



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 1 del 11/01/2013, pubb. B.U.R.L. n° 20 del 15/05/2013

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e ss. mm. e. ii.

VARIANTE PUNTUALE AL PdR ED AL PdS DEL PGT - 2020

Relazione illustrativa di variante

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Publicato sul B.U.R.L. n° del.....

ESTENSORE VARIANTE

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Matteo Rizzi

Geom. Roberto Fiore

ESTENSORE P.G.T.

Arch. Mario Finocchio

2 0 2 0 (ns. rif. 481-U)



architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

via rodi 27 25124 brescia tel.0302425005 fax.0302055909
info@aetstudio.it territorio@aetstudio.it www.aetstudio.it

INDICE

Situazione urbanistica del Comune di Brandico	2
Obiettivi e contenuti della variante	3
Modifica 1	4
Modifica 2	25
Bilancio urbanistico della variante	43
Elaborati operativi del PGT di variante	44
Allegati propedeutici alla lettura dei contenuti della variante	44

SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI BRANDICO

Il comune di Brandico è dotato di proprio Piano di Governo del Territorio redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii.

Tale strumento è stato adottato in data 31 luglio 2012 con delibera di Consiglio comunale n. 13 (pubblicazione sul BURL n. 34 – Serie Avvisi e Concorsi – del 22 agosto 2012) ed **approvato in data 11 gennaio 2013 con delibera di Consiglio comunale n. 1; ai sensi di Legge, con la conseguente pubblicazione sul BURL n. 20 – Serie Avvisi e Concorsi – del 15 maggio 2013 il PGT originario entrava effettivamente in vigore.**

A seguito dell'approvazione dell'aggiornamento dei Piani delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui alle delibere del Consiglio comunale n. 21 del 17/06/2016 e n. 37 del 27/11/2017, sono state apportate distinte varianti puntuali al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi attraverso la nuova classificazione in “Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale” di aree ed immobili già classificati dal PGT vigente quali “Servizi pubblici”.

OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente variante è articolata in due distinti punti - o modifiche (sub varianti) – ed è funzionale ad adeguare lo strumento urbanistico comunale vigente ad altrettante esigenze puntuali della Pubblica Amministrazione.

In base ad una metodologia operativa consolidata, ogni subvariante viene, nel corso del presente documento, esaminata dapprima in approfondimento puntuale e successivamente all'interno del bilancio complessivo dell'intera variante rispetto ai temi fondamentali della materia urbanistica; in tal senso si provvede a definire, con la presente relazione illustrativa:

- le informazioni e gli estratti funzionali all'individuazione delle aree oggetto di modifica, con evidenza della situazione ex ante ed ex post;
- la descrizione della modifica a livello operativo ed i riflessi attesi rispetto all'operatività delle previsioni, con una disamina dei riflessi presso gli atti di Piano secondari o interessati indirettamente dalle azioni di variante;
- l'indicazione dei principali elaborati di Piano da variare, con specifica attenzione all'adeguamento degli elaborati con vigenza operativa;
- la quantificazione dell'incidenza della subvariante rispetto al dimensionamento generale di Piano, articolata per funzioni e destinazioni;
- la quantificazione dell'incidenza della subvariante rispetto alla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e/o rispetto al fabbisogno della medesima tipologia di aree ed attrezzature;
- le modifiche rispetto alla situazione vigente in tema di consumo di suolo;
- il bilancio ecologico del suolo ai sensi delle vigenti emanazioni in materia;
- l'eventuale presentazione in estratto della normativa di riferimento resa in forma comparata per l'inequivocabile raffronto dei contenuti.

Alla disamina puntuale delle previsioni di variante fanno seguito il bilancio e l'incidenza delle stesse rispetto agli equilibri complessivi dello strumento urbanistico locale, con particolare riferimento alla verifica della sostenibilità delle scelte dal punto di vista della dotazione di aree a standard pubblico ed all'inquadramento della variante rispetto ai vincoli rappresentati dalla legge regionale sul consumo di suolo.

In applicazione della metodologia operativa scelta, sarà successivamente possibile recepire in modo estremamente efficace e celere le disposizioni discendenti dalla valutazione ambientale della variante.

In virtù dei propri caratteri di puntualità, la presente variante non modifica la struttura e la metodologia pianificatoria del PGT vigente, né integra il compendio degli elaborati operativi di Piano, ma li modifica funzionalmente alle strette necessità applicative.

Nota

In ragione delle recenti emanazioni sul tema, in disamina delle singole modifiche è stata dedicata una specifica sezione del bilancio urbanistico parziale alla tematica del consumo di suolo. In base al quadro normativo e regolamentare di riferimento vigente alla data di redazione della presente relazione è apparso opportuno procedere alle puntuali analisi rispetto sia ai contenuti della LR 31/2014 – in particolare: art. 2, comma 1, lettera c) – che della DCR n. XI/411 del 19/12/2018

MODIFICA 1

Contenuti

La presente modifica riguarda aree edificate allo stato di fatto poste al margine orientale del tessuto urbano consolidato del capoluogo comunale, presso il c.d. PP Borgo della Vigna. Si tratta di immobili ubicati in fregio alla pubblica via Leonardo Da Vinci, caratterizzati da un sistema edificato a corte di recente realizzazione attorniato da spazi pubblici e ad uso pubblico a parcheggio e verde urbano complementare. L'edificio, dalla planimetria regolare e simmetrica, chiude sui lati nord, est, sud e – parzialmente – ovest gli spazi della corte ad uso pubblico.



Nel PGT originario, il complesso edilizio e le aree di pertinenza erano interamente azionate come spazi ed immobili per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e, pertanto, assoggettate alla specifica disciplina del Piano dei Servizi dello strumento urbanistico comunale. A seguito dell'approvazione dell'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2016, delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 17/06/2016, veniva apportata una variante puntuale al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi attraverso la nuova classificazione in “Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale” di una porzione dell'immobile, ed in particolare parte del mappale identificato con il numero 633 del foglio 5 NCT, ora particella 795.



Ortofotocarta: vista del Borgo della Vigna con individuazione della porzione dell'immobile esistente [già oggetto di alienazione](#)

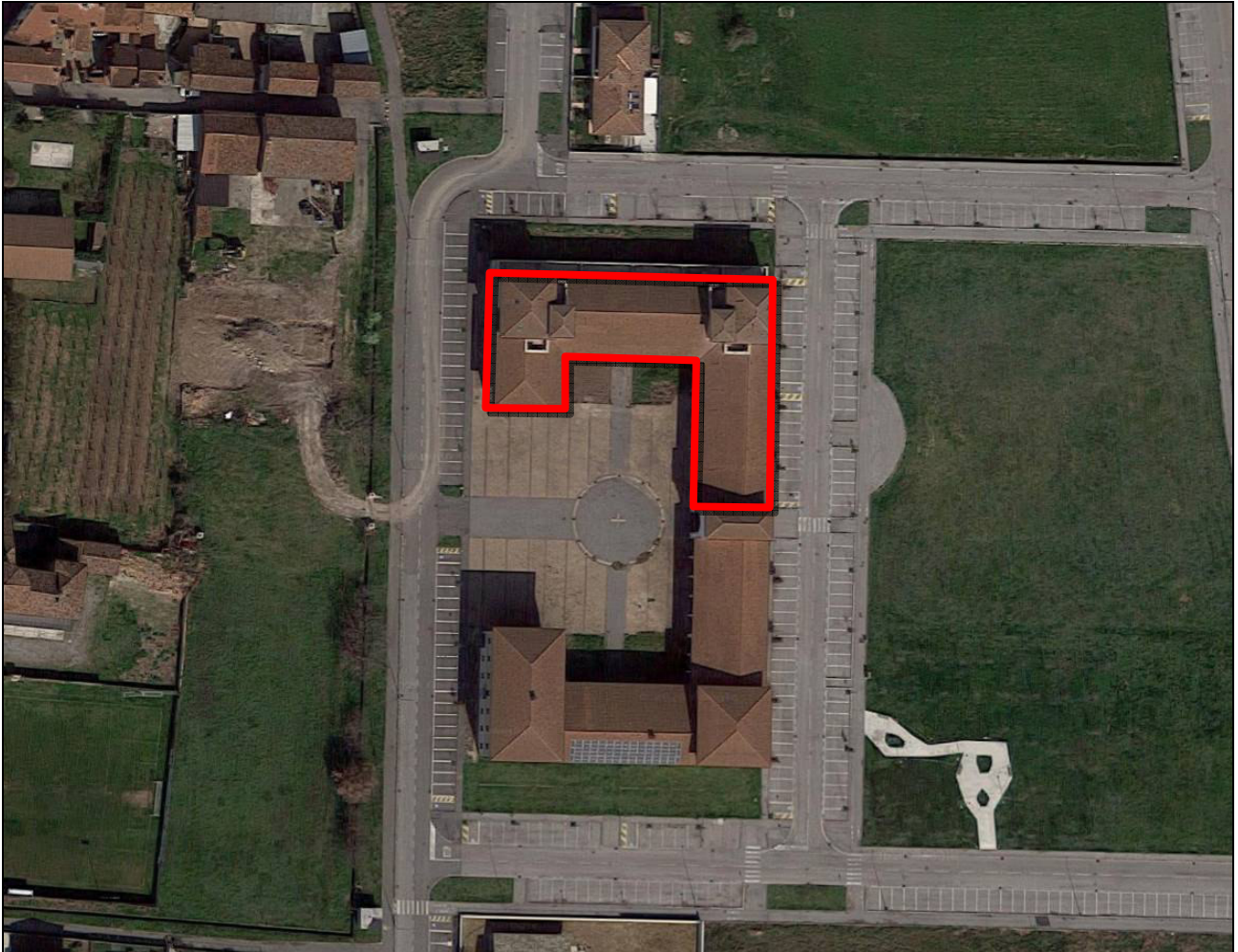
Si ricorda che l'art. 95 bis della LR 12/2005 (articolo inserito dall'art. 21 della Legge Regionale 7/2012) recita:

“Art. 95-bis. (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari)

1. *Il presente articolo, in attuazione dell'articolo 27, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (...), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, disciplina i profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei comuni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.*
2. *Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato.*
3. *Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.*
4. *Le varianti urbanistiche di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica.”*

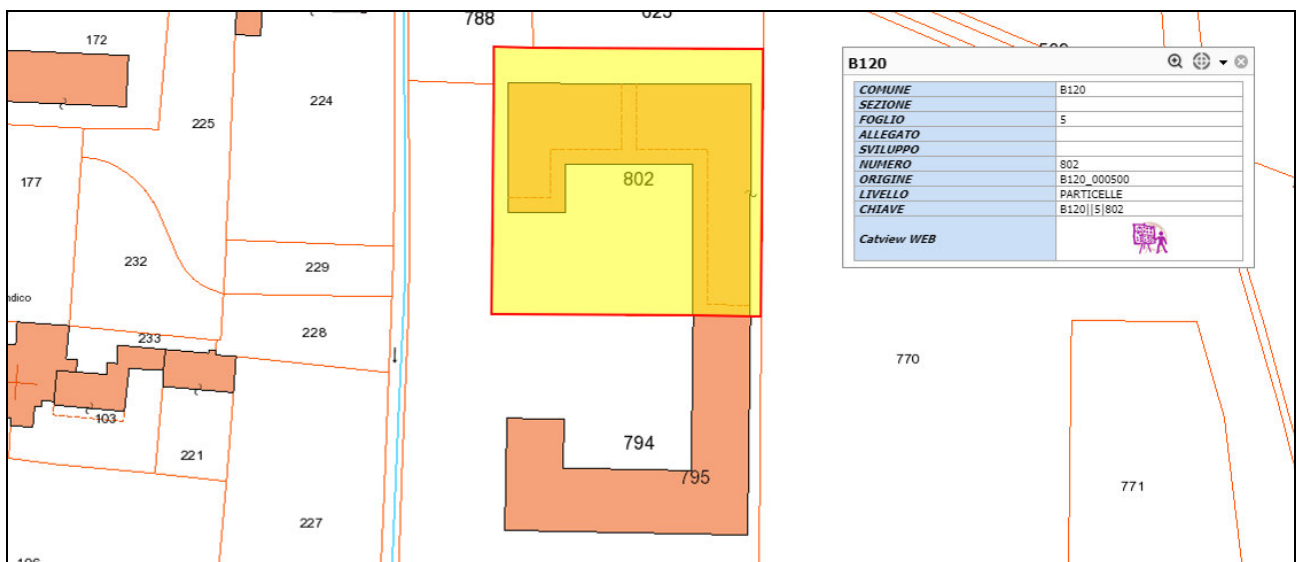
Dalla lettura di tale disposizione normativa regionale appare chiaro come, per gli “immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT” l'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari “equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT”.

In completa analogia alla precedente procedura sopra richiamata, il presente punto della variante in oggetto prevede l'alienazione di un'ulteriore porzione dell'immobile esistente mutandone la destinazione urbanistica vigente da "Servizi pubblici" ad "Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale".



Ortofotocarta: vista del Borgo della Vigna con individuazione della porzione dell'immobile esistente oggetto di variante

Le aree oggetto della presente modifica sono identificate al mappale 802 (parte) del foglio 5 del catasto terreni.





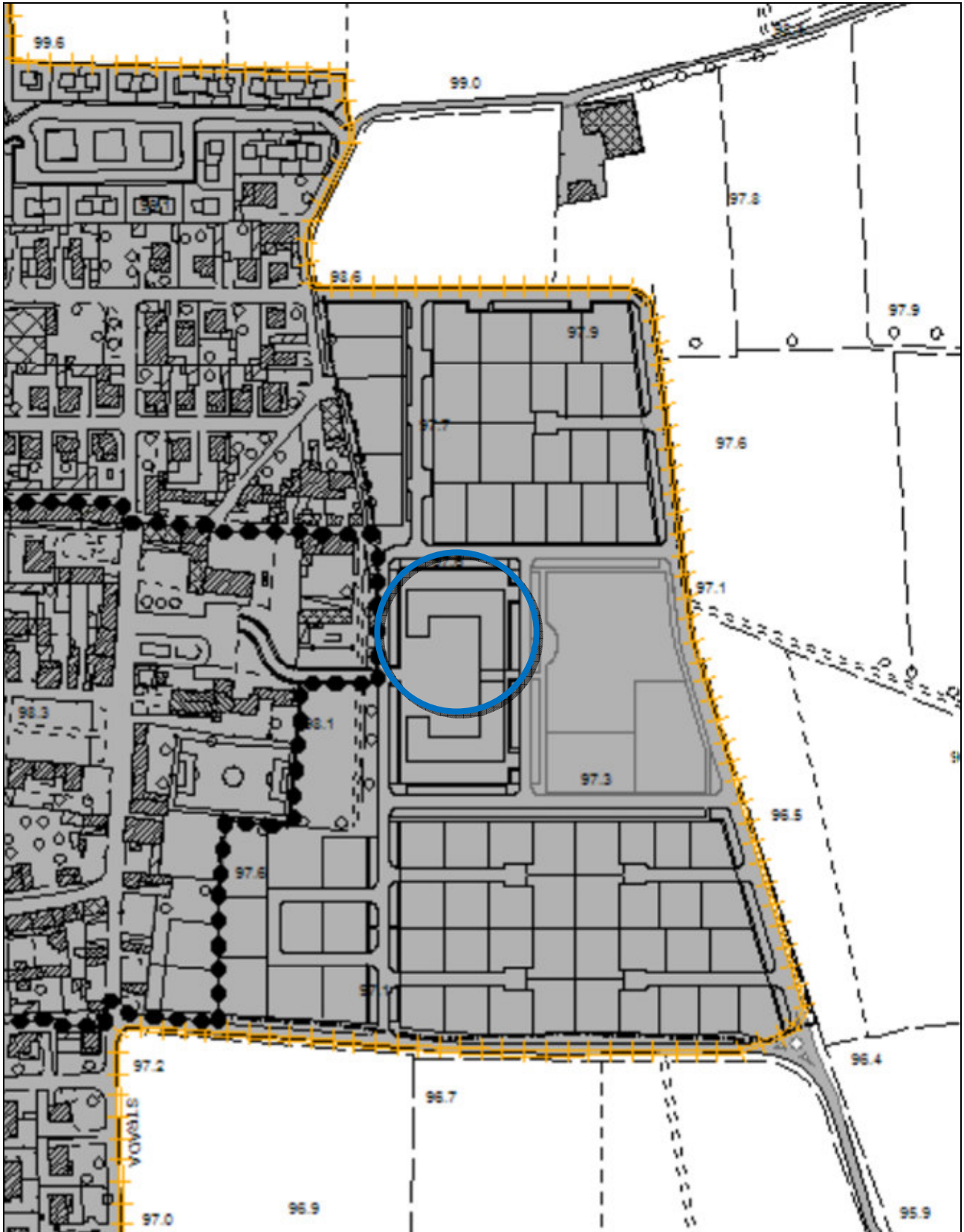
Catasto terreni con individuazione della porzione dell'immobile esistente *oggetto di variante*

Le aree oggetto di modifica hanno una superficie pari a circa 1.620 mq.

Le variazioni urbanistiche previste dalla presente subvariante riguardano esclusivamente le previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, contemplando una modificazione del regime delle aree vigenti come sopra anticipato (da “Servizi pubblici” ad “Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale”) e, pertanto, funzionalmente all’applicazione delle Norme di Piano, il passaggio delle previsioni dalla giurisdizione del PdS a quella del PdR. Nella fattispecie, per gli immobili in oggetto, la modifica determina l’assoggettamento degli stessi ai disposti di cui all’articolo 21 delle NTA del PdR, oltre che a quelli generali per le funzioni residenziali (art. 20 NTA PdR) ed a quelli generali dello specifico atto di Piano. La modifica, in ogni caso, non contempla la variazione del corpus normativo del PGT, né (pertanto) l’introduzione di disposti normativi di tipo particolareggiato riferibili al singolo ambito oggetto di subvariante.

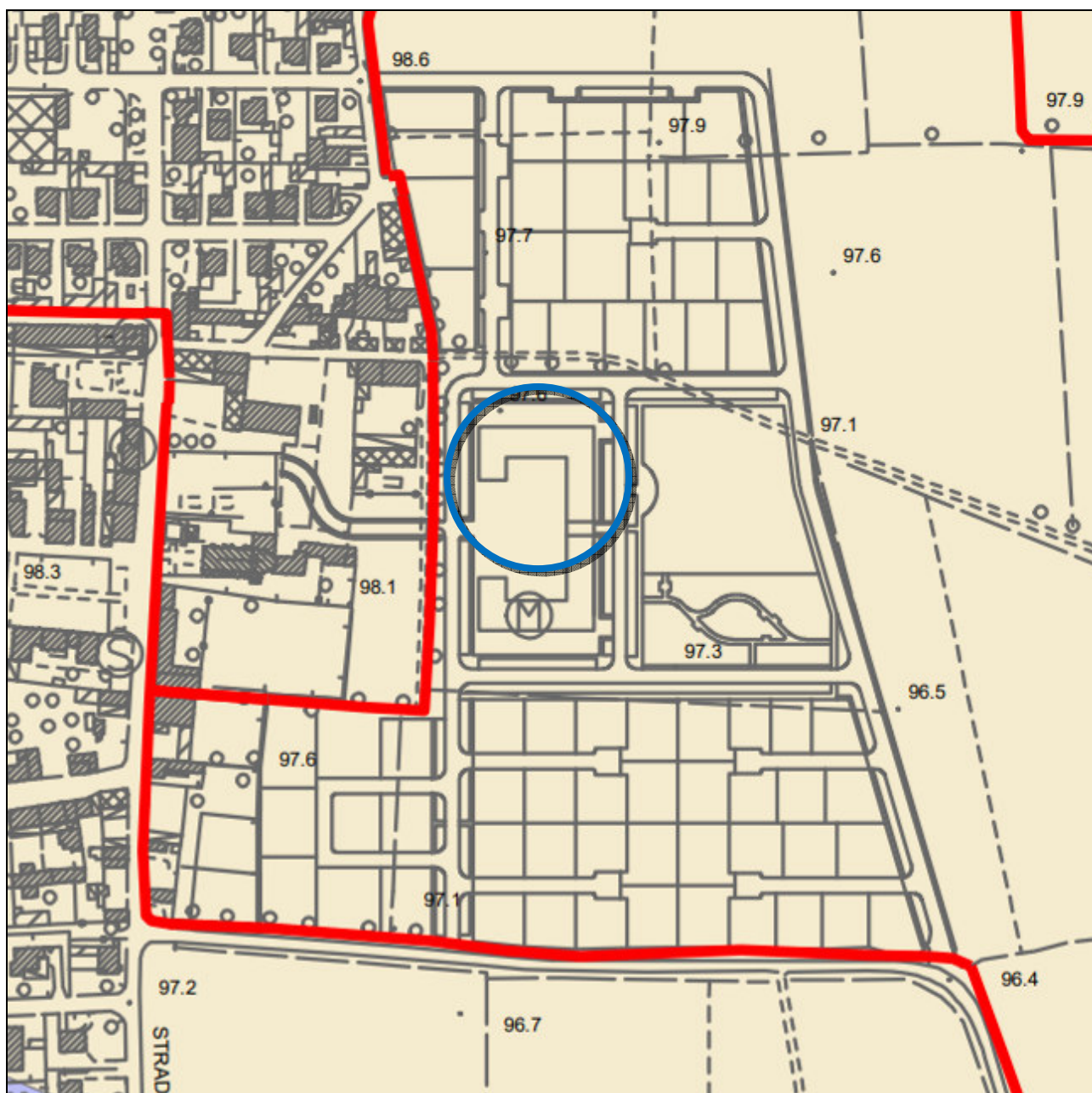
Si ricorda che **gli immobili in oggetto sono interni al tessuto urbano consolidato**, risultando quindi verificata la condizione posta dal comma 2 del precitato citato art. 95bis della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. In conformità al comma 3 del predetto articolo, **le destinazioni previste non risultano in contrasto con le indicazioni prevalenti del PTR e del PTCP vigenti.** Si ritengono pertanto non necessari ulteriori approfondimenti della documentazione operativa e di indirizzo degli strumenti urbanistici sovraordinati.

L'appartenenza delle aree al tessuto urbano consolidato è riscontrabile sin dagli elaborati del PGT originario che, alla tavola "T04 Consumo di Suolo" del Documento di Piano, le annovera – per l'appunto - entro il tessuto urbano consolidato puntualmente definito.



(PGT vigente) Estratto della tavola "T04 Consumo di Suolo" con localizzazione (in blu) dell'ambito di subvariante

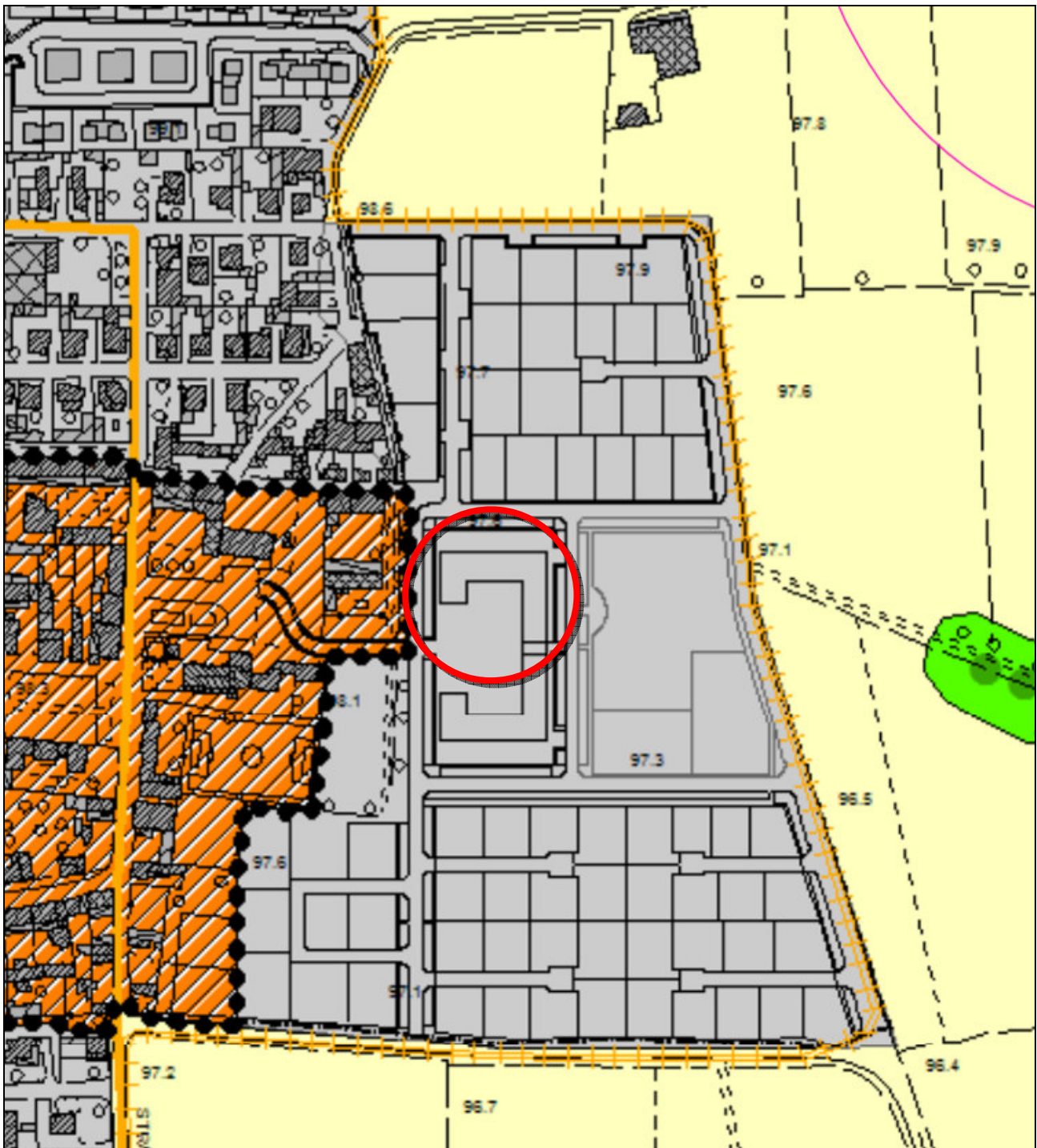
In virtù dello stato delle aree e degli immobili interessati, **non si rilevano incongruenze tra la modifica proposta dalla presente subvariante ed i contenuti degli studi di settore vigenti**, con particolare riferimento allo studio geologico comunale allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale. Per completezza, si rileva che la Tavola 7 “Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano” dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT classifica gli immobili in oggetto in classe 3a, in analogia a quanto definito – in particolare - per l'intero tessuto edificato del capoluogo comunale, oltre che per le zone agricole ed extraurbane che le attorniano ad est e nord. Ricordando che le variazioni di azionamento riguardano aree già insediate allo stato di fatto, **non si rilevano incongruenze tra le variazioni di destinazione sostanziate nella subvariante ed i contenuti delle norme operative di Piano connesse alle classi di fattibilità geologica.**



(PGT vigente) Estratto Tav. 7 “**Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano**” con localizzazione (in blu) dell'ambito di subvariante

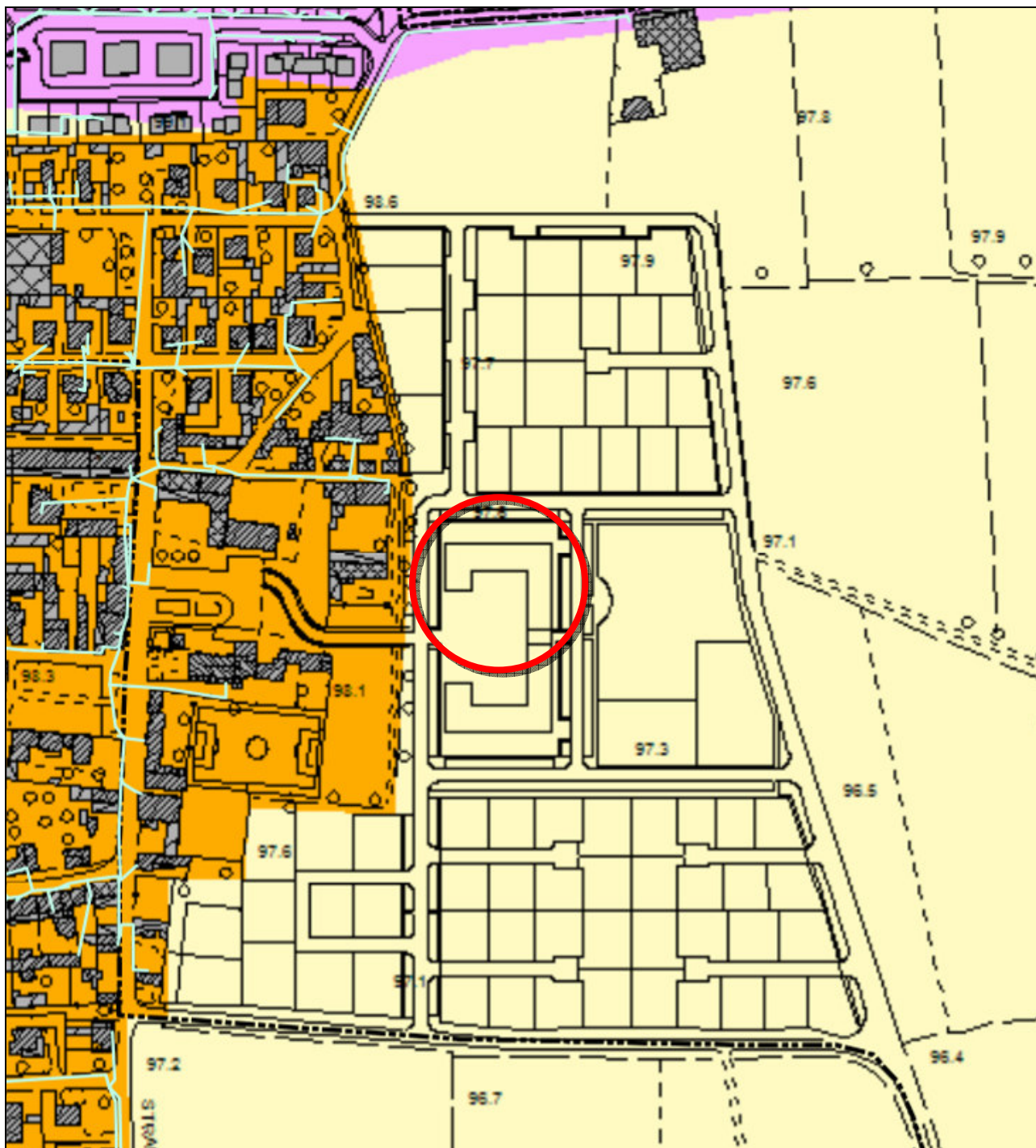
Sempre in virtù dei contenuti della subvariante e dello stato di fatto degli immobili, visti anche gli indici ed parametri di Piano applicabili in base alle specifiche NTA di zona connesse alle previsioni vigenti e di variante, **quanto proposto non incide su eventuali valutazioni di tipo paesaggistico-ambientale e/o ecologico-naturalistico.**

In particolare, la tavola “T07 Paesistica” del Documento di Piano del PGT vigente classifica per intero gli immobili in oggetto come “Aree edificate” e, parimenti, non evidenzia su di essi, né nell’immediato intorno, elementi di rilevanza paesistica che siano significativi per le valutazioni e le considerazioni da espletare in disamina della variante.



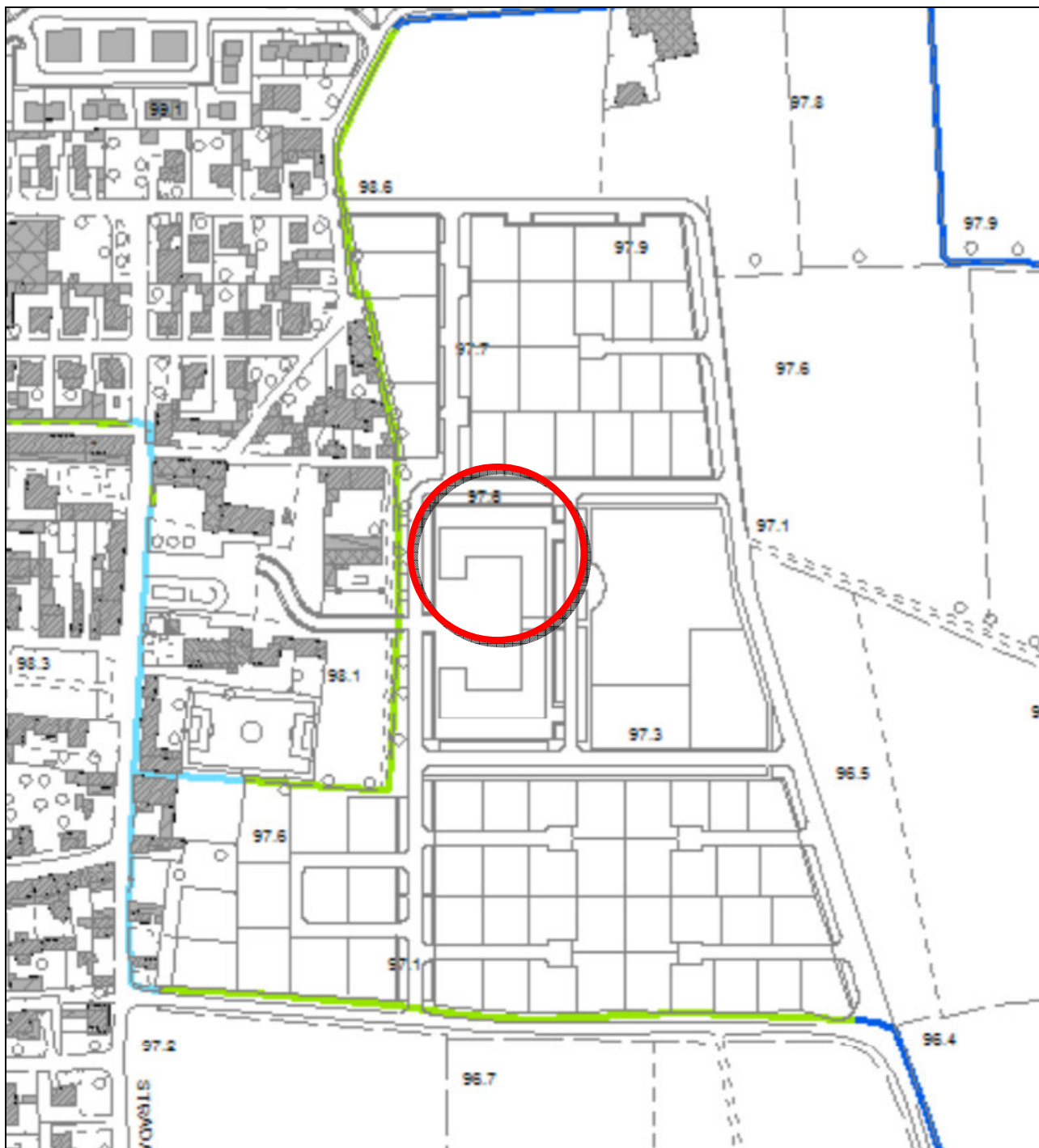
(PGT vigente) Estratto della tavola “T07 Paesistica” con localizzazione (in rosso) dell’ambito di subvariante

Parimenti, la tavola “T09 Estratto Rete Ecologica PTCP” del Documento di Piano del PGT vigente classifica per intero gli immobili in oggetto analogamente al resto del compendio consolidato che attornia il nucleo edificato centrale del capoluogo, secondo il mosaico territoriale previsto dalla Rete Ecologica Provinciale vigente al tempo di redazione del PGT originario. Le cartografie non evidenziano su di essi, né nell'immediato intorno, elementi di rilevanza ecologica che siano significativi per le valutazioni e le considerazioni da espletare in disamina della variante. A prescindere dalla vetustà delle elaborazioni tematiche novellate, tali condizioni sono riscontrate anche allo stato di fatto (si ricorda che la subvariante interessa nella sostanza un edificio esistente).



(PGT vigente) Estratto della tavola “T09 Estratto Rete Ecologica PTCP” con localizzazione (in rosso) dell'ambito di subvariante

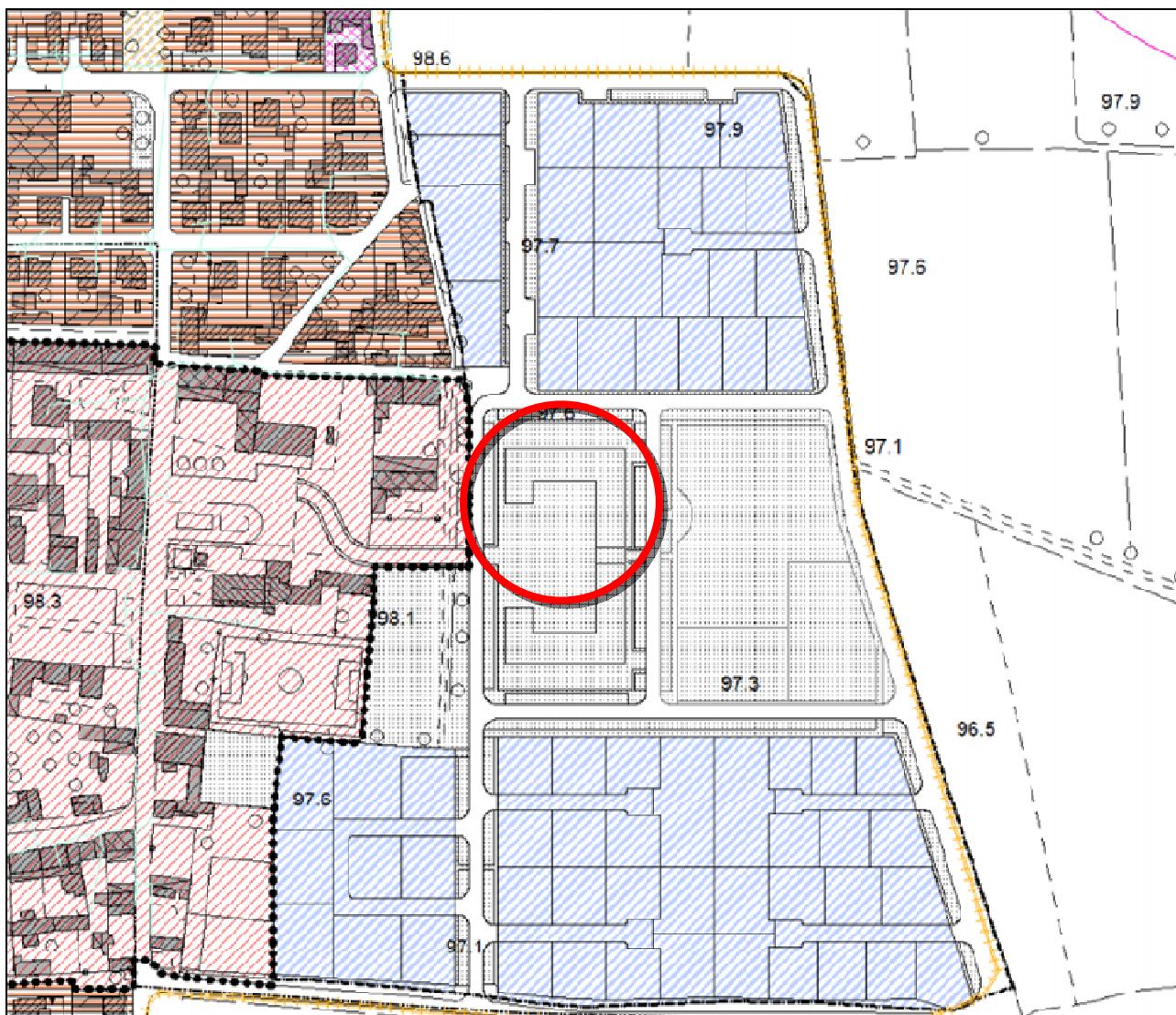
Per completezza, pur datane la superfluità in virtù dello stato di fatto degli immobili raffrontato ai contenuti della subvariante, per lo *screening* della documentazione significativa di Piano qui presentato si prende in considerazione la cartografia relativa al sistema dei vincoli. Presso il complesso documentale di PGT comunale vigente, il tema dei vincoli è parzialmente affrontato alla tavola “T11 Studio Geologico Carta dei Vincoli”. Tale elaborato contiene ed evidenzia vincoli di tipo amministrativo che non interessano direttamente le aree oggetto di subvariante. In ogni caso, dalle verifiche effettuate in sede delle presenti analisi, presso gli immobili oggetto di modifica non constano esistere vincoli che inibiscano o influenzino le proposte di variante qui presentate.



(PGT vigente) Estratto della tavola “T11 Studio Geologico Carta dei Vincoli” con localizzazione (in rosso) dell'ambito di subvariante

Trattandosi di piccole aree di livello locale interessate da modifiche minori, fra loro coordinate, al PdR ed al PdS, può ritenersi non strettamente necessario espletare specifica procedura di Valutazione Ambientale Strategica preventiva; **la subvariante infatti definisce una nuova destinazione urbanistica, peraltro compatibile con quella vigente *in situ* ed al contorno, entro un edificio già esistente e non prevede alcuna nuova edificazione.** In ogni caso, a titolo cautelativo ed in relazione agli ulteriori contenuti della presente variante puntuale al PGT vigente, la procedura intera è stata assoggettata a verifica di esclusione dalla VAS (si rimanda in tal senso ai contenuti del Rapporto Preliminare allegato alla presente variante).

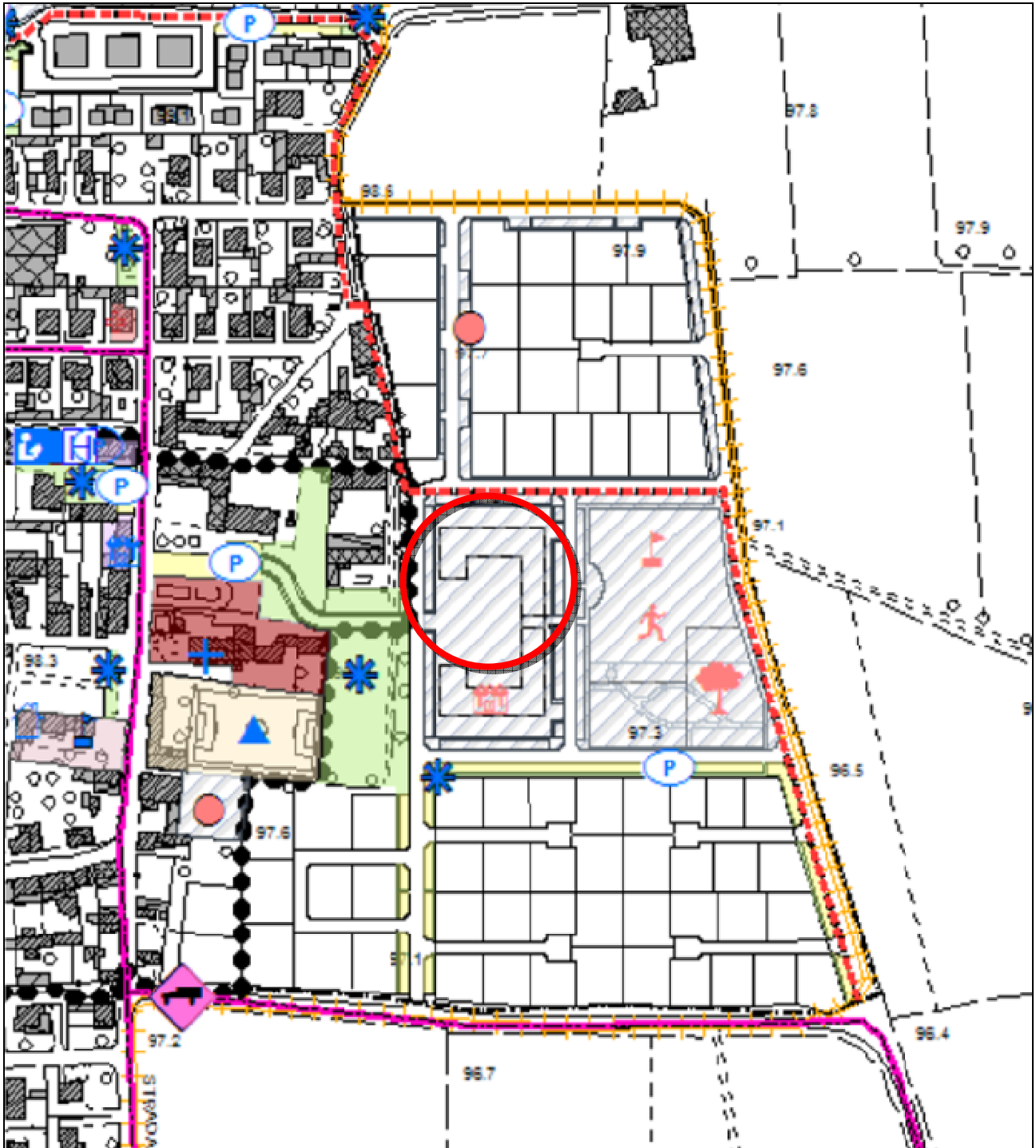
La porzione di immobile interessata dalla subvariante in disamina è classificata presso le cartografie operative del Piano delle Regole vigente come “Servizi Pubblici”. L’operatività delle previsioni di Piano, sulle aree, è pertanto affidata al *corpus* normativo dello specifico atto di PGT ex articolo 9 della LR 12/2005 e ss. m. e ii., secondo le categorie che compongono il mosaico del Piano dei Servizi.



(PGT pubblicato) Estratto della tavola “T02 Azzonamento” del PdR con localizzazione (in rosso) dell’ambito di subvariante

Si rileva che le cartografie operative del PdR, ed in particolare la tavola “T02 Azzonamento”, a disposizione non risultano coordinate a quanto assunto con i precedenti piani delle alienazioni (2016-2017).

La tavola “T01 Tavola servizi esistenti e di progetto” del PdS vigente classifica l’intero immobile che ricomprende le porzioni oggetto della presente subvariante come “**Uffici amministrativi di progetto**”; si tratta della categoria SP7 AP “Attrezzature Amministrative” regolamentata dall’art. 22 delle NTA del Piano dei Servizi.



(PGT pubblicato) Estratto della tavola “T01 Tavola servizi esistenti e di progetto” del PdS con localizzazione (in rosso) dell’ambito di subvariante

Si rileva che le cartografie operative del PdS, ed in particolare la tavola “T01 Tavola servizi esistenti e di progetto”, a disposizione non risultano coordinate a quanto assunto con i precedenti piani delle alienazioni (2016-2017).

Generalmente, il PdS comunale classifica con la categoria SP7 gli spazi e gli immobili pubblici o privati riservati allo svolgimento di attività amministrative; rientrano in tale categoria le sedi degli enti territoriali, dei corpi per la difesa e la sicurezza del cittadino e le strutture mortuarie. Gli indici ed i parametri di Piano significativi per le presenti valutazioni sono stabiliti al comma 22.1.3 dell'articolo 22 delle NTA del PdS, il quale stabilisce un indice fondiario di categoria pari a 3,00 mc/mq ed un'altezza massima degli edifici non superiore a 10,00 m.

Come specificato dall'art. 13 delle NTA del Piano dei Servizi (*“Come prescritto nella Parte 1, Titolo II, Capo II, art. 9 della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, il P.G.T. si dota di un Piano dei Servizi (P.d.S.) che detta la disciplina per gli ambiti destinati ai servizi pubblici, privati assoggettati all'uso pubblico o privati di interesse pubblico. Il P.d.S. Elenca tutti i servizi pubblici o di interesse pubblico che determinano la complessiva dotazione (esistente e di progetto) erogati a favore della collettività, sia che si tratti di immobili, sia che si tratti di servizi non collegati ad immobili e quindi non individuabili cartograficamente”*), le previsioni contenute nel PdS riguardano esclusivamente gli ambiti destinati a servizi pubblici, ovvero privati assoggettati all'uso pubblico.

A prescindere dalla specifica destinazione del PdS vigente, gli immobili oggetto di subvariante sono di fatto destinati ad attività commerciali e residenziali secondo i contenuti della convenzione urbanistica relativa al PP, recepita in modo erroneo nel PGT vigente. Risulta opportuno, pertanto, procedere alla coerenza degli elaborati operativi di Piano, mantenendo tuttavia la destinazione a servizi pubblici presso le aree scoperte dell'immobile esistente che sono assoggettate all'uso pubblico, in coerenza con i contenuti dell'articolo 9 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Come già detto e ribadito, la modifica proposta prevede la riclassificazione della porzione oggetto di subvariante come “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale” di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in sintonia con le destinazioni già insediate nella restante parte del complesso edilizio.

Si precisa che la variante non introduce alcuna variazione al dimensionamento del piano trattandosi di lotti chiaramente saturi. In ogni caso si rileva che il predetto articolo 21 stabilisce, al proprio comma 21.1, un indice fondiario pari a 1,50 mc/mq ed un parametro di altezza massima di zona pari a 7,00 m per fabbricati con ultimo solaio orizzontale e 8,00 per fabbricati con ultimo solaio inclinato. Gli indici ed i parametri significativi di zona proposti con la variante risultano pertanto significativamente minori rispetto a quanto stabilito dalla norma di categoria vigente.

A livello operativo, la subvariante si espleta nelle modifiche evidenziate a seguire.

Modifiche cartografiche

- Modifica delle tavole operative del PdR con classificazione degli immobili in oggetto come “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale”.
- Modifica delle tavole operative del PdS con stralcio degli immobili in oggetto dal compendio dei servizi pubblici.

Modifiche normative

(Nessuna)

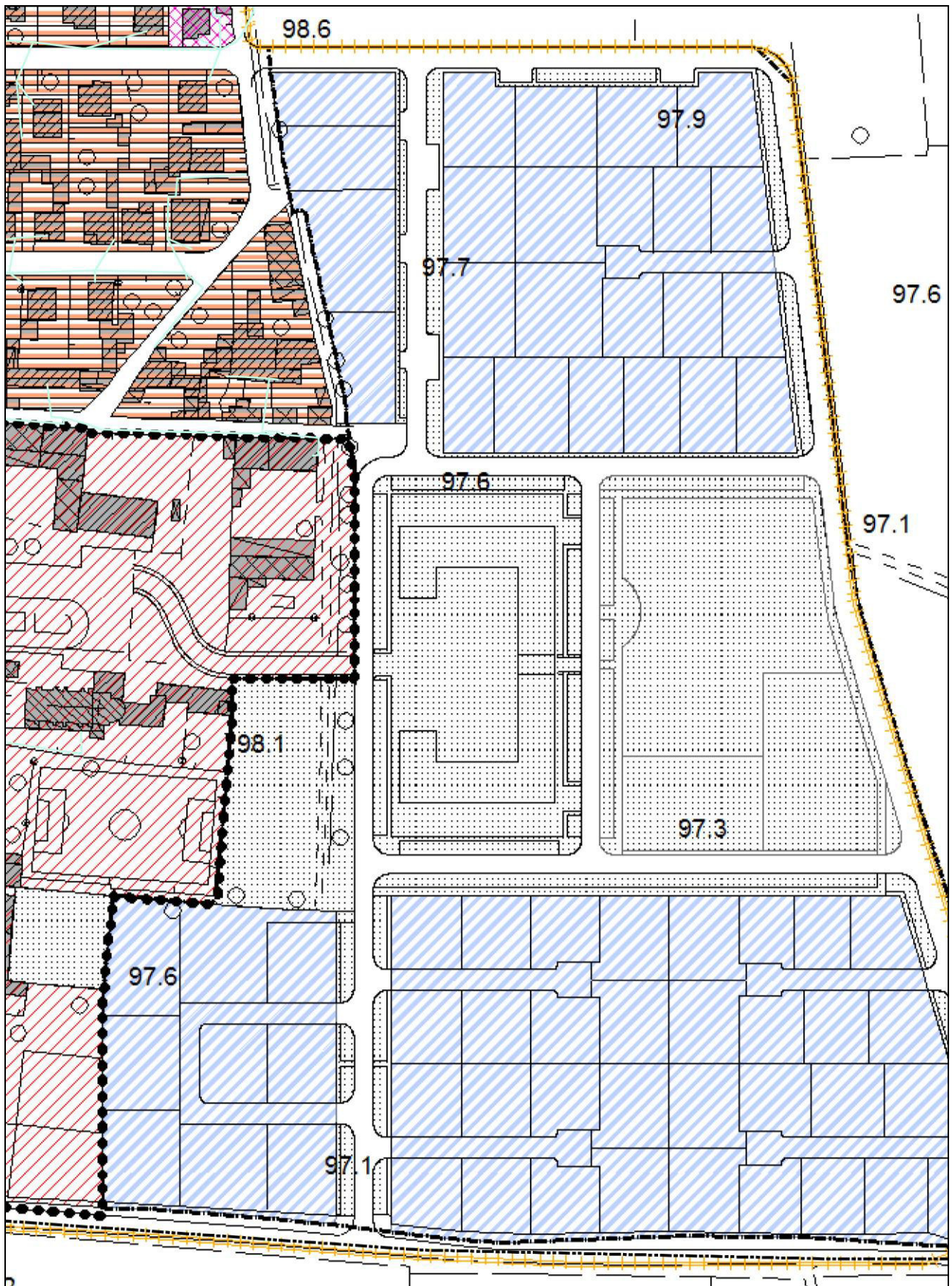
Atti del PGT di riferimento in relazione ai contenuti della subvariante

- Piano dei Servizi e Piano delle Regole

Principali elaborati del PGT da modificare

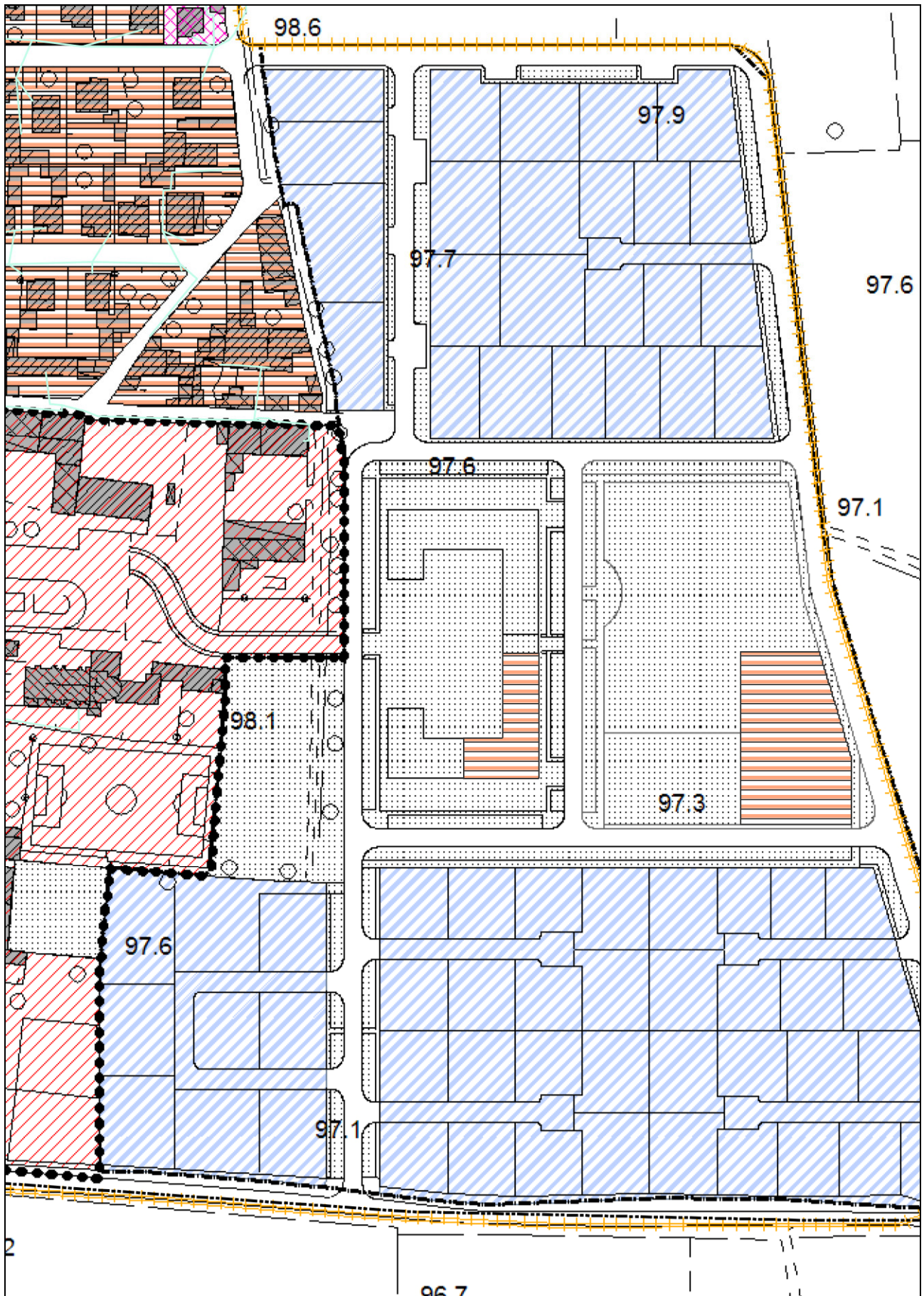
- cartografie operative del PdS e del PdR

Estratti delle cartografie operative del PGT

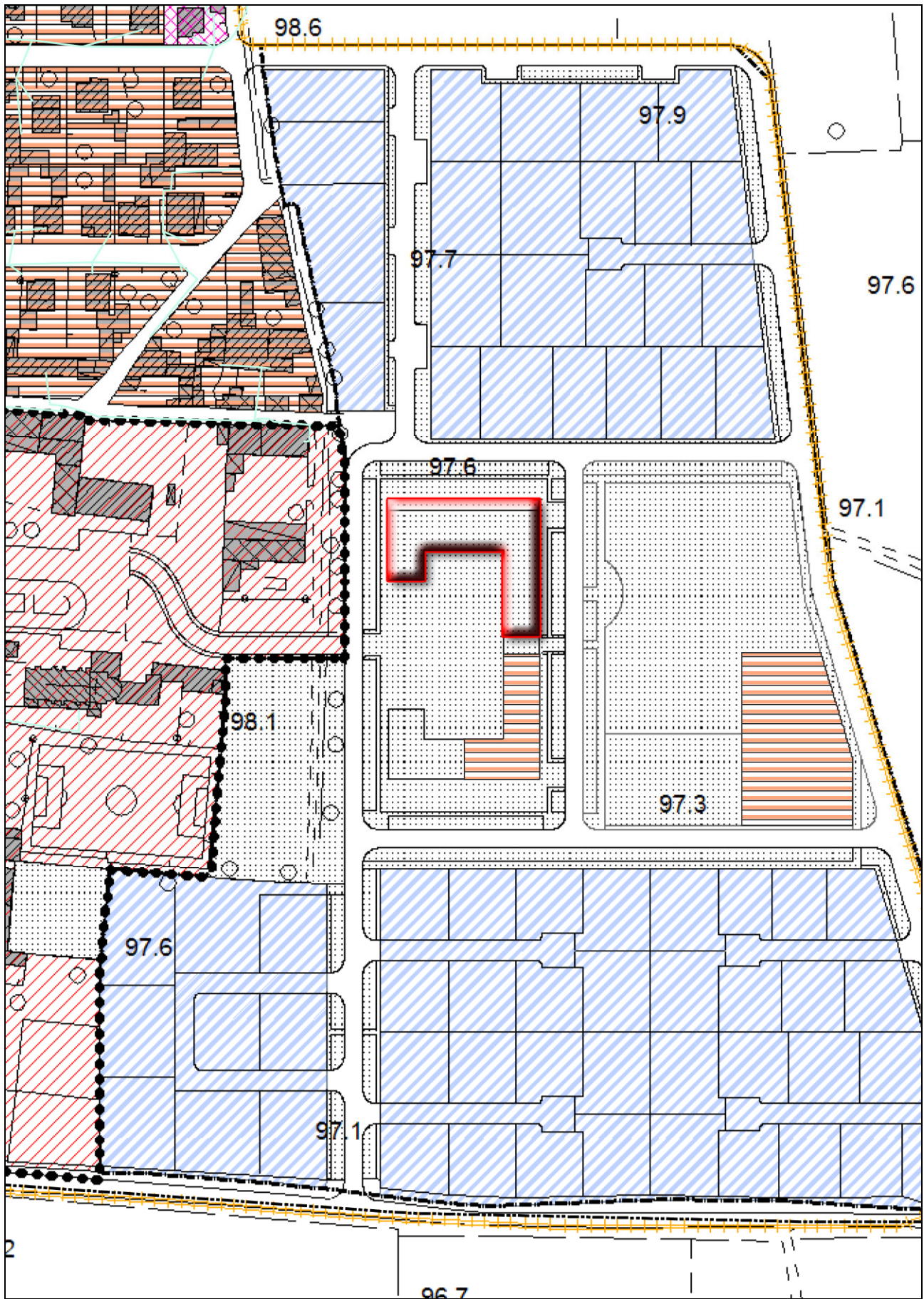


(PGT previgente) Estratto della tavola "T02 Azzonamento" del PdR *pubblicato* (scala 1:2.000)

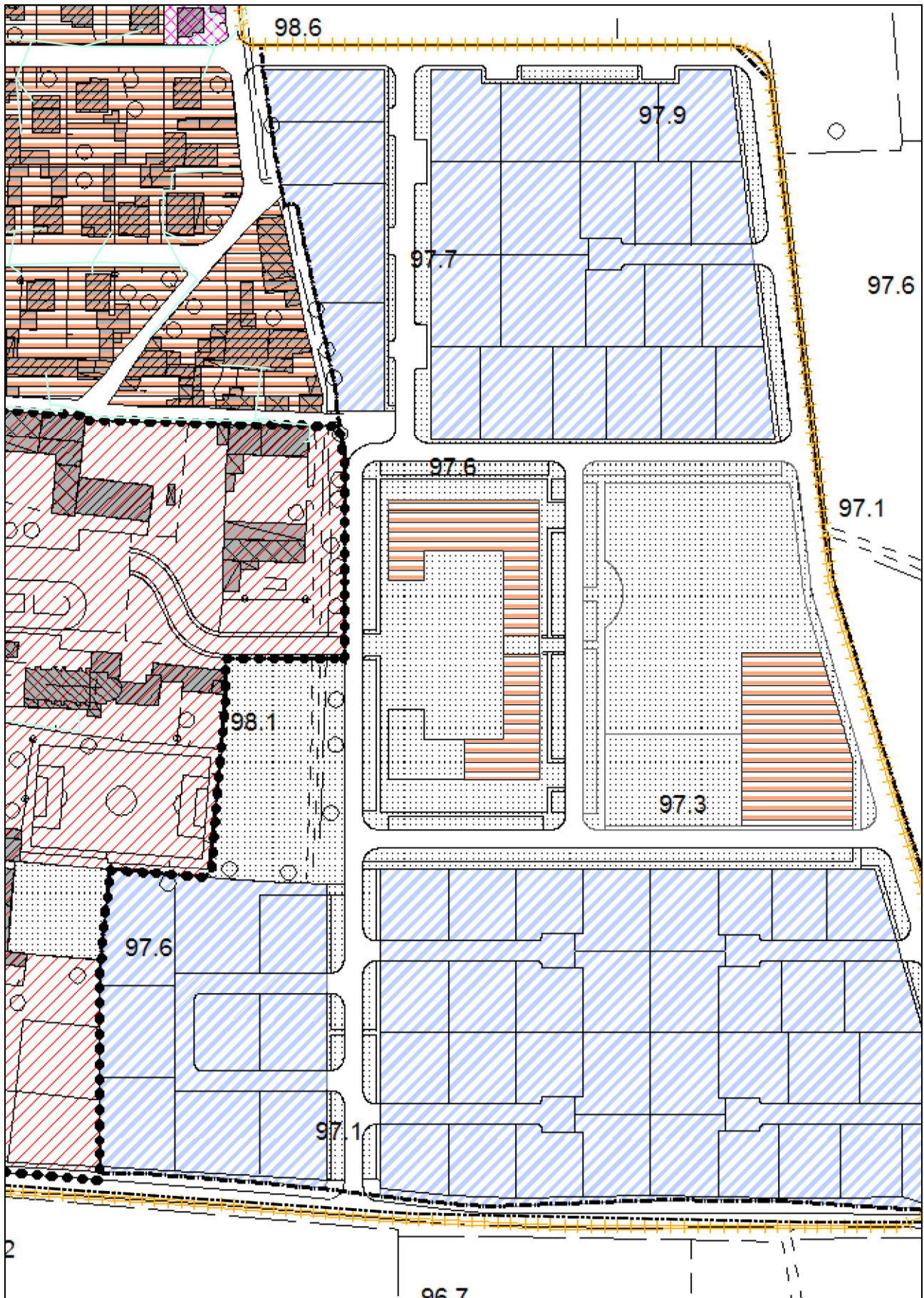
(Link: <https://www.multiplan.serviziurl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/32253/documenti>)



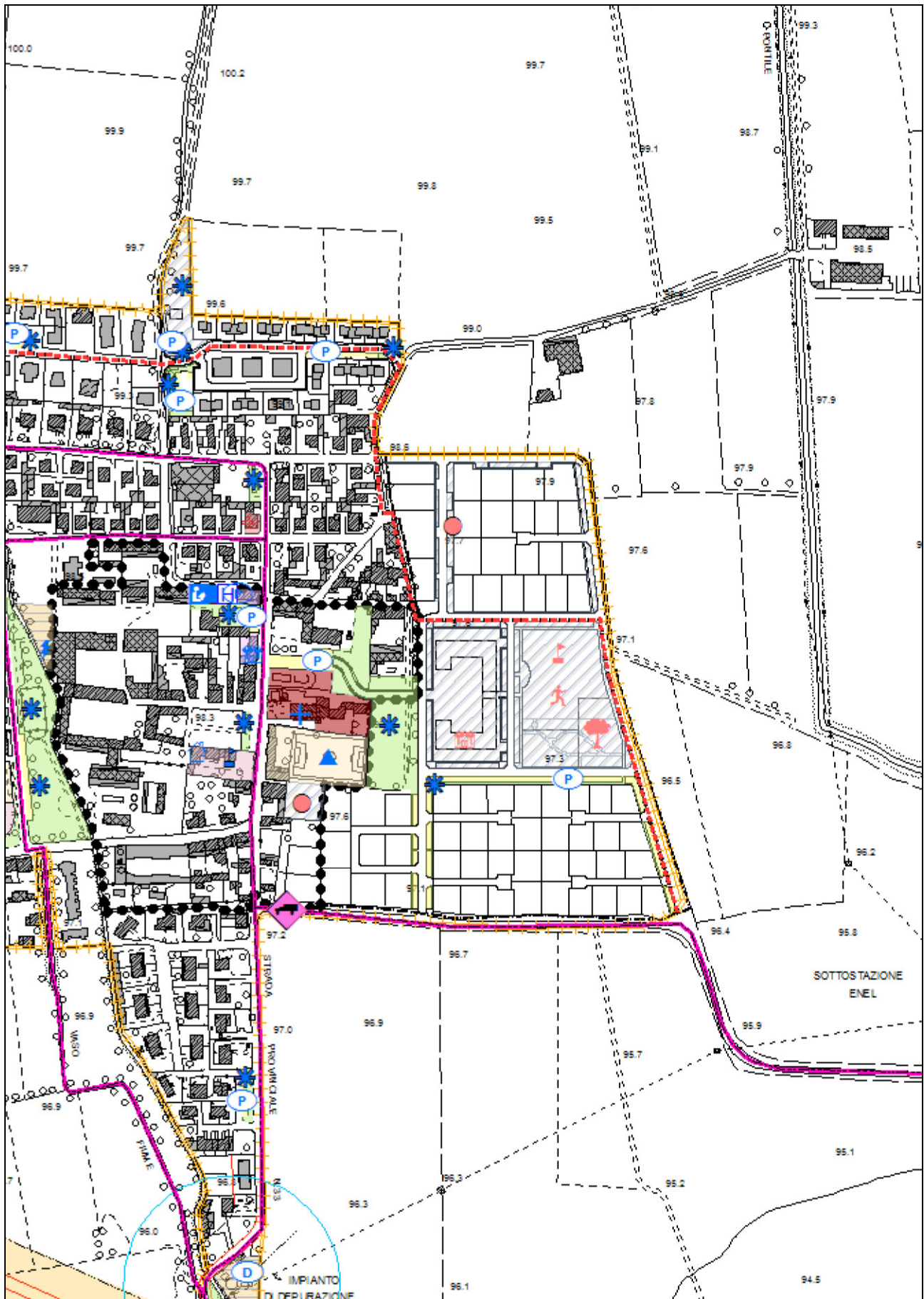
(PGT vigente) Estratto della tavola "T02 Azzonamento" del PdR coerenziano con i contenuti dei piani delle alienazioni e valorizzazione 2016-2017 (scala 1:2.000)



(PGT di variante) Estratto tavola "T02 Azzonamento" del PdR vigente con individuazione della subvariante (scala 1:2.000)

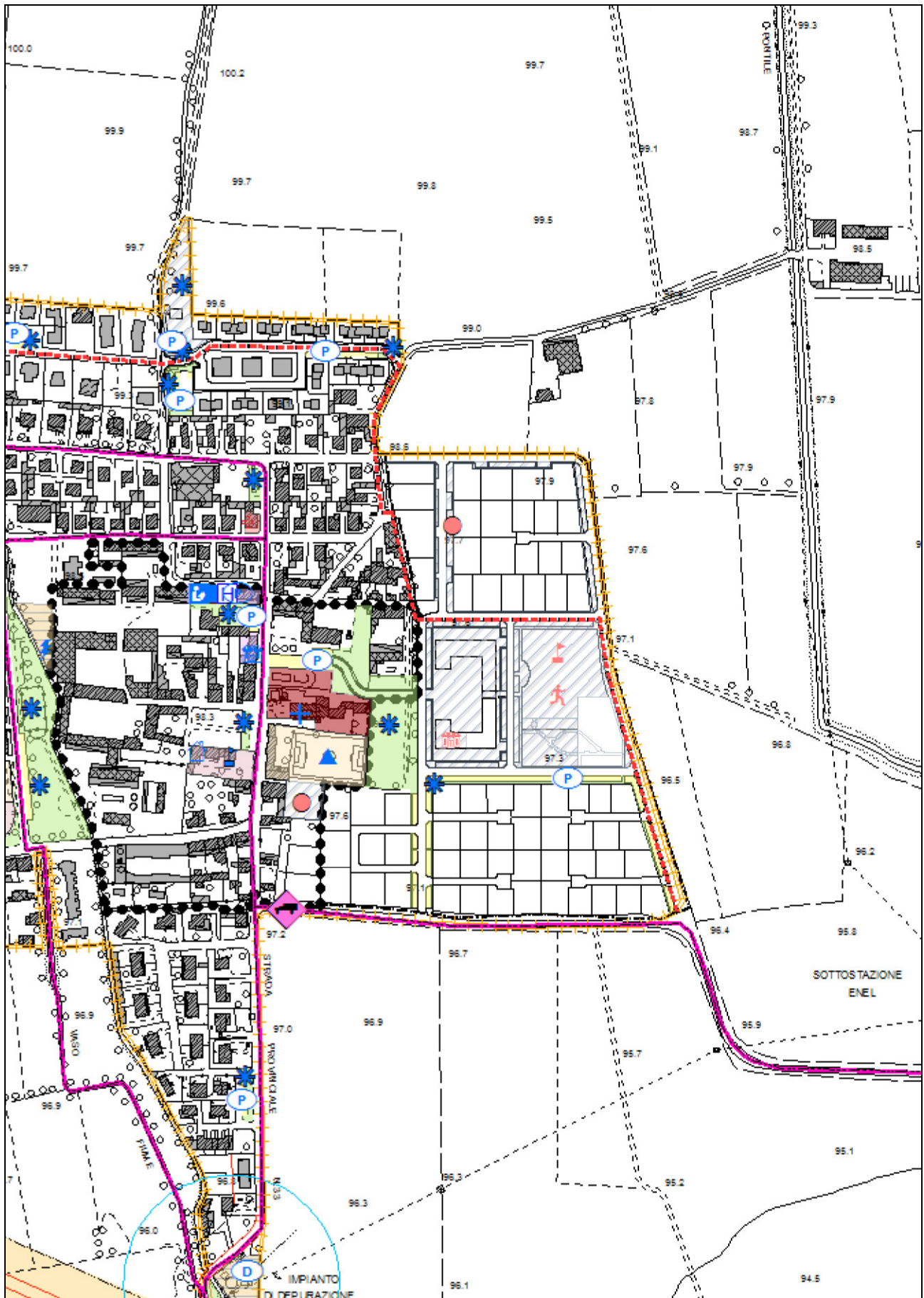


(PGT di variante) Estratto della tavola "T02 Azzonamento" del PdR variato (scala 1:2.000)

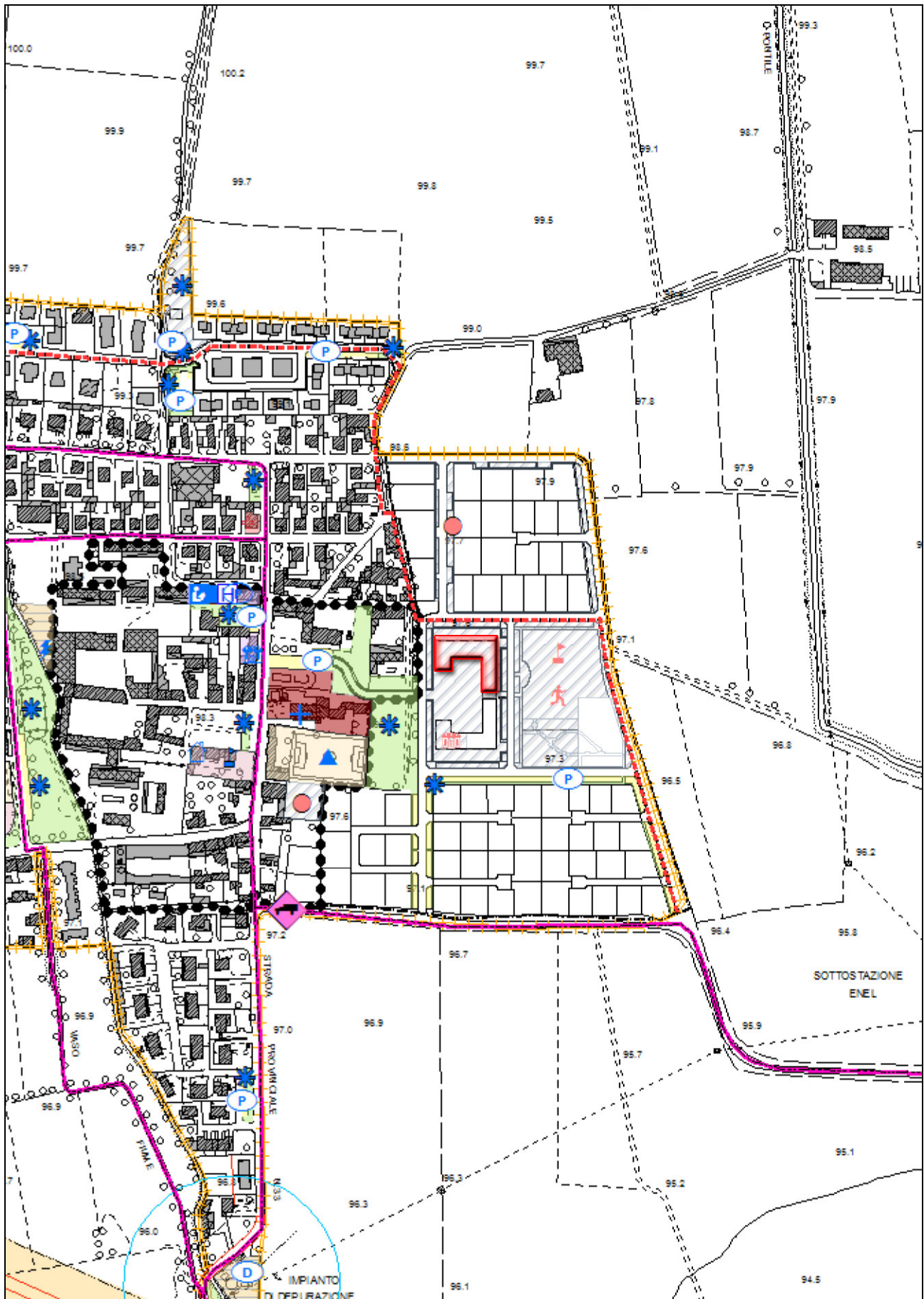


(PGT *previgente*) Estratto della tavola **“T01 Tavola servizi esistenti e di progetto”** del PdS *pubblicato* (scala 1:5.000)

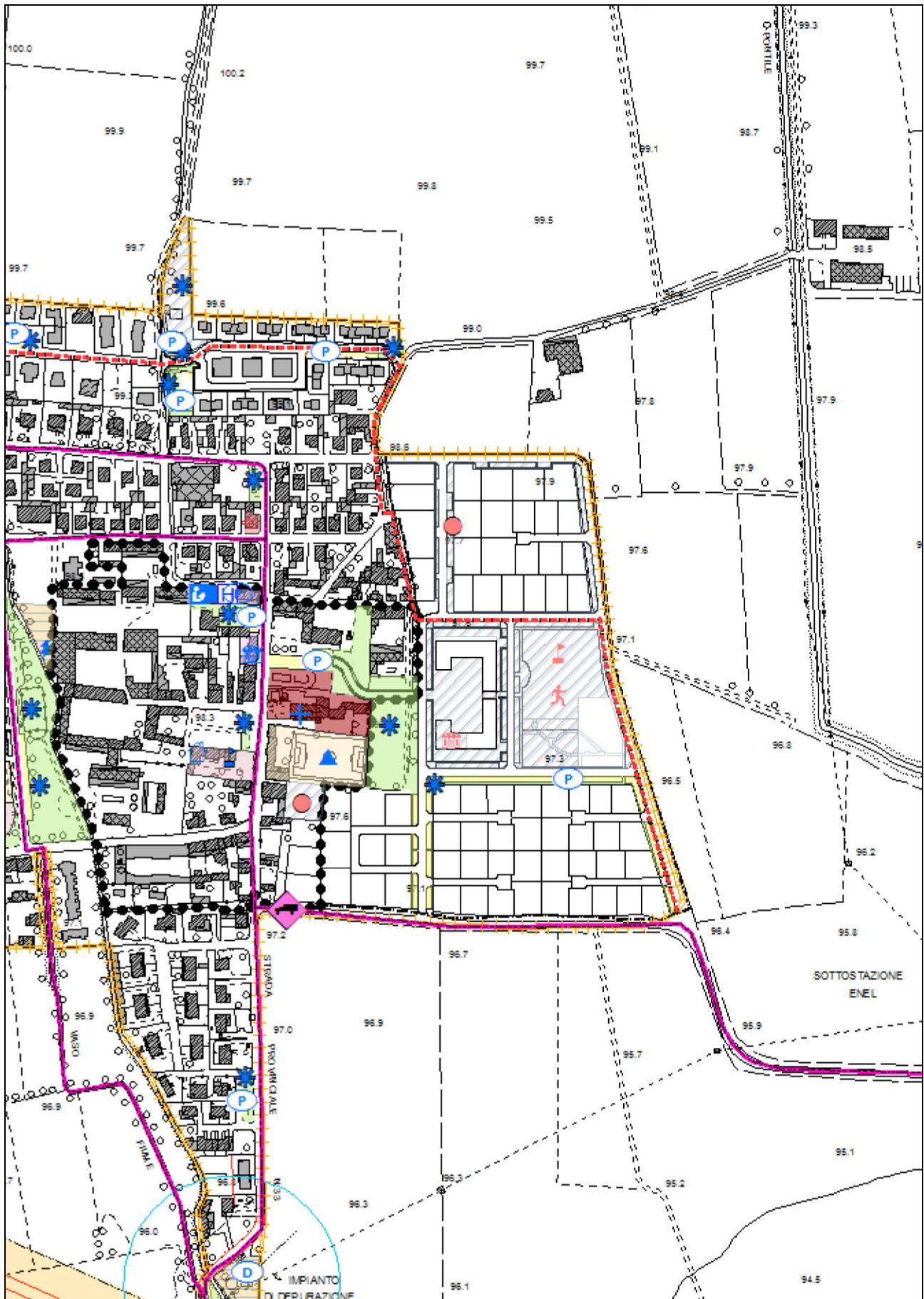
(Link: <https://www.multiplan.servizi srl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/32253/documenti>)



(PGT vigente) Estratto della tavola "T01 Tavola servizi esistenti e di progetto" del PdS coerenzato con i contenuti dei piani delle alienazioni e valorizzazioni 2016-2017 (scala 1:5.000)



(PGT di variante) Estratto della tavola "T01 Tavola servizi esistenti e di progetto" del PdS vigente con individuazione della subvariante (scala 1:5.000)



(PGT di variante) Estratto della tavola "T01 Tavola servizi esistenti e di progetto" del PdS variato (scala 1:5.000)

Bilancio urbanistico parziale**Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano**

La subvariante consiste nella modifica della destinazione urbanistica di immobili edificati allo stato di fatto. Con la variazione della destinazione urbanistica, in applicazione degli indici e dei parametri di riferimento delle NTA vigenti, non sono attendibili incrementi della volumetria esistente. In ragione di ciò, è coerente ritenere che la modifica in disamina non incida sul dimensionamento generale del PGT vigente.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica interviene su edifici esistenti allo stato di fatto modificandone la destinazione vigente a servizi pubblici in virtù di un utilizzo di tipo prevalentemente residenziale. A livello operativo, la modifica stralcia dallo stato di fatto complessivo del sistema edificato interessato dalla subvariante 1.620 mq circa di superfici a destinazione “servizi pubblici” secondo il PdS del PGT vigente.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo**Analisi A: incidenza della modifica rispetto ai contenuti della LR 31/2014, art. 2, comma 1, lettera c)**

La modifica alla destinazione urbanistica delle aree in oggetto non comporta la trasformazione di suolo agricolo in favore di una destinazione urbana; pertanto, ai sensi della lettera c) del comma 1 dell’articolo 2 della LR 31/2014, la subvariante non comporta nuovo consumo di suolo, determinando un bilancio ecologico pari a zero.

Analisi B: incidenza della modifica rispetto ai contenuti della DCR n. XI/411 del 19/12/2018

Allo stato di fatto, gli immobili interessati dalla presente subvariante si qualificano come superfici urbanizzate ai sensi del punto 4.2 “Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e stato di diritto”, comma 1 “Superficie urbanizzata”, lettera a), del Capitolo 4 “Criteri per la Carta del consumo di suolo del PGT” del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014, Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, approvati con DCR n. XI/411 del 19/12/2018. In ragione di ciò, la modifica della destinazione urbanistica delle aree in oggetto non comporta nuovo consumo di suolo.

Quadro sinottico del bilancio urbanistico della modifica

Subvar.	(parte)	Incidenza sul dimensionamento di Piano:			Incidenza sul PdS (mq)	Consumo di suolo (mq)	
		residenziale (mq slp)	terziario (mq slp)	produttivo (mq slp)		Analisi A	Analisi B
1	/	0	0	0	-1.620	0	0

MODIFICA 2

Contenuti

La presente modifica riguarda aree inedificate di lieve misura ubicate nel tessuto urbano consolidato del capoluogo comunale, presso l'isolato circoscritto dalle pubbliche vie Breda Alta, Don Angelo Paracchini e Martiri della Libertà. Si tratta di spazi di proprietà pubblica a ridosso delle mura di cinta di un insediamento produttivo (a nord) ed interposti fra questo e gli spazi del sistema residenziale – esistente e di completamento – posto a sud come definito dal PGT vigente. Si tratta di aree prative caratterizzate da un filare alberato che divide i due sistemi urbani summenzionati per una fascia della profondità di circa 8,50 m (ad eccezione dell'appendice in lato est).

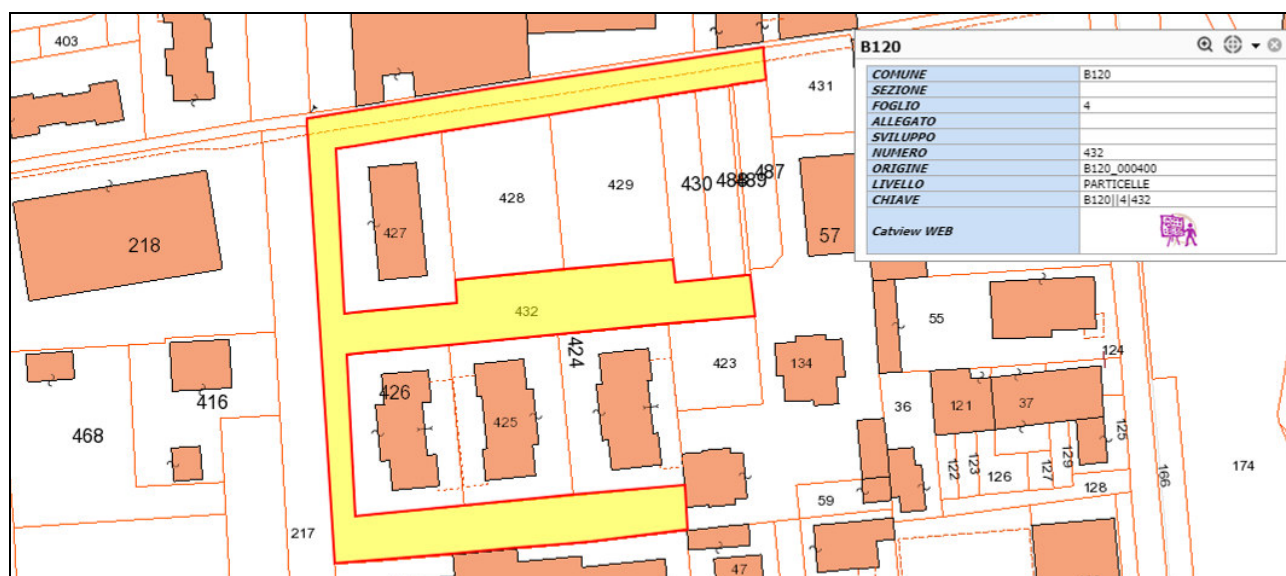


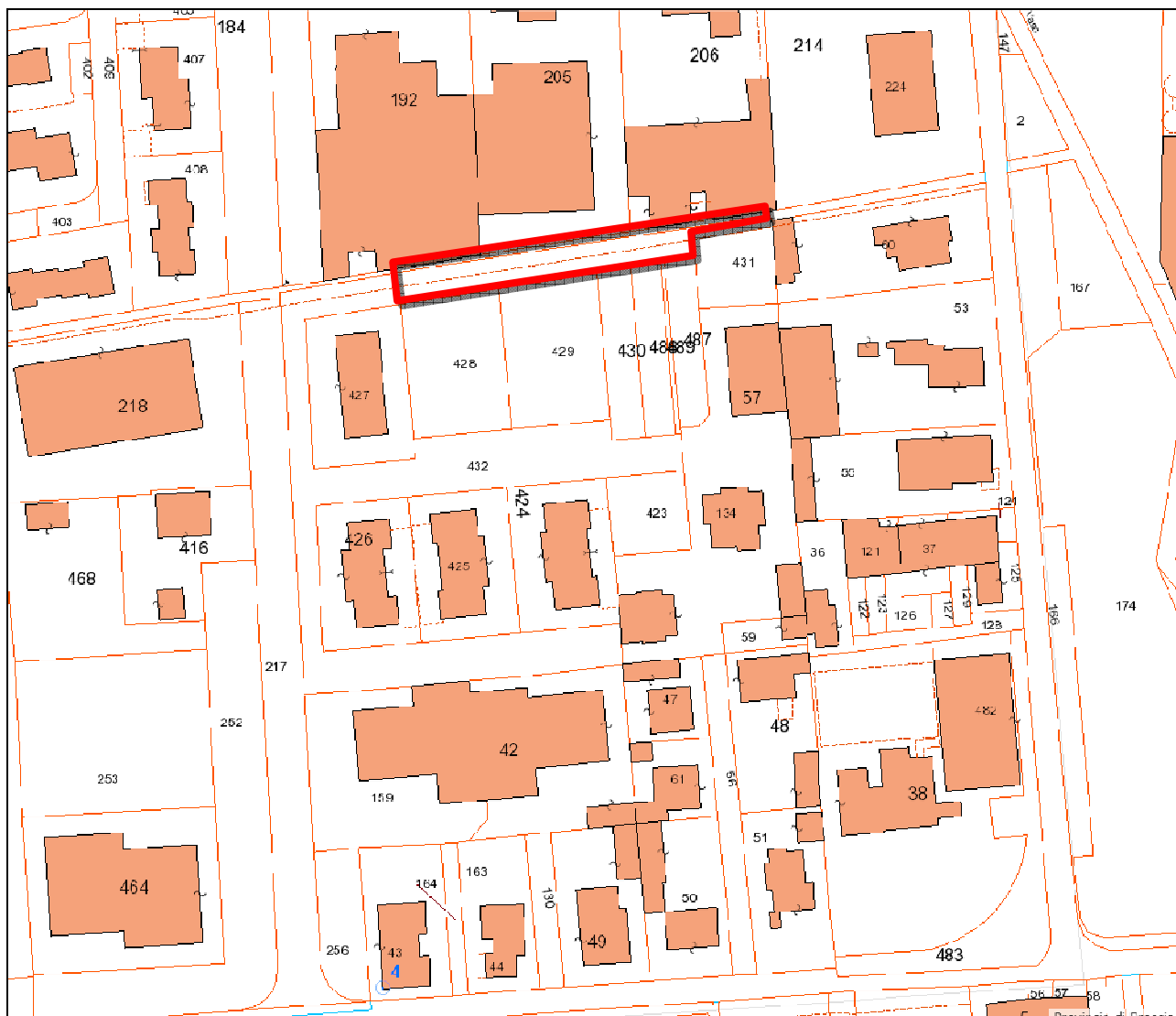
Il presente punto della variante in oggetto prevede l'alienazione di parte della fascia ineditificata mutandone la destinazione urbanistica vigente da **“Servizi pubblici”** ad **“Ambito territoriale a destinazione prevalentemente produttiva”**. Con tale variazione della destinazione urbanistica, gli spazi alienati dal patrimonio pubblico potranno eventualmente concorrere ad interventi di riordino e rifunzionalizzazione delle attività attigue in termini di utilizzo privato di aree inedificabili: infatti, le aree oggetto di subvariante non potranno essere interessate da interventi di ampliamento delle strutture esistenti a nord.



Ortofotocarta: individuazione delle aree *oggette di variante*

Le aree oggetto della presente modifica sono identificate al mappale 432 (parte) del foglio 4 del catasto terreni.





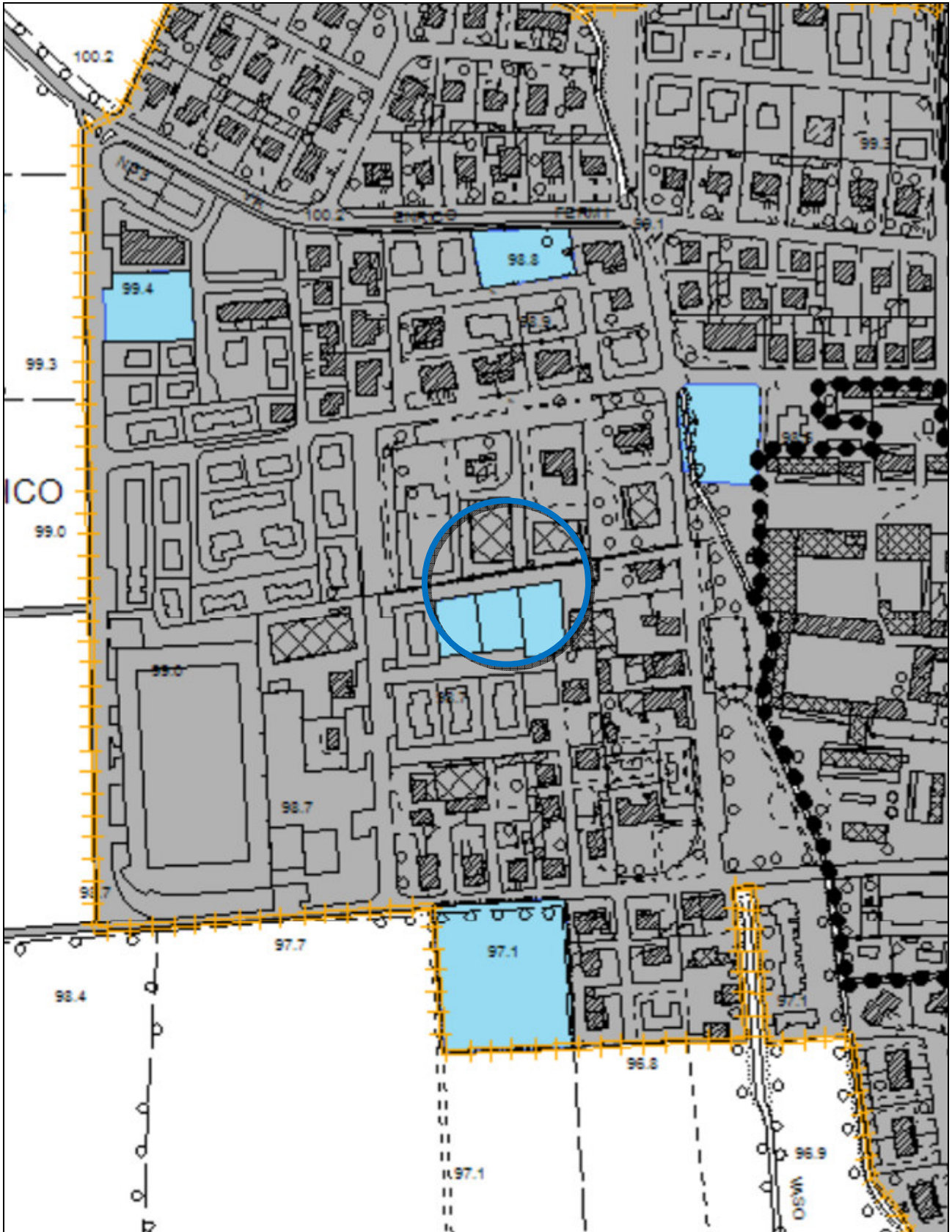
Catasto terreni con individuazione delle aree *oggetto di variante*

Le aree oggetto di modifica hanno una superficie pari a circa 511 mq.

Le variazioni urbanistiche previste dalla presente subvariante riguardano esclusivamente le previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, contemplando una modificazione del regime delle aree vigente come sopra anticipato (da “Servizi pubblici” ad “Ambito territoriale a destinazione prevalentemente produttiva”) e, pertanto, funzionalmente all’applicazione delle Norme di Piano, il passaggio delle previsioni dalla giurisdizione del PdS a quella del Pdr. Nella fattispecie, per gli immobili in oggetto, la modifica determina l’assoggettamento degli stessi ai disposti di cui all’articolo 24 delle NTA del Pdr, oltre che a quelli generali dello specifico atto di Piano. La modifica contempla inoltre, in esito agli approfondimenti in materia ambientale eseguiti con la variante, la variazione del corpus normativo del Pdr mediante l’introduzione di disposti normativi di tipo particolareggiato riferibili al singolo ambito oggetto di subvariante.

Si ricorda che **le aree in oggetto sono interne al tessuto urbano consolidato** e si rileva che **le destinazioni previste non risultano in contrasto con le indicazioni prevalenti del PTR e del PTCP vigenti**. Si ritengono pertanto non necessari ulteriori approfondimenti della documentazione operativa e di indirizzo degli strumenti urbanistici sovraordinati.

L'appartenenza delle aree al tessuto urbano consolidato è riscontrabile sin dagli elaborati del PGT originario che, alla tavola "T04 Consumo di Suolo" del Documento di Piano, le annovera – per l'appunto - entro il tessuto urbano consolidato puntualmente definito.



(PGT vigente) Estratto della tavola "T04 Consumo di Suolo" con localizzazione (in blu) dell'ambito di subvariante

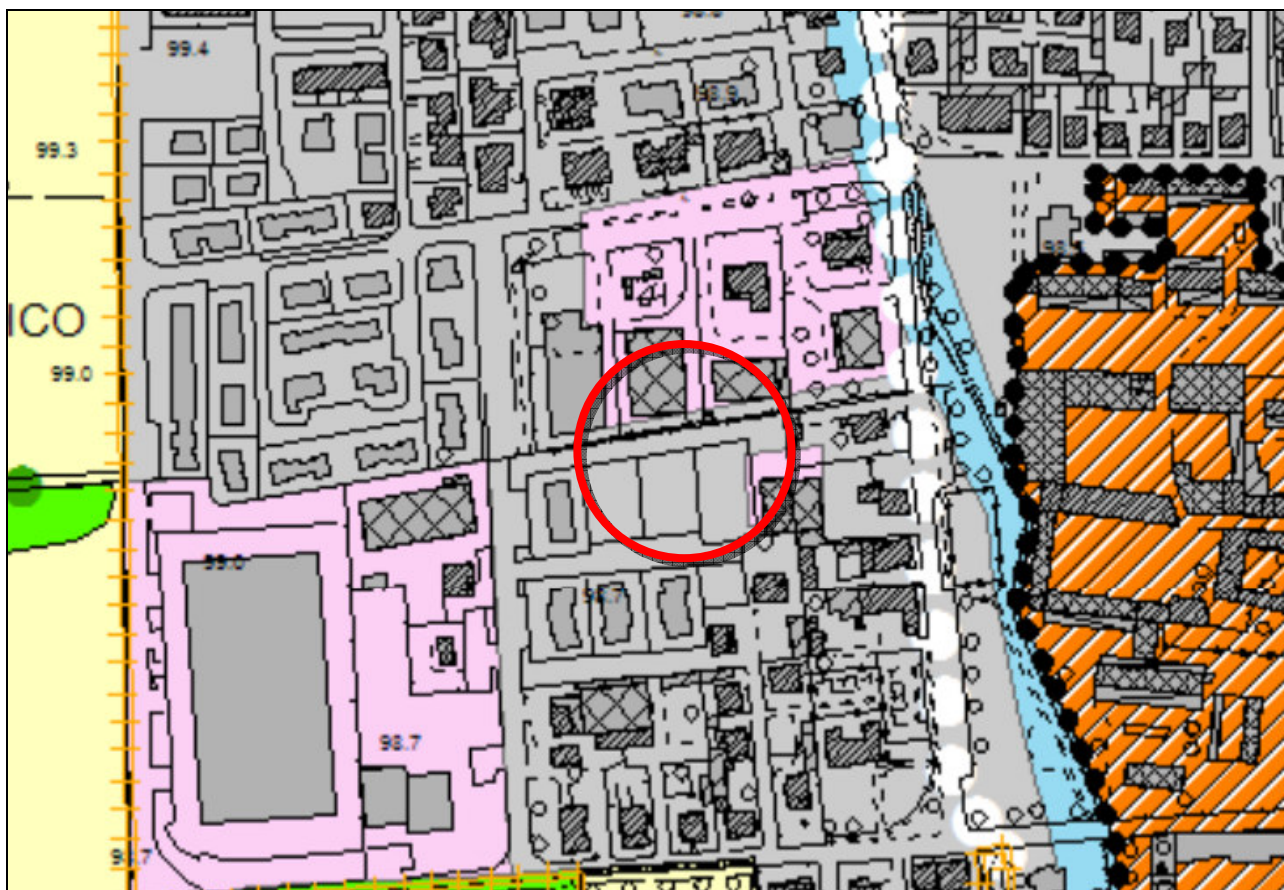
In virtù dello stato delle aree interessate, **non si rilevano incongruenze tra la modifica proposta dalla presente subvariante ed i contenuti degli studi di settore vigenti**. Con riferimento allo studio geologico comunale allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale, si rileva che la Tavola 7 “Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano” dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT classifica le aree in oggetto in classe 3a, in analogia a quando definito – in particolare - per l'intero tessuto edificato del capoluogo comunale. Ricordando che le variazioni di azzonamento sono funzionali esclusivamente ad un uso pertinenziale di aree scoperte a supporto di attività produttive già insediate allo stato di fatto, **non si rilevano incongruenze tra le variazioni di destinazione sostanziate nella subvariante ed i contenuti delle norme operative di Piano connesse alle classi di fattibilità geologica**.



(PGT vigente) Estratto Tav. 7 “Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano” con localizzazione (in blu) dell'ambito di subvariante

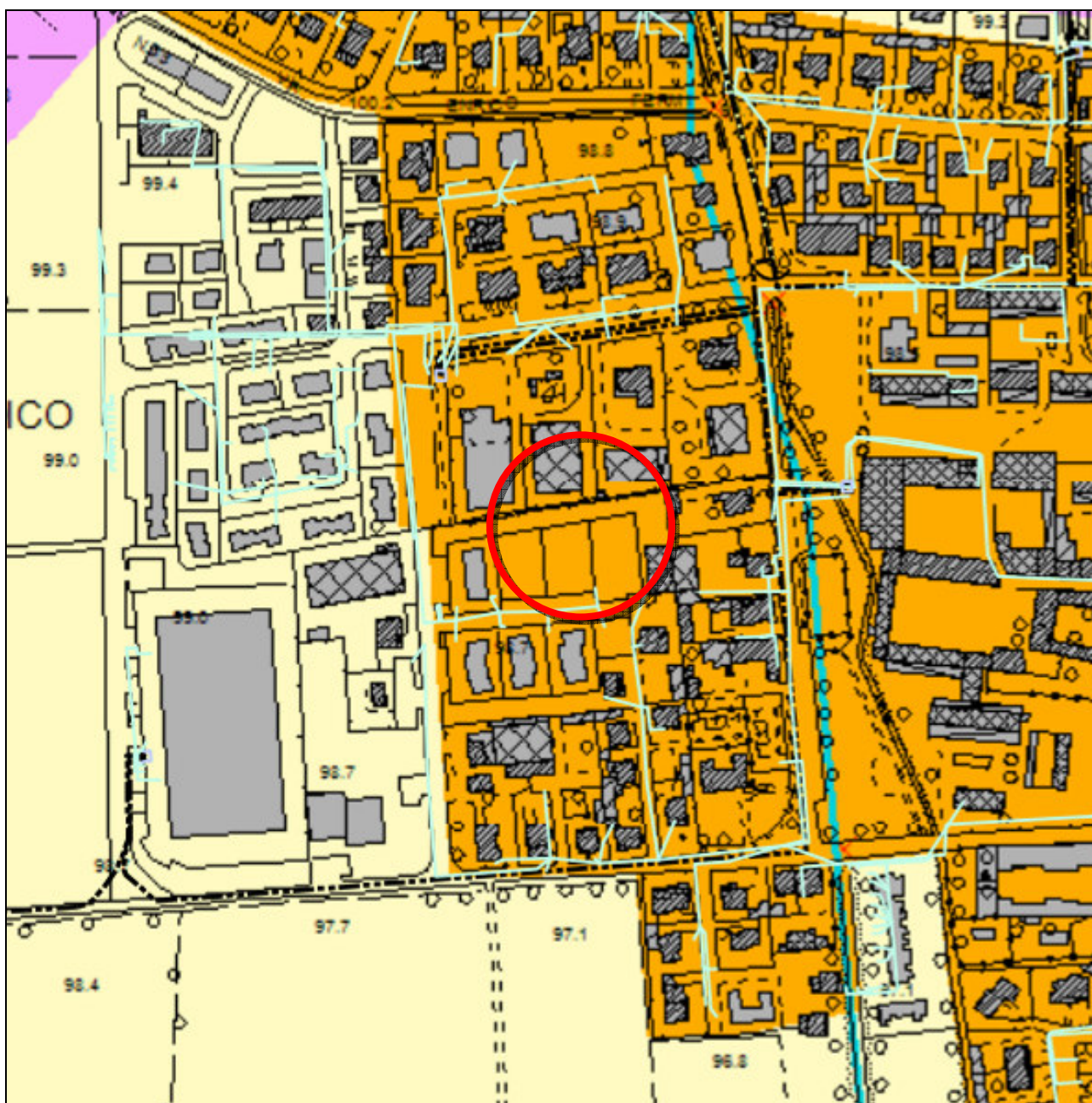
Sempre in virtù dei contenuti della subvariante ed al previsto utilizzo delle aree interessate, oltre che in ordine al contesto di inserimento delle stesse nel mosaico locale del tessuto urbano consolidato, **quanto proposto non incide significativamente dai punti di vista paesaggistico-ambientali ed ecologico-naturalistici.**

In particolare, la tavola “T07 Paesistica” del Documento di Piano del PGT vigente classifica per intero gli spazi in oggetto come “Aree edificate” e, parimenti, non evidenzia su di esse, né nell’immediato intorno, elementi di rilevanza paesistica che siano significativi per le valutazioni e le considerazioni da espletare in disamina della variante. Allo stato di fatto, le aree in oggetto, che si ricorda interpongono tra l’insediamento produttivo a nord ed ambiti edificati o di completamento a sud, sono caratterizzate da un uso del suolo prativo longitudinalmente attraversato da un filare alberato di recente impianto. Se da un punto di vista paesaggistico il valore delle aree è irrilevante, a livello urbanistico tale episodio territoriale si qualifica indirettamente come filtro tra le distinte zone urbanistiche a prevalente destinazione diversa, a potenziare la mitigazione fra gli insediamenti. Come anticipato in premessa, con la variazione della destinazione urbanistica prevista dalla subvariante, gli spazi alienati dal patrimonio pubblico ed azionati con destinazione prevalentemente produttiva potranno eventualmente concorrere ad interventi di riordino e rifunzionalizzazione delle attività attigue in termini di utilizzo privato di aree comunque inedificabili; queste, pur concorrendo alla definizione dei pesi insediativi, non potranno essere interessate direttamente da interventi di ampliamento delle strutture esistenti a nord e dovranno garantire il mantenimento di una corretta funzione di filtro da ricercare con il potenziamento delle barriere verdi da attuarsi mediante la messa a dimora di ulteriori essenze arboree ed arbustive, come precisato dalle disposizioni normative particolareggiate introdotte dalla subvariante stessa (vedasi successiva sezione di merito della presente analisi).



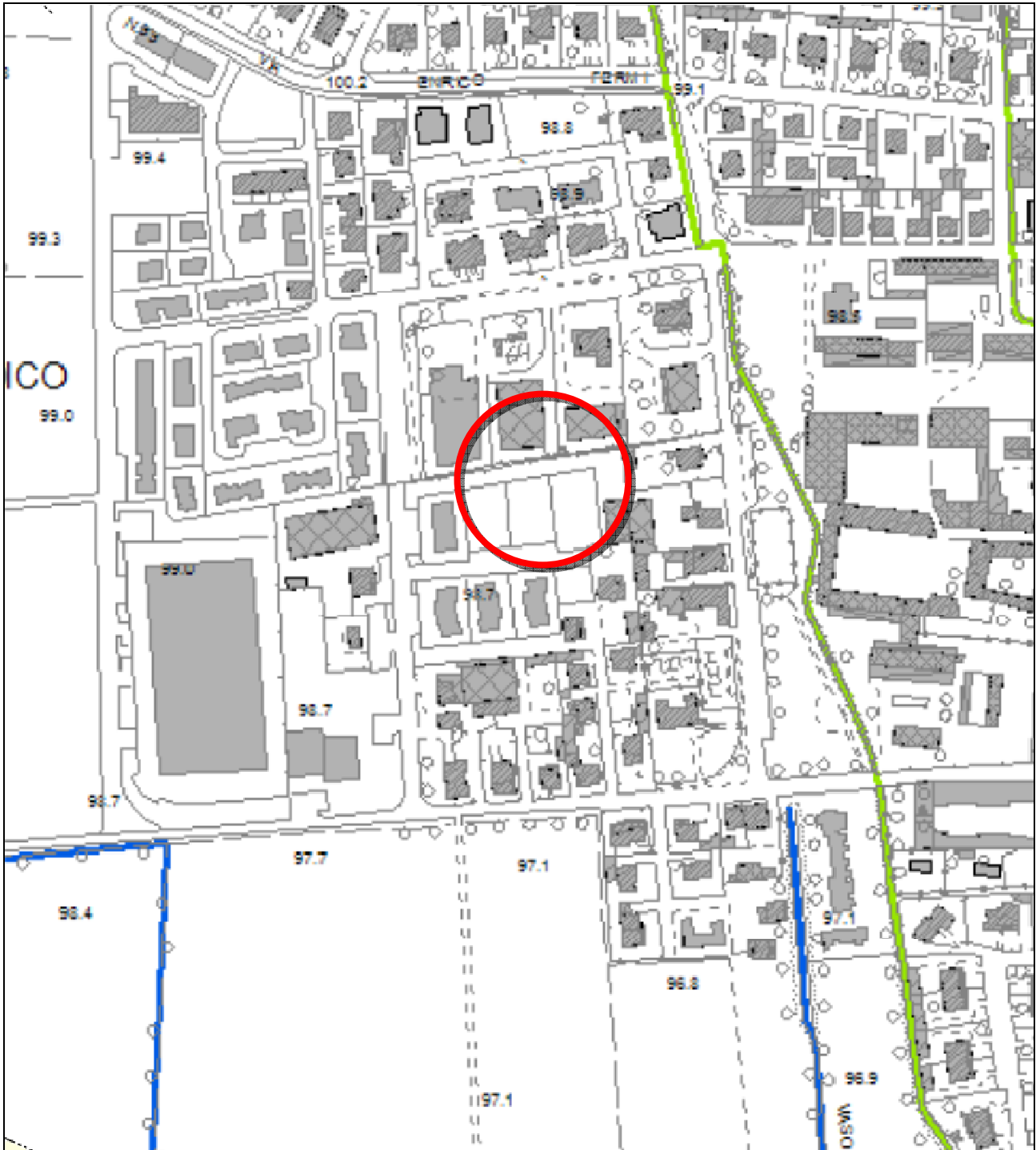
(PGT vigente) Estratto della tavola “T07 Paesistica” con localizzazione (in rosso) dell’ambito di subvariante

La tavola “T09 Estratto Rete Ecologica PTCP” del Documento di Piano del PGT vigente classifica per intero le aree in oggetto come appartenenti al *continuum* delle barriere infrastrutturali ed insediative, in conformità al resto del compendio urbanizzato che le attornia, secondo il mosaico territoriale previsto dalla Rete Ecologica Provinciale vigente al tempo di redazione del PGT originario. Le cartografie non evidenziano su di esse, né nell'immediato intorno, elementi di rilevanza ecologica che siano significativi per le valutazioni e le considerazioni da espletare in disamina della variante. A prescindere dalla vetustà delle elaborazioni tematiche novellate, tali condizioni sono riscontrate anche allo stato di fatto; si ricorda che gli spazi oggetto di subvariante sono allo stato di fatto aree prative caratterizzate da un filare alberato che divide due sistemi urbani distinti con una fascia ineditata della profondità di circa 8,50 m (ad eccezione dell'appendice in lato est). Da un punto di vista delle mere connessioni ecologiche, tali spazi risultano quindi di importanza trascurabile; si ricorda tuttavia che le previsioni di variante contemplano il potenziamento delle funzioni indirette di filtro degli spazi mediante il loro potenziamento ecologico attraverso l'integrazione dei sistemi verdi esistenti allo stato di fatto.



(PGT vigente) Estratto della tavola “T09 Estratto Rete Ecologica PTCP” con localizzazione (in rosso) dell'ambito di subvariante

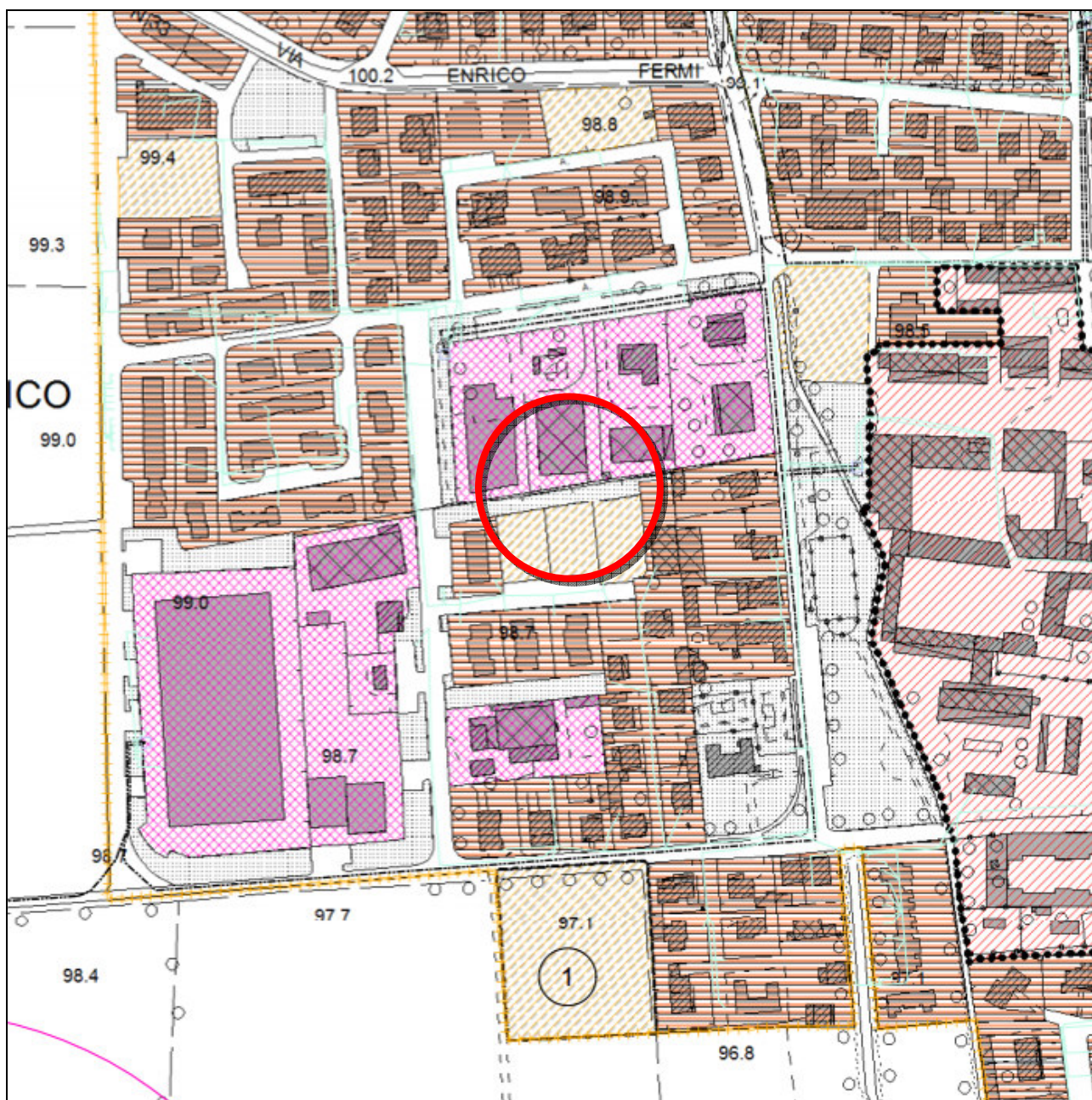
Per completezza, pur datane la superfluità in virtù delle previsioni operative delle norme di variante coordinate alla presente modifica, per lo *screening* della documentazione significativa di Piano qui presentato si prende in considerazione la cartografia relativa al sistema dei vincoli. Presso il complesso documentale di PGT comunale vigente, il tema dei vincoli è parzialmente affrontato alla tavola “T11 Studio Geologico Carta dei Vincoli”. Tale elaborato contiene ed evidenzia vincoli di tipo amministrativo che non interessano direttamente le aree oggetto di subvariante. In ogni caso, dalle verifiche effettuate in sede delle presenti analisi, presso gli immobili oggetto di modifica non constano esistere vincoli che inibiscano o influenzino le proposte di variante qui presentate.



(PGT vigente) Estratto della tavola “T11 Studio Geologico Carta dei Vincoli” con localizzazione (in rosso) dell’ambito di subvariante

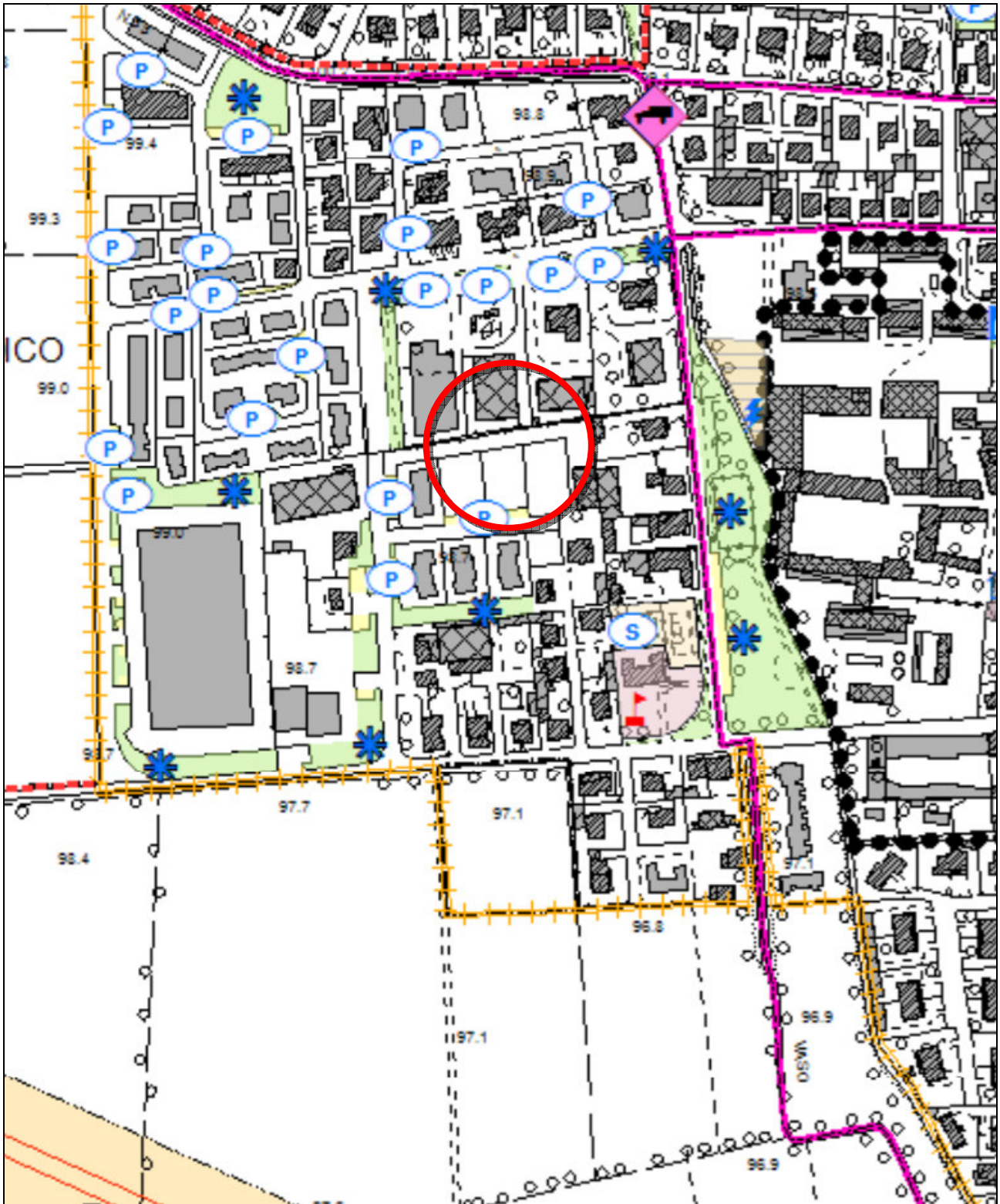
Come visto ed approfondito, la **subvariante non fa rilevare problematiche significative che non siano state considerate e tradotte in puntuali previsioni normative a sostegno della fattibilità e della coerenza delle previsioni**; pur trattandosi di piccole aree di livello locale interessate da modifiche minori, fra loro coordinate, al PdR ed al PdS, è **stato ritenuto comunque opportuno espletare, con la variante, specifica procedura di verifica di esclusione dalla VAS** (si rimanda in tal senso ai contenuti del Rapporto Preliminare allegato alla presente variante).

Le aree interessate dalla subvariante in disamina sono classificate presso le cartografie operative del Piano delle Regole vigente come “Servizi Pubblici”. L’operatività delle previsioni di Piano, sulle aree, è pertanto affidata al *corpus* normativo dello specifico atto di PGT ex articolo 9 della LR 12/2005 e ss. m. e ii., secondo le categorie che compongono il mosaico del Piano dei Servizi.



(PGT pubblicato) Estratto della tavola “T02 Azzonamento” del PdR con localizzazione (in rosso) dell’ambito di subvariante

Nonostante la classificazione del PdR sopra vista, la tavola “T01 Tavola servizi esistenti e di progetto” del PdS vigente **non classifica** gli spazi oggetto della presente subvariante secondo le specifiche tipologie di attrezzature e funzioni previste dalla struttura dello specifico atto di PGT. Ne consegue che, per effetto dei contenuti della presente modifica, le tavole operative del PdS vigente non necessitano di variazione.



(PGT pubblicato) Estratto della tavola “T01 Tavola servizi esistenti e di progetto” del PdS con localizzazione (in rosso) dell'ambito di subvariante

A prescindere dai puntuali contenuti del PdS vigente, allo stato di fatto gli spazi oggetto di subvariante, pur accessibili, sono inutilizzati ed ineditificati.

Come già detto e ribadito, la modifica proposta prevede la riclassificazione delle aree oggetto di subvariante come “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva” di cui all’art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in analogia alle destinazioni già insediate a nord.

Si precisa che la variante non introduce alcuna variazione significativa al dimensionamento di Piano trattandosi comunque di aree che, per effetto della normativa di variante coordinata alla subvariante ed agli esiti delle analisi svolte, sono sostanzialmente ineditificabili e destinate in particolare al potenziamento del verde mitigativo. In ogni caso si rileva che il predetto articolo 24 stabilisce, al proprio comma 24.1, un’utilizzazione fondiaria del 90%. Considerando che l’area oggetto di modifica di azzonamento computa 511 mq ca. di estensione, l’eventuale concorso della variante rispetto al peso insediativo teorico complessivo di Piano incrementa le potenzialità riferite al sistema produttivo di ca. 460 mq slp.

A livello operativo, la subvariante si espleta nelle modifiche evidenziate a seguire.

Modifiche cartografiche

- Modifica delle tavole operative del PdR con classificazione degli immobili in oggetto come “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva”.

Modifiche normative

- Definizione di disposizioni normative particolareggiate, da applicare esclusivamente alle aree oggetto di subvariante, integrate all’art. 24 delle NTA del PdR.

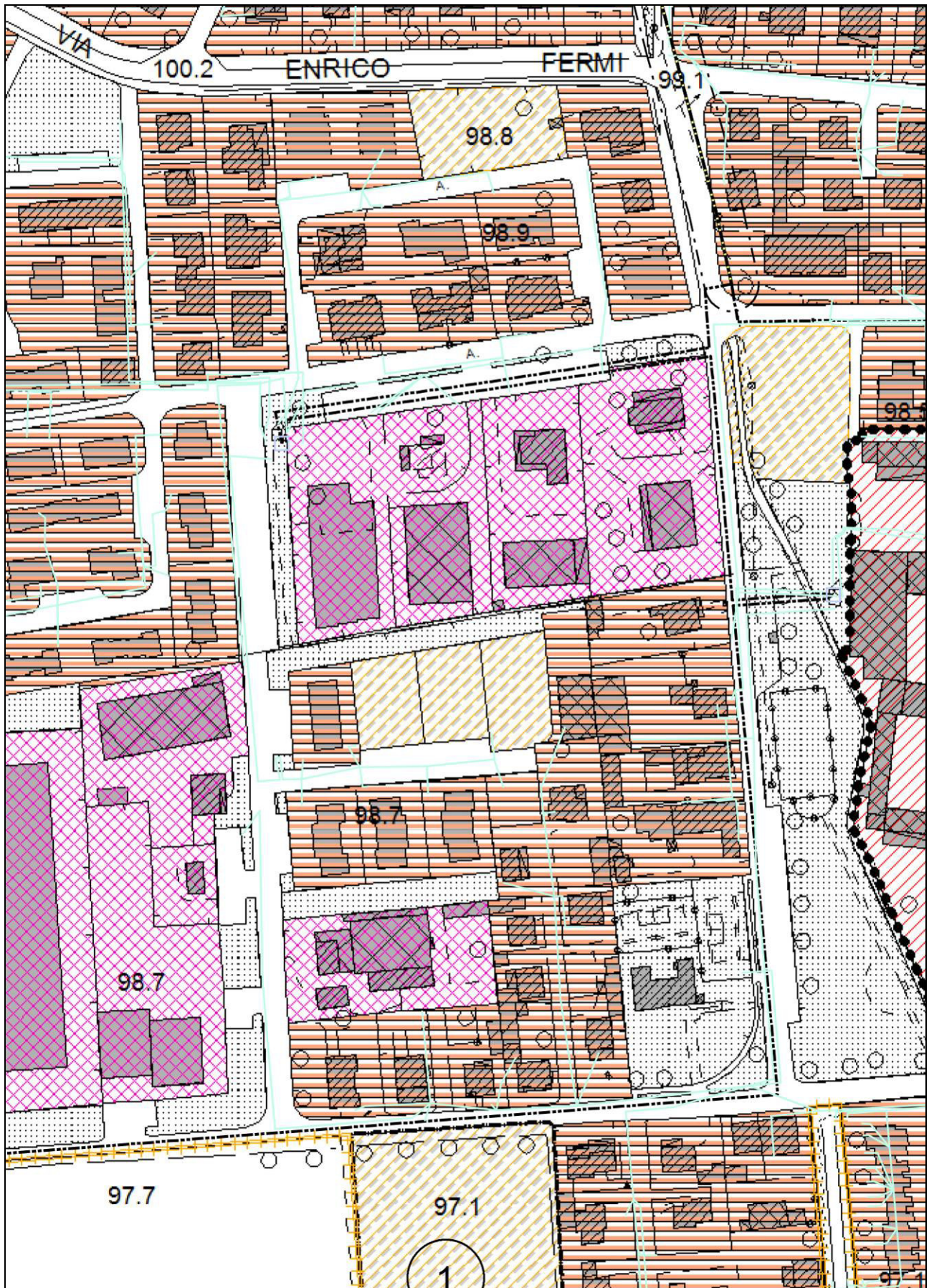
Atti del PGT di riferimento in relazione ai contenuti della subvariante

- Piano delle Regole

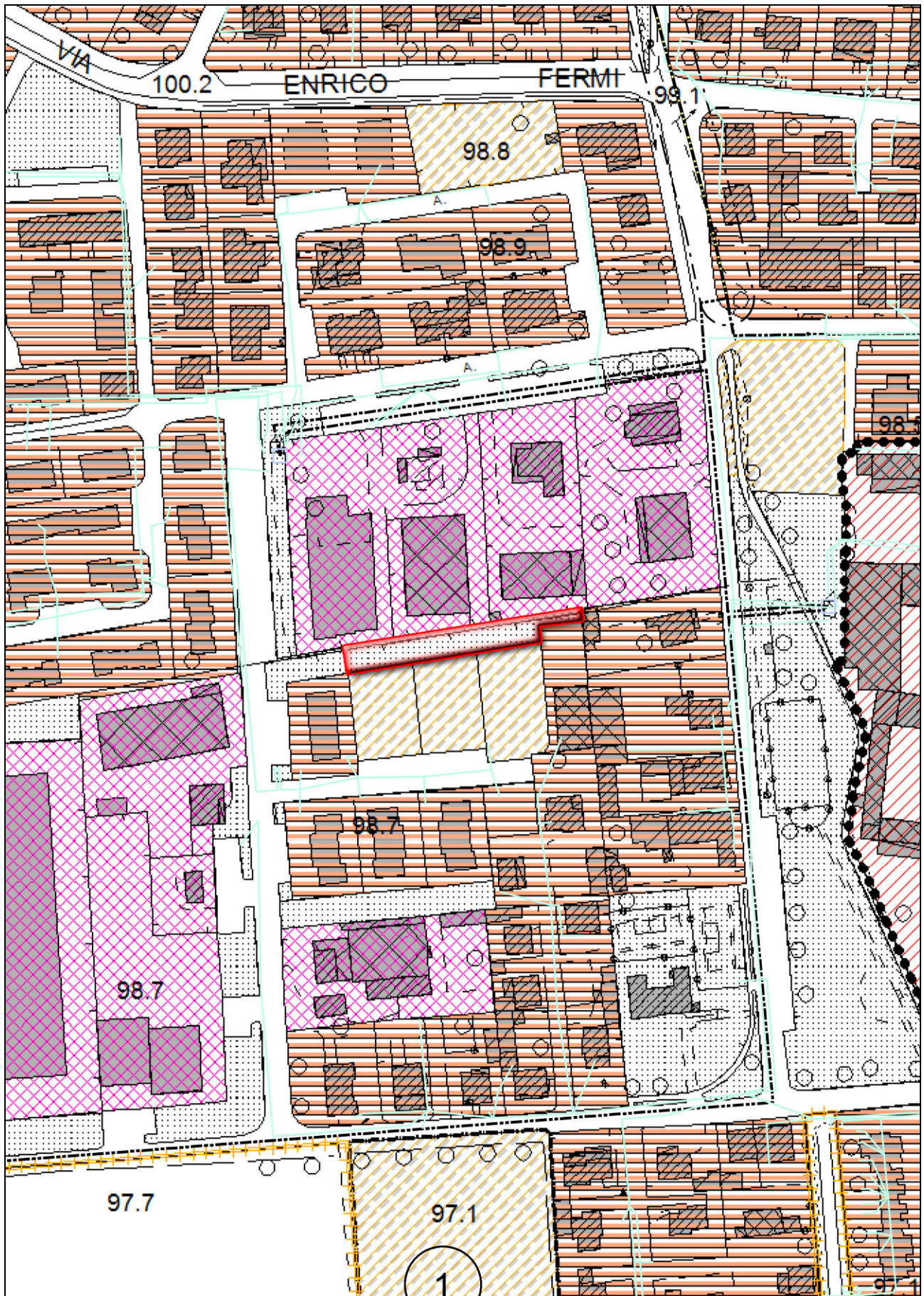
Principali elaborati del PGT da modificare

- cartografie operative del PdR
- NTA del PdR

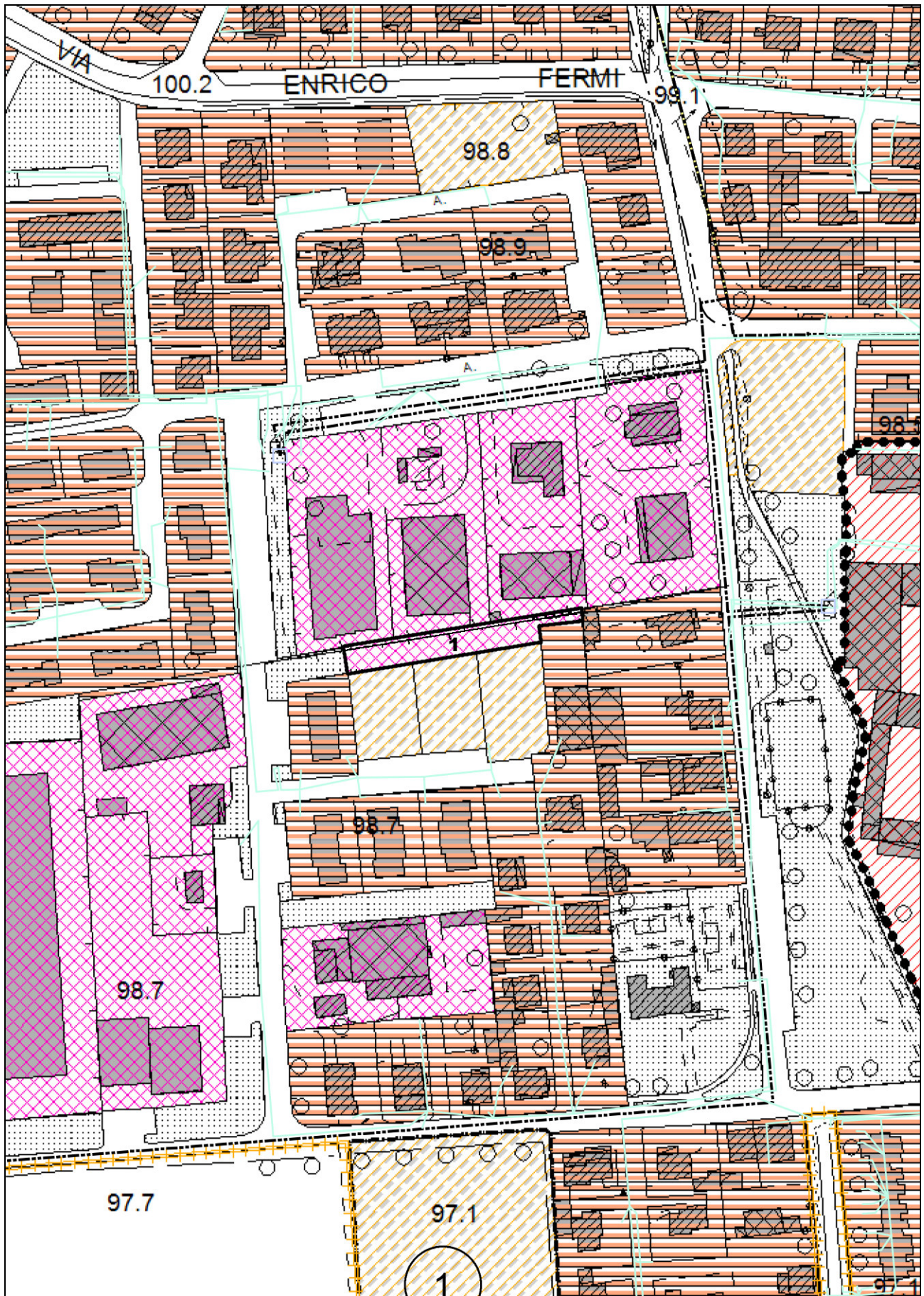
Estratti delle cartografie operative del PGT



(PGT vigente) Estratto della tavola "T02 Azzonamento" del PdR (scala 1:2.000)



(PGT di variante) Estratto tavola "T02 Azzonamento" del PdR vigente con individuazione della subvariante (scala 1:2.000)



(PGT di variante) Estratto della tavola "T02 Azzonamento" del PdR variato (scala 1:2.000)

NTA di variante in forma comparata

Si presenta, a seguire, l'articolo 24 delle NTA del PdR integrato a seguito dei contenuti della presente subvariante. Il testo introdotto *ex novo* al *corpus* normativo vigente (riportato in grigio) è riportato in blu ed in corsivo.

Art.24 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Sono gli ambiti territoriali dove esistono già fabbricati con destinazione prevalentemente produttiva di carattere artigianale ed industriale dei quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali.

Destinazioni ammesse:

- residenza di servizio all'attività produttiva;
- uffici complementari anche ad altre attività;
- esercizi di vicinato non alimentare;
- autosaloni ed esposizioni merceologiche;
- pubblici esercizi;
- artigianato di servizio;
- artigianato e industria;
- depositi a cielo aperto;
- discoteche e sale da ballo;

Modalità di intervento: Permesso di Costruire (P.d.C.), Denuncia Inizio Attività (D.I.A.), Piano di Lottizzazione (P.L.)

Per quanto riguarda i Piani Attuativi (P.L.) le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere al Comune sono:

- a) per la residenza 18 mq/ab
- b) per gli uffici anche complementari ad altre attività 100% della SLP
- c) per gli esercizi di vicinato non alimentare 100% della SLP
- d) per autosaloni ed esposizioni merceologiche: 100% della SLP
- e) per pubblici esercizi 100% della SLP
- f) per artigianato ed industria: 20% della SLP
- g) per artigianato di servizio: 20% della SLP
- h) per depositi a cielo aperto: 20% della SLP
- i) per discoteche e sale da ballo: 200% della SLP

La quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico è la seguente:

- a) per la residenza 100%
- b) per gli uffici anche complementari ad altre attività 50%
- i) per gli esercizi di vicinato non alimentare 50%
- c) per autosaloni ed esposizioni merceologiche 50%
- e) per pubblici esercizi 50%
- f) per artigianato ed industria 50%
- g) per artigianato di servizio 50%
- h) per depositi a cielo aperto 50%
- 3) per discoteche e sale da ballo 50%

24.1 INDICI EDIFICATORI

- Superficie lorda di pavimento: utilizzazione fondiaria (UF) 90% della SF
- Superficie coperta (SC) 60% della SF
- Incremento nei lotti saturi: SLP 10%; SC 5%

- Rapporto del verde permeabile 10% della superficie fondiaria
- Altezza massima (H) ml 10,50

24.2 DISTANZE

- dai confini pari a $H/2$ e mai $< 5,00$ ml
- è ammessa la costruzione a confine in caso di fabbricati cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza $< 5,00$ ml previa convenzione registrata e trascritta tra le proprietà confinanti, fermo restando il rispetto dei disposti contenuti nell'art.9 del DM 02/4/1968 n.1444
- distanza dai fabbricati: pari a H e mai $< 10,00$ ml
- distanze dalle strade mai inferiore a ml 5,00

24.3 RECINZIONI, MURI DI SOSTEGNO

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni, sul fronte stradale, relativamente alle zone residenziali non devono superare l'altezza di ml. 2,50 alla quota del marciapiede stradale; le stesse possono essere realizzate con basamenti in calcestruzzo alti non più di ml. 1,00, la restante altezza deve essere realizzata in modo da permettere un'ampia visione del verde privato retrostante. Nelle zone produttive, fatta eccezione per le parti prospettanti sul fronte stradale, le recinzioni possono essere del tipo cieco la cui altezza non può superare i ml. 2,50 dalla quota del marciapiede stradale. Nelle zone residenziali i muri di confine tra proprietà privata possono essere del tipo cieco la cui altezza non può superare l'altezza di ml. 2,50 quando detti muri si attestano su viabilità pubblica, gli stessi debbono essere arretrati di ml. 10,00 dal filo stradale ed eseguiti come se si trattasse di recinzione da realizzare sul fronte stradale.
4. L'altezza dei muri divisorii e recinzioni verrà misurata:
 - a) a partire dal livello del marciapiede o, in mancanza, del piano stradale per i fronti verso strada;
 - b) dal piano naturale di campagna negli altri casi.
5. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
6. Le nuove cancellate sovrastanti i muretti di cinta dovranno essere trasparenti per almeno $2/3$ della loro superficie totale.
7. Nelle zone territoriali omogenee di tipo E è consentito realizzare recinzioni solo per la necessaria protezione degli edifici residenziali o produttive. È vietata la recinzione di interi campi o di intere aziende agricole. Potrà essere consentita la recinzione di terreni adibiti a culture altamente specializzate e/o allevamenti particolari, per i quali ne sia dimostrata l'assoluta necessità.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
9. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
10. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente inserite nel contesto della struttura.
11. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
12. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
13. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere una pendenza massima pari al 20%
14. I muri di sostegno, ad esclusione di casi motivati, dovranno avere una altezza massima di ml 1,50 con eventuale soprastante recinzione trasparente con altezza massima di ml 1,20.

24.5 ALTRE NORME

1. Le acque meteoriche provenienti dalla copertura dovranno essere recapitate in apposite vasche di raccolta ed accumulo temporaneo.
2. Il progetto di realizzazione di nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti, deve essere corredato da alcune indicazioni relative all'impatto ambientale, agli eventuali elementi di rischio potenziale indotto, alle eventuali opere di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto.
3. Gli interventi edilizi che si dovessero rendere necessari per l'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza e per prescrizioni di Enti pubblici, sono sempre consentiti.
4. Per gli edifici residenziali esistenti è consentita la ristrutturazione.
5. Lungo il confine con ambiti di piano con destinazione diversa da quella produttiva, dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale e paesistica della larghezza non inferiore a ml. 5,00 e costituita da una prima fascia costituita da siepe con altezza massima di ml. 2,10 e da una seconda fascia costituita da alberature ad alto fusto.
6. *L'ambito perimetrato e contrassegnato presso le cartografie operative del PdR al numero 1 è da intendersi prevalentemente funzionale all'attuazione delle previsioni di cui al precedente comma 5 e può concorrere alla determinazione del peso insediativo massimo ammissibile su altre aree adiacenti assoggettate alle norme di cui al presente articolo. Previo rispetto dei disposti di cui al precedente comma 5, gli spazi di cui al presente comma sono pertanto da intendersi riservati, oltre che alle funzioni a filtro urbano predette, allo svolgimento di attività all'aperto complementari a quelle produttive (logistica, parcheggio, ecc...).*

Bilancio urbanistico parziale

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La subvariante non introduce alcuna variazione significativa al dimensionamento di Piano, trattandosi di aree che, per effetto della normativa di variante coordinata alla modifica ed agli esiti delle analisi svolte, sono sostanzialmente inedificabili e destinate, in particolare, al potenziamento del verde mitigativo esistente in applicazione dei vigenti contenuti del comma 5 dell'articolo 24.5 delle NTA del PdR. In ogni caso si rileva che il predetto articolo 24 stabilisce, al proprio comma 24.1, un'utilizzazione fondiaria del 90%. Considerando che l'area oggetto di modifica di azionamento computa 511 mq ca. di estensione, l'eventuale concorso della variante rispetto al peso insediativo teorico complessivo di Piano incrementa le potenzialità riferite al sistema produttivo di ca. 460 mq slp.

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica interviene sulle aree modificandone la destinazione vigente a servizi pubblici in favore di un utilizzo di supporto alle attività produttive insediate a nord e funzionalmente all'attuazione di misure mitigative. Si ricorda che le specifiche planimetrie operative del PdS non definiscono sulle aree alcuna categoria fra quelle contemplate dall'atto di Piano di merito. La destinazione a servizi pubblici delle aree, allo stato di fatto inutilizzate, è pertanto riscontrata esclusivamente sulle cartografie operative del PdR, con conseguente incoerenza tra il regime delle aree e le NTA di riferimento. Ciò evidenziato si considera che, a livello operativo, la modifica stralcia dall'azionamento del PdR 511 mq circa di superfici a destinazione "servizi pubblici".

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

Analisi A: incidenza della modifica rispetto ai contenuti della LR 31/2014, art. 2, comma 1, lettera c)

La modifica alla destinazione urbanistica delle aree in oggetto non comporta la trasformazione di suolo agricolo in favore di una destinazione urbana; pertanto, ai sensi della lettera c) del comma 1 dell'articolo 2 della LR 31/2014, la subvariante non comporta nuovo consumo di suolo, determinando un bilancio ecologico pari a zero.

Analisi B: incidenza della modifica rispetto ai contenuti della DCR n. XI/411 del 19/12/2018

Si ricorda che le aree oggetto di subvariante sono sostanzialmente inedificabili per effetto delle disposizioni normative coordinate introdotte dalla variante stessa. Si richiamano i contenuti di cui al punto 4.2 “Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e stato di diritto”, comma 1 “Superficie urbanizzata”, lettera d), del Capitolo 4 “Criteri per la Carta del consumo di suolo del PGT” del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014, Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, approvati con DCR n. XI/411 del 19/12/2018; tale punto specifica che rientrano nella superficie urbanizzata le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo (i lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro) alle superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT, alle superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), alle attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), ai servizi di interesse generale ed agli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT (i permessi di costruire convenzionati sono da equiparare ai piani attuativi approvati ai sensi dell’art. 14, comma 1 bis, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.), alle superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e, se esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo “area stradale” del DBT (per i Comuni non dotati di DBT, il calcolo della superficie interessata dalle strade dovrà essere calcolato considerando le strade di larghezza maggiore a 5 m) di superficie inferiore a 5.000 mq nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT. In relazione ai contenuti sopra richiamati, la modifica della destinazione urbanistica delle aree in oggetto, qualificando teoricamente le stesse come suolo urbanizzato, non comporta nuovo consumo di suolo.

Quadro sinottico del bilancio urbanistico della modifica

Subvar.	(part e)	Incidenza sul dimensionamento di Piano:			Incidenza sul PdS (mq)	Consumo di suolo (mq)	
		residenziale (mq slp)	terziario (mq slp)	produttivo (mq slp)		Analisi A	Analisi B
2	/	0	0	+460	-511	0	0

BILANCIO URBANISTICO DELLA VARIANTE

Si procede, nel tabulato a seguire, a sintetizzare la computazione del bilancio urbanistico complessivo della variante con inerenza alle modifiche puntuali esaminate nel corso della presente relazione.

Subvariante	(parte)	Incidenza sul dimensionamento di Piano:			Incidenza sul PdS (mq)	Consumo di suolo (mq)	
		residenziale (mq slp)	terziario (mq slp)	produttivo (mq slp)		Analisi A	Analisi B
2	/	0	0	+460	-511	0	0

Richiamando quanto sinora svolto in disamina delle singole subvarianti si può affermare che, nel complesso, la variante:

- non modifica le previsioni insediative di carattere residenziale del PGT vigente;
- non modifica le previsioni insediative di carattere terziario del PGT vigente;
- a livello teorico, incrementa, le potenzialità insediative di carattere produttivo del PGT vigente di 460 mq slp (si ricorda in ogni caso che la modifica 2 non determina la possibilità di procedere allo sviluppo *in situ* delle potenzialità edificatorie);
- riduce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevista dal PdS vigente di circa 2.131 mq;
- non comporta nuovo consumo di suolo ai sensi delle norme e dei criteri regionali vigenti in materia;
- assicura, ai sensi del comma 4 dell'articolo 5 della LR 31/2014, un bilancio ecologico pari a zero.

Si rileva che il PGT vigente non dà contezza, nei propri elaborati documentali, di analisi e computi riferiti al dimensionamento generale di Piano ed al raffronto tra questo ed il dimensionamento del PdS.

Rilevata l'esiguità dei contenuti di variante rispetto al complesso degli equilibri di Piano sostanziate nel PGT vigente, assunti come idonei ed efficaci in relazione alla vigenza degli atti, comunque sottoposti a VAS ed al vaglio degli Enti preposti, non si ritiene necessario procedere in questa sede alla determinazione del dimensionamento generale di Piano o del Piano dei Servizi.

Infatti, a prescindere dalle computazioni sopra tabulate, appare corretto ribadire quanto segue:

- la **subvariante 1** interviene presso aree edificate modificandone la destinazione urbanistica senza prefigurare, in applicazione delle norme di riferimento connesse al cambio di destinazione, incremento delle volumetrie ammissibili;
- la **subvariante 2** modifica la destinazione di spazi identificati come servizi pubblici – inutilizzati - aventi, allo stato di fatto, il solo scopo indiretto di fungere da filtro fra un insediamento produttivo esistente ed un sistema prevalentemente residenziale; tale funzione delle aree oggetto di modifica, pur con il cambio della destinazione operato dalla variante, è in ogni caso garantita dalla norma di Piano coordinata alla modifica stessa; in tal senso, l'incremento del peso insediativo potenziale, comunque esiguo, è da ritenersi di tipo virtuale ed eventualmente applicabile sulle aree limitrofe aventi medesima destinazione esclusivamente qualora l'eventuale ambito di intervento ne consenta la realizzazione nel rispetto degli indici e dei parametri di zona; in tal caso, comunque, si dovranno applicare le norme del PGT vigente per la corresponsione dello standard indotto, a garanzia dell'equilibrio intrinseco delle operazioni in termini di corretto dimensionamento delle dotazioni pubbliche o ad uso pubblico in rapporto al carico insediativo aggiunto.


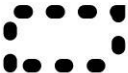




ELABORATI OPERATIVI DEL PGT DI VARIANTE

- ***Relazione illustrativa di variante*** (il presente documento)
- ***NTA del PdR*** di variante comparate
- ***T02 Azionamento*** del PdR variato (scala 1:2.000)
- ***T01 Tavola servizi esistenti e di progetto*** del PdS variato (scala 1:5.000)



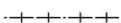







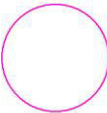
ALLEGATI PROPEDEUTICI ALLA LETTURA DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

- Legenda ***T02 Azionamento*** vigente (in calce al presente documento)
- Legenda ***T02 Azionamento*** di variante (in calce al presente documento)
- Legenda ***T01 Tavola servizi esistenti e di progetto*** vigente (in calce al presente documento)

Legenda **T02 Azzonamento** vigente

-  Confine Comunale
-  Centro Storico
-  Piani_Attuativi
-  4 Ambiti di Trasformazione
-  Edifici
-  TUC (perimetro tessuto urbano consolidato)




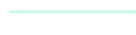


Vincoli Azzonativi

-  Fascia di Rispetto Stradale
-  Fascia di Salvaguardia Locale
-  Fascia rispetto cimitero
-  Piombifera Maclodio
-  Rispetto 200mt Pozzi
-  Rispetto Depuratore
-  Variante alla SP 33
-  Fasce Canali 4 m inedificabilità (Vincoli Geologico)
-  **ALLEVAMENTI**
-  Area di Rispetto RAGGIO mt 50
-  Area di rispetto RAGGIO mt 200











(continua...)

(...segue)


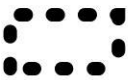




Linee Enel

-  30-001-Cabina_AT
-  31-003-Cabina_MT
-  enel-15kv-esistente
-  enel-380-esistente
-  enel-fr15kv
-  fascia di rispetto elettrodotti



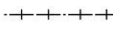




Azzonamento


-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale interessati da P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Produttiva
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Residenziale soggetti a P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale
-  Aree libere con destinazione Residenziale
-  Interventi su Edifici non adibiti all'uso agricolo, ma esistenti in aree agricole
-  Nuclei di antica formazione
-  Servizi Pubblici
-  Aree Agricole



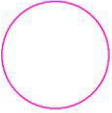
Legenda **T02 Azzonamento di variante**

-  Confine Comunale
-  Centro Storico
-  Piani_Attuativi
-  4 Ambiti di Trasformazione
-  Edifici
-  TUC (perimetro tessuto urbano consolidato)

Vincoli Azzonativi

-  Fascia di Rispetto Stradale
-  Fascia di Salvaguardia Locale
-  Fascia rispetto cimitero
-  Piombifera Maclodio
-  Rispetto 200mt Pozzi
-  Rispetto Depuratore
-  Variante alla SP 33






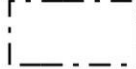
-  Fasce Canali 4 m inedificabilità (Vincoli Geologico)

-  **ALLEVAMENTI**
-  Area di Rispetto RAGGIO mt 50
-  Area di rispetto RAGGIO mt 200












(continua...)

(...segue)


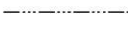
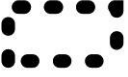
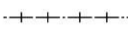







Linee Enel

-  30-001-Cabina_AT
-  31-003-Cabina_MT
-  enel-15kv-esistente
-  enel-380-esistente
-  enel-fr15kv
-  fascia di rispetto elettrodotti

Azzonamento

-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale interessati da P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Produttiva
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Residenziale soggetti a P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale
-  Aree libere con destinazione Residenziale
-  Interventi su Edifici non adibiti all'uso agricolo, ma esistenti in aree agricole
-  Nuclei di antica formazione
-  Servizi Pubblici
-  Aree Agricole
-  **n.** Ambiti soggetti a disposizioni normative particolareggiate

Vincoli Azzonativi

	Confine Comunale		Fascia di Rispetto Stradale
	Centro Storico		Fascia rispetto cimitero
	Piani_Attuativi		Piombifera Maclodio
	Ambiti di Trasformazione		Rispetto 200mt Pozzi
	Edifici		Rispetto Depuratore
			Variante alla SP 33

Tipologia di Servizio

 AC Attrezzature Socio Culturali

 AP Attrezzature Amministrative

 AR Attrezzature Religiose

 AS Attrezzature Sanitarie

 ASP Attrezzature Sportive

 I Attrezzature per l'Istruzione

 P Parcheggi Pubblici

 SPR Servizi di Progetto


Esistente

 Biblioteca

 Sala Civica

 Municipio

 Ufficio Postale

 Chiesa parrocchiale

 Cimitero

 Oratorio

 Farmacia

 Ambulatorio

 centro Sportivo

 Scuola Materna

 Edifici Scolastici esistenti

 Asilo Nido

 Parcheggio

 SPR

Progetto

















 Uffici amministrativi di progetto

 Impianto sportivo di progetto

 Scuola di progetto

(continua...)

(...segue)

- | | | | | |
|---|----|--|---|----------------------------|
|  | ST | Impianti Tecnologici |  | Pozzo pubblico |
| | | |  | Pesa pubblica |
| | | |  | Isola Ecologica |
| | | |  | Cabina ENEL Primaria |
| | | |  | Cabina Enel |
| | | |  | Depuratore |
|  | V | Verde Pubblico/Parchi |  | Verde pubblico |
| | | |  | Parco pubblico di progetto |
| | | |  | Parchi_Verde_Pubblico |
|  | | Linee Trasporto Pubblico Provinciale | | |
|  | | Fermate Linee Trasporto pubblico Provinciale | | |
|  | | pista ciclabile | | |
|  | | Fascia di Salvaguardia Locale | | |
|  | | TUC (perimetro tessuto urbano consolidato) | | |