



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 6 del 12/03/2009, pubb. B.U.R.L. n° 35 del 02/09/2009)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.e.i.

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

## VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI 2013

COLLABORATORI

Arch. Raffaella Camisani

Arch. Fabio Facchetti

### Relazione illustrativa di variante

*Modificata in base ai contenuti del decreto di non assoggettamento a VAS*

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

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

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

Pubblicato sul B.U.R.L. n° ..... del.....

ESTENSORI PGT

Arch. Antonio Rubagotti

Arch. Rossella Cervati

Arch. Nicola Cantarelli

2 0 1 3 (ns. rif. 276-U)



architettura  
e territorio  
antonio rubagotti architetto

## INDICE

1. PREMESSA	2
2. IL PGT VIGENTE ED IL SUO STATO DI ATTUAZIONE	2
3. AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE ED ISTANZE PERVENUTE	2
4. DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE DA INTRODURRE	8
5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO, DEL CONSUMO DI SUOLO E DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	40
6. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE	40
7. LEGENDE DEGLI ELABORATI OGGETTO DI VARIANTE	41

## **1. Premessa**

La presente variante a tema riguarda esclusivamente il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, così come specificatamente indicato nell'avviso pubblico di avvio del procedimento, pubblicato all'Albo Pretorio, sul Giornale di Brescia (quotidiano a diffusione locale) e sul sito internet comunale in data 19 settembre 2013.

La procedura amministrativa applicabile è quella dell'articolo 13 della l.r. 12/2005 e s. m. e i., come indicato al comma 13 dell'articolo medesimo.

Oggetto della presente relazione è l'illustrazione dettagliata delle modifiche che costituiscono la variante stessa.

## **2. Il PGT vigente ed il suo stato di attuazione**

Il comune di Vezza d'Oglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 12 marzo 2009, efficace a seguito della pubblicazione sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 35 del 2 settembre 2009.

Con deliberazione del consiglio comunale n. 45 del 27 novembre 2009, sono state approvate rettifiche alle NTA non costituenti varianti (BURL, Serie Inserzioni e Concorsi del 10 marzo 2010).

Con deliberazione del consiglio comunale n. 16 del 30 aprile 2010, sono state approvate ulteriori rettifiche alle NTA non costituenti varianti (BURL, Serie Inserzioni e Concorsi del 9 giugno 2010).

Con deliberazione del consiglio comunale n. 21 del 17 giugno 2010, è stata approvata la Prima variante al Piano delle Regole (BURL, Serie Inserzioni e Concorsi del 14 luglio 2010).

Con deliberazione del consiglio comunale n. 8 del 16 marzo 2012, è stata approvata la Seconda variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi (BURL, Serie Avvisi e Concorsi del 27 giugno 2012, n. 26).

## **3. Avvio del procedimento di variante ed istanze pervenute**

In data 20 luglio 2013, con deliberazione di Giunta Comunale n. 35, il Comune di Vezza d'Oglio ha avviato il procedimento per la redazione di varianti al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del PGT vigente, unitamente alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La deliberazione specifica che le tematiche oggetto di variante sono le seguenti:

- *correzione di taluni aspetti della normativa tecnica di attuazione;*
- *introduzione di specificazioni relative alla normativa tecnica, ovvero alla cartografia del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, anche in base alle richieste presentate dai cittadini; precisa che le modifiche alla cartografia ed alle previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi non potranno prevedere nuovo consumo di suolo o incidere, anche parzialmente, sulle previsioni del Documento di Piano o sulle aree classificate agricole;*
- *modificazioni al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi al fine della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ovvero per una migliore attuazione o localizzazione di interventi di interesse pubblico o generale;*
- *modifiche normative alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente.*

Il termine ultimo per la presentazione di eventuali istanze è stato fissato dall'avviso pubblico nel giorno 9 ottobre 2013 (a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso stesso all'Albo Pretorio: 19 settembre 2013).

Entro il termine stabilito dall'avviso pubblico per la presentazione di proposte e suggerimenti sono pervenute 5 istanze, alle quali se ne aggiungono 5 formulate da parte dell'Amministrazione ed 1 presentata prima dell'apertura dei termini.

Di seguito l'elencazione delle istanze pervenute con sintesi della richiesta avanzata ed indicazione del documento del PGT oggetto di modifica:

Istanze presentate prima dell'apertura dei termini

n°	Data	Prot.	Richiedente	Sintesi richiesta	Documento PGT da modificare
01	30/03/2013	1423	Gregorini Martino	Chiede che la porzione di proprietà (foglio 22, mappale 469), individuata nel PGT vigente come "Ambito residenziale consolidato classe 2", venga riclassificata in zona non edificabile o all'interno dell' "Ambito ad elevato valore percettivo e paesistico come l'altra porzione del terreno di proprietà (foglio 22, mappale 66) in quanto non intenzionato ad utilizzarne la capacità edificatoria	Piano delle Regole

Istanze presentate nei termini previsti dall'avviso pubblico

n°	Data	Prot.	Richiedente	Sintesi richiesta	Documento PGT da modificare
02	01/10/2013	4359	Zampatti Giacomo Natale	Chiede che venga ridefinita la perimetrazione dell'ambito n. 38 ricadente in "Ambiti del fondovalle" al fine di ricomprendervi l'intera superficie dell'azienda agricola di proprietà	Piano delle Regole
03	05/10/2013	4441	Rizzi Pierina Irene, Rizzi Silvano Emilio	Chiedono la possibilità di mutare la destinazione urbanistica di parte del foglio 40, mappale 29 permettendo l'ampliamento del piazzale di pertinenza del capannone in costruzione al fine di migliorare gli spazi di manovra degli automezzi e l'accessibilità alle zone di lavorazione della ditta.	Piano delle Regole
04	08/10/2013	4466	Rizzi Giorgio, Rizzi Caterina	Chiedono che i terreni di proprietà (foglio 41, mappali 22-41-98), individuati nel PGT vigente come "Ambito del fondovalle", siano classificati in zona "Ambito produttivo consolidato" al fine di poter realizzare dei capannoni per poter continuare la propria attività lavorativa	Documento di Piano
05	08/10/2013	4473	Bertoletti Laura	Chiede, in qualità di proprietaria del mappale 550 (foglio 22) che la porzione di area attualmente individuata nel PGT come parcheggio pubblico sia inserita in ambito residenziale consolidato	Piano delle Regole, Piano dei Servizi
06	09/10/2013	4513	Società Alpi Centrali	Chiede che la porzione di area di proprietà adiacente all'ambito 9 (lato ovest), attualmente inserita nel PGT come area destinata a servizi pubblici, cambi di destinazione e sia inserita anch'essa nell'ambito residenziale consolidato soggetto a normativa particolareggiata. A compenso del cambio di destinazione 'uso, la società intende cedere: a) alcuni mappali di proprietà sui quali insiste la via dei Capitani, quindi già aree di utilità pubblica, prive però di titolo per esserlo; b) cessione della strada che collega via dei Capitani al condominio "Dossi 5", che consentirebbe di raggiungere il nuovo campo sportivo in modo diretto e di conseguenza collegare quest'ultimo al centro storico e alla struttura pubblica posta a valle e adiacente a via del Piano; c) la costruzione di un edificio ad un piano in ampliamento dell'attuale caseificio in fregio a via del Piano.	Piano delle Regole, Piano dei Servizi

Istanze formulate da parte dell'Amministrazione

n°	Richiedente	Sintesi richiesta	Documento PGT da modificare
AC.01	Amministrazione comunale	Chiede che la normativa relativa al recupero dei sottotetti in zona A venga coerenzata con quanto previsto dal comma 1 dell'art. 64 della LR 12/2005	Piano delle Regole
AC.02	Amministrazione comunale	Chiede che venga corretta la superficie territoriale relativa all' ambito soggetto a normativa particolareggiata n. 29 di cui all'art. 63, comma 5	Piano delle Regole
AC.03	Amministrazione comunale	Chiede la possibilità di estendere la normativa relativa ai ruderi di cui all'art. 68-ter delle NTA anche agli edifici dismessi che versano in stato di degrado strutturale tale che gli stessi non possano più essere recuperati	Piano delle Regole
AC.04	Amministrazione comunale	Ai fini della valorizzazione del patrimonio edilizio comunale, chiede che l'area individuata come "Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti" sulla quale insiste il magazzino comunale (ex polveriera), sia individuata come ambito residenziale consolidato.	Piano delle Regole, Piano dei Servizi



AC.05	Amministrazione comunale	Chiede che nelle norme tecniche sia specificato che in tutte le zone urbanistiche è sempre ammessa la destinazione a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nella misura del 100%	Piano delle Regole, Piano dei Servizi
AC.06	Amministrazione comunale	Relativamente al rilascio del permesso di costruire in deroga, chiede che nelle norme tecniche sia specificato che per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico si intendono anche le strutture alberghiere e le attività ricettive in generale.	NTA

L'istanza numero 04 comporterebbe una modifica al Documento di Piano e quindi non può essere presa in considerazione in quanto non pertinente ai contenuti dell'avviso pubblico di avvio del procedimento.

Quanto richiesto risulta inoltre in contrasto con l'ambito di riferimento, definito nelle NTA (art. 67 - Ambito del fondovalle) "la zona agricola di pregio ambientale e paesaggistico del fondovalle, posta in prossimità dell'alveo del fiume Oglio. Il valore dell'area è legato anche alla possibilità di fruizione ricreativa, sportiva e legata al tempo libero dell'ambito..." e con gli obiettivi che il piano definisce per tale ambito.

L'area non è inoltre contigua all'ambito produttivo esistente e si configurerebbe pertanto come episodio isolato.

Si è quindi proceduto alla valutazione dell'accettabilità delle restanti varianti, tenendo conto principalmente della loro rispondenza ai punti indicati nella deliberazione di avvio, ovvero:

- correzione di taluni aspetti della normativa tecnica di attuazione (**punto a**);
- introduzione di specificazioni relative alla normativa tecnica, ovvero alla cartografia del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, anche in base alle richieste presentate dai cittadini; precisa che le modifiche alla cartografia ed alle previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi non potranno prevedere nuovo consumo di suolo o incidere, anche parzialmente, sulle previsioni del Documento di Piano o sulle aree classificate agricole (**punto b**);
- modificazioni al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi al fine della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ovvero per una migliore attuazione o localizzazione di interventi di interesse pubblico o generale (**punto c**);
- modifiche normative alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (**punto d**).

#### Verifica dell'accettabilità delle istanze non riguardanti modifiche al Documento di Piano ed indicazioni per le varianti da introdurre

n°	Sintesi richiesta	a)	b)	c)	d)	Accettabilità della richiesta	motivo non accettabilità / variante da introdurre	Modifica
01	Chiede che la porzione di proprietà (foglio 22, mappale 469), individuata nel PGT vigente come "Ambito residenziale consolidato classe 2", venga riclassificata in zona non edificabile o all'interno dell' "Ambito ad elevato valore percettivo e paesistico come l'altra porzione del terreno di proprietà (foglio 22, mappale 66) in quanto non intenzionato ad utilizzarne la capacità edificatoria	Non riscontrata	Riscontrata	Non riscontrata	Non riscontrata	ACCETTABILE	Considerata la localizzazione dell'edificio, che non risulta in continuità con l'edificato, ma da questo separato dalla viabilità, si ritiene l'istanza accoglibile, inserendo l'intera proprietà nell' "Ambito ad elevato valore percettivo o paesistico" di cui all'art. 66 delle NTA	01
02	Chiede che venga ridefinita la perimetrazione dell'ambito n. 38 ricadente in "Ambiti del fondovalle" al fine di ricomprendervi l'intera superficie dell'azienda agricola di proprietà	Non riscontrata	Riscontrata	Non riscontrata	Non riscontrata	ACCETTABILE	Si ritiene l'istanza accoglibile, in quanto finalizzata a rettificare la perimetrazione di una azienda agricola, già individuata dal PGT come comparto soggetto a normativa particolareggiata n. 38 in "Ambiti del fondovalle", in base alle reali proprietà e senza ulteriori modifiche alla normativa.	02

03	Chiedono la possibilità di mutare la destinazione urbanistica di parte del foglio 40, mappale 29 permettendo l'ampliamento del piazzale di pertinenza del capannone in costruzione al fine di migliorare gli spazi di manovra degli automezzi e l'accessibilità alle zone di lavorazione della ditta.	Non riscontrata	Riscontrata	Non riscontrata	Non riscontrata	ACCETTABILE	Considerata la contiguità con l'ambito produttivo ove è in corso di realizzazione un fabbricato artigianale (di cui al permesso di costruire n. 570/2013), valutate le esigenze logistiche a questo connesse, si propone l'accoglimento dell'istanza attraverso l'individuazione di un comparto soggetto a normativa particolareggiata in "Ambito del fondovalle", per il quale ammettere esclusivamente la possibilità di realizzare un piazzale, senza alcuna capacità edificatoria.	03
05	Chiede, in qualità di proprietaria del mappale 550 (foglio 22) che la porzione di area attualmente individuata nel PGT come parcheggio pubblico sia inserita in ambito residenziale consolidato	Non riscontrata	Riscontrata	Non riscontrata	Non riscontrata	ACCETTABILE	Preso atto della realizzazione di parte dei parcheggi individuati all'interno del comparto soggetto a normativa particolareggiata n. 10 di cui all'art. 59 delle NTA, avvenuta nell'ambito dell'allargamento della via Rimembranze, si propone di accogliere l'istanza attraverso la modifica del perimetro del comparto stesso adeguandolo alla reale situazione (stralciando dallo stesso l'area dei parcheggi realizzati) ed individuando l'intero comparto come ambito residenziale consolidato classe 2.	04
06	Chiede che la porzione di area di proprietà adiacente all'ambito 9 (lato ovest), attualmente inserita nel PGT come area destinata a servizi pubblici, cambi di destinazione e sia inserita anch'essa nell'ambito residenziale consolidato soggetto a normativa particolareggiata. A compenso del cambio di destinazione d'uso, la società intende cedere: a) alcuni mappali di proprietà sui quali insiste la via dei Capitani, quindi già aree di utilità pubblica, prive però di titolo per esserlo; b) cessione della strada che collega via dei Capitani al condominio "Dossi 5", che consentirebbe di raggiungere il nuovo campo sportivo in modo diretto e di conseguenza collegare quest'ultimo al centro storico e alla struttura pubblica posta a valle e adiacente a via del Piano; c) la costruzione di un edificio ad un piano in ampliamento dell'attuale caseificio in fregio a via del Piano.	Non riscontrata	Riscontrata	Riscontrata	Non riscontrata	ACCETTABILE	Preso atto del fatto che parte del comparto soggetto a normativa particolareggiata n. 9 è già stato attuato, si propone lo stralcio dallo stesso della porzione già attuata (che verrà individuata come ambito residenziale consolidato) e l'individuazione di due comparti soggetti a normativa particolareggiata: uno relativo alla presente istanza, uno sulla porzione residua del comparto 9, per il quale le previsioni insediative restano invariate (e da attuarsi con permesso di costruire convenzionato). In accoglimento dell'istanza, si propone l'individuazione di un comparto soggetto a normativa particolareggiata, da attuarsi con piano attuativo, per il quale ammettere una slp predeterminata pari a 1.200 mq ed all'interno del quale individuare un'area per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto, da cedere al comune e sulla quale realizzare e cedere un fabbricato (da adibire a magazzino comunale) della superficie utile di 400 mq. Dovrà inoltre essere prevista la cessione a titolo gratuito delle aree presenti nelle vicinanze di fatto già utilizzate ad uso pubblico. A fronte di quanto sopra, è previsto uno scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari al 50% del dovuto.	05

AC. 01	Chiede che la normativa relativa al recupero dei sottotetti in zona A venga coerenziata con quanto previsto dal comma 1 dell'art. 64 della LR 12/2005	Riscontrata	Non riscontrata	Non riscontrata	Non riscontrata	ACCETTABILE	Preso atto della modifica introdotta dalla LR 04/2012 al comma 1 dell'art. 64 della LR 12/2005, il quale prevede che: "All'interno dei nuclei di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posto dallo strumento urbanistico; in assenza di tali limiti, l'altezza massima deve intendersi pari all'esistente", si propone la modifica del comma 7 dell'art. 53 delle NTA come segue (in <i>corsivo</i> le parti aggiunte, in <del>barrate</del> le parti eliminate): "E' ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,10 ml per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, é ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A5, secondo quanto previsto dalla LR 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s.m. e i.. <i>Ai fini dell'applicazione dell'art. 64, comma 1 della LR 12/2005 si definisce altezza massima l'esistente # <del>sopralzo massimo in gronda e/o in colmo non potrà essere in ogni caso superiore a cm 70 rispetto all'esistente maggiorata al massimo di 70 cm in gronda e/o in colmo.</del></i> L'intervento di recupero dei sottotetti non potrà comunque comportare un'altezza definitiva superiore a cm. 150 in gronda e cm. 300 in colmo misurati dal piano di pavimento del sottotetto alla quota di appoggio dei travetti".	06
AC. 02	Chiede che venga corretta la superficie territoriale relativa all' ambito soggetto a normativa particolareggiata n. 29 di cui all'art. 63, comma 5	Riscontrata	Non riscontrata	Non riscontrata	Non riscontrata	ACCETTABILE	Poiché l'istanza riguarda esclusivamente la rettifica rispetto ad un refuso nell'indicazione della superficie territoriale del comparto (la cui individuazione resta inalterata), si propone l'accoglimento sostituendo il dato attualmente indicato nelle norme (Superficie Territoriale: 1.390 mq) con il dato corretto: 3.470 mq.	07
AC. 03	Chiede la possibilità di estendere la normativa relativa ai ruderi di cui all'art. 68-ter delle NTA anche agli edifici dismessi che versano in stato di degrado strutturale tale che gli stessi non possano più essere recuperati	Non riscontrata	Non riscontrata	Non riscontrata	Riscontrata	ACCETTABILE	Si propone l'accoglimento dell'istanza aggiungendo all'art. 68-ter il seguente comma: Le indicazioni di cui al presente articolo si applicano anche agli edifici, o a parte di essi, che versano in stato di degrado strutturale tale da precluderne il recupero. Tale condizione dovrà essere certificata con perizia giurata di tecnico abilitato.	08

AC. 04	Ai fini della valorizzazione del patrimonio edilizio comunale, chiede che l'area individuata come "Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti" sulla quale insiste il magazzino comunale (ex polveriera), sia individuata come ambito residenziale consolidato.	Non riscontrata	Non riscontrata	Riscontrata	Non riscontrata	ACCETTABILE	Anche alla luce di quanto previsto dalla modifica 05 (istanza 06), si propone l'accoglimento dell'istanza attraverso l'individuazione di un comparto soggetto a normativa particolareggiata in ambito residenziale consolidato, per il quale, oltre alle destinazioni d'uso ammesse (art. 54), le attività terziarie compatibili con la residenza (come definite dall'art. 54) siano ammesse nella misura del 100% della slp ammissibile.	09
AC. 05	Chiede che nelle norme tecniche sia specificato che in tutte le zone urbanistiche è sempre ammessa la destinazione a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nella misura del 100%	Non riscontrata	Riscontrata	Non riscontrata	Non riscontrata	ACCETTABILE	Si propone l'accoglimento dell'istanza specificando, per le seguenti zone urbanistiche: nuclei di antica formazione, ambiti residenziali consolidati, ambiti turistico-ricettivi consolidati, ambiti produttivi consolidati e per gli edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo, che "E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile".	10
AC. 06	Relativamente al rilascio del permesso di costruire in deroga, chiede che nelle norme tecniche sia specificato che per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico si intendono anche le strutture alberghiere e le attività ricettive in generale.	Non riscontrata	Riscontrata	Non riscontrata	Non riscontrata	ACCETTABILE	Si propone l'accoglimento dell'istanza modificando il comma 1 dell'art. 6 delle NTA come segue (in <i>corsivo</i> le parti aggiunte, in <del>barrate</del> le parti eliminate): "Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i. il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, <i>considerati tali anche le strutture alberghiere e le attività ricettive in generale</i> , previa deliberazione del Consiglio Comunale senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990.	11



## 4. Descrizione delle modifiche da introdurre

Complessivamente le modifiche da introdurre al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi sono 10.

Di seguito l'illustrazione analitica di ogni singola modificazione proposta.

### **Modifica 1** (istanza n. 01)

#### Descrizione della modifica

L'immobile oggetto di variante è classificato dal PGT vigente come "Ambito residenziale consolidato classe 2", normato dall'art. 56 delle NTA.

Viene richiesto di riclassificare porzione dell'area di proprietà (quella non interessata dal fabbricato) come zona non edificabile o all'interno dell' "Ambito ad elevato valore percettivo o paesistico" di cui all'art. 66 delle NTA.

Considerata la localizzazione dell'edificio, che non risulta in continuità con l'edificato ma da questo separato dalla viabilità, si propone di inserire l'intera proprietà in "Ambito ad elevato valore percettivo o paesistico".

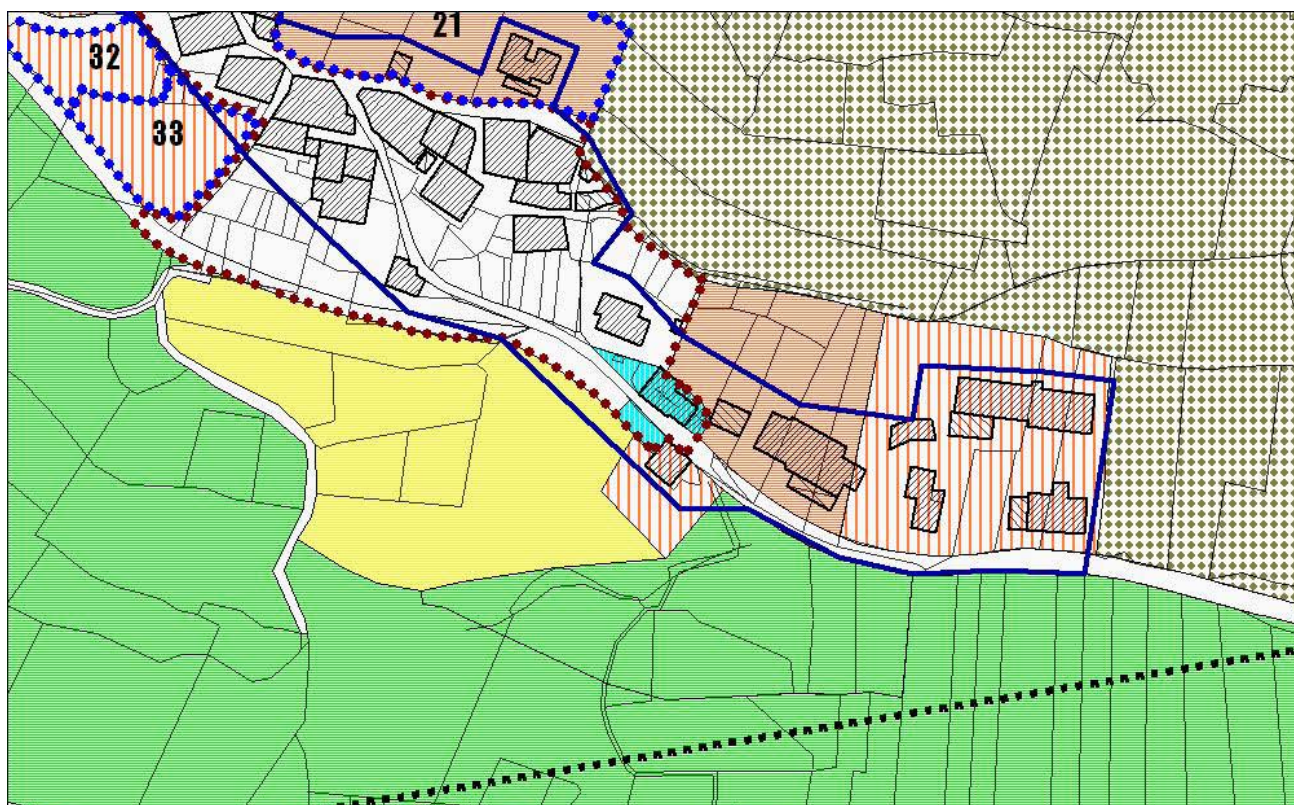
#### Documenti del P.G.T. da modificare

Piano delle Regole

#### Elaborati modificati

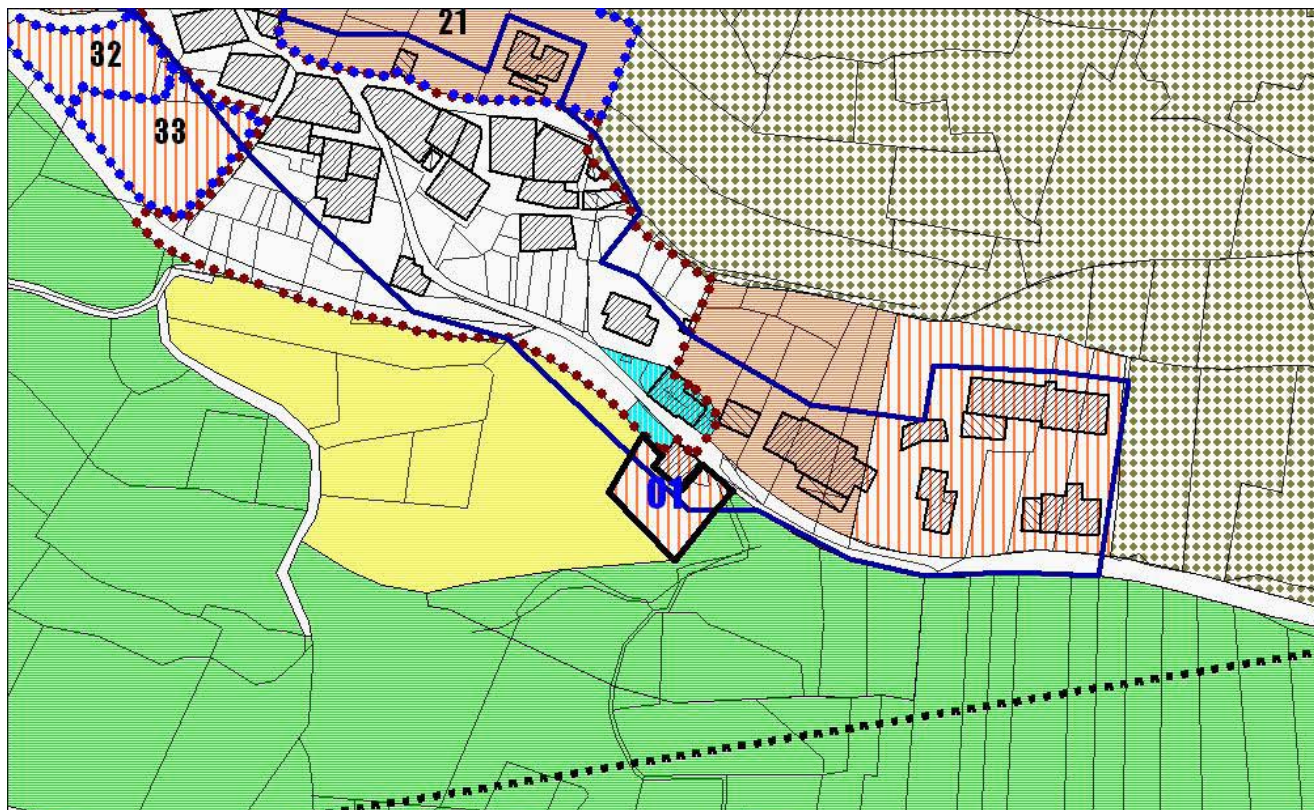
- R.1.1 - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:5.000
- R.1.2b - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:10.000
- R.1.3 - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:2.000

#### Estratti cartografici (tavole R.1)

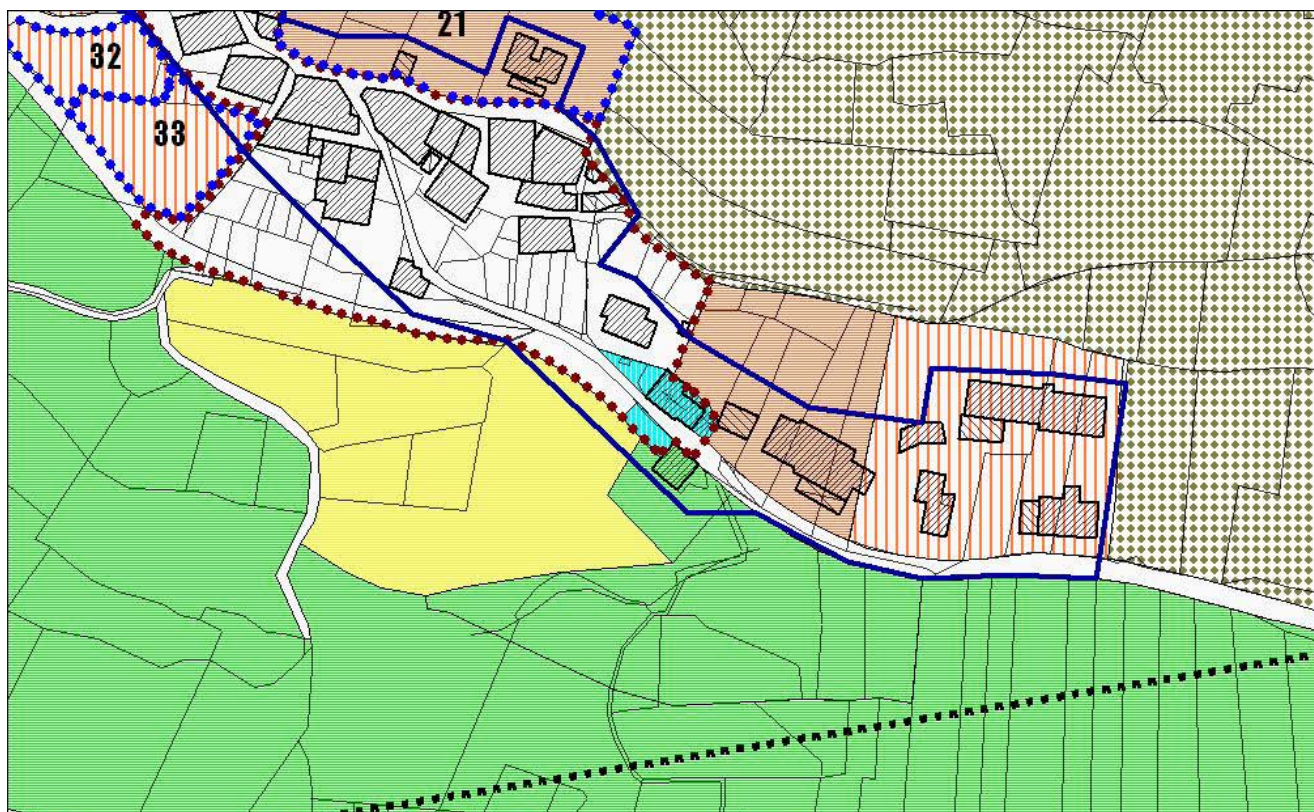




Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto P.G.T. di variante

Testo delle Norme Tecniche di Attuazione variate (evidenziate in giallo le parti aggiunte, in ~~ciano barrato~~ quelle eliminate)

Nessuna modifica

Modificazioni al dimensionamento di piano

Nessuna modifica

Modificazioni al consumo di suolo

Nessuna modifica

Modificazioni alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nessuna modifica



## Modifica 2 (istanza n. 02)

### Descrizione della modifica

L'area oggetto di variante è classificata dal PGT vigente come ambito n. 38 ricadente in "Ambiti del fondovalle", normato dall'art. 67 delle NTA.

Viene richiesto di ridefinire il perimetro di tale ambito al fine di ricomprendervi l'intera superficie dell'azienda agricola di proprietà.

Si propone di modificare in perimetro dell'ambito in base alle reali proprietà.

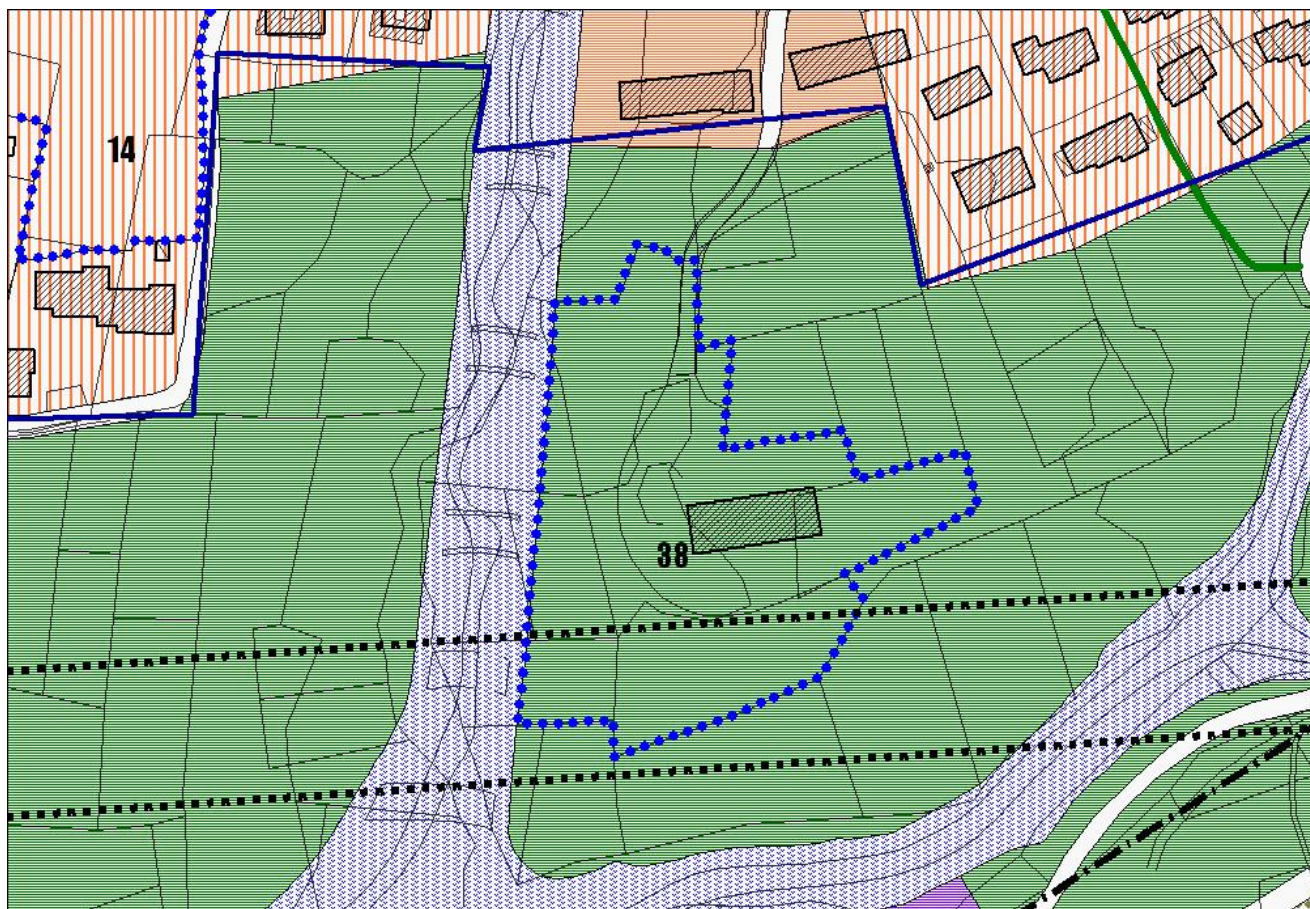
### Documenti del P.G.T. da modificare

Piano delle Regole

### Elaborati modificati

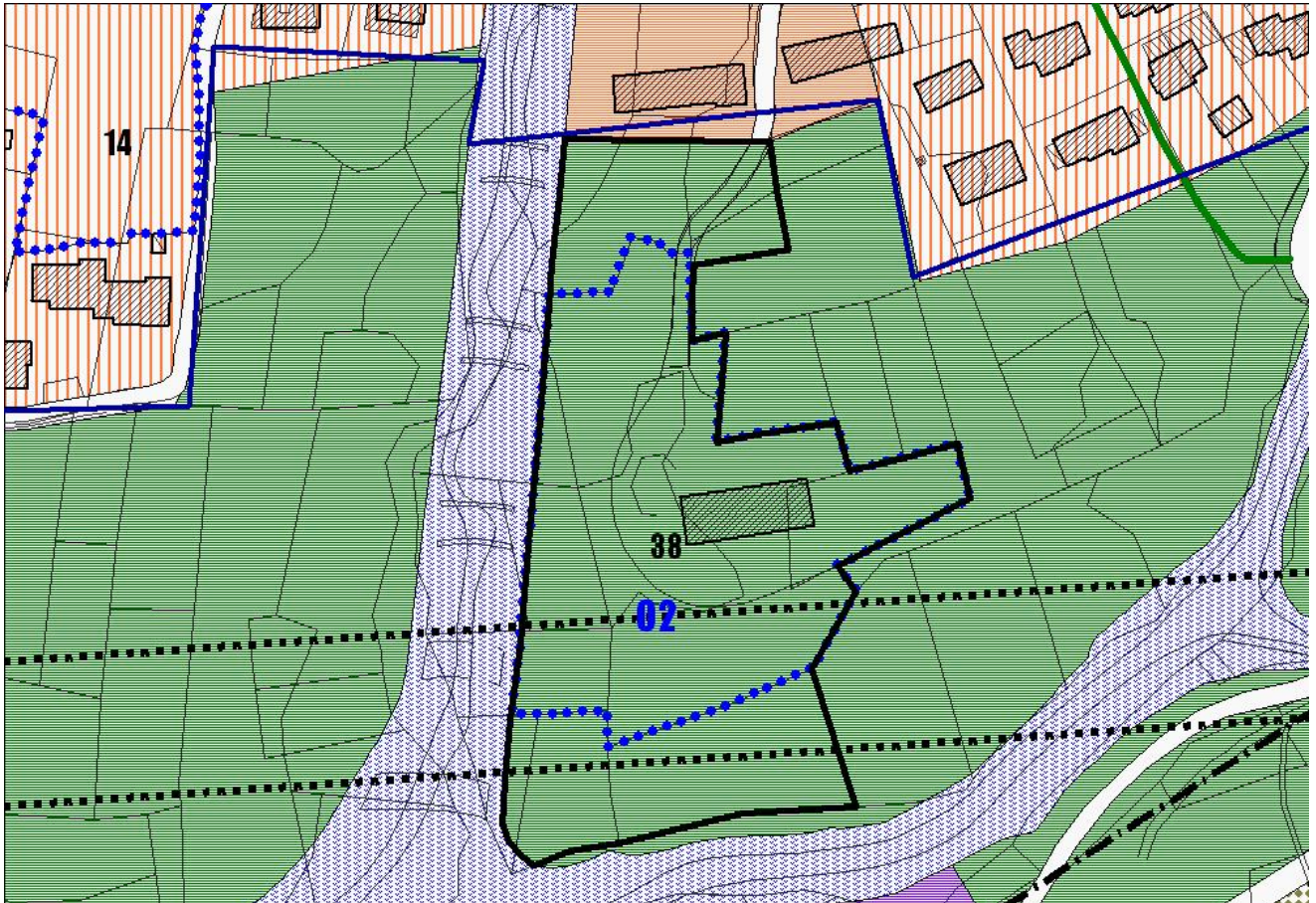
- R.1.1 - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:5.000
- R.1.2b - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:10.000
- R.1.3 - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:2.000

### Estratti cartografici (tavole R.1)

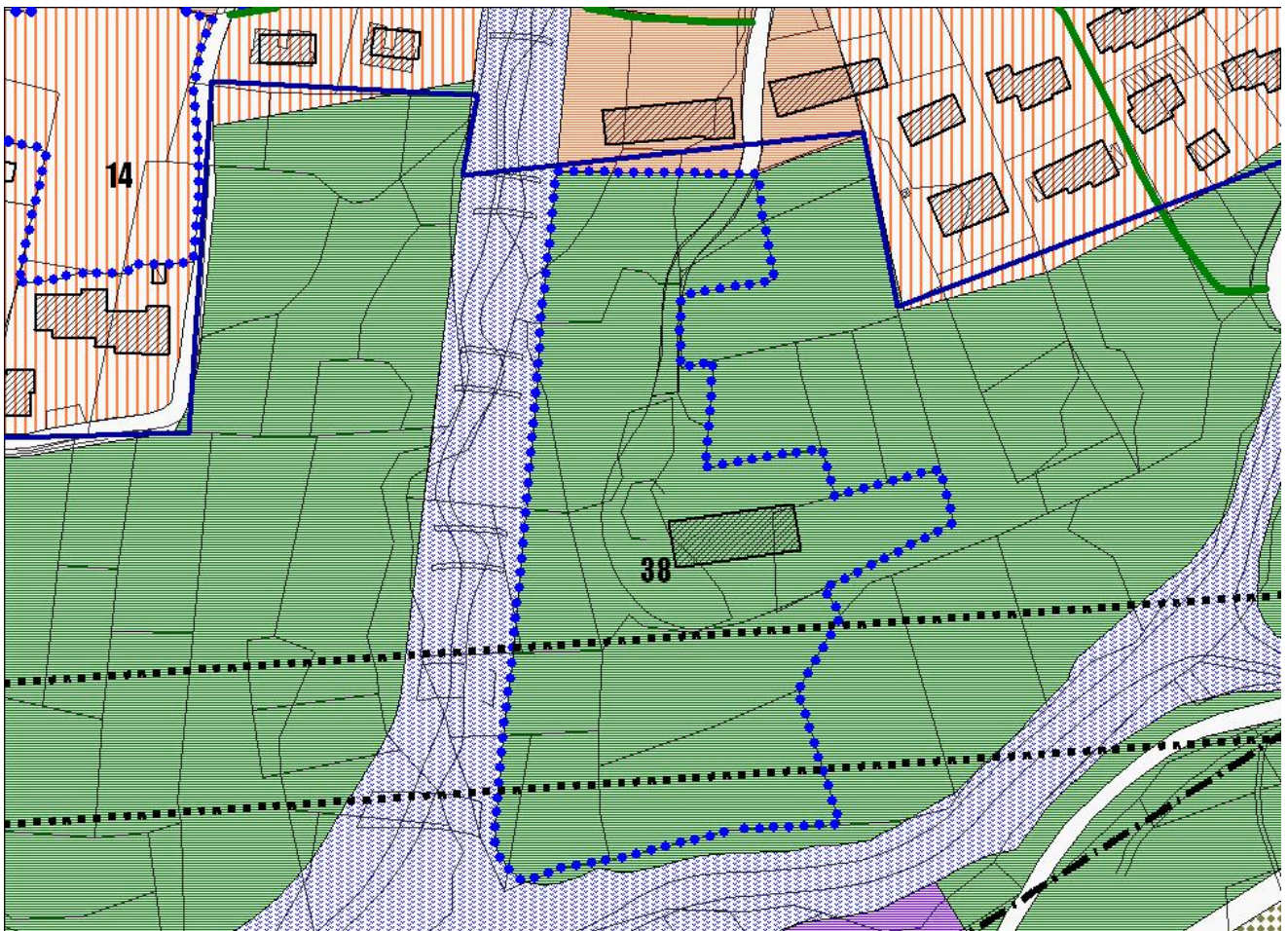


*Estratto P.G.T. vigente*





*Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante*



*Estratto P.G.T. di variante*

Testo delle Norme Tecniche di Attuazione variate (evidenziate in giallo le parti aggiunte, in ~~ciano barrate~~ quelle eliminate)

Nessuna modifica

Modificazioni al dimensionamento di piano

Nessuna modifica

Modificazioni al consumo di suolo

Nessuna modifica

Modificazioni alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nessuna modifica



**Modifica 3** (istanza n. 03)Descrizione della modifica

L'area oggetto di variante è classificata dal PGT vigente come "Ambito del fondovalle", normato dall'art. 67 delle NTA.

Viene richiesta la possibilità di mutare la destinazione urbanistica dell'area al fine di consentire l'ampliamento del piazzale di pertinenza del capannone in costruzione (permesso di costruire n. 570/2013) per migliorare gli spazi di manovra degli automezzi e l'accessibilità alle zone di lavorazione della ditta.

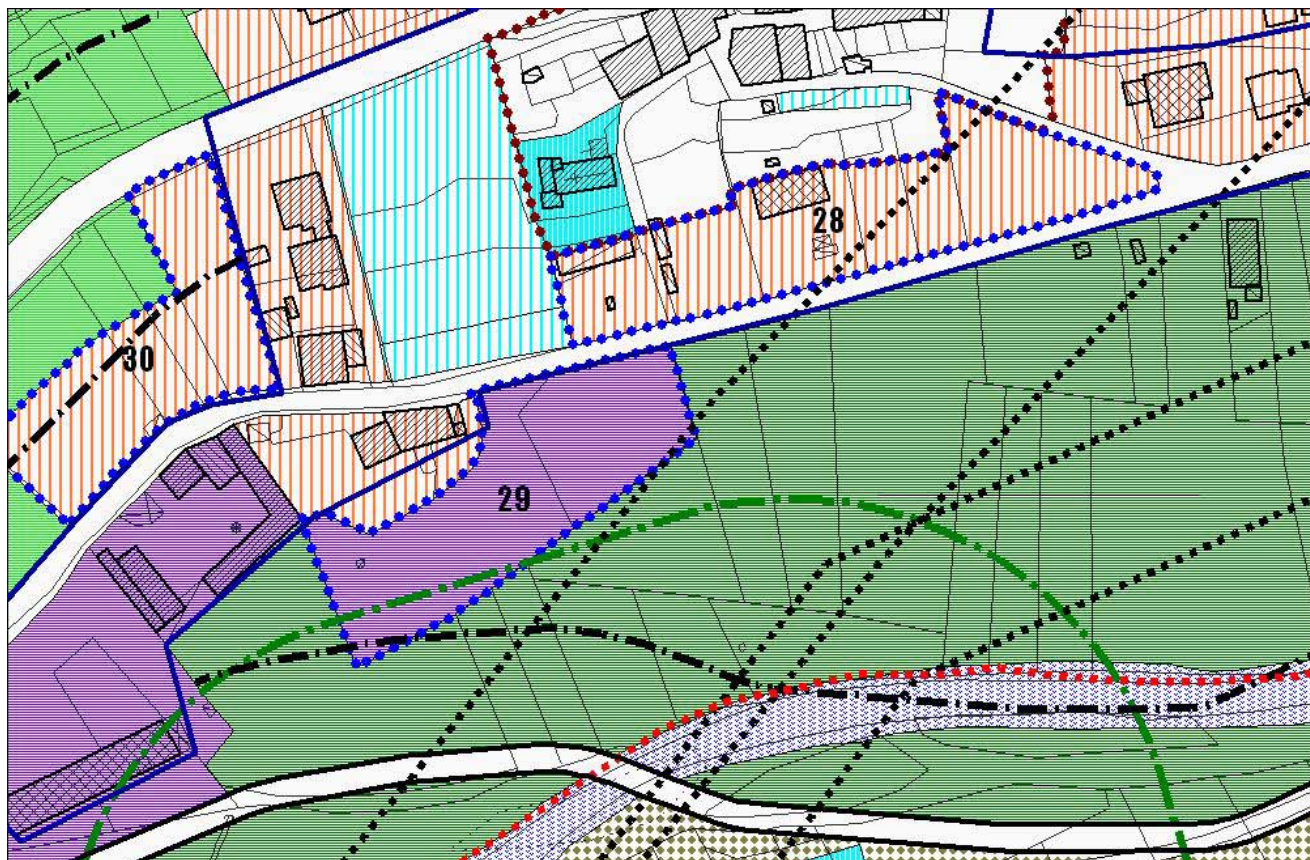
Considerata la contiguità con l'ambito produttivo ove è in corso di realizzazione il fabbricato artigianale, valutate le esigenze logistiche a questo connesse, si propone l'accoglimento dell'istanza attraverso l'individuazione di un comparto soggetto a normativa particolareggiata in "Ambito del fondovalle", per il quale ammettere esclusivamente la possibilità di realizzare un piazzale, senza alcuna capacità edificatoria.

Documenti del P.G.T. da modificare

Piano delle Regole

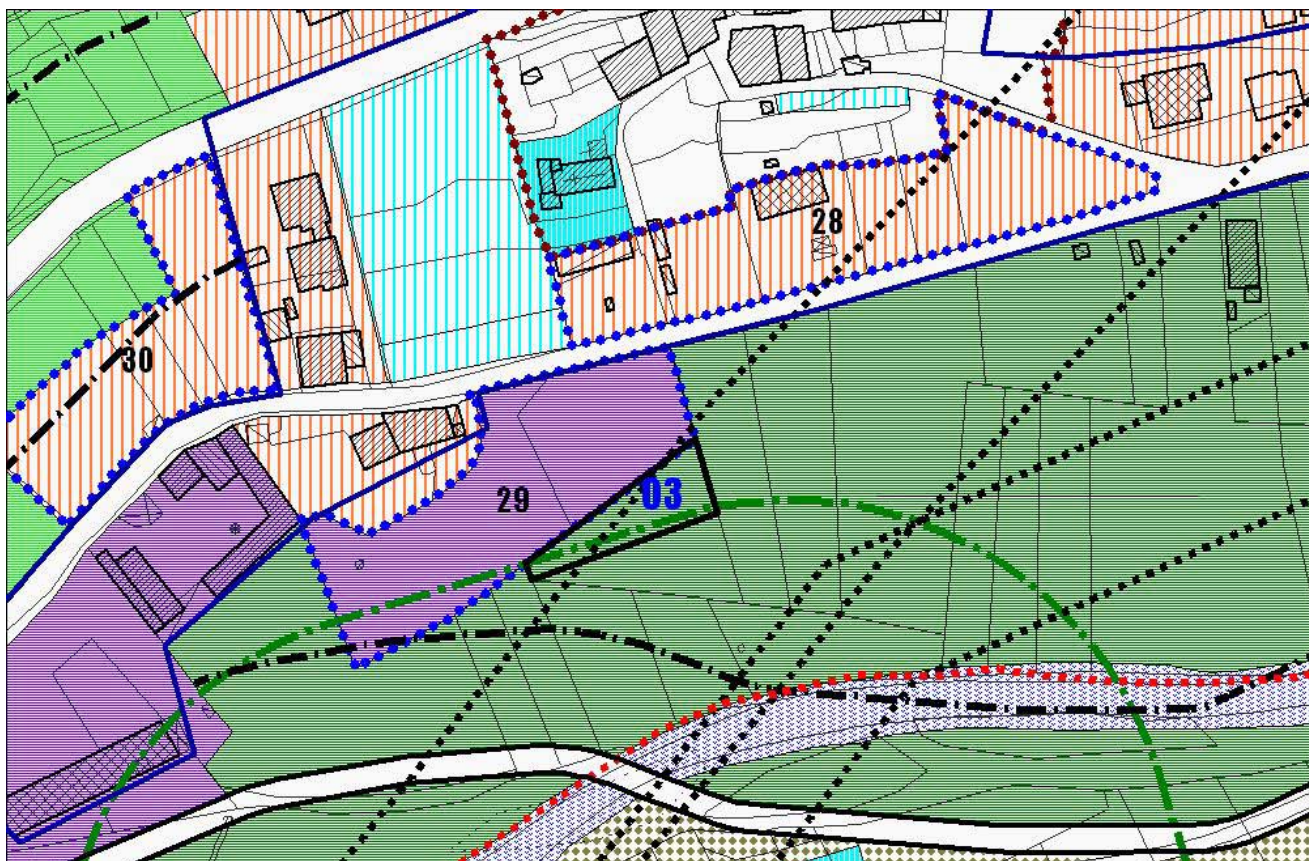
Elaborati modificati

- R.1.1 - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:5.000
- R.1.2b - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:10.000
- R.1.3 - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:2.000
- P.2.9 – S.7 - R.4 - Norme Tecniche di Attuazione

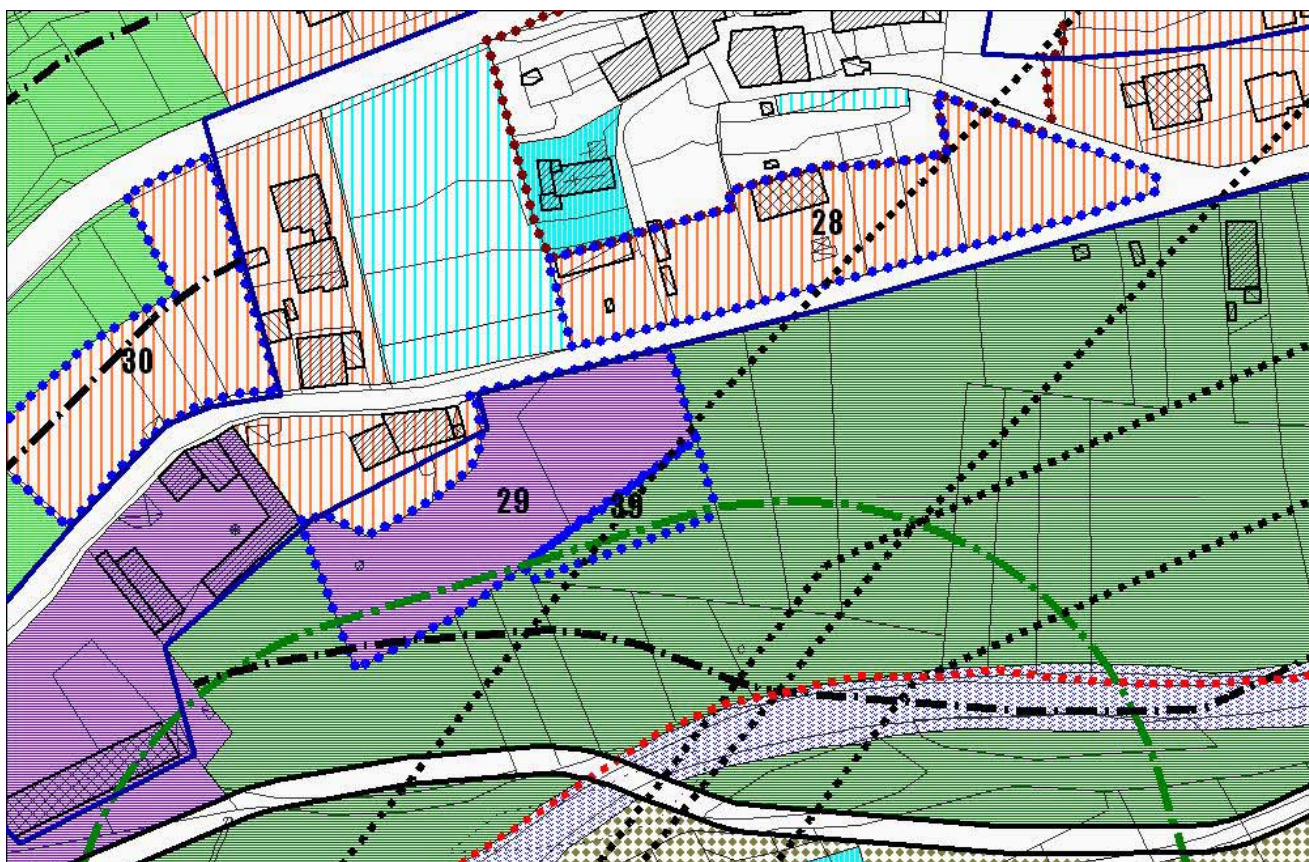
Estratti cartografici (tavole R.1)



*Estratto P.G.T. vigente*



*Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante*



*Estratto P.G.T. di variante*

Testo delle Norme Tecniche di Attuazione variate (evidenziate in giallo le parti aggiunte, in ~~ciano barrate~~ quelle eliminate)

### **Articolo 67 - Ambito del fondovalle**

1. E' la zona agricola di pregio ambientale e paesaggistico del fondovalle, posta in prossimità dell'alveo del fiume Oglio. Il valore dell'area è legato anche alla possibilità di fruizione ricreativa, sportiva e legata al tempo libero dell'ambito data la prossimità agli ambiti consolidati di carattere residenziale.
2. L'ambito del fondovalle è da considerare inedificabile nel soprasuolo come nel sottosuolo: sono ammessi gli interventi infrastrutturali previsti dalle tavole del P.G.T. ed altre opere realizzate direttamente dalla pubblica amministrazione, ovvero da privati previa stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo, finalizzate a migliorare il grado di fruizione dell'intero ambito (piste ciclopedonali, aree di sosta...). Le aree all'interno dell'ambito del fondovalle sono computabili ai fini edificatori per le sole aziende agricole.
3. Previa approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, le cui indicazioni progettuali dovranno essere assunte nel Documento di Piano, che riguardi l'intero ambito e metta in relazione lo stesso con le infrastrutture di accesso esistenti e di progetto, con gli ambiti consolidati e con il sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto, è possibile prevedere destinazioni diverse dall'agricola considerate compatibili con la vocazione dell'ambito. A puro titolo esemplificativo si elencano tali possibili destinazioni:
  - impianti sportivi di sci nordico;
  - aree di sosta per camper;
  - attività ludico-ricreative e sportive principalmente all'aperto;
  - aree di accoglienza a basso impatto ambientale (aree pic-nic, campeggi);
  - strutture pubbliche al servizio degli utenti;
  - pubblici esercizi;
  - strutture ricettive.
4. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 40% della Slp esistente fuori terra previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della commissione del paesaggio.
5. (...)
6. (...)
7. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e con il n. 39 è ammessa esclusivamente la realizzazione di un piazzale.

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

#### **Norme particolari e mitigazioni:**

- dovranno essere rispettati i disposti del Regolamento Regionale 04/2006 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne";
- all'interno della porzione dell'area in classe di fattibilità geologica 3\*Eb deve essere garantito il rispetto delle prescrizioni dell'art.9, comma 6, delle N.d.A. del PAI e delle pertinenti prescrizioni dell'art.23 delle NTA del PGT; all'interno della porzione dell'area in classe di fattibilità geologica 3a deve essere garantito il rispetto delle pertinenti prescrizioni dell'art.23 delle NTA del PGT;
- all'interno della porzione dell'area che interessa la fascia di rispetto dell'impianto di depurazione deve essere garantito il rispetto di quanto previsto dalla Delibera del Comitato Interministeriale 4 febbraio 1977;
- nell'area sono vietate tutte le attività che possano richiedere la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle Dpa dell'elettrodotto ad alta tensione che interessa l'area stessa;
- qualora previsto dalla normativa di settore, in fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico documento previsionale di impatto acustico, definendo eventuali misure di mitigazione, da realizzare preferenzialmente con dune vegetate, al fine di garantire, nelle aree limitrofe, condizioni di clima acustico adeguate a quanto previsto dal Piano di Classificazione Acustica comunale vigente;
- lungo i margini meridionale e orientale dell'area dovrà essere prevista la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea da dimensionare in fase progettuale; le specie impiegate dovranno essere coerenti con la localizzazione nell'ambito di fondovalle.

### **Modificazioni al dimensionamento di piano**

Nessuna modifica



Modificazioni al consumo di suolo

Nessuna modifica

Modificazioni alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nessuna modifica

**Modifica 4** (istanza n. 05)Descrizione della modifica

L'area oggetto di variante è classificata dal PGT vigente come ambito soggetto a normativa particolareggiata n. 10 di cui all'art. 59 delle NTA (comparti residenziali).

Viene richiesto che la porzione di area attualmente individuata nel PGT come parcheggio pubblico sia inserita in ambito residenziale consolidato.

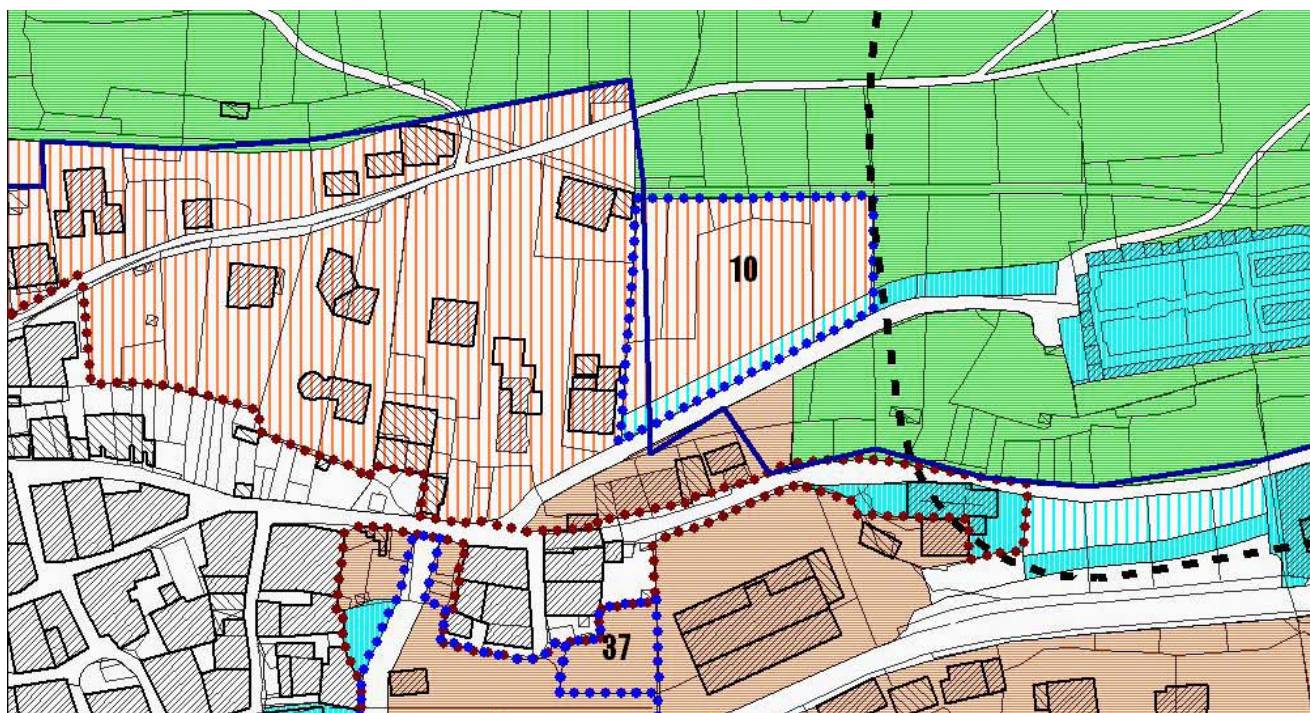
Preso atto della realizzazione di parte dei parcheggi individuati all'interno del comparto soggetto a normativa particolareggiata n. 10 di cui all'art. 59 delle NTA, avvenuta nell'ambito dell'allargamento della via Rimembranze, si propone di accogliere l'istanza attraverso la modifica del perimetro del comparto stesso adeguandolo alla reale situazione (stralciando dallo stesso l'area dei parcheggi realizzati) ed individuando l'intero comparto come ambito residenziale consolidato classe 2.

Documenti del P.G.T. da modificare

Piano delle Regole, Piano dei Servizi

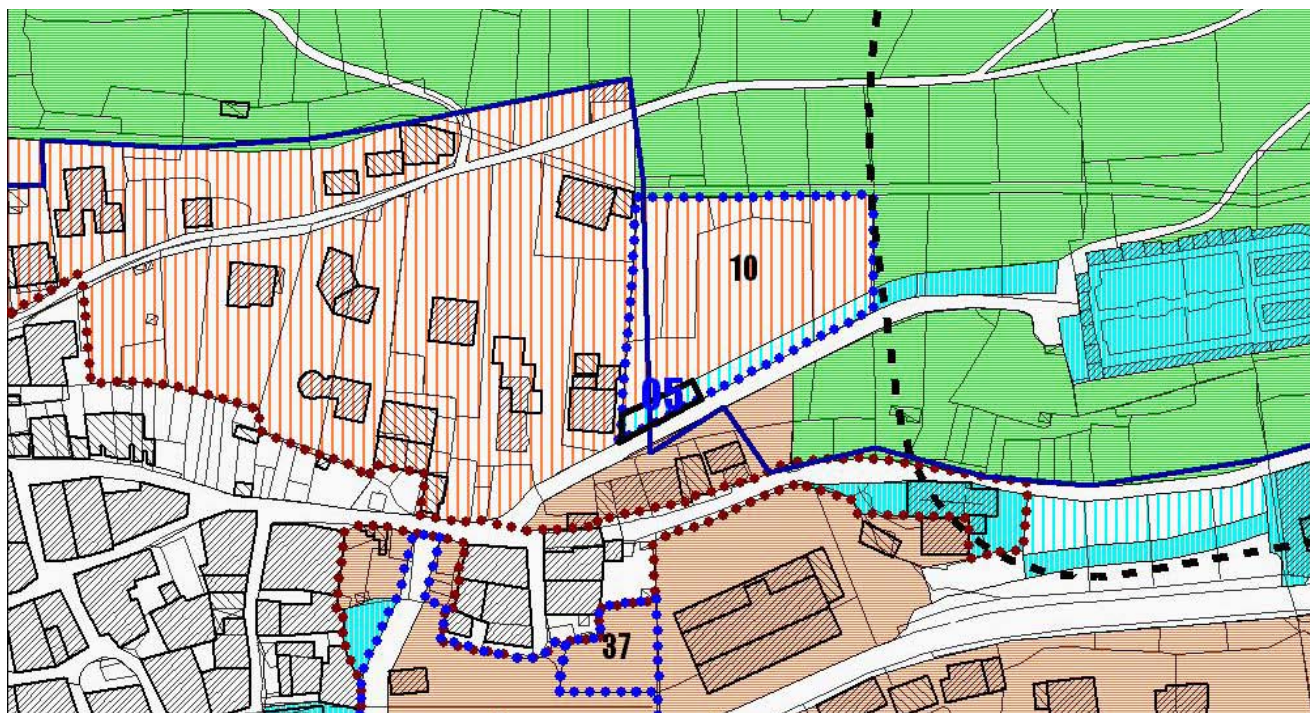
Elaborati modificati

- R.1.1 - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:5.000
- R.1.2b - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:10.000
- R.1.3 - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:2.000
- S.3 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto - Scala 1:4.000
- S.6 - Relazione
- P.2.9 - S.7 - R.4 - Norme Tecniche di Attuazione

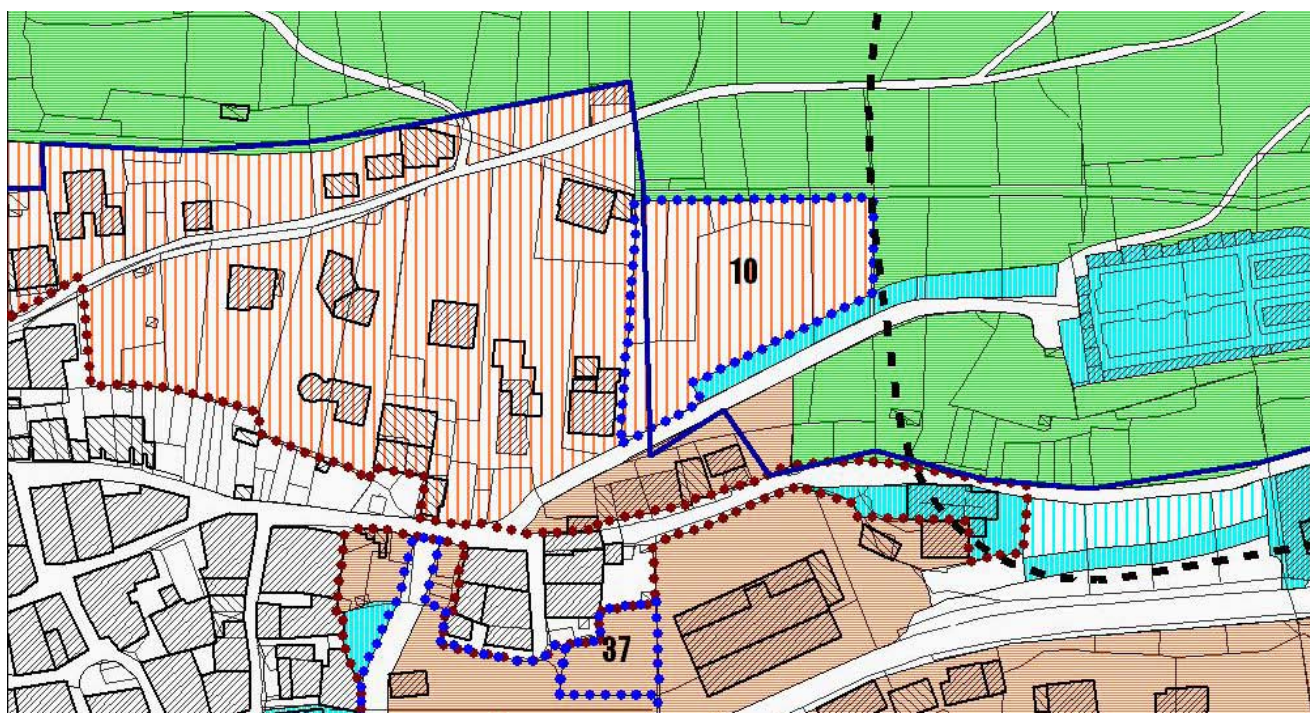
Estratti cartografici (tavole R.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto P.G.T. di variante

Testo delle Norme Tecniche di Attuazione variate (evidenziate in giallo le parti aggiunte, in ciano barrate quelle eliminate)

**Articolo 59 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come “ambiti soggetti a normativa particolareggiata”**

1. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8. E'

fatto salvo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 13 delle presenti norme.

2. Per alcuni ambiti di seguito riportati, è già stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Per tali comparti, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005.
3. (...)
4. (...)
5. (...)
6. (...)
7. (...)
8. (...)
9. (...)
10. (...)

#### 11. Ambito n. 10

**Descrizione:** si tratta di un'area già impegnata dal P.R.G. vigente (parcheggi e rispetto cimiteriale), di completamento del tessuto residenziale esistente.

##### Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.907 2.642 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

##### Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

##### Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

##### Norme particolari

~~E' vincolante l'indicazione contenuta sulle tavole del P.G.T. circa l'ubicazione delle aree a parcheggio pubblico.~~

(...)

#### Modificazioni al dimensionamento di piano

Nessuna modifica

#### Modificazioni al consumo di suolo

Nessuna modifica

#### Modificazioni alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La capacità insediativa dell'ambito n. 10 diminuisce da  $2907 \cdot 0,4 = 1162,8$  mq di slp a  $2642 \cdot 0,4 = 1056,8$  mq di slp (diminuzione pari a 106 mq di slp). Il fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale diminuisce quindi di  $(106/50) \cdot 18 = 38,16$  mq.

Le aree per servizi pubblici di progetto che erano individuate all'interno dell'ambito nel PGT vigente erano pari a 389,03 mq. Sono state realizzate in misura pari a 265,70 mq. I restanti 123,33 mq vengono stralciati.



**Modifica 5** (istanza n. 06)Descrizione della modifica

L'area oggetto di variante è classificata dal PGT vigente parte come ambito soggetto a normativa particolareggiata numero 9 di cui all'art. 59 delle NTA, parte come "Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto".

Viene richiesto che la porzione di area di proprietà adiacente all'ambito 9 (lato ovest), attualmente inserita nel PGT come area destinata a servizi pubblici, cambi di destinazione e sia inserita anch'essa nell'ambito residenziale consolidato soggetto a normativa particolareggiata. Propone, in cambio, la cessione di alcune aree di proprietà e la realizzazione di opere (costruzione di un edificio ad un piano in fregio a via del Piano, a lato dell'attuale caseificio).

Preso atto del fatto che parte del comparto soggetto a normativa particolareggiata n. 9 è già stato attuato, si propone lo stralcio dallo stesso della porzione già attuata (che verrà individuata come ambito residenziale consolidato) e l'individuazione di due comparti soggetti a normativa particolareggiata: uno relativo alla presente istanza, uno sulla porzione residua del comparto 9, per il quale le previsioni insediative restano invariate (e da attuarsi con permesso di costruire convenzionato). Si veda lo schema allegato.

Per il comparto soggetto a normativa particolareggiata individuato in accoglimento dell'istanza, da attuarsi con piano attuativo, si propone di ammettere una slp predeterminata pari a 1.200 mq. Si propone inoltre di individuare all'interno dell'ambito un'area per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto, da cedere al comune e sulla quale realizzare un fabbricato (da cedere al Comune, che intende adibirlo a magazzino comunale) della superficie utile di 400 mq. Dovrà inoltre essere prevista la cessione a titolo gratuito delle aree presenti nelle vicinanze di fatto già utilizzate ad uso pubblico, a fronte della quale è previsto uno scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari al 50% del dovuto.

Documenti del P.G.T. da modificare

Piano delle Regole, Piano dei Servizi

Elaborati modificati

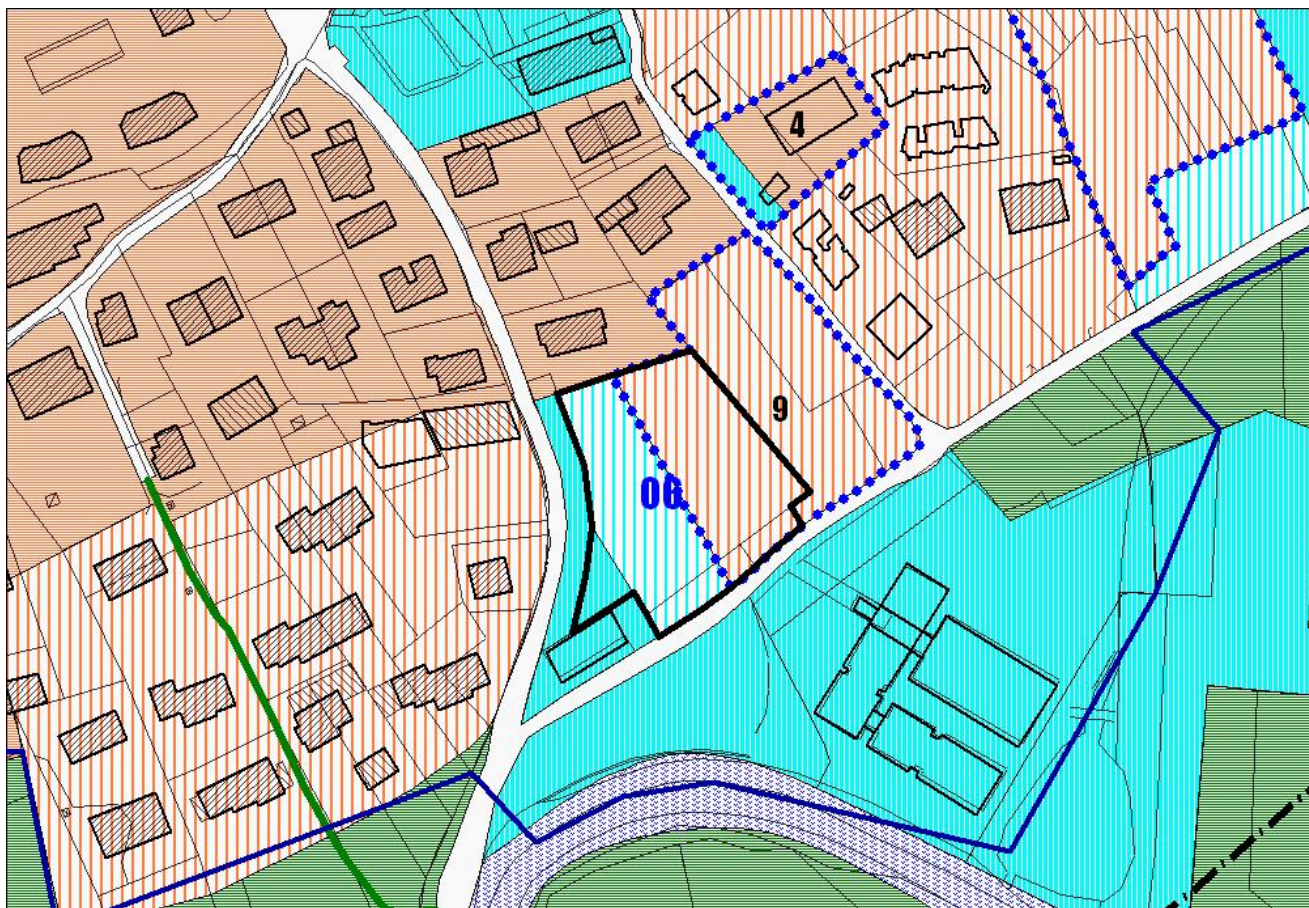
- R.1.1 - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:5.000
- R.1.2b - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:10.000
- R.1.3 - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:2.000
- S.3 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto - Scala 1:4.000
- S.6 – Relazione
- P.2.9 – S.7 - R.4 - Norme Tecniche di Attuazione

Estratti cartografici (tavole R.1)

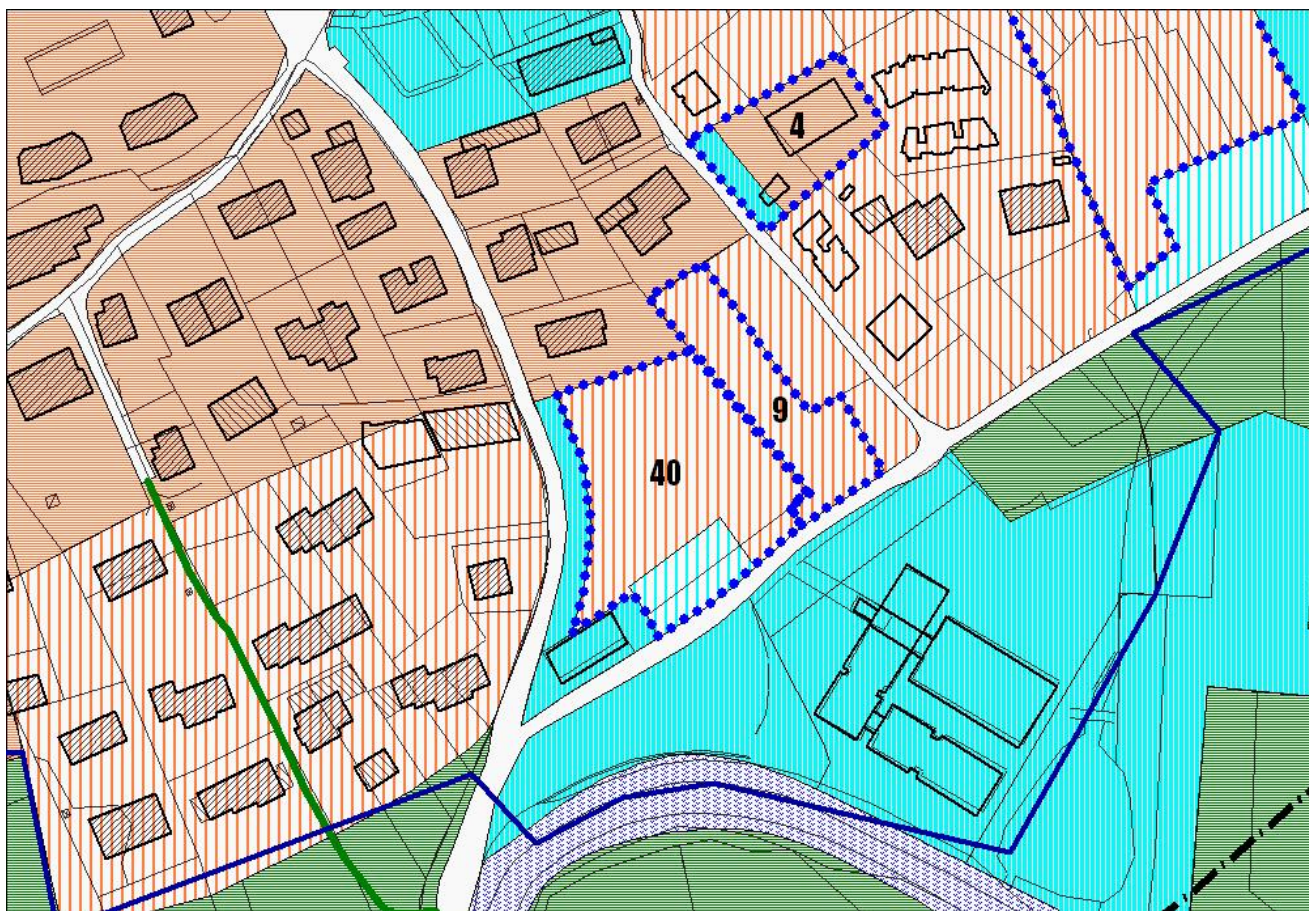


Estratto P.G.T. vigente





*Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante*



*Estratto P.G.T. di variante*



Testo delle Norme Tecniche di Attuazione variate (evidenziate in giallo le parti aggiunte, in ~~ciano barrate~~ quelle eliminate)

### **Articolo 59 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come “ambiti soggetti a normativa particolareggiata”**

1. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8. E' fatto salvo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 13 delle presenti norme.
2. Per alcuni ambiti di seguito riportati, è già stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Per tali comparti, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005.
3. (...)
4. (...)
5. (...)
6. (...)
7. (...)
8. (...)
9. (...)

#### **10. Ambito n. 9**

**Descrizione:** si tratta di un'area già impegnata dal P.R.G. vigente (parcheggi e servizi pubblici), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

#### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: ~~3.742~~ 1.252 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 “Ambiti residenziali consolidati – classe 2”

**Modalità di attuazione:** ~~piano attuativo o~~ permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 54 “Ambiti residenziali consolidati” e dell'art. 56 “Ambiti residenziali consolidati – classe 2”.

#### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

#### **Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- potenziamento viabilità di accesso;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

#### **Norme particolari**

Qualora previsto dalla normativa di settore, in fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico documento previsionale di clima acustico, definendo eventuali misure di mitigazione, da realizzare preferenzialmente con dune vegetate, al fine di garantire condizioni di clima acustico adeguate alle funzioni previste;

In presenza di nuove edificazioni, coerentemente con le indicazioni normative vigenti della Regione Lombardia, dovranno essere previsti adeguati sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili e dovranno essere previste, per quanto possibile, caratteristiche edilizie e orientamento degli edifici che minimizzino la dispersione del calore e l'impiego di materiali a basso impatto ambientale; i nuovi edifici dovranno essere comunque dotati di attestato di certificazione energetica.

11. (...)

12. (...)
13. (...)
14. (...)
15. (...)
16. (...)
17. (...)
18. (...)
19. (...)
20. (...)
21. (...)
22. (...)
23. (...)
24. (...)
25. (...)
26. (...)
27. (...)
28. (...)
29. (...)
30. (...)

### 31. Ambito n. 40

**Descrizione:** si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (C2 residenziale), di completamento del tessuto residenziale esistente e di un'area individuata nel PGT come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto.

#### Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.992 mq, di cui 481 a standard (la superficie a standard è da considerarsi indicativa)
- s.l.p. predeterminata=1.200 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

**Modalità di attuazione:** piano attuativo

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

#### Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

#### Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

#### Norme particolari

E' prevista una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale aggiuntiva alla dotazione minima disciplinata dalle presenti norme, in favore dell'Amministrazione Comunale.

Tale quota aggiuntiva dovrà prevedere:

- la cessione al Comune dell'area individuata all'interno del comparto come "servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto", la cui superficie è individuata a livello indicativo ed andrà definita, in sede di piano attuativo, in funzione della realizzazione dell'opera di cui al punto successivo;
- sull'area di cui al punto precedente, la realizzazione e cessione di un fabbricato di superficie utile pari a 400 mq;
- la cessione a titolo gratuito delle aree presenti nelle vicinanze di fatto già utilizzate ad uso pubblico;

A fronte della quota aggiuntiva di cui sopra, è previsto scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari al 50% del dovuto.

Modificazioni al dimensionamento di piano

La variante genera una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto all'esistente pari a 618 mq di slp a destinazione residenziale, pari a 12,36 abitanti teorici.

Modificazioni al consumo di suolo

Nessuna modifica

Modificazioni alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

L'area individuata come servizi pubblici esistenti (numero 20) diminuisce da 1.059,67 mq a 880,45 mq (-179,22 mq).

L'area individuata come servizi pubblici di progetto diminuisce da 1.359,48 mq a 481,30 mq (-878,18 mq).

La capacità insediativa in aggiunta genera un fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale pari a  $12,36 \cdot 18 = 222,48$  mq.

## **Modifica 6** (istanza n. AC.01)

### Descrizione della modifica

La modifica consiste nella specificazione della normativa relativa al recupero di sottotetti in zona A finalizzata alla coerenza della stessa con la normativa regionale, in particolare con quanto previsto dal comma 1 dell'art. 64 della LR 12/2005.

### Documenti del P.G.T. da modificare

Piano delle Regole

### Elaborati modificati

- P.2.9 – S.7 - R.4 - Norme Tecniche di Attuazione

### Estratti cartografici (tavole R.1)

Non necessari in quanto trattasi di modifica alla normativa.

Testo delle Norme Tecniche di Attuazione variate (**evidenziate in giallo** le parti aggiunte, in **ciano barrato** quelle eliminate)

### **Articolo 53 - Nuclei di Antica Formazione**

1. Criteri generali di intervento: il Piano delle Regole fissa il perimetro dei nuclei di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. (...)
6. (...)
7. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,10 ml. per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A5, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s.m.e i.. **Ai fini dell'applicazione dell'art. 64, comma 1 della LR 12/2005 si definisce altezza massima l'esistente H** **sopralzo massimo in gronda e/o in colmo non potrà essere in ogni caso superiore a cm. 70 rispetto all'esistente** **maggiorata al massimo di 70 cm in gronda e/o in colmo.** L'intervento di recupero dei sottotetti non potrà comunque comportare un'altezza definitiva superiore a cm. 150 in gronda e cm. 300 in colmo misurati dal piano di pavimento del sottotetto alla quota di appoggio dei travetti. **Gli interventi devono garantire il permanere nel tempo dei valori che caratterizzano i sistemi urbanistici del centro storico, riorganizzandoli in funzione dei rapporti con il loro più ampio contesto territoriale. È comunque fatta salva la specifica competenza della Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici sulle aree e i beni vincolati.**

### Modificazioni al dimensionamento di piano

Nessuna modifica

### Modificazioni al consumo di suolo

Nessuna modifica

### Modificazioni alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nessuna modifica

## **Modifica 7** (istanza n. AC.02)

### Descrizione della modifica

La variante consiste esclusivamente nella rettifica rispetto ad un refuso nell'indicazione della superficie territoriale dell'ambito soggetto a normativa particolareggiata n. 29 di cui all'art. 63, comma 5 (la cui individuazione resta inalterata). Si propone l'accoglimento sostituendo il dato attualmente indicato nelle norme (Superficie Territoriale: 1.390 mq) con il dato corretto: 3.470 mq.

### Documenti del P.G.T. da modificare

Piano delle Regole

### Elaborati modificati

- P.2.9 – S.7 - R.4 - Norme Tecniche di Attuazione

### Estratti cartografici (tavole R.1)

Non necessari in quanto trattasi di modifica alla normativa.

Testo delle Norme Tecniche di Attuazione variate (evidenziate in giallo le parti aggiunte, in ~~ciano barrato~~ quelle eliminate)

### **Articolo 63 - Disciplina particolare per i singoli comparti produttivi individuati dal PdR come “ambiti soggetti a normativa particolareggiata”**

1. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8. E' fatto salvo quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 13 delle presenti norme.
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. **Ambito n. 29**

**Descrizione:** si tratta di un'area in parte di completamento adiacente ad un episodio produttivo esistente.

#### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: ~~1.390~~ 3.470 mq
- U.T.=0,75 mq/mq
- R.C.=50%
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 62 “Ambiti produttivi consolidati”

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 62 “Ambiti produttivi consolidati”.

#### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione totale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

#### **Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- realizzazione viabilità di accesso;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).



Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Modificazioni al dimensionamento di piano

Nessuna modifica

Modificazioni al consumo di suolo

Nessuna modifica

Modificazioni alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nessuna modifica

## **Modifica 8** (istanza n. AC.03)

### Descrizione della modifica

La variante consiste nell'estensione della normativa relativa ai ruderi di cui all'art. 68-ter delle NTA anche agli edifici dismessi che versano in stato di degrado strutturale tale che gli stessi non possano più essere recuperati.

### Documenti del P.G.T. da modificare

Piano delle Regole

### Elaborati modificati

- P.2.9 – S.7 - R.4 - Norme Tecniche di Attuazione

### Estratti cartografici (tavole R.1)

Non necessari in quanto trattasi di modifica alla normativa.

Testo delle Norme Tecniche di Attuazione variate (evidenziate in giallo le parti aggiunte, in ciano barrate quelle eliminate)

### **Articolo 68-ter -Ruderi**

1. In tutti gli ambiti agricoli i fabbricati rurali ridotti a rudere potranno essere recuperati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - dovranno essere preventivamente individuati in mappa;
  - dovrà essere chiaramente leggibile in sito l'ingombro planimetrico del fabbricato;
  - la ricostruzione dovrà fare riferimento a documentazione iconografica;
  - in assenza di documentazione iconografica la ricostruzione dovrà avvenire in analogia alle tipologie rurali esistenti sul territorio.
2. In assenza di documentazione che comprovi con certezza l'altezza dell'edificio, lo stesso non potrà in ogni caso superare i due piani fuori terra ed una  $H_{max}$  pari a 6,00 m misurati in colmo.
3. La ricostruzione potrà avvenire all'interno dell'ambito di proprietà fino ad una distanza massima di 100 m dai resti del rudere.
4. Per questi interventi valgono le norme dell'art. 68.
5. Qualora gli edifici di cui al presente articolo ricadano all'interno della classe 4 di fattibilità geologica, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione degli stessi esternamente alle aree classificate in tale classe. La nuova ubicazione, che dovrà essere sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, non dovrà alterare in modo significativo la percezione del paesaggio come consolidato prima dell'intervento edilizio.
6. Le indicazioni di cui al presente articolo si applicano anche agli edifici, o a parte di essi, che versano in stato di degrado strutturale tale da precluderne il recupero. Tale condizione dovrà essere certificata con perizia giurata di tecnico abilitato.

### Modificazioni al dimensionamento di piano

Nessuna modifica

### Modificazioni al consumo di suolo

Nessuna modifica

### Modificazioni alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nessuna modifica

**Modifica 9** (istanza n. AC.04)Descrizione della modifica

L'immobile oggetto di variante è classificato dal PGT vigente come "Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti" sulla quale insiste il magazzino comunale (ex polveriera).

Ai fini della valorizzazione del patrimonio edilizio comunale, in accoglimento dell'istanza ed anche alla luce di quanto previsto dalla variante n. 05 (istanza 06), si propone l'individuazione di un comparto soggetto a normativa particolareggiata in ambito residenziale consolidato, per il quale, oltre alle destinazioni d'uso ammesse (art. 54), le attività terziarie compatibili con la residenza (come definite dall'art. 54) siano ammesse nella misura del 100% della slp ammissibile.

Documenti del P.G.T. da modificare

Piano delle Regole, Piano dei Servizi

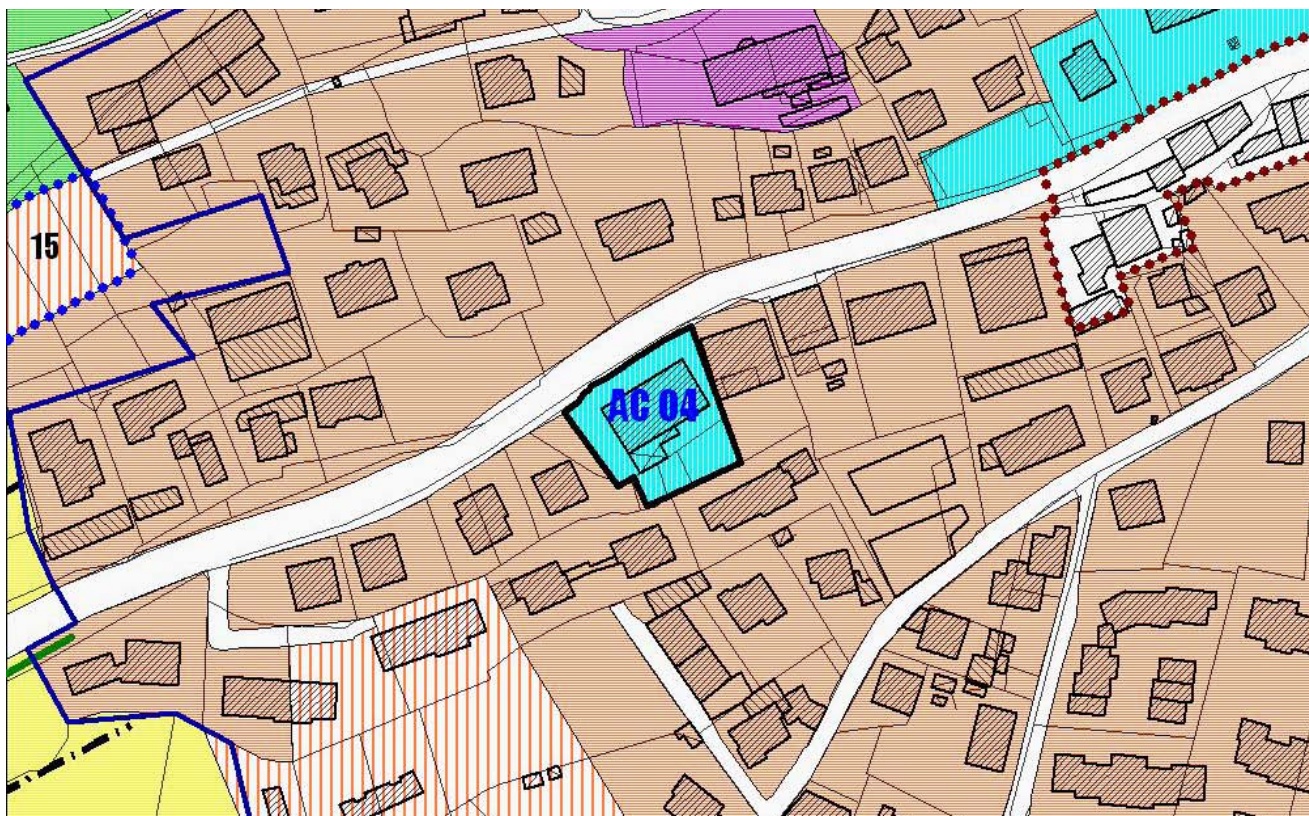
Elaborati modificati

- R.1.1 - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:5.000
- R.1.2b - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:10.000
- R.1.3 - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Scala 1:2.000
- S.3 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto - Scala 1:4.000
- S.5 - Schede di rilievo dei servizi
- S.6 - Relazione
- P.2.9 - S.7 - R.4 - Norme Tecniche di Attuazione

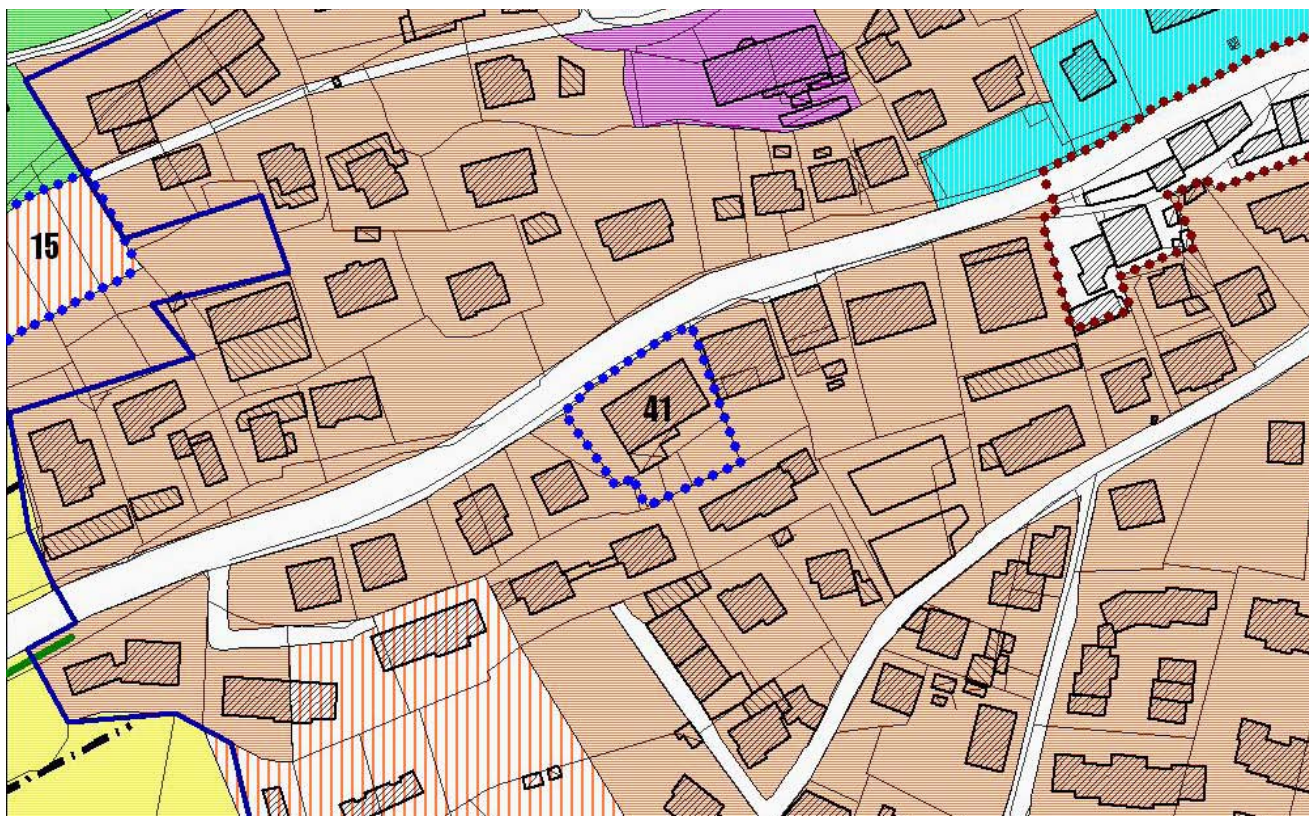
Estratti cartografici (tavole R.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto P.G.T. di variante



Testo delle Norme Tecniche di Attuazione variate (evidenziate in giallo le parti aggiunte, in ciano barrate quelle eliminate)

### **Articolo 59 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come “ambiti soggetti a normativa particolareggiata”**

1. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8. E' fatto salvo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 13 delle presenti norme.
2. Per alcuni ambiti di seguito riportati, è già stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Per tali comparti, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005.

3 – 31 (...)

#### **32. Ambito n. 41**

**Descrizione:** si tratta di un'area interclusa nel tessuto residenziale esistente sulla quale insiste il fabbricato “ex polveriera”.

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.184 mq
- Indici urbanistici: come previsto dall'art. 55 “Ambiti residenziali consolidati – classe 1”

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 54 “Ambiti residenziali consolidati”.

##### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

##### **Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

##### **Norme particolari**

Le attività terziarie compatibili con la residenza, così come definite dall'art. 54, sono ammesse nella misura del 100% della slp ammissibile.

Qualora previsto dalla normativa di settore, in fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico documento previsionale di clima acustico, definendo eventuali misure di mitigazione, al fine di garantire condizioni di clima acustico adeguate alle funzioni previste;

In presenza di nuove edificazioni, coerentemente con le indicazioni normative vigenti della Regione Lombardia, dovranno essere previsti adeguati sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili e dovranno essere previste, per quanto possibile, caratteristiche edilizie e orientamento degli edifici che minimizzino la dispersione del calore e l'impiego di materiali a basso impatto ambientale; i nuovi edifici dovranno essere comunque dotati di attestato di certificazione energetica;

Dovranno essere previste tipologie edilizie coerenti con il contesto;

In fase attuativa, dovrà essere condotta una preventiva indagine analitica del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee per verificare l'eventuale presenza di situazioni di inquinamento dell'area e si dovranno quindi attivare, ove necessarie, le specifiche procedure di asportazione di rifiuti (con riferimento all'eventuale presenza di materiali di riporto) e/o di bonifica ai sensi del Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i., comunque assicurando il rispetto dei limiti di colonna A, tabella 1, Allegato 5 alla Parte Quarta del decreto stesso.

Modificazioni al dimensionamento di piano

La capacità insediativa a destinazione residenziale in aggiunta all'esistente è pari a  $1.184 \cdot 0,5 = 592$  mq di slp

Modificazioni al consumo di suolo

Nessuna modifica

Modificazioni alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Diminuzione, pari a 1.184 mq di superficie destinata a servizi pubblici esistenti.

La capacità insediativa in aggiunta genera un fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale pari a  $592 / 50 \cdot 18 = 213$  mq.



## **Modifica 10** (istanza n. AC.05)

### Descrizione della modifica

Al fine di precisare la normativa tecnica relativamente alle destinazioni d'uso, si propone di specificare, per tutte le zone urbanistiche, che "E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile".

### Documenti del P.G.T. da modificare

Piano delle Regole

### Elaborati modificati

- P.2.9 – S.7 - R.4 - Norme Tecniche di Attuazione

### Estratti cartografici (tavole R.1)

Non necessari in quanto trattasi di modifica alla normativa.

Testo delle Norme Tecniche di Attuazione variate (evidenziate in giallo le parti aggiunte, in ~~ciano barrate~~ quelle eliminate)

### **Articolo 53 - Nuclei di Antica Formazione**

1. Criteri generali di intervento: il Piano delle Regole fissa il perimetro dei nuclei di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.

2. - 15.(...)

16. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto storico, sono di norma ammesse, oltre alle residenze, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici servizi, ad esclusione di campeggi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile. Gli interventi previsti dovranno comunque preventivamente verificare la compatibilità acustica dell'intervento medesimo con il contesto nel quale esso si inserisce, sia in termini di clima acustico, sia in termini di impatto acustico sulle aree limitrofe e, per funzioni sensibili quali attrezzature scolastiche, sanitarie, verde pubblico attrezzato, si dovranno preferenzialmente prevedere localizzazioni non adiacenti a particolari sorgenti di rumore ed emissioni in atmosfera; gli interventi previsti dovranno assicurare, in funzione della tipologia specifica, adeguate forme di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del Regolamento Regionale n.3/2006 e del PTUA della Regione Lombardia.

Sono escluse:

- le residenze agricole;
- le attività agricole;
- le attività produttive;
- le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- i distributori di carburante.

Gli edifici monumentali di categoria A1, qualora si richieda un mutamento della destinazione originaria, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Le medie strutture di vendita alimentari e non alimentari possono essere ammesse solo all'interno di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.

#### **Articolo 54 - Ambiti residenziali consolidati**

1. Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei nuclei di antica formazione. La struttura esistente è formata da edifici, generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi decenni, con una pianificazione urbanistica attuativa. Gli ambiti residenziali consolidati sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche di densità edilizia attuali ovvero alla presenza di destinazioni d'uso non omogenee con il contesto, nei seguenti sottoambiti:

- ambiti residenziali consolidati – classe 1;
- ambiti residenziali consolidati – classe 2;
- ambiti residenziali consolidati di salvaguardia;
- ambiti residenziali di trasformazione;
- ambiti soggetti a normativa specifica;

2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della s.l.p., tranne che per l'attività turistico-ricettiva che può riguardare il 100% della s.l.p., anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici servizi, ad eccezione dei campeggi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche.

E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile. Gli interventi previsti dovranno comunque preventivamente verificare la compatibilità acustica dell'intervento medesimo con il contesto nel quale esso si inserisce, sia in termini di clima acustico, sia in termini di impatto acustico sulle aree limitrofe e, per funzioni sensibili quali attrezzature scolastiche, sanitarie, verde pubblico attrezzato, si dovranno preferenzialmente prevedere localizzazioni non adiacenti a particolari sorgenti di rumore ed emissioni in atmosfera; gli interventi previsti dovranno assicurare, in funzione della tipologia specifica, adeguate forme di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del Regolamento Regionale n.3/2006 e del PTUA della Regione Lombardia.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

(...)

#### **Articolo 60 - Ambiti turistico-ricettivi consolidati**

1. Gli ambiti turistico-ricettivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione turistico-ricettiva ed alberghiera.

2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione turistico-ricettiva così come disciplinata dal precedente art. 16. Sono ammesse, nella misura massima del 50% della s.l.p., anche le seguenti attività compatibili con la destinazione principale:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- campeggi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche.

E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile. Gli interventi previsti dovranno comunque preventivamente verificare la compatibilità acustica dell'intervento medesimo con il contesto nel quale



esso si inserisce, sia in termini di clima acustico, sia in termini di impatto acustico sulle aree limitrofe e, per funzioni sensibili quali attrezzature scolastiche, sanitarie, verde pubblico attrezzato, si dovranno preferenzialmente prevedere localizzazioni non adiacenti a particolari sorgenti di rumore ed emissioni in atmosfera; gli interventi previsti dovranno assicurare, in funzione della tipologia specifica, adeguate forme di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del Regolamento Regionale n.3/2006 e del PTUA della Regione Lombardia.

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

(...)

### **Articolo 62 - Ambiti produttivi consolidati**

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva così come disciplinata dal precedente art. 16. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, nella misura massima del 40% della s.l.p., anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività produttive:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare, commercio all'ingrosso, grande struttura di vendita, centri commerciali);
  - esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18,12,2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3;
  - distributori di carburante;
  - attività direzionali;
  - impianti tecnologici;
  - residenza di servizio;
  - pubblici esercizi.

E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile. Gli interventi previsti dovranno comunque preventivamente verificare la compatibilità acustica dell'intervento medesimo con il contesto nel quale esso si inserisce, sia in termini di clima acustico, sia in termini di impatto acustico sulle aree limitrofe e, per funzioni sensibili quali attrezzature scolastiche, sanitarie, verde pubblico attrezzato, si dovranno preferenzialmente prevedere localizzazioni non adiacenti a particolari sorgenti di rumore ed emissioni in atmosfera; gli interventi previsti dovranno assicurare, in funzione della tipologia specifica, adeguate forme di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del Regolamento Regionale n.3/2006 e del PTUA della Regione Lombardia.

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le attività turistico-ricettive;
- le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
- le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
- le strutture di servizio e per il tempo libero diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

### **Articolo 68 - Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo**

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo, nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione agricola previste dal Piano delle Regole: ambiti agro-silvo-pastorali, ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico, ambito del fondovalle. La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere dimostrata con autocertificazione. La dichiarazione mendace od incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della pubblica amministrazione per l'attività inutilmente svolta.
2. Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati, assentiti o regolarmente accatastati con superficie utile superiore ai 25 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 25 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
3. Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori ai 500 metri.

Destinazioni d'uso ammesse: agricola, residenza agricola, casa di vacanza (residenza temporanea). E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile. Gli interventi previsti dovranno comunque preventivamente verificare la compatibilità acustica dell'intervento medesimo con il contesto nel quale esso si inserisce, sia in termini di clima acustico, sia in termini di impatto acustico sulle aree limitrofe e, per funzioni sensibili quali attrezzature scolastiche, sanitarie, verde pubblico attrezzato, si dovranno preferenzialmente prevedere localizzazioni non adiacenti a particolari sorgenti di rumore ed emissioni in atmosfera; gli interventi previsti dovranno assicurare, in funzione della tipologia specifica, adeguate forme di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del Regolamento Regionale n.3/2006 e del PTUA della Regione Lombardia.

(...)

Modificazioni al dimensionamento di piano

Nessuna modifica

Modificazioni al consumo di suolo

Nessuna modifica

Modificazioni alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nessuna modifica

## **Modifica 11** (istanza n. AC.06)

### Descrizione della modifica

Relativamente al rilascio del permesso di costruire in deroga, chiede che nelle norme tecniche sia specificato che per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico si intendono anche le strutture alberghiere e le attività ricettive in generale.

### Documenti del P.G.T. da modificare

NTA

### Elaborati modificati

- P.2.9 – S.7 - R.4 - Norme Tecniche di Attuazione

### Estratti cartografici (tavole R.1)

Non necessari in quanto trattasi di modifica alla normativa.

Testo delle Norme Tecniche di Attuazione variate (evidenziate in giallo le parti aggiunte, in ~~ciano barrate~~ quelle eliminate)

### **Articolo 6 - Deroghe**

1. Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.e i. il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, **considerati tali anche le strutture alberghiere e le attività ricettive in generale**, previa deliberazione del Consiglio Comunale senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati stabiliti dalle presenti norme.
3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

### Modificazioni al dimensionamento di piano

Nessuna modifica

### Modificazioni al consumo di suolo

Nessuna modifica

### Modificazioni alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nessuna modifica



## 5. Verifica del dimensionamento del Piano, del Consumo di Suolo e della dotazione di Servizi Pubblici e di interesse pubblico o generale

Modifica	Modifiche al dimensionamento di piano	Modifiche al consumo di suolo	Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
01	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
02	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
03	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
04	Nessuna modifica	Nessuna modifica	- 38,16 mq fabbisogno - 123,33 mq SP di progetto
05	+ 618 mq di slp a destinazione residenziale	Nessuna modifica	- 179,22 mq SP esistenti - 878,18 mq SP progetto + 222,48 mq fabbisogno
06	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
07	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
08	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
09	+ 592 mq di slp a destinazione residenziale	Nessuna modifica	- 1184 mq di SP esistenti + 213 mq di fabbisogno
10	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
11	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica

Come desumibile dalla tabella soprastante, le varianti apportate comportano le seguenti modificazioni:

- un aumento pari a 1210 mq di slp a destinazione residenziale (24,2 abitanti teorici);
- nessuna modifica al consumo di suolo;
- un aumento del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere residenziale pari a 397,32 mq che dovranno essere soddisfatti in sede di pianificazione attuativa;
- una diminuzione nell'individuazione di aree SP esistenti pari a 1363,22 mq;
- una diminuzione nell'individuazione di aree SP di progetto pari a 1001,51 mq.

Si fa comunque presente che la diminuzione di SP esistenti data dalla modifica n. 09 è "compensata" dalle previsioni di cui alla modifica 05 (dismissione dell' "ex polveriera" a fronte della realizzazione di un nuovo magazzino).

## 6. Elaborati costituenti la variante

- Relazione illustrativa della variante
- "Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale" con individuazione degli ambiti di variante
- P.2.9-S.7-R.4 - Norme Tecniche di Attuazione vigenti con individuazione delle varianti

Successivamente alla valutazione sulle osservazioni che verranno presentate dai cittadini e dagli enti, e quindi all'approvazione definitiva della variante, si procederà alla correzione/integrazione degli elaborati di piano interessati dalle modifiche introdotte.





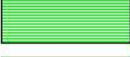



Brescia, li 13/11/2013

Arch. Antonio Rubagotti

## 7. Legende degli elaborati oggetto di variante

Legenda Tavole R.1 "Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale"

### LEGENDA

	Nuclei di antica formazione
	Ambito residenziale consolidato: classe 1
	Ambito residenziale consolidato: classe 2
	Ambito residenziale di trasformazione
	Ambito produttivo consolidato
	Ambito turistico-alberghiero consolidato
	Ambito agro-silvo-pastorale
	Ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico
	Ambito del fondavalle
	Servizio pubblici e di interesse pubblico o generale esistente
	Servizio pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
	Ambito fluviale
	Strada di progetto
	Collegamento pedonale esistente
	Ambiti soggetti a normativa particolareggiata
	Perimetro centro abitato (nuovo codice della strada)
	Fascia di rispetto cimiteriale
	Fascia di rispetto depuratore
	Fascia di rispetto stradale
	Fascia di rispetto elettrodotti
	Perimetro Parco dell'Adamello
	Perimetro Parco dello Stelvio (corrispondente a ZPS IT2040044)
	ZPS IT2070401
	Fascia di rispetto delle sorgenti 10m
	Fascia di rispetto delle sorgenti 200m
	Ambito di trasformazione (documento di piano)