



# STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA VARINI ASSOCIATI

di Varini dr.arch. Franco e Miarbelli dr. arch. Matteo  
Via Sforza n. 20 - Mortara (PV)

## COMUNE DI SCOPELLO (VC) Fg.12 mappali 315 - 317 - 318

**PROPRIETA':** Ferrari Maria Rosa  
C.da dello Zerbo n. 2 - 27036 Mortara (PV)  
C.F. FRRMRS46E54F754U

**OGGETTO:** Variante urbanistica PRG  
con funzione residenziale

### RELAZIONE TECNICA

LA PROPRIETA'	IL PROGETTISTA	NR. TAVOLA
		---

COMMESSA: 09\_20  
DISEGNATO DA:

DATA: GIUGNO\_2021  
SCALA: ---

Rev: 0

## STATO DI FATTO

La proposta interessa un'area collocata in fregio a via Seggiovia, al civico 5; identificata al N.C.E.U. al fg.12 particella 315, 319, 318, per una superficie complessiva di mq 1.968, il terreno oggetto della presente si trova, di fatto, inserito nel fronte edificato composto da edifici residenziali costituenti il tessuto insediativo esistente, indicati nella tavola di PRG Vigente all'art.10 delle NTA: *"Aree a capacità insediativa invariata interne al centro abitato"*.

L'area interessata dall'intervento risulta di proprietà della Sig.ra. Ferrari Maria Rosa nata a Mortara (PV) il 14/05/1946 - C.F. FRRMRS46E54F754U e residente a Mortara (PV) in via dello Zerbo n.2.

La destinazione d'uso dei terreni nel vigente PRG è così definita:

- Fg. 12 mappale 315 di mq 877 (oggetto della presente)
  - Aree a capacità insediativa invariata interne al centro abitato (Titolo II - Art.10 NTA): circa 1.44%
  - Aree agricole: aree boscate (Titolo III - Art.18 NTA): circa 98.56%
  - Perimetri dei centri abitati (Art.4 DPR 495 del 16/12/92): circa 1.44%
  - Fascia di rispetto presa acquedotto (Titolo IV - Art.26 NTA): circa 41.51%
  - Classe III a: circa 6.01%
  - Aree soggette a vincolo idrogeologico: circa 6.01%
  - Classe II b: circa 93.99%
  
- Fg. 12 mappale 317 di mq 418 (oggetto della presente)
  - Aree agricole: aree boscate (Titolo III - Art.18 NTA): circa 100%
  - Perimetri dei centri abitati (Art.4 DPR 495 del 16/12/92): circa 46.04%
  - Fascia di rispetto presa acquedotto (Titolo IV - Art.26 NTA): circa 4.76%
  - Classe III a: circa 56.83%
  - Aree soggette a vincolo idrogeologico: circa 56.83%
  - Classe II b: circa 43.17%
  
- Fg.12 mappale 318 di mq 673 (invariato)
  - Aree per la viabilità (Titolo IV - Art.25 NTA): circa 1%
  - Aree agricole: aree boscate (Titolo III - Art.18 NTA): circa 100%
  - Fascia di rispetto presa acquedotto (Titolo IV - Art.26 NTA): circa 49%
  - Classe III a: 100%
  - Aree soggette a vincolo idrogeologico: 100%

L'area oggetto della presente relazione si presenta ben distinta in due zone: una prima fascia, che ricade nei mappali 315 e 317, in affaccio alla via Seggiovia con un assetto di giardino gestito e recintato; una seconda fascia, più interna, che ricade nel mappale 318 presenta le caratteristiche intrinseche del bosco così come definito dalla normativa regionale *"per bosco si intendono i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo"* seppure di estensione e larghezza inferiori rispetto a quanto previsto dalla norma, *"... con estensione non inferiore a 2.000 m<sup>2</sup> e larghezza media non inferiore a 20 m e copertura non inferiore al 20% ..."*.

## PROPOSTA DI VARIANTE

Al fine di poter edificare una nuova residenza su terreno di proprietà, la presente proposta di variante viene presentata, alla luce della Legge Urbanistica Regionale n.56/77 e s.m.i. e L.R. 3/2013 art.17, per l'inserimento dei mappali sopra indicati all'interno del perimetro del centro abitato quale completamento del tessuto insediativo esistente ricostruendo, di fatto, il fronte strada edificato.

La destinazione d'uso richiesta è definita all'art. 11 delle Norme del Vigente PRG quale "*Zona residenziale di completamento*" essendo il lotto di proprietà ubicato in zona urbanizzata, ovvero dotato delle principali urbanizzazioni primarie.

Si tratta di intervento diretto, ad uso esclusivo della proprietà, volto alla realizzazione di un volume residenziale in applicazione degli indici di cui al citato art.11; le previsioni edificatorie saranno pertanto:

$$I_f = 0,60 \text{ mc/mq}$$

$$R_c = 1/3 \text{ Sf}$$

$$H = 6.50 \text{ mt. (con non più di due piani fuori terra)}$$

$$D_c = 5.00 \text{ mt.}$$

$$D_s = 5.00 \text{ mt.}$$

$$D_e = 10.00 \text{ mt. Tra pareti finestrate di locali abitati.}$$

Applicate alla superficie di proprietà, di mq 1.295 (mappale 315 + mappale 317), la potenzialità edificatoria risulta:

$$I_f = 0,60 \text{ mc/mq} \quad \text{mq. } 1.295 \times 0.60 \text{ mc/mq} = \text{mc } 777$$

$$R_c = 1/3 \text{ Sf} \quad \text{mq } 1.295 \times 1/3 = \text{mq } 431.67$$

Ne deriva che la SIp insediabile sull'area di proprietà risulta:

$$\text{mc } 777 / \text{mt.}3 \text{ (altezza virtuale)} = \text{mq } 259$$

Per quanto attiene al mappale 318, di mq 673, occupato da essenze arboree e arbustive, seppure non avendo le caratteristiche normative per essere definito "bosco" ma riconoscendone le funzioni di protezione del suolo dall'erosione nonché le funzioni naturalistiche ed ambientali di conservazione delle biodiversità e dall'insieme degli effetti positivi indotti dalla presenza del bosco sull'ambiente circostante è volontà della proprietà mantenere e conservare tale presenza.

## ANALISI URBANISTICA - Stato di fatto

### - P.P.R.

- Il territorio comunale è inserito nelle aree di montagna (art.13 delle Norme di Attuazione) e territori a prevalente copertura boscata (art.16 delle Norme di Attuazione); l'area rientra poi nei sistemi di nuclei costruiti di costa o fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza (art.31 delle Norme di Attuazione).

### - P.T.C.P.

- Nella Tav. 2A "Tutela e valorizzazione del paesaggio come sistema di ecosistemi" l'area risulta inserita nel "Sistema agricolo semi naturale" (art.14 Norme Tecniche) quali "ecosistemi coltivati ad uso misto" incuneata nel contesto delle "aree residenziali".

- Nella Tav. 2B "Tutela e valorizzazione dei beni storico – culturali e ambientali" non vi sono prescrizioni per l'area in oggetto che risulta incuneata tra le "Aree residenziali"

- Nella Tav. 2C "Prevenzione e riduzione del rischio idrogeologico" non vi sono prescrizioni per l'area in oggetto.

### - P.R.G.

- Nella carta di sintesi l'area oggetto della presente risulta principalmente in Classe IIa di pericolosità geomorfologica, idrogeologica o idraulica. La zona di proprietà inserita in Classe IIIa non è oggetto all'intervento.

In relazione al citato art.17 della Legge Urbanistica Regionale n.56/77 l'intervento si configura quale variante parziale del PRG soddisfacendo le condizioni in esso riportate; trattandosi di intervento residenziale puntuale che prevede l'insediamento di una SIp pari a mq 259, lo stesso risulta, nello specifico, conforme al comma 5 lettera e) (cito) *"non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa"*.

Alla luce di quanto sopra riportato risulta che l'intervento proposto possa rientrare nel "minimo di superficie lorda di pavimento comunque ammessa".

Distinti Saluti

Il Tecnico  
Arch Franco Varini  
(apposta firma digitale)



## RELAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO



Estratto aerofotogrammetrico dell'area proposta a variante



Vista della proprietà da via Seggiovia

