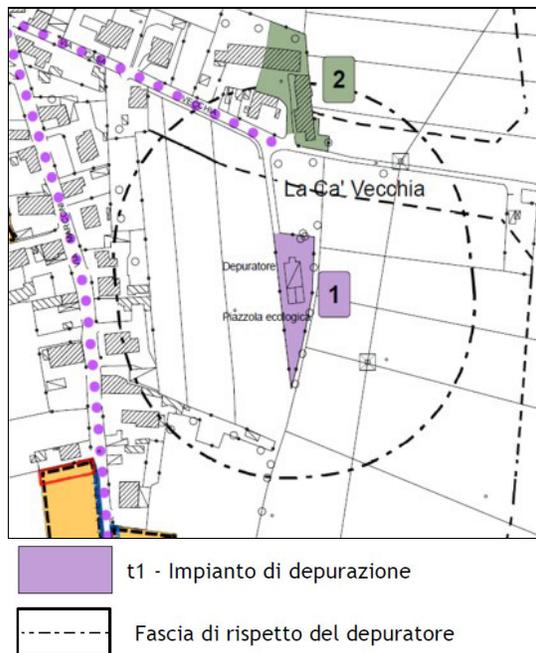


Figura 3. PGT vigente ("Carta dei servizi di progetto")

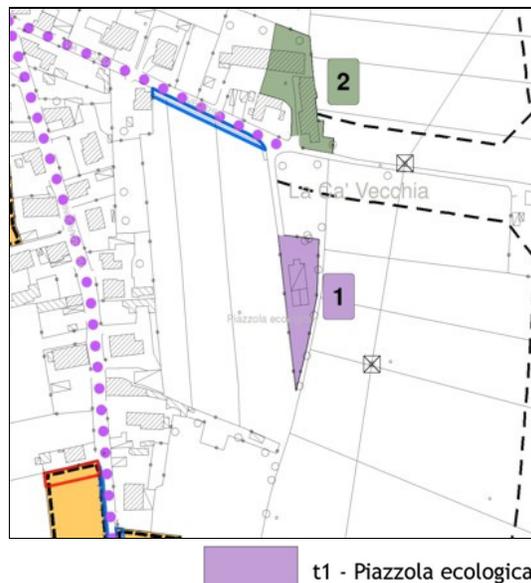


Figura 4. Variante al PGT ("Carta dei servizi di progetto")

4.2. Previsione di nuove aree edificabili (proposte dei cittadini)

La variante in oggetto prevede l'inserimento nel PGT di nuove piccole aree edificabili, previste in accoglimento di alcune delle proposte presentate dai cittadini (elencate nella precedente Figura 2), destinate ad accogliere complessivamente un numero massimo di 5-6 abitazioni.



Figura 5. Individuazione delle proposte dei cittadini

Proposte accolte integralmente

Sono state accolte integralmente le proposte n. 4 e n. 5, presentate rispettivamente dalla signora Mihaela-Iohela Iftimi e dal signor Lino Lusardi. La proposta n. 4 è relativa ad un piccolissimo lotto di terreno (circa 55 m²) antistante via Casa Vecchia; la proposta n. 5 è relativa ad un terreno recintato intercluso tra lotti già edificati, situato sul retro delle abitazioni di via Marconi, di superficie 962 m² circa.

Proposte accolte parzialmente

Sono state accolte parzialmente le proposte n. 1, 2, 6 e 8, presentate rispettivamente dai signori Francesco Gabetta, Giancarlo Indigenti, Lorenzo Villani e Maria Pia Schiavi, relative a mappali di terreno, di forma stretta e allungata, adiacenti a via Casa Vecchia, nell'area compresa tra l'ex depuratore e i lotti residenziali già edificati di via Marconi.

Proposte respinte

È stata respinta la proposta n. 3, presentata da don Luigi Murru, poiché l'area interessata, anche se già servita dalla viabilità (via Casa Vecchia), si trova in posizione isolata rispetto al tessuto consolidato residenziale del paese. La proposta n. 7, relativa ad un'area adiacente con le medesime caratteristiche, è stata successivamente annullata dallo stesso proponente (signor Marco Colnaghi) con osservazione del 9 agosto 2014, prot. com. n. 1234 (proposta n. 9).

L'accoglimento di alcune delle osservazioni presentate dai cittadini si è tradotto, complessivamente, nella previsione delle seguenti aree edificabili, inseriti fra gli "ambiti residenziali" del tessuto consolidato soggetti ad intervento edilizio diretto (la destinazione attuale - PGT vigente - è "ambiti agricoli di fascia C del PAI del fiume Po"):

- **Nuovo ambito residenziale (superficie circa 962 m²)**, intercluso tra lotti già edificati, con accesso da via Marconi, previsto in accoglimento della proposta n. 5 (Lino Lusardi). L'area è già servita dalle opere di urbanizzazione (strada di accesso e reti tecnologiche).
- **Nuovo ambito residenziale (superficie circa 2.643 m²)** localizzato lungo via Casa Vecchia, ed esteso fino alla distanza di circa 30 metri dal confine stradale, inserito in accoglimento integrale della proposta n. 4 (Mihaela-Iohela Iftimi) e in accoglimento parziale delle proposte n. 1, 2, 6 e 8 (Francesco Gabetta, Giancarlo Indigenti, Lorenzo Villani e Maria Pia Schiavi). Anche in questo caso, l'ambito è già servito dalle reti tecnologiche; dal momento che la viabilità di accesso (via Casa Vecchia) è piuttosto stretta, in caso di edificazione sarà posta a carico dei privati la cessione gratuita al Comune dell'area destinata

all'allargamento della strada, che è già stata frazionata, in modo che la carreggiata abbia una larghezza complessiva di 10 m. Si precisa che il mappale n. 696, non essendo stato oggetto di alcuna proposta, è stato inserito fra gli ambiti (non edificabili) "verde privato e orti" (circa 335 m²).

Gli "ambiti residenziali" del tessuto consolidato sono disciplinati dall'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT: in questi ambiti sono consentite le nuove costruzioni con un indice di edificabilità fondiario $I_f=1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e un'altezza massima degli edifici di 8,50 m (n. 2 piani fuori terra).

Le figure seguenti, tratte dalla Tavola 20 del Piano delle Regole del PGT ("Carta della disciplina delle aree"), illustrano le modifiche precedentemente descritte, mettendo a confronto il PGT vigente con la proposta di variante in oggetto. L'area destinata all'allargamento di via Casa Vecchia è delimitata da una doppia linea di colore blu ("viabilità di progetto prescrittiva").

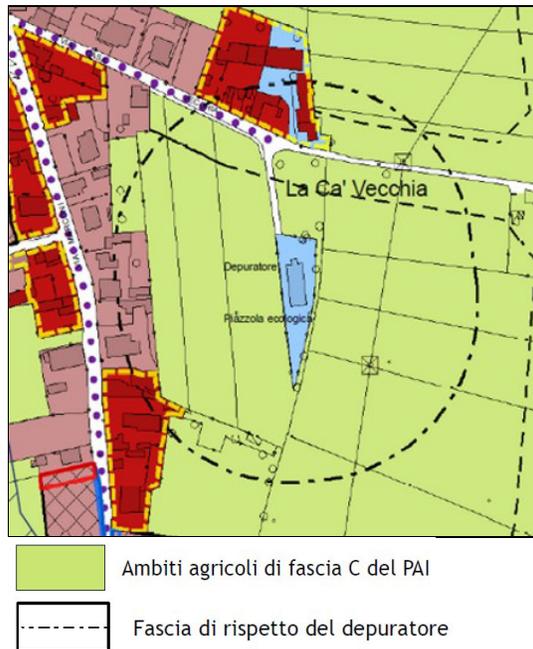


Figura 6. PGT vigente ("Carta della disciplina delle aree")

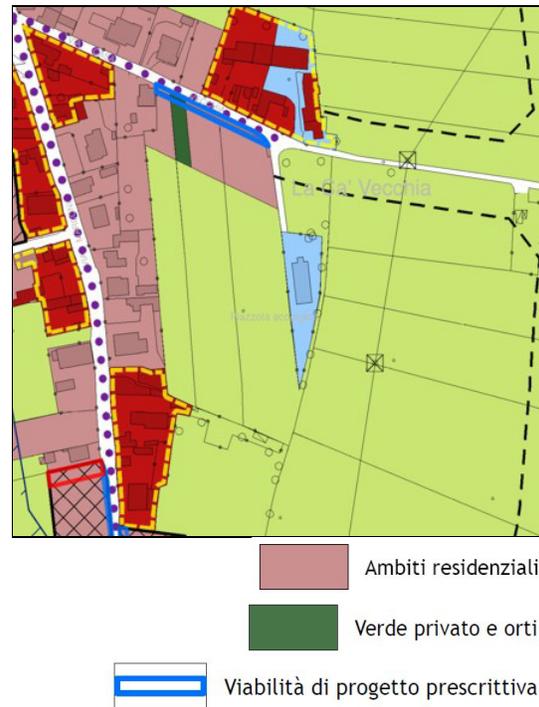


Figura 7. Variante al PGT ("Carta della disciplina delle aree")

La tabella seguente illustra l'esito delle proposte presentate dai cittadini, suddivise in accolte, accolte parzialmente e non accolte.

Numero proposta	Richiedente	Identificazione catastale	Localizzazione	Oggetto della proposta	Accolta	Accolta in parte	Non accolta
1	Francesco Gabetta	Foglio 7, Particelle 694-704	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale		●	
2	Giancarlo Indigenti	Foglio 7, Particelle 692-702	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale		●	
3	Don Luigi Murru	Foglio 7, Particella 110	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale			●
4	Mihaela-Iohela Iftimi	Foglio 7, Particella 690	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale	●		
5	Lino Lusardi	Foglio 7, Particella 686	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale	●		
6	Lorenzo Villani	Foglio 7, Particella 98	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale		●	
7	Marco Colnaghi	Foglio 7, Particella 111	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale	Proposta annullata (vedi numero 9)		
8	Maria Pia Schiavi	Foglio 7, Particelle 100-698-700	Via Casa Vecchia	Richiesta di modifica della destinazione urbanistica dei terreni da ambiti agricoli ad ambiti edificabili ad uso residenziale		●	
9	Marco Colnaghi	Foglio 7, Particella 111	Via Casa Vecchia	Annullamento della proposta n. 7. Richiesta di conferma della destinazione agricola attuale dei terreni	●		

Figura 8. Esito delle proposte presentate dai cittadini

4.3. Modifiche normative: ampliamento degli edifici nel centro storico

La presente variante al PGT è stata l'occasione per compiere un'accurata revisione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, anche sulla base dei contenuti delle pratiche edilizie che sono state presentate all'Ufficio Tecnico Comunale dall'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio (15 settembre 2010) a oggi. Alcuni cittadini hanno manifestato la necessità di poter eseguire piccoli interventi di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale di abitazioni situate all'interno del centro storico del paese ("ambiti residenziali del tessuto storico"), con la modalità attuativa dell'intervento edilizio diretto.

Il PGT vigente (articolo 18, comma 9 della NTA del PdR), all'interno dei centri storici, ammette l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 10% soltanto in caso di interventi di "ristrutturazione sostitutiva" (così come definiti dall'articolo 12, comma 3, lett. d2), subordinandone l'attuazione a permesso di costruire convenzionato o piano di recupero.

L'amministrazione comunale, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, ha ritenuto di rendere meno restrittiva la norma sopra richiamata, ammettendo per tutti gli edifici situati nel centro storico (dove non sono consentite le nuove costruzioni) la possibilità di ampliamento "una tantum", nella misura massima di 30 m² di SLP per ogni unità immobiliare, da attuare tramite intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA), salvo il caso in cui gli interventi proposti siano relativi ad una SLP superiore a 500 m², per i quali sarà obbligatoria la presentazione del Piano di Recupero.

L'opportunità di apportare questa modifica normativa è emersa in corso di redazione della variante al PGT, e non figurava pertanto fra i contenuti della variante illustrati nella Deliberazione di avvio del procedimento (DGC n. 40 del 29 ottobre 2013), in seguito alla quale i cittadini erano stati invitati a presentare suggerimenti e proposte. Tuttavia, trattandosi di una modifica che favorisce l'interesse pubblico, poiché estende il campo di applicazione di una norma già esistente (la possibilità di ampliamento degli edifici nei centri storici) e semplifica le procedure di attuazione (intervento edilizio diretto in luogo di piano di recupero o permesso di costruire convenzionato), si ritiene che possa essere introdotta in questa fase, senza la necessità di coinvolgere nuovamente i cittadini.

4.4. Rettifiche di errore materiale

La presente variante al PGT è stata anche l'occasione per correggere un piccolo "errore materiale" riscontrato nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole ("Carta della disciplina delle aree").

Si tratta di rettificare il perimetro di un ambito residenziale situato a Cascina dell'Acqua (via Colombi), seguendo il confine reale della recinzione che delimita il lotto (già edificato), che non era visibile dal rilievo aerofotogrammetrico (si veda il confronto tra la fotografia aerea e la tavola del PGT).

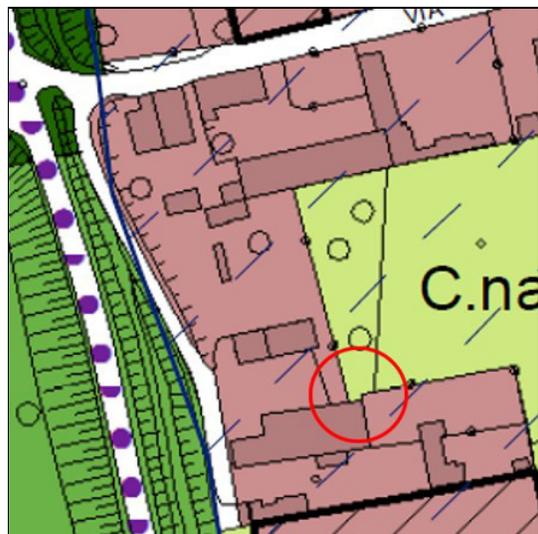


Figura 9. PGT vigente. Rettifica errore. LOCALIZZAZIONE

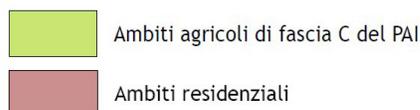


Figura 10. Fotografia aerea. Rettifica errore. AEROFOTO

Il risultato della modifica sarà l'ampliamento dell'ambito residenziale di circa 25 m², e la corrispondente riduzione dell'ambito agricolo adiacente.



Figura 11. PGT vigente. Rettifica errore. IDENTIFICAZIONE

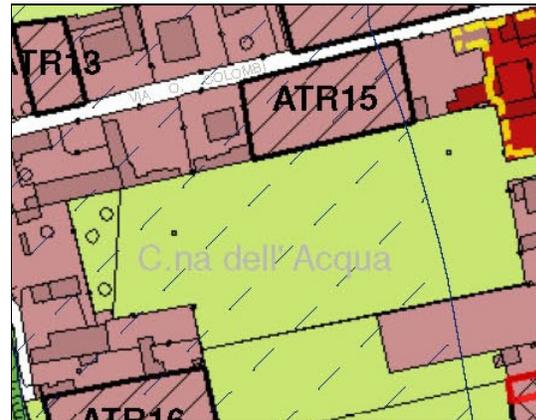


Figura 12. Fotografia aerea. Rettifica errore. RETTIFICA

5. RAPPORTO CON STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Nel presente Capitolo, viene verificata la coerenza delle previsioni introdotte dalla variante al PGT di Rea (nuovi ambiti edificabili) con gli strumenti di pianificazione sovraordinata:

- Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Po, adottato con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001 dell'Autorità di Bacino.
- La Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 8515/2008, successivamente integrata con DGR n. 10962/2009.
- Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 53/33382 del 7 novembre 2003.
- Il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), o meglio "Adeguamento del PTCP alla LR n. 12/2005 e s.m.i. e al PTR", adottato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 140/81384 del 20 dicembre 2013.

5.1. Rapporto con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Po

Il comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po ha approvato, con DPCM del 24 luglio 1998, il "Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF)", riguardante l'asta del fiume Po e i tratti terminali dei principali affluenti. Con Deliberazione n. 18 in data 26 aprile 2001, è stato adottato il "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)", ossia l'insieme dei provvedimenti di regolazione delle politiche di difesa del suolo nel settore assetto idrogeologico per il bacino idrografico di rilievo nazionale del fiume Po, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c) della Legge 183/89.

Il PAI divide il territorio in fasce fluviali (A, B, C), classificate all'art. 28, comma 1 delle Norme di attuazione e agli artt. 1 e 2 dell'Allegato 3 alle Norme di attuazione ("Metodo di delimitazione delle fasce fluviali"):

- Fascia A ("fascia di deflusso della piena")
- Fascia B ("fascia di esondazione").
- Fascia C ("area di inondazione per piena catastrofica").

Le norme di attuazione del PAI dettano disposizioni sulle parti di territorio ricadenti nelle fasce fluviali A, B, e C, ossia in tutte le porzioni di territorio influenzate, dal punto di vista idrogeologico, dalla presenza del fiume Po. Il territorio comunale di Rea, che è attraversato dal Po, è compreso nell'ambito di applicazione del PAI (vedi Figura 13).

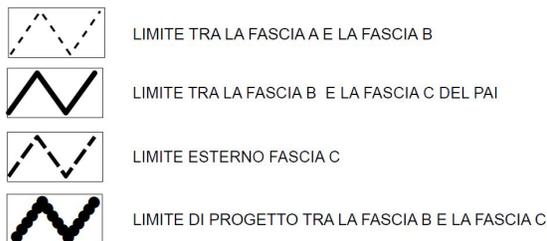
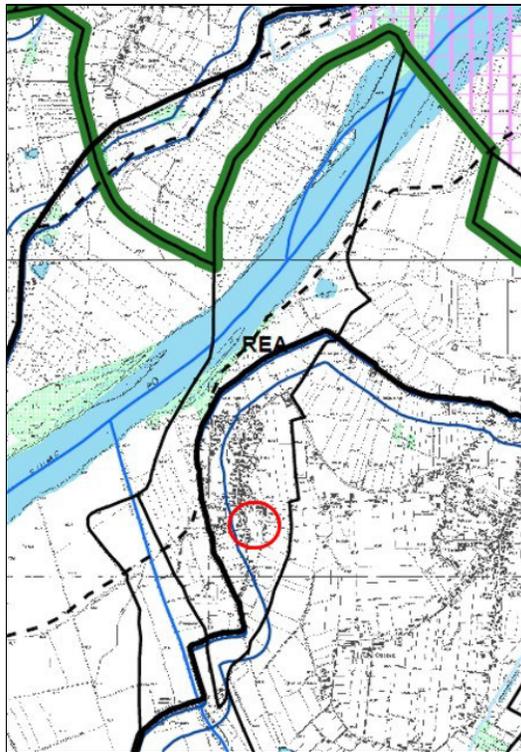


Figura 13. Fasce PAI del fiume Po

Come mostra la Figura 13, i nuovi ambiti edificabili previsti con la variante al PGT in oggetto ricadono nella fascia C del PAI ("aree di inondazione per piena catastrofica"). Ai sensi dell'articolo 31, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI, "competete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (PGT) regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C".

Si può concludere, pertanto, che la variante al PGT si pone in un rapporto di totale coerenza con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Po.

5.2. Rapporto con la Rete Ecologica Regionale (RER)

La Rete Ecologica Regionale (RER) è stata approvata con la DGR n. 8515/2008 ("Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli enti locali"), successivamente modificata e integrata dalla DGR n. 10962/2009.

La Rete Ecologica Regionale (RER) individua, in tutto il territorio lombardo, le aree di pregio ecologico ed ambientale, quelle prioritarie per la biodiversità e quelle di connessione della trama naturalistica; per queste aree, suddivise in "elementi primari" ed "elementi di secondo livello", la DGR n. 10962/2009 definisce gli indirizzi di pianificazione che gli strumenti urbanistici comunali sono tenuti a rispettare (vedi Figura 15).

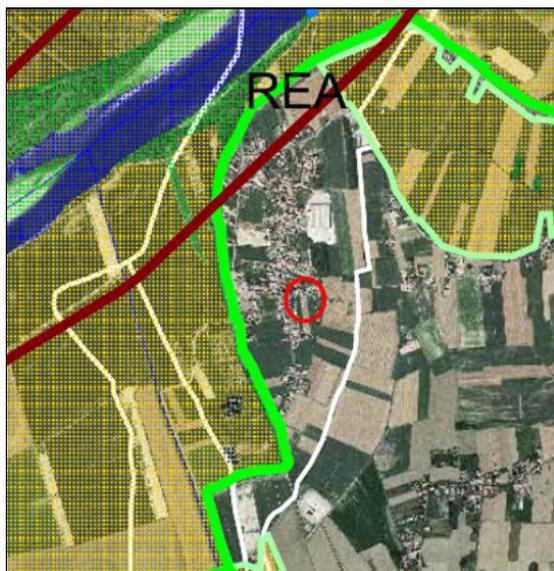


Figura 14. RER (DGR n. 10962/2009). Elementi della Rete Ecologica Regionale a Rea

Elementi della Rete Ecologica Regionale	Regole da prevedere negli strumenti di pianificazione	
	Condizionamenti	Opportunità
Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione	Evitare come criterio ordinario nuove trasformazioni. In casi di trasformazioni strategiche per esigenze territoriali, mantenimento in ogni caso almeno del 50% della sezione prevista dalla RER (500m).	Allocazione preferenziale di progetti regionali, contributi, misure agro-ambientali, compensazioni derivanti da trasformazioni allocate altrove.
Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione	Evitare come regola generale nuove trasformazioni dei suoli. In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, le stesse troveranno adeguata motivazione attraverso l'attuazione della procedura di Valutazione di incidenza, al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito all'adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare gli interventi di de-frammentazione sulle aree investite e gli interventi di rinaturazione compensativa.	
Elementi di primo livello (e Gangli primari - vedi nota 1)	Evitare come criterio ordinario: <ul style="list-style-type: none"> • la riduzione dei varchi di rilevanza regionale; • l'eliminazione degli elementi presenti di naturalità; • l'inserimento nelle «aree di trasformazione» previste dai P.G.T. In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, l'autorità competente dei relativi procedimenti di VAS e/o di via valuterà la necessità di applicare anche la Valutazione di Incidenza, al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito alla adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare i necessari interventi di rinaturazione compensativa.	Allocazione di progetti regionali, contributi, misure agro-ambientali, compensazioni

Figura 15. RER (DGR n. 10962/2009). Indirizzi di pianificazione

Il territorio comunale di Rea, che si trova nel "Settore" n. 56 ("Confluenza Po-Ticino"), è interessato dai seguenti "elementi" della RER (vedi Figura 14):

- Area prioritaria per la biodiversità AP 25 ("Fiume Po").
- Corridoio ecologico primario a bassa o moderata antropizzazione del fiume Po.

Come mostra la Figura 14, i nuovi ambiti edificabili previsti con la variante al PGT in oggetto non interferiscono con alcun elemento della RER.

Si può concludere, pertanto, che la variante al PGT si pone in un rapporto di totale coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER) di cui alla DGR n. 10962/2009.

5.3. Rapporto con il PTCP vigente

La Provincia di Pavia è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 53/33382 del 7 novembre 2003.

I nuovi ambiti edificabili previsti con la variante al PGT di Rea in oggetto fanno parte delle "aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi" individuate dalla Tavola 3.1 del PTCP ("Sintesi delle proposte: gli scenari di piano"), disciplinate dall'articolo 33, commi 32-33-34 delle sue norme tecniche di attuazione.

Le indicazioni date dal PTCP relativamente a queste aree costituiscono "indirizzi" finalizzati alla tutela degli elementi costitutivi del paesaggio. Gli indirizzi, ai sensi dell'articolo 7, comma 1 delle NTA del PTCP, "costituiscono dispositivi di carattere orientativo ed indicativo".

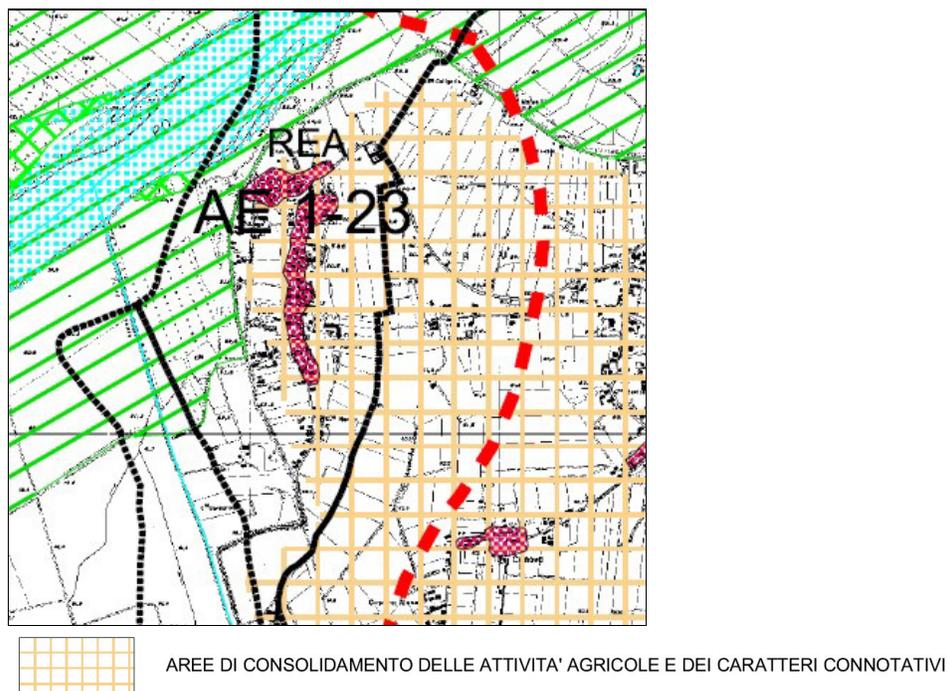


Figura 16. PTCP vigente. Tavola 3.1

Le "aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi" sono definite dal PTCP (art. 33, comma 32) come "aree con assetto agrario nelle quali la pressione agricola ha risparmiato i principali elementi della trama paesistica", da destinare preferibilmente (comma 33) al consolidamento dell'attività agricola in atto, sia per il suo valore produttivo che paesistico.

I due nuovi ambiti edificabili inseriti con la variante al PGT, dal punto di vista del rapporto con il sistema rurale, hanno caratteristiche ben distinte:

- Il primo ambito (962 m²), previsto in accoglimento della proposta n. 5 (Liso Lusardi), è un'area recintata occupata da orti e giardini privati di pertinenza alle abitazioni di via Marconi (come mostra anche la successiva fotografia aerea). I terreni, pertanto, non hanno alcun valore agricolo.
- Il secondo ambito (2.643 m²), invece, è occupato da campi coltivati, come si può notare osservando la fotografia aerea e come evidenziato anche dalla "Carta di uso del suolo" del PGT vigente (Tavola 14), dove è indicato l'uso a "seminativo".

Si ritiene che anche la previsione del secondo ambito residenziale, pur sottraendo superfici agricole, possa essere considerata conforme al PTCP vigente, per i seguenti motivi:

- L'area, per la sua collocazione geografica (adiacente al tessuto consolidato esistente), è destinata alla naturale espansione del centro abitato del paese.
- La superficie dell'ambito è così modesta da far ritenere trascurabile la superficie sottratta all'attività agricola. Si ricorda, tra l'altro, che il Comune è tenuto ad applicare, in caso di interventi di nuova edificazione, la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall'articolo 43, comma 2-bis della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., destinando i proventi di tale maggiorazione alla realizzazione di opere di carattere naturalistico.



Figura 17. Fotografia aerea degli ambiti oggetto di variante

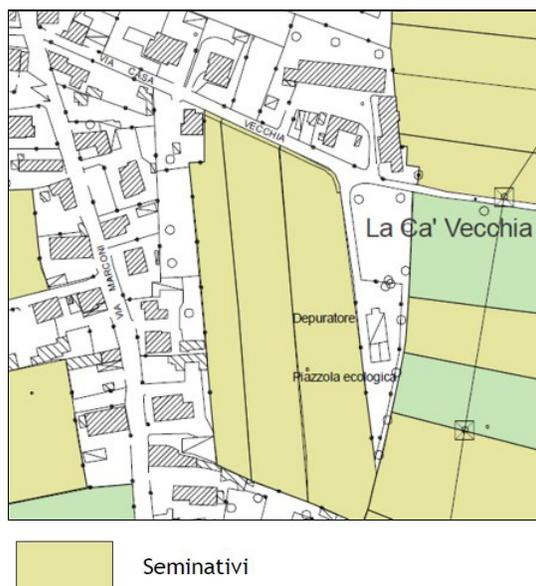


Figura 18. Tavola 14 del PGT vigente: "Carta di uso del suolo"

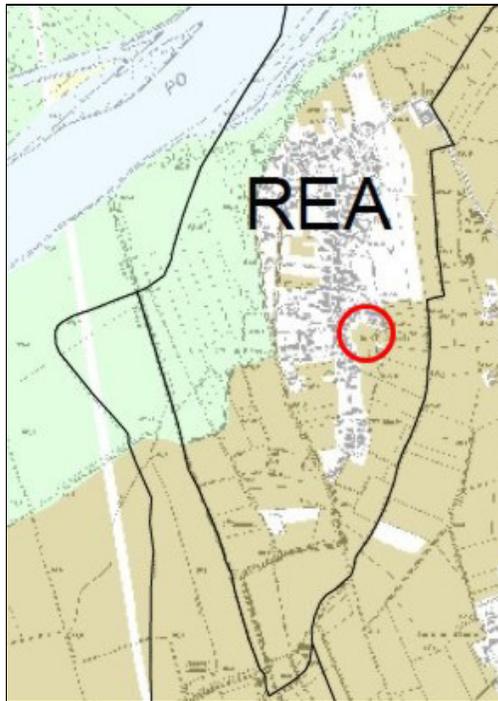
In base a quanto sopra esposto, si può concludere che le previsioni contenute nella variante al PGT di Rea siano compatibili con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente.

5.4. Rapporto con il nuovo PTCP

La Provincia di Pavia, con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 140/81384 del 20 dicembre 2013, ha adottato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), o meglio "Adeguamento del PTCP alla Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e al Piano Territoriale Regionale (PTR)".

Nell'attuale periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione definitiva del piano provinciale, in relazione alle valutazioni di compatibilità con gli strumenti urbanistici comunali, trovano applicazione le cosiddette "misure di salvaguardia", ossia le norme più restrittive tra PTCP vigente e nuovo PTCP adottato.

Dei due nuovi ambiti edificabili previsti con la variante al PGT di Rea, il primo (area interclusa di 962 m² occupata da orti e giardini privati) non risulta compreso in aree evidenziate dal nuovo PTCP. Invece il secondo (area di 2.643 m² localizzata lungo via Casa Vecchia) fa parte degli "ambiti agricoli di interesse strategico" individuati dalla Tavola 6b ("Ambiti agricoli strategici"), e precisamente degli "ambiti con valenza paesaggistica" di pianura, disciplinati dall'articolo III-2, comma 1, lett. b) della Normativa di Attuazione (vedi Figura 19).



Ambiti con valenza paesaggistica

Figura 19. Tavola 6b del nuovo PTCP adottato. Ambiti agricoli strategici

Gli "ambiti agricoli di interesse strategico" sono individuati dal PTCP adottato in conformità con le indicazioni contenute nella DGR n. 8059 del 19 settembre 2008. Tale individuazione assume efficacia prescrittiva e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunale. Negli ambiti agricoli di interesse strategico si applicano le disposizioni di cui al Titolo III, Parte II della LR n. 12/2005 e s.m.i. Il PTCP fornisce ulteriori indicazioni integrative di tali disposizioni.

Gli "ambiti con valenza paesaggistica" sono definiti dal PTCP adottato (articolo III-2, comma 1, lett. b) come ambiti in cui "produzione agricola, elementi e valori naturali ed antropici e morfologia dei luoghi si integrano strettamente, determinando caratteri territoriali di particolare rilievo dal punto di vista paesaggistico e storico testimoniale delle tradizioni locali". Il PTCP, pertanto, suggerisce di destinare queste aree ad attività agricole che siano ambientalmente sostenibili e che caratterizzino l'identità paesaggistica del territorio (lett. b1).

Le indicazioni di cui sopra confermano quanto già contenuto nel PTCP vigente ("aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi").

V'è però un'importante novità introdotta dal nuovo PTCP, relativa alle opere di compensazione poste a carico dei privati in caso di "interventi insediativi che sottraggono superfici agricole". Gli "ambiti agricoli con valenza paesaggistica", in particolare, sono soggetti alla seguente disposizione (articolo III-2, comma 1, lett. b11):

I nuovi insediamenti insediativi o infrastrutturali che sottraggono superfici agricole, oltre alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui al comma 2-bis dell'articolo 43 della Legge Regionale n. 12/2005, devono prevedere interventi di compensazione da realizzarsi con interventi di qualificazione del paesaggio su una superficie almeno pari a due volte la superficie agricola sottratta. Le superfici devono essere messe a disposizione

dal proponente e trasferite al demanio pubblico del Comune. Gli interventi possono essere realizzati anche su territorio già di proprietà pubblica, ed in tale caso si svilupperà apposito accordo con il Comune per interventi di qualificazione del paesaggio più estesi, per un impegno economico equivalente a quello che sarebbe stato necessario per l'acquisto delle aree.

Questa disposizione sarà recepita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT di Rea. Si può dunque concludere, con le stesse argomentazioni esposte nel precedente paragrafo 5.3, che le previsioni contenute nella variante al PGT di Rea sono compatibili con il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), adottato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 140/81384 del 20-12-2013.

6. CONCLUSIONI

6.1. Conclusioni del rapporto preliminare

Il PGT vigente di Rea era stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n. 12/2005, secondo la procedura indicata dalla DGR n. 6420/2007 e s.m.i.

Il processo di VAS si era concluso con la formulazione di "parere motivato finale" positivo da parte dell'autorità competente, in base al quale tutte le scelte di pianificazione urbanistica compiute dal PGT (e in particolare dal Documento di Piano) erano risultate sostenibili dal punto di vista ambientale.

Riassumendo quanto esposto nei capitoli precedenti, la variante in oggetto al PGT di Rea, che si configura come variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, prevede le seguenti modifiche al Piano di Governo del Territorio vigente:

1. Eliminazione della "fascia di rispetto" dell'ex depuratore di Località Ca' Vecchia, in virtù della dismissione dello stesso, e conseguente eliminazione del vincolo di inedificabilità delle aree comprese entro il limite di rispetto dell'impianto (100 metri).
2. Previsione di realizzazione di piazzola ecologica per il deposito e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani nell'area attualmente occupata dall'ex depuratore (modifica della destinazione urbanistica, nel Piano dei Servizi, da "t1-Impianto di depurazione" a "t1-Piazzola ecologica").
3. Previsione di due nuovi "ambiti residenziali" soggetti ad intervento edilizio diretto, inseriti in accoglimento di proposte presentate dai cittadini: il primo (962 m²) si trova in area interclusa tra lotti già edificati (via Marconi), l'altro (2.643 m²) si trova lungo via Casa Vecchia, in adiacenza al tessuto consolidato residenziale. Entrambe le aree sono già servite dalle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso e reti tecnologiche).
4. Modifica della norma relativa alle possibilità di ampliamento degli edifici nel centro storico, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.
5. Rettifica di errore materiale (correzione del confine) di ambito residenziale situato in località Cascina dell'Acqua.

Le modifiche sopra elencate non alterano le previsioni "strategiche" del PGT vigente, e in ogni caso non sono tali da indurre ripercussioni ambientali significative.

In conclusione, si ritiene che la variante al PGT di Rea oggetto del presente rapporto preliminare non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), poiché non si prevede alcuna modifica sostanziale delle scelte di pianificazione contenute nel PGT vigente, già sottoposto a VAS con esito positivo durante il procedimento della sua redazione, ai sensi dell'articolo 4 della LR n. 12/2005 e s.m.i.