



CITTA' DI PALAZZOLO SULL' OGLIO

Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO:

**VARIANTE GENERALE AL PGT:
ai sensi della Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i.**

OGGETTO:

**ALLEGATO: A.1
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE GENERALE**

DOCUMENTO MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI E/O PARERI DEGLI ENTI

DATA:

MAGGIO 2017

COMMITTENTE:

COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

PROGETTISTI:

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI

Dott. Arch. Giorgio Rovati

via Monte della Valle 33, Brescia 25123 (BS)
tel: 030380467 - fax: 0303391301
e-mail: giorgiorovatiarchitetto@gmail.com
pec: piergiorgio.rovati@archiworldpec.it

Dott. Arch. Stefania Baronio

via Ferrini 7, Brescia 25123 (BS)
mob: 3495879896
e-mail: baronio.stefania@libero.it
pec: stefania.baronio@archiworldpec.it

Dott. Ing. Federico Giustacchini

via Pietro da Salò 6, Salò 25087 (BS)
e-mail: ing.fegiustacchini@giustacchinifrancesco.it
pec: federico.giustacchini@ingpec.eu

CONSULENTI E COLLABORATORI:

Valutazione Ambientale Strategica (VAS): ing. Roberta Soldati
Redazione PUGSS: ing. Alessandro Bertolotti
Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico, RIM: dott.ssa geol. Laura Ziliani
Collaboratore: geom. Alberto Alghisi

Il Sindaco

Il Segretario

STUDI DI SETTORE:

Studio agronomico: dott. agron. FAUSTO NASI
Zonizzazione acustica: ing. RUDIANO TESTA

Il Responsabile del Procedimento

ADOTTATO - Delibera del C.C. n°65 del 30.11.2016

APPROVATO - Delibera del C.C. n°26 del 26.04.2017

1. Premessa.

Il PGT vigente del comune di Palazzolo sull'Oglio, redatto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 43 del 21/07/2012, diventando definitivamente vigente con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL n° 1 del 02/01/2013.

La necessità di adeguare gli atti che compongono il corpo della pianificazione locale alle direttive degli strumenti sovraordinati, nonché la ricerca di nuove strategie da mettere in campo, nel persistere della crisi che ha colpito in particolare il settore edilizio, hanno indotto a procedere con una Variante Generale al PGT.

Il mutato contesto economico e il definitivo radicamento delle nuove sensibilità ambientali nel corpo sociale, hanno trovato in questi ultimi anni espressione formale negli atti ufficiali approvati ai livelli istituzionali superiori quali il nuovo PTCP e il nuovo PTR, ma anche l'aggiornato PTC del Parco dell'Oglio.

Ciò induce all'adeguamento tecnico dello strumento vigente oltre a confermare, con un atteggiamento “adattivo”, la linea politica e culturale già in essere.

Essa, si fonda sulla ricerca di uno sviluppo “appropriato” alla situazione reale, dove, senza allargare i confini del costruito, l'istanza della conservazione delle qualità presenti, si possa coniugare con l'istanza della valorizzazione delle componenti culturali e paesistiche che costituiscono l'identità urbana e territoriale dell'intero comune.

Ciò ha implicato una riconsiderazione delle problematiche dello sviluppo, nella ricerca di un tipo di sviluppo che abbia già al suo interno la matrice ambientale come presupposto al processo di pianificazione.

Altrimenti di sviluppo non si tratterebbe ma di un'operazione miope e ottusa che innescherebbe un meccanismo dissipativo per le risorse esistenti. Infatti, sviluppare in termini urbanistici, significherebbe produrre quegli effetti negativi, in termini di inquinamento, di potenziale dissesto, di spreco di risorse finite, culturali e paesistiche, per cui i risultati ottenuti diventerebbero, in pratica, “diseconomici” per l'intera collettività.

Partendo dal presupposto che senza “conoscenza non vi può essere strategia”, si sono recuperati gli studi di settore, preordinati al Pgt vigente, che già costituivano una cospicua mole di informazioni, riscattandoli dal ruolo di meri adempimenti burocratici, condannati all'oblio.

In tal modo si è creato “l'appoggio oggettivo”, per un progetto urbanistico che vuole essere “terapeutico”, per quanto riguarda le criticità esistenti, e valorizzativo per quanto riguarda il potenziamento della vocazione agricola, produttiva, commerciale e di servizio, che il territorio palazzolese, sia nel passato che nella realtà attuale, ancora possiede.

Pertanto si può affermare che esiste una linea di continuità con la pianificazione in corso.

Una pianificazione che già nel primo PGT aveva colto i principi cardine dello sviluppo “sostenibile” nell'accezione Burchardiana, là dove limitava il consumo di suolo, evitando la

polverizzazione degli interventi, nonché l'apertura di nuovi fronti di espansione.

Si sono favoriti al contrario il rinnovo e la riqualificazione urbana, utilizzando ambiti già compromessi e/o degradati.

Con la Variante generale si è cercato di introdurre una maggiore concretezza operativa, per quanto riguarda la costruzione di un progetto “fisico complessivo”, verificato contestualmente alle varie scale, ed esteso a tutto il territorio, superando la tradizionale frattura tra urbano e non urbano e armonizzando in un grande disegno valorizzativo l'intero sistema delle risorse paesistiche disponibili.

Un progetto che, partendo dai nuclei antichi, intesi come nodi fondativi del sistema insediativo originario, ricerca la connessione con le aree agricole circostanti e con i luoghi naturali, attraverso il recupero di un sistema relazionale, composto da elementi lineari (i raggi verdi) quali: il fiume Oglio, le strade storiche, i viali alberati, i percorsi pedonali e ciclabili, la sentieristica minore, gli ambiti dei corpi idrici minori, e da elementi areali che fungono da capisaldi del sistema, come le aree verdi attrezzate (esistenti e di progetto), le aree sportive, i parchi e i giardini di uso pubblico e privato.

L'obiettivo è quello di creare cunei verdi, lineari o areali, che colleghino l'ambito urbano con le aree naturali più remote: un sistema arterioso e venoso “ossigenante per l'intero corpo territoriale.

Tutto questo, per unire e collegare il “verde della natura al blu del fiume”, creando una struttura di connessione a rete, che funga da ammortizzatore ambientale.

Questo sistema ambientale vuole massimizzare gli effetti delle aree verdi sulle condizioni ambientali della città (microclima, qualità dell'aria, ciclo naturale dell'acqua) ed elevare il livello della biodiversità che è un indicatore decisivo della qualità dell'ambiente urbano.

Oggi il verde delle città è solitamente formato da aree discontinue, non connesse tra loro e non sempre di comoda accessibilità. Infatti non è quasi mai riconoscibile un sistema territoriale verde intenzionalmente disegnato.

La Variante al Pgt prosegue e rafforza questo progetto complessivo, con l'obiettivo di una città più verde, più fruibile e più attrattiva.

L'idea di base, pertanto, consiste nel voler definire un “sistema ambientale”, capace di connettere le aree verdi, esistenti e di progetto con le aree naturalistiche, esterne.

E' chiaro che questo progetto non ha un ruolo solo ecologico ma va valutato anche per le ricadute promozionali e valorizzative che aumenteranno l'attrattività dell'intero territorio comunale.

Ciò è figlio dell'assunto concettuale che la valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico può avere un ruolo strategico nei processi di sviluppo, non solo nazionale ma anche alla scala locale.

Si è insistito su questo progetto di “sistema a rete integrato”, sia ambientale che culturale, perchè, oltre alle finalità sopra esposte, la sua realizzazione per parti organiche, prefigura,

nel tempo lungo, la formazione alla scala locale, di un vero ecosistema complesso (biotico e abiotico, naturale e artificiale) sul quale far convergere quelle iniziative che ora potrebbero risultare episodiche e/o frammentarie, oltre a politiche coordinate di rinaturalizzazione e valorizzazione paesistica.

La strategia del PGT vigente, confermata e rafforzata nella Variante generale è quella di utilizzare le trasformazioni urbanistiche per ottenere ricadute di interesse pubblico, superando la casualità dei singoli interventi e verificando la coerenza delle scelte, rispetto ad un disegno unitario di più ampio respiro, esteso a tutto il territorio comunale.

Si vuole costruire, per parti interagenti e complementari, un circuito di fruizione tipicizzato, tramite il quale diventi possibile raggiungere i luoghi più suggestivi del territorio, utilizzando percorsi protetti e attrezzati, transitando in contesti piacevoli (equipaggiati con parchi urbani, piccoli parcheggi, piazzole di sosta panoramiche etc).

In sostanza si può affermare che la Variante al PGT “è ripartita”, nel suo processo evolutivo, recuperando i cardini strategici del PGT vigente e per certi aspetti “fondativo”, rispetto ai dettati della legge R. 12 del 2005.

Vengono rimodulate le soluzioni per alcuni ambiti già programmati, introducendo con maggiore decisione l'obiettivo della “rigenerazione urbana” per costruire la città sulla città esistente e per definire con un ruolo attivo anche le aree esterne, da quelle di bordo e liminari a quelle più lontane.

Ciò al fine di costruire un sistema del verde integrabile anche con il sistema dei servizi, tramite il recupero e il potenziamento di un'armatura territoriale, classificabile nei tipi della “mobilità dolce”, che consenta la fruizione del territorio.

In questa ottica progettuale, tesa alla formazione di connessioni ad ogni livello, anche le aree per i servizi, non vengono considerate come semplici quantità, per il soddisfacimento di esigenze funzionalistiche ma come opportunità per il miglioramento del disegno urbano. Per il sistema dei servizi si è resa inoltre necessaria una valutazione in termini di efficienza e consistenza, anche rispetto al bacino di utenza.

Stimolare la “rigenerazione sia urbana che ambientale” è diventato oggi, nella pianificazione, un obbligo morale oltre che sociale ed economico.

La variante generale prevede una città che si ricostruisce su sé stessa, rigenerandosi con più verde e servizi, e trasforma gli ambiti degradati e incongrui con i tessuti circostanti in opportunità positive, per migliorare la struttura urbana, conciliando le ineludibili esigenze del mercato; una città che crea un sistema di aree verdi interconnesse (pubbliche e private), senza soluzione di continuità, costituendo così l'appoggio per un circuito di “fruizione dolce”, tipicamente locale ma in grado di agganciarsi ad una rete esterna sovracomunale.

La variante conferma altresì la ridefinizione funzionale, in senso eco-sistemico, delle grandi aree aperte, esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato e cerca di caratterizzarle anche con interventi e normative adeguati.

- **L'ambito delle aree agricole produttive (E1)**, dove il sistema agro-produttivo si esprime nella sua pienezza rappresentativa, sia per quanto riguarda l'alto livello di produttività, sia per la sua compattezza e continuità. Sono percepibili le linee degli appoderamenti (definite geometricamente dalle tessiture dei filari e della rete irrigua), il sistema delle strade inter-aziendali, le cascine e gli allevamenti, che qui trovano gli spazi più compatibili al loro sviluppo.
- **L'ambito delle aree agricole di salvaguardia (E2)** che si differenziano dalle prime, perchè sono mirate ad alleggerire il carico ambientale, legato alle coltivazioni intensive ed agli allevamenti. Esse fungono da “cintura verde tra la città e la campagna” più esterna e svolgono anche la funzione di evitare l'eventuale potenziamento dei fenomeni negativi, dovuti alla presenza di configurazioni insediative lineari e sparse, diffuse lungo le strade radiali. Infatti esse contribuiscono a “segnare” il rapporto tra edificato e campagna, contenendone nel contempo l'espansione indiscriminata e mitigando l'impatto dell'edificato sull'ambiente.
- **L'ambito delle aree di salvaguardia ambientale (SA)** costituito da corpi territoriali fortemente connotati dalle antiche attività di modellazione delle acque dell'Oglio (terrazzi e scarpate fluviali) prima del restringimento nelle forme attuali.

Queste aree sono state individuate a nord-est tra la ferrovia Palazzolo-Paratico e la tangenziale fino al margine dell'abitato, e a sud-ovest tra la via Bravadorga e la via Gavazzolo.

Questi ambiti sono inoltre caratterizzati da un'elevata vulnerabilità dal punto di vista idrogeologico.

- **L'ambito delle aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità (MC)** che rispondono all'esigenza di ridurre gli impatti ambientali negativi indotti dal traffico, come l'inquinamento ed il rumore, e possono conferire alla rete cinematica maggiore, una migliore integrazione nel contesto territoriale e una maggiore caratterizzazione paesistica.
- **L'ambito del verde di connessione tra ambiente edificato e rurale (VC)** che coinvolge le “aree eccellenti” dell'intero sistema territoriale. Ad esso è affidato il ruolo di collegare, intercettando contesti “piacevoli” e paesisticamente rilevanti, il nord ed il sud del territorio comunale. In queste aree si esprimono concretamente le politiche di valorizzazione e di recupero di identità, contenute nel piano. Qui, data la vocazione eco-turistica dell'ambito fluviale, è prevista la creazione di un sistema di

parchi (in sponda sinistra e destra del fiume) e di percorrenze dedicate, unitamente ad importanti opere di riqualificazione dei nuclei storici fondativi.

La struttura fisica portante dell'intero progetto è certamente la valle fluviale dell'Oglio, che unitamente ai rioni storici di Riva, Piazza e Mura, qualifica paesisticamente il territorio comunale, sia dal punto di vista ambientale che storico-culturale.

Questa morfo-scultura rappresenta l'arteria principale del sistema ambientale palazzolese. Da essa si dipartono le rogge storiche, i percorsi di fruizione, il verde di connessione dei parchi urbani che danno coesione alle diverse parti della città consolidata.

E' chiaro che in tale disegno, **le aree per i servizi perdono il significato di semplici quantità**, casualmente determinate, ma diventano componenti imprescindibili del progetto urbanistico generale. L'intero equipaggiamento dei servizi deve integrarsi con la “rete verde”, sia per gli aspetti spaziali e funzionali, sia per quanto riguarda i livelli di accessibilità.

Questo disegno rigeneratore dell'organismo urbano (che il Piano sintetizza nella tavola n° 15 denominata “Quadro di sintesi delle strategie di Piano”), assume il ruolo di una invariante “irrinunciabile” alla quale tendere con le azioni concrete e **rispetto alla quale è stata valutata la compatibilità delle trasformazioni ammesse**. Questi interventi, classificabili come **interventi di rinnovo urbano**, sono stati valutati e dichiarati compatibili alla condizione che non contrastino l'attuazione dell'idea unitaria di città che emerge dal progetto urbanistico generale ma al contrario contribuiscano alla sua realizzazione.

Infatti la peculiarità di Palazzolo, sotto il profilo insediativo sta nel fatto che il suo “patrimonio costruito” è commisto (nella prima e seconda fascia esterna al centro storico), ad insediamenti produttivi.

Alcuni di essi sono già dismessi e fautori di degrado urbano, altri, che potrebbero essere trasferiti in luoghi più appropriati (ma sempre nel territorio comunale), occupano ambiti divenuti oggi “cruciali” per la riqualificazione della città.

Questi insediamenti rappresentano una nobile tradizione di lavoro, fatto di fatica e di ingegno ed hanno certamente contribuito ad un diffuso benessere economico ma risultano oggi in conflitto con la realtà urbana di contorno ed in un certo senso, risultano “inadeguati” anche rispetto ad una logica meramente produttiva (interferenza del traffico pesante con il traffico urbano delle automobili, dei ciclisti e dei pedoni, mancanza di servizi dedicati, ecc...).

Queste “piattaforme cementizie”, che ora negano la porosità e il rapporto tra gli spazi urbani, si devono aprire e creare, per quanto riguarda gli aspetti morfologici e tipologici, nuovi rapporti con i tessuti della città, in relazione alla viabilità carraia e pedonale, agli spazi verdi, ai percorsi pedonali, ai parcheggi, ecc....

Esse devono diventare parti di una città razionalmente organizzata, e portare inoltre una significativa riduzione della superficie impermeabilizzata.

Alla base di qualsiasi intervento ci deve essere un progetto ambientale e paesistico che abbia come obiettivo fondamentale la realizzazione di nuove connessioni, per mettere in relazione ambiti urbani diversi e migliorare l'equipaggiamento di verde profondo e conseguentemente il microclima.

Si tratta di un'occasione unica per riannettere all'organismo urbano parti di città ora escluse dalla fruizione, e che, per altro, generano effetti cumulativi negativi sull'intero ecosistema urbano.

In tal modo, anche in termini occupazionali ed economici, verrebbe riportata, per parecchi anni, nella “città consolidata”, l'attività edilizia, senza ulteriore spreco della risorsa suolo. Un principio che rappresenta il presupposto concettuale e operativo sia del PGT vigente, sia della variante generale.

Per quanto riguarda lo stock edilizio esistente, esterno ai nuclei antichi (dotati di specifica disciplina), la variante al PGT recepisce le naturali e indiscutibili esigenze di adeguamento e rifunzionalizzazione che emergono dal corpo sociale.

Ciò in un'ottica adattiva alle normative recenti, nonché, ove nel caso, per modesti incrementi legati all'evolversi dei nuclei familiari. Tale soluzione è coerente con l'obiettivo di ottimizzare il patrimonio costruito esistente, e ridurre, il più possibile, la compromissione di nuovo suolo.

2. Oggetto della variante generale e documenti.

Come anticipato in premessa, il comune di Palazzolo sull'Oglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato ai sensi della LR 12/2005 il 21/7/2012.

Il **mutato contesto sociale, economico e culturale**, influenzato negli ultimi anni dal perdurare della congiuntura che ha coinvolto l'intero territorio nazionale, nonché la necessità di adeguare gli atti della pianificazione locale alla **subentrata cornice normativa** (LR 31/2014) e ai **nuovi strumenti della pianificazione sovralocale** (nuovo PTCP di Brescia e del PTC del Parco Oglio Nord, e nuovo PTR della Lombardia), hanno determinato l'occasione di provvedere ad una variante al PGT. Pertanto, cogliendo l'opportunità di ricercare **nuove strategie e modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche** vigenti, si è inteso procedere con **una revisione generale del PGT vigente**.

Oltre all'**adeguamento e al miglioramento tecnico e funzionale dello strumento urbanistico vigente**, la variante in oggetto propone **nuovi obiettivi di sviluppo per la politica territoriale**, delineando rinnovati **indirizzi strategici e programmatori di riferimento**.

Ovviamente, la generale revisione del PGT, muove i suoi presupposti dal **complessivo aggiornamento del quadro conoscitivo e ricognitorio del territorio comunale**, promossi attraverso indagini specialistiche e approfondimenti mirati.

Recuperati i documenti e i contributi interdisciplinari preordinati alla stesura del PGT vigente, che già formavano un completo quadro informativo sul comune, si è proceduto ad un generale aggiornamento del piano, provvedendo altresì con l'integrazione di specifiche ricerche sugli aspetti ritenute più pertinenti: indagini socio-economiche, attuazione delle vigenti previsioni piano, capacità residua, traffico e mobilità, consumo di suolo, programmazione delle opere pubbliche, fabbisogno e dimensionamento dei servizi, ecc....

La variante generale al PGT di Palazzolo, interessa sostanzialmente e radicalmente tutti gli atti che compongono lo strumento urbanistico vigente, e in particolare: **il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi**.

In seguito l'elenco degli elaborati **introdotti**, **sostituiti** e/o modificati in seguito all'approvazione della variante generale al PGT:

DOCUMENTO DI PIANO

Allegato A.1 : Relazione illustrativa della variante generale.

Allegato A.2 : Adeguamento del PGT ai piani sovraordinati (PTR, PTCP, PTC Parco Oglio Nord, PTR Franciacorta, PGRA).

Il Quadro Ricognitivo e Programmatico:

tav. 2 Estratto della variante al PTC del Parco dell'Oglio Nord	scala 1:10.000
tav. 4.a Adeguamento del PGT al PTR – Il quadro conoscitivo del paesaggio	scala 1:10.000
tav. 4.b Adeguamento del PGT al PTR – Gli indirizzi di tutela e salvaguardia del territorio	scala 1:10.000
tav. 4.c Adeguamento del PGT al PTR – La valorizzazione del paesaggio comunale	scala 1:10.000
tav. 5. Estratti del PTCP di Brescia vigente (struttura e mobilità, sistema paesistico)	scala 1:25.000
tav. 6. Aree agricole strategiche del PTCP di Brescia vigente	scala 1:25.000
tav. 7. Rete ecologica Provinciale: estratto del PTCP di Brescia	scala 1:50.000
tav. 4. Estratto dalla variante adottata del PTCP di Brescia: tav. 1, struttura e mobilità	scala 1:50.000
tav. 5. Estratto dal PTCP di Brescia: tavola 2, sistema paesistico	scala 1:25.000
tav. 6. Estratto dalla variante adottata del PTCP di Brescia: ambiti agricoli di interesse strategico	scala 1:25.000
tav. 7. Estratto dalla variante adottata del PTCP di Brescia: rete ecologica	scala 1:50.000
tav. 8. Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale (sezione nord)	scala 1:5.000
tav. 9. Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale (sezione sud)	scala 1:5.000

Il Quadro Conoscitivo del Territorio Comunale:

tav. 10. Suggerimenti e proposte per la redazione della variante generale al P.G.T	scala 1:10.000
--	----------------

Le Previsioni di Piano:

Allegato C: Norme Tecniche di Attuazione.

tav. 20. Consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno ai sensi del P.T.C.P. vigente	scala 1:10.000
tav. 26. Individuazione degli ambiti di trasformazione territoriale (sezione nord)	scala 1:5.000
tav. 27. Individuazione degli ambiti agricoli strategici	scala 1:10.000

PIANO DELLE REGOLE

Allegato D: Norme Tecniche di Attuazione.

tav. 28. Individuazione dei nuclei di antica formazione (N.A.F), delle cascine di valore storico-testimoniale e dei beni storico-culturali assoggettati a tutela	scala 1:5.000
tav. 29. Disciplina dei nuclei di antica formazione, capoluogo.	scala 1:1.000
tav. 30. Disciplina dei nuclei di antica formazione, San Pancrazio.	scala 1:1.000
tav. 31. Ambiti del Piano delle Regole (sezione nord)	scala 1:5.000
tav. 32. Ambiti del Piano delle Regole (sezione sud)	scala 1:5.000
tav. 33. Ambiti del Piano delle Regole (sezione N)	scala 1:2.000
tav. 34. Ambiti del Piano delle Regole (sezione E)	scala 1:2.000
tav. 35. Ambiti del Piano delle Regole (sezione O)	scala 1:2.000
tav. 36. Ambiti del Piano delle Regole (sezione S)	scala 1:2.000

PIANO DEI SERVIZI

Allegato F: Norme Tecniche di Attuazione.

tav. 39. Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: previsioni (sezione nord)	scala 1:5.000
tav. 40. Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: previsioni (sezione sud)	scala 1:5.000
tav. 41. Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: progetto e interconnessioni con la rete dei percorsi (sezione nord)	scala 1:5.000
tav. 42. Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: progetto e interconnessioni con la rete dei percorsi (sezione sud)	scala 1:5.000
tav. 43 Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: acqua potabile	scala 1:5.000
tav. 44 Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: energia elettrica	scala 1:5.000
tav. 45 Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: gas	scala 1:5.000
tav. 50 Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: fognatura	scala 1:5.000
tav. 51 Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: telecomunicazioni	scala 1:5.000

Allegato H: Relazione tecnica del PUGSS

Allegato I: NTA del PGT: regolamento del PUGSS

tav. 43. Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: acqua potabile e energia elettrica	scala 1:5.000
tav. 44. Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: gas e ossigeno dotto SIAD	scala 1:5.000
tav. 45. Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: fognatura	scala 1:5.000

A seguire l'elenco degli elaborati allegati al PGT vigente e confermati in seguito all'approvazione della variante generale al PGT:

DOCUMENTO DI PIANO

Allegato A: Relazione illustrativa generale.

Il Quadro Ricognitivo e Programmatico:

tav. 1. Inquadramento territoriale scala 1:50.000

tav. 3. Mosaico dei PGT dei comuni limitrofi scala 1:25.000

Il Quadro Conoscitivo del Territorio Comunale:

tav. 10. Suggerimenti e proposte per la redazione del P.G.T. scala 1:10.000

tav. 11. Lettura dello sviluppo urbano per soglie storiche scala 1:10.000

Studio paesaggistico

Allegato B: Studio Paesaggistico: relazione e indirizzi normativi.

tav. 12. Le componenti paesaggistiche secondo la tavola 2 del P.T.C.P (sezione nord) scala 1:5.000

tav. 13. Le componenti paesaggistiche secondo la tavola 2 del P.T.C.P (sezione sud) scala 1:5.000

tav. 14. Struttura insediativa originaria del territorio palazzolese (I.G.M. 1886 prima levata, ingrandimento)
scala 1:10.000

tav. 15. Carta del paesaggio comunale (sezione nord) scala 1:5.000

tav. 16. Carta del paesaggio comunale (sezione sud) scala 1:5.000

tav. 17. Classi di sensibilità paesaggistica (sezione nord) scala 1:5.000

tav. 18. Classi di sensibilità paesaggistica (sezione sud) scala 1:5.000

Le Previsioni di Piano:

tav. 19. Dimensionamento del Piano scala 1:10.000

tav. 21. Strategie di Piano: quadro di sintesi generale (sezione nord) scala 1:5.000

tav. 22. Strategie di Piano: ambito urbano centrale – est scala 1:1.000

tav. 23. Strategie di Piano: ambito urbano centrale-ovest (Mura) scala 1:1.000

tav. 24. Strategie di Piano: ambito urbano di S.Giuseppe scala 1:1.000

tav. 25. Strategie di Piano: ambito urbano di S.Pancrazio scala 1:1.000

Rete ecologica comunale:

Allegato G: Rete ecologica comunale: relazione e indirizzi normativi.

tav. 46. Schema di rete ecologica esteso ad una area vasta scala 1:25.000

tav. 47. Carta del paesaggio comunale scala 1:10.000

tav. 48. Rete Ecologica Comunale scala 1:10.000

tav. 49. Strategie di Piano: quadro di sintesi generale scala 1:10.000

PIANO DEI SERVIZI

Allegato E: Relazione tecnica (stato di fatto, progetto e quadro economico).

tav. 37. Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: ricognizione dello stato di fatto (sezione nord)
scala 1:5.000

tav. 38. Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: ricognizione dello stato di fatto (sezione sud)
scala 1:5.000

Allegato 1: Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Allegato 2: Il sistema territoriale agricolo: relazione agronomica.

Allegato 3: Il sistema della mobilità.

Allegato 4: Zonizzazione acustica.

Elaborato tecnico “Rischio di incidente rilevante ERIR” (D.Lgs 334/99, DM 09/05/01, DGR IX/3753 del 11/07/12)

Integrano inoltre gli atti di piano, e prevalgono ai sensi di legge, le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati vigenti (PTR, PTCP di Brescia, PTC del Parco dell'Oglio Nord), e dei relativi Piani di Settore.

Gli studi di Settore allegati al PGT, sono infine i seguenti:

- Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT (ai sensi dell'art. 57, comma 1, lett. a), allegato al PGT ai sensi della L.R. 12/2005, art. 8 comma 1 lett. C (così come aggiornato/integrato con la presente variante generale al PGT);
- Reticolo Idrico Minore ai sensi della D.G.R. 7/7868/2002 e Regolamento dell'attività di polizia idraulica;
- Microzonazione sismica e analisi della condizione limite per l'emergenza CLE (così come aggiornato/integrato con la presente variante generale al PGT);
- Studio della componente della mobilità (così come aggiornato/integrato con la presente variante generale al PGT);
- Il progetto di rete ecologica comunale (così come aggiornato/integrato con la presente variante generale al PGT);
- Classificazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. 447/1995 e della L.R. 13/2001 (così come aggiornato/integrato con la presente variante generale al PGT);
- Piano Regolatore dell'illuminazione Comunale: PRIC (così come aggiornato/integrato con la presente variante generale al PGT);
- Piano Regolatore Cimiteriale redatto ai sensi del R.R. n.6 del 2004.

3. Obiettivi e finalità strategiche.

La revisione delle linee di indirizzo e di programmazione per lo sviluppo delle politiche territoriali di Palazzolo, si fonda sul riconoscimento del **valore strategico del comune palazzolese** nel contesto di riferimento e della sua **rilevante connotazione ambientale**. La lettura di queste due valenze, è posta quale presupposto del processo di pianificazione avviato con la presente variante generale.

Il comune di Palazzolo svolge indubbiamente il **ruolo di centro ordinatore di un bacino territoriale più ampio** e variegato.

Questa valenza territoriale, che connota storicamente il comune quale “polo attrattore” e “centro gravitazionale”, è amplificata e sostenuta dalle **peculiarità paesaggistiche e ambientali** dell'ambito di riferimento che da tempo conferiscono al comune una rilevante vocazione culturale, commerciale e di servizio (sport, sanità, tempo libero, ecc...).

Il riconoscimento delle tendenze evolutive e delle caratteristiche ambientali (sociali, economiche e culturali) proprie del contesto in questione, consente di definire i principi di sviluppo e valorizzazione del processo di pianificazione in corso.

Come già anticipato nel piano vigente ed in coerenza con gli obiettivi sottesi ai piani sovraordinati e alle norme in vigore in Lombardia, il PGT si pone quindi, quale principale finalità, lo sviluppo “sostenibile”, là dove limitava il consumo di suolo, salvaguardando il sistema collinare e montagnoso dalle richieste espansionistiche e favorisce il rinnovo urbano, utilizzando ambiti già compromessi o degradati.

Con la Variante generale si è cercato di introdurre una maggiore concretezza operativa, per quanto riguarda la costruzione di un progetto “fisico complessivo”, verificato contestualmente alle varie scale, ed esteso a tutto il territorio, superando la tradizionale frattura tra urbano e non urbano e armonizzando in un grande disegno valorizzativo l'intero sistema delle risorse paesistiche e ambientali disponibili.

L'idea fondativa consiste nel voler definire un “sistema ambientale”, capace di connettere le aree verdi, esistenti e di progetto con le aree naturalistiche, esterne.

E' chiaro che questo progetto non ha un ruolo solo ecologico ma va valutato in particolare per le ricadute promozionali e valorizzative che aumenteranno l'attrattività di un territorio strategicamente vocato.

Questo disegno discende dall'assunto concettuale che la valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico può avere un ruolo strategico nei processi di sviluppo, non solo nazionale ma anche alla scala locale.

Il progetto urbano complessivo si poggia su di un “sistema a rete integrato” a valenza ambientale, culturale e fin anche socioeconomica, perchè, oltre alle finalità ecologiche e di salvaguardia ambientale, la sua realizzazione per parti organiche, prefigura, nel tempo lungo, la formazione alla scala locale di un vero ecosistema complesso (naturale e

artificiale). Su tale armatura potranno convergere servizi, attività economiche, operazioni di recupero ambientale e rigenerazione urbana, viabilità e tutte quelle iniziative che ora potrebbero risultare episodiche e/o frammentarie, oltre a politiche coordinate di rinaturalizzazione e valorizzazione paesistica.

La strategia del PGT vigente, confermata nella Variante generale è quella di utilizzare le trasformazioni urbanistiche per ottenere ricadute di interesse pubblico, superando la casualità dei singoli interventi e verificando la coerenza delle scelte, rispetto ad un disegno unitario di più ampio respiro, esteso a tutto il territorio comunale.

In sostanza si può affermare che la Variante al PGT “è ripartita”, nel suo lento processo evolutivo, recuperando i cardini strategici del PGT vigente e per certi aspetti “fondativo”, rispetto ai dettati della legge R. 12 del 2005.

In questo sistema generale si inseriscono e trovano coerenza operativa alcune proposte formulate in occasione della redazione della variante generale.

Sono infatti pervenuti al comune n. 110 **suggerimenti e proposte formulati da parte di cittadini, operatori commerciali, ecc...**, che, valutate singolarmente, alla luce dei criteri sottesi alla revisione urbanistica in atto, hanno in parte contribuito alla costruzione della proposta di piano.

Molte richieste pervenute non risultano accoglibili in quanto in contrasto con le norme e le indicazioni dei piani sovraordinati, ovvero non conformi alle finalità della variante in oggetto.

Le altre richieste, sono state accolte e hanno comportato in molti casi solo rettifiche di errori e/o imprecisioni del piano vigente.

4. Il Documento di Piano.

Per quanto riguarda il **Documento di Piano** (DdP), redatto secondo i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, la variante generale ha previsto le seguenti revisioni:

Il Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, e in particolare:

- adeguamento al PTR della Lombardia (allegato A.2 della relazione e tavole n. 4a, 4b, 4c);
- adeguamento al PTCP di Brescia (allegato A.2 della relazione e tavole n. 5, 6, 7);
- aggiornamento del sistema dei vincoli: recepimento situazione attuale degli allevamenti esistenti rispetto all'elenco di regione Lombardia con verifiche puntuali presso Asl; estrapolazione degli edifici vincolati ex L.1089/42, rappresentati su apposita tavola.

I principali adeguamenti normativi e alla pianificazione sovraordinata sono i seguenti:

- in data 2 dicembre 2014 è entrata in vigore la legge regionale 28 novembre 2014 – n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” che, tra l'altro introduce nel governo del territorio nuove disposizioni mirate a limitare il consumo di suolo a favore della riqualificazione delle aree già urbanizzate e pone limiti immediatamente operativi all'individuazione di nuove aree di espansione;
- la legge regionale 3 febbraio 2015, n. 2, che modificando la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 ha dettato nuovi principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi;
- in particolare l'articolo 5 (Norma transitoria) di tale legge prevede al comma 4 che *“Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della L.R. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente”*;
- con D.G.R. n. X/1088 del 12 dicembre 2013 è stata approvata da Regione Lombardia la variante al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Oglio nord, che è divenuta cogente dalla pubblicazione sul Burl serie ordinaria n. 4 del 21 gennaio 2014, che deve essere recepita nello strumento urbanistico vigente,

- qualora nello stesso vi fossero disposizioni contrastanti;
- la Provincia di Brescia ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) con Delibera di Consiglio n. 31 del 13 giugno 2014 e tale piano è diventato efficace con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 45 del 5 novembre 2014;
 - con riferimento a tale Piano, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, e 18, comma 2, della LR 12/2005 il PTCP ha efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatte salve le disposizioni che ai sensi della stessa legge hanno efficacia prescrittiva prevalente e vincolante sugli atti di PGT ed inoltre ai sensi dell'articolo 5 delle NTA del PTCP, al fine di dare attuazione al PTCP stesso, i comuni all'atto della redazione dei propri strumenti di pianificazione recepiscono le disposizioni prevalenti del PTCP, ne applicando le direttive e perseguono gli indirizzi alla scala locale.

Il Quadro conoscitivo del territorio comunale, e in particolare:

- valutazione dei suggerimenti e delle proposte pervenute con modifiche agli elaborati di piano;

Le Previsioni di Piano, e in particolare:

- redazione relazione sul dimensionamento di piano (allegato A1);
- redazione della carta del consumo di suolo e relative tabelle (tavola n. 19 e 20 e allegato A1);
- individuazione delle strategie di piano: quadro di sintesi generale (Allegato A relazione e tavola n. 2);
- individuazione degli ambiti di trasformazione territoriale (NTA e tavola n. 26).

L'allegato delle NTA del PGT (schede operative degli ambiti di trasformazione del DdP), individua nel dettaglio gli ambiti e le aree di trasformazione; definisce i relativi criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica; determina le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione e la loro modalità di attuazione.

In riferimento al DdP vigente ed alla procedura di VAS, la variante generale in oggetto, apporta le modifiche e/o revisioni illustrate nel seguito, fatte salve le variazioni generali, che interessano tutti gli AdT confermati nel DdP e per quanto riguarda il PdS (dotazione servizi: minimi e di qualità, edilizia convenzionata).

Il Documento di Piano del vigente PGT prevede 11 Ambiti di trasformazione territoriale di seguito elencati:

- Ambito di trasformazione territoriale n. 1 – Destinazione prevalente produttiva – via Gardale;

- Ambito di trasformazione territoriale n. 2 – Destinazione prevalente produttiva – via Valena;
- Ambito di trasformazione territoriale n. 3 – Destinazione prevalente produttiva – via Kupfer;
- Ambito di trasformazione territoriale n. 4 – Destinazione prevalente residenziale – viale IV Novembre;
- Ambito di trasformazione territoriale n. 5 – Destinazione prevalente residenziale – via Zanardelli;
- Ambito di trasformazione territoriale n. 6 – Destinazione prevalente residenziale – via Attiraglio;
- Ambito di trasformazione territoriale n. 7 – Destinazione prevalente residenziale – via San Pancrazio;
- Ambito di trasformazione territoriale n. 8 – Destinazione prevalente residenziale – via Milano;
- Ambito di trasformazione territoriale n. 9 – Destinazione prevalente centro polifunzionale integrato per attività artigianali, commerciali, terziarie, ricettive, ludico- ricreative, sportive, residenziali, produzione di energie rinnovabili – Ex cotonificio Ferrari;
- Ambito di trasformazione territoriale n. 10 – Destinazione prevalente residenziale – via Napoli;
- Ambito di trasformazione territoriale n. 11 – Destinazione prevalente produttiva – via Bornico.

A seguito dell'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio in data 2 gennaio 2013, nessuno dei suddetti Ambiti è stato attuato, ne sono alla data odierna state presentate istanze per l'approvazione dei relativi Piani Attuativi.

Gli obiettivi generali della variante generale al PGT, per gli Ambiti di trasformazione già previsti dal Documento di Piano, prevedono eventuali riorganizzazioni planivolumetriche, morfologiche, tipologiche o progettuali delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione secondo quanto disposto dalla legge regionale 28 novembre 2014 – n. 31.

Più precisamente, per i diversi ambiti, si richiamano alcune istanze significative presentate e gli obiettivi che si intendono perseguire:

	PGT vigente	PGT in variante
AdT n. 1	Non sono pervenute istanze.	Si intende rivedere la normativa eliminando la possibilità per il comune di assoggettare il comparto a PIP, al fine di non ostacolare l'attuazione.
AdT n. 2	Sono pervenute alcune istanze di parte dei proprietari, che richiedono lo stralcio delle loro aree incluse nel comparto.	Si propone di ridisegnare l'Adt, stralciando alcune aree da ricondurre ad agricole e prevedere una eventuale volumetria residenziale su un lotto senza AdT.
AdT n. 3	E' pervenuta una istanza da parte del proprietario della quota maggiore di millesimi del comparto, che richiede una nuova perimetrazione dell'ambito, dando la possibilità di intervenire singolarmente, oltre all'eliminazione dell'obbligo della cessione del 30% della SIp in edilizia convenzionata.	Si intende valutare una parziale riorganizzazione planivolumetrica, delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione secondo quanto disposto dalla legge regionale 28 novembre 2014 – n. 31.
AdT n. 4	Non sono pervenute istanze.	Si intendono confermare le previsioni dell'ambito, prevedendo unicamente alcune precisazioni normative, che specifichino meglio gli interventi edilizi consentiti in assenza di piano attuativo.
AdT n. 5	E' pervenuta una istanza con la quale, in considerazione del fatto che è intenzione della proprietà mantenere l'attività produttiva in essere, si richiede la possibilità di consentire anche la ristrutturazione sugli immobili esistenti	Si intendono confermare le previsioni dell'ambito, prevedendo unicamente alcune precisazioni normative, che specifichino meglio gli interventi edilizi consentiti in assenza di piano attuativo.
AdT n. 6	E' pervenuta una istanza con la quale viene richiesto un parziale ridisegno del comparto ed una parziale modifica delle percentuali delle destinazioni d'uso.	Si intende valutare una parziale riorganizzazione planivolumetrica, delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione secondo quanto disposto dalla legge regionale 28 novembre 2014 – n. 31.
AdT n. 7	Non sono pervenute istanze.	Si intendono confermare le previsioni dell'ambito, prevedendo unicamente alcune precisazioni normative, che specifichino meglio gli interventi edilizi consentiti in assenza di piano attuativo.
AdT n. 8	E' pervenuta una istanza con la quale si richiede di modificare la destinazione d'uso del comparto, prevedendo una destinazione totalmente commerciale-artigianale, in subordine una ridefinizione degli indici, con l'eliminazione dell'housing sociale e l'incremento della superficie commerciale ad almeno il 50 % della	Si intendono confermare le previsioni dell'ambito, prevedendo unicamente la modifica alle relative NTA per edilizia convenzionata, rimandando ad una norma generale.

	capacità edificatoria del comparto	
AdT n. 9	Non sono pervenute istanze	Si intendono rivedere alcune previsioni della scheda del Piano Attuativo previsto per tale ambito, al fine di semplificarne ed agevolarne l'attuazione secondo quanto disposto dalla legge regionale 28 novembre 2014 – n. 31.
AdT n. 10	E' pervenuta una istanza da parte della principale proprietà compresa nel comparto che richiede lo stralcio della sua area, mentre la restante proprietà è stata interessata da un fallimento.	Si intende procedere ad una riorganizzazione plani volumetrica, con riduzione delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione secondo quanto disposto dalla legge regionale 28 novembre 2014 – n. 31.
AdT n. 11	Non sono pervenute istanze.	Si intendono confermare le previsioni dell'ambito.

5. Il Piano delle regole.

Per quanto riguarda il **Piano delle Regole** (PdR), redatto secondo i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, la variante generale ha previsto le seguenti revisioni.

La variante, in particolare, ha introdotto alcune modifiche normative che consentano di perseguire gli obiettivi sottesi dal DdP, ovvero contenere il consumo di suolo e promuovere interventi urbanistico-edilizi che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano, la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, la dotazione di spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento dei fabbricati e dei servizi esistenti, il risanamento del costruito.

Gli obiettivi esplicitati nella delibera di avvio del procedimento della variante al PGT sono i seguenti:

- eventuale correzione di errori puntuali della normativa e della cartografia;
- l'approvazione ed il recepimento dell'Elaborato Tecnico "Rischio di incidente rilevante: Erir" già oggetto di parere dell'Arpa;
- il ri-esercizio della potestà pianificatoria in conseguenza della Sentenza del T.A.R. Brescia n. 545/2014 che ha annullato per la parte oggetto del ricorso cui è riferita la Sentenza stessa il PGT approvato;
- con deliberazione della Giunta Comunale in data 26 novembre 2013 n. 126 è stato approvato un atto di indirizzo per la sottoscrizione dell'accordo sostitutivo del provvedimento amministrativo, ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/90, relativo all'area di via Torino – Impianto FM Recupero;
- la previsione di misure di incentivazione ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31;
- il recupero e riqualificazione dei nuclei storici e rilancio del ruolo centrale della città storica;
- il potenziamento delle reti verdi.

L'approvazione ed il recepimento dell'Elaborato Tecnico "Rischio di incidente rilevante: Erir" già oggetto di parere dell'Arpa.

Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole vigente, prevedono al CAPO V – RISPETTI RELATIVI ALLE AREE INDIVIDUATE DAL D.LGS 334/99: INDUSTRIE A RISCHI DI INCIDENTE RILEVANTE, l'articolo 87 "Industrie a rischi di incidente rilevante", del quale si riporta, di seguito, il testo integrale.

"1. Il Decreto Legislativo 334/99 detta le norme per prevenire i grandi rischi negli impianti industriali e nei depositi di sostanze pericolose.

2. Il D.Lgs 334/99 recepisce la direttiva 96/82/CE il cui obiettivo è la prevenzione degli incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e la limitazione delle loro

conseguenze per l'uomo e per l'ambiente al fine di assicurare in modo coerente ed efficace un elevato livello di protezione in tutta la comunità.

3. Il D.M. 09/05/2001 fornisce gli strumenti per una corretta pianificazione territoriale e urbanistica in relazione alle zone interessate da stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6 e 8 del citato D.Lgs 334/1999.

4. Le aziende interessate sono raggruppate in tre categorie: a) Categorie A: rientrano quegli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità modesta, tali da costituire un rischio basso; b) Categorie B: rientrano quegli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità tali da costituire rischio alto; c) Categorie C: rientrano quegli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità tali da costituire un rischio molto elevato.

5. Sul territorio comunale sono presenti stabilimenti in art. 6 e art. 8 D.Lgs 334/99 ovvero che, sulla base della quantità e qualità delle sostanze pericolose presenti e utilizzate, sono soggette non solo a notifica ma anche al rapporto di sicurezza (categoria C)

6. Gli effetti dell'incidente rilevante vengono visualizzati nell'allegato grafico rappresentante il sistema dei vincoli in termini di cerchi concentrici che distinguono gli ambiti a rischio in base a livelli di gravità decrescente dal punto di origine dell'incidente così come previsto dal D.M. 9 maggio 2001 e dal D.M. 15 maggio 1996.

7. Per l'espletamento degli adempimenti introdotti dal D.M. 9 maggio 2001: "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante", in attuazione all'art. 14 del D. Lgs n. 334 agosto 1999, alla luce della normativa europea in materia (96/82/CE), si rimanda allo specifico Elaborato Tecnico Rischi si rimanda allo specifico Elaborato Tecnico Rischi di incidente Rilevante (RIR) del comune di Palazzolo sull'Oglio, allegato al PGT".

Al riguardo, si richiama in particolare che nel parere dell'A.r.p.a. sul Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione consiliare n. 72 del 29 novembre 2011, protocollo n. 00010847/12 pervenuto al protocollo comunale in data 26 gennaio 2012 al n. 2201 di protocollo, viene indicato: "si ritiene opportuno ricordare gli adempimenti in capo al Sindaco discendenti dal D.Lgs. 334/99 e s.m.i. (art. 14 e 22), con particolare riferimento alla pianificazione territoriale ed urbanistica nell'intorno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, in attuazione del D.M. 9 maggio 2001".

Deve essere evidenziato che, al momento della redazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Palazzolo sull'Oglio, risultavano presenti sul territorio comunale due aziende classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 334/99 rappresentate dalla ditta Wictor Spa (articolo 8) e Metalgavano Srl (articolo 6); tuttavia, relativamente alla ditta Wictor Spa, con comunicazione del 10 luglio 2012 protocollo n. 18227/12, il Dipartimento dei Vigili del Fuoco della Direzione Regionale della Lombardia, inoltrava al Comune di Palazzolo sull'Oglio la determinazione del Comitato Tecnico

Regionale che escludeva lo stabilimento della Wictor dal campo di applicazione del D.Lgs. 334/99 e il suddetto stabilimento non risultava, infatti, più incluso nell'elenco degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/99 e s.m.i. aggiornato a settembre 2012, pubblicato sul sito di Regione Lombardia.

In data 19 dicembre 2012 veniva quindi inoltrato all'A.r.p.a. – Dipartimento di Brescia e all'ASL l'Erir predisposto; in considerazione del fatto che nel mese di gennaio 2013 la ditta Sperry Wictor s.r.l. (ex Wictor S.p.A.) presentava agli enti competenti la notifica di cui all'articolo 6 – comma 1 – del D.Lgs. 334/99 e s.m.i., si doveva procedere a revisionare l'Erir già predisposto, come richiesto dall'Ar.p.a. con nota del 18 gennaio 2013.

L'Erir aggiornato è stato quindi trasmesso all'A.S.L. Brescia in data 12 agosto 2013 e all'A.r.p.a. – Dipartimento di Brescia in data 21 agosto 2013, per l'acquisizione dei pareri di competenza, parere acquisito in data 16 settembre 2013 al n. 23687.

Tuttavia, successivamente, in data 28 dicembre 2015 è pervenuta nota di A.r.p.a. – Dipartimento di Brescia – UOC – FST Attività produttive e controlli di BS-MN, con la quale è stato trasmesso il rapporto conclusivo della verifica ispettiva ai sensi dell'articolo 25 del D. Lgs 334/99 e s.m.i. della ditta Sperry Wictor, da cui si rileva che l'azienda non rientra nell'assoggettabilità della Direttiva Seveso II (D. Lgs. 334/99 e s.m.i.) e neppure nell'assoggettabilità alla Direttiva Seveso III (D. Lgs. 105/2015 e s.m.i.).

Nella medesima nota viene ricordato al Gestore della ditta Sperry Wictor di presentare la notifica di esclusione alla Direttiva Seveso in quanto i dati forniti evidenziano soglie inferiori ai limiti previsti da tale normativa.

Inoltre, dopo aver preso atto del cronoprogramma presentato dalla ditta Sperry Wictor mirato alla separazione netta con la porzione di area denominato "reparto 3" non più di proprietà della ditta medesima, bensì di proprietà della Società Heta Asset Resolution Italia s.r.l., sono stati invitati lo scrivente Comune ed il Comitato Tecnico Regionale "ad attivarsi al fine di risolvere la problematica relativa alla messa in sicurezza degli impianti dello smaltimento e dei rifiuti ancora presenti nella porzione di area utilizzata in precedenza dalla ditta Wictor S.p.a (ex art. 8 D.Lgs. 334/99 e s.m.i.) ed attualmente di proprietà della Heta Asset Resolution Italia s.r.l.".

Per tale motivo con nota del Comune in data 20 gennaio 2016 – protocollo n. 1598, è stato richiesto:

Alla Heta Asset Resolution Italia S.r.l. di presentare un cronoprogramma degli interventi per la messa in sicurezza degli impianti e l'asportazione dei rifiuti ancora presenti presso l'area ed il fabbricato di sua proprietà (NCT – Foglio 30 – mappale 406).;

Alla ditta Sperry Wictor si richiede di ottemperare a quanto richiesto da A.r.p.a..

Si deve quindi procedere ad un nuovo aggiornamento dell'Erir, al fine di recepirlo nel Piano delle Regole.

Ri-esercizio della potestà pianificatoria in conseguenza della Sentenza del T.A.R. Brescia

n. 545/2014 che ha annullato per la parte oggetto del ricorso cui è riferita la Sentenza stessa il PGT approvato.

Il T.A.R. Brescia con Sentenza n. 545/2014 ha accolto i ricorsi presentato da un soggetto privato nei confronti sia del previgente Piano Regolatore che del vigente Piano di Governo del Territorio, relativi all'area di Sua proprietà ricadente all'interno del perimetro del Parco Oglio nord, ricorsi che sono stati riuniti con tale Sentenza che ha annullato "in parte qua" il P.G.T. approvato.

Tale sentenza, in sintesi, decide su due ricorsi presentati dal Signor Ranghetti Giacomo, in qualità di proprietario dell'area individuata catastalmente con i mappali nn. 137 e 141 del Foglio 8 del N.C.T., il primo nell'anno 2002 contro la delibera di adozione e approvazione del previgente Piano Regolatore Generale (PRG) e contro la delibera della Giunta Regionale della Lombardia che chiedeva alcune modifiche d'ufficio del medesimo Piano e, quindi, anche contro Regione Lombardia ed il secondo nell'anno 2013 contro il Comune di Palazzolo per l'annullamento sia della delibera di adozione del P.G.T., che di quella di approvazione del medesimo P.G.T..

La stessa Sentenza richiede al Comune di Palazzolo sull'Oglio una nuova pianificazione dell'area di proprietà del Signor Ranghetti Giacomo, individuata catastalmente con i mappali nn. 137 e 141 del Foglio 8 del N.C.T., che è stata ricompresa nel PGT approvato nel piano attuativo n. 1 previsto dal Piano delle Regole del P.G.T., articolato in tre ambiti rispettivamente individuati come n. 1a, n. 1b e n. 1c.

In particolare tale area, sita in via Sgrazzuti è individuata come ambito n. 1b con destinazione a servizi pubblici e, appunto, se ne prevede la permuta con gli altri due ambiti individuati con i numeri nn. 1a e 1c, di proprietà comunale sui quali è prevista la realizzazione di una volumetria residenziale di circa 4.000 metri cubi.

In sostanza, con il P.G.T. approvato e come detto in parte annullato dal T.A.R. Brescia con la citata Sentenza, l'intestato Comune prevedeva la cessione dell'area di proprietà del Signor Ranghetti, gravata da delicate problematiche di carattere idrogeologico, previo corrispettivo a Suo favore di due aree di proprietà comunali munite di una congrua capacità edificatoria (ciò in ragione delle vicende urbanistiche e giurisprudenziali che hanno interessato l'area che si omettono in questa sede).

Il P.G.T. prevedeva infatti per l'area in questione, considerata la sua ubicazione, l'ampliamento del confinante Parco fluviale, che delimita l'area stessa sui lati nord ed ovest, con l'obiettivo di rafforzare e valorizzare tutti gli ambiti adiacenti il corso del fiume Oglio con vocazione eco-turistica.

L'area, come suaccennato, è compresa nel perimetro di codesto Parco regionale dell'Oglio nord, come tale soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lett. c) ed f), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, che classifica l'area come "zona di iniziativa comunale orientata" in parte compresa in "zona I: aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena contempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni".

Inoltre sull'area in argomento permane tuttora il vincolo di inedificabilità previsto dal Piano

per l'Assetto Idrogeologico (PAI), in quanto la stessa area risulta contenuta nella Fascia Fluviale B del PAI, tant'è che nell'ambito della redazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, è stato redatto dal Dott. Ing. Giuseppe Rossi lo Studio della valutazione delle condizioni di rischio idraulico nelle aree interne al centro edificato di Palazzolo s/O classificate nel PAI a rischio idrogeologico molto elevato "I" e "B-Pr" e nella Fascia "B" del Fiume Oglio, in relazione alle possibili esondazioni fluviali.

Tale previsione del PAI è tuttora vigente, nonostante debba essere ricordato che il T.A.R. di Brescia, con sentenza n. 550/99, depositata il 14 Giugno 1999, accoglieva ricorso presentato dal Signor Ranghetti, richiamando nelle motivazioni della sentenza la relazione geologica ed idraulica predisposta per conto del ricorrente come riportato a pagina 5 della sentenza: "Le conclusioni, cui la relazione giunge, sono le seguenti: La breve esposizione e le considerazioni che precedono, seppure sommarie e non approfondite, si basano su dati oggettivi, effettivamente rilevati, e si ritiene possano consentire di affermare che il deflusso nel centro di Palazzolo di piene del fiume Oglio di entità rilevante, quali quelle con portate dell'ordine di 420 metri cubi al secondo, non produce livelli delle acque tali da sommergere il terreno di proprietà del sig. Ranghetti".

Considerato però che tale area è stata sostanzialmente messa in sicurezza, in quanto, in corrispondenza del nuovo parco fluviale effettuato nell'area compresa tra la sponda sinistra dell'Oglio e la Seriola Vecchia di Chiari, a monte del ponte di via XX Settembre, è stato realizzato un terrapieno delimitante l'area golenale che costituisce un argine a quota di sicurezza nei confronti delle massime piene dell'Oglio, intestato contro il rilevato stradale di accesso al ponte da un lato, e la Seriola Vecchia di Chiari dall'altro, a difesa della zona abitata e considerato quindi che gli elaborati dello Studio della valutazione delle condizioni di rischio idraulico, evidenziano che l'area Ranghetti, risulta difesa nei confronti delle massime piene dell'Oglio, l'Amministrazione Comunale di Palazzolo, sulla base dello studio idraulico effettuato, ha chiesto all'Autorità di Bacino del Fiume Po, tramite la Regione Lombardia, la modifica della Fascia Fluviale B relativamente alla porzione di territorio difesa dal terrapieno al fine di localizzarvi però opere di interesse pubblico.

Il suddetto parere è stato quindi espresso dalla Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Urbanistica – Tutela e valorizzazione del territorio – Pianificazione e programmazione di bacino e locale, in data 19 marzo 2012 - protocollo numero Z1.2012.0007552 e, per la parte che qui interessa, testualmente recita: "per quanto riguarda la richiesta di modifica della fascia fluviale B a seguito della realizzazione di un terrapieno delimitante l'area golenale in corrispondenza del nuovo parco fluviale creato tra la sponda sinistra del fiume Oglio e la Seriola Vecchia di Chiari a monte del ponte di via XX settembre, si comunica che la segnalazione verrà presentata all'Autorità di Bacino, che legge per conoscenza, nell'ambito delle attività previste per l'attuazione della Direttiva Europea 2007/60/CE, relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni, che contemplano anche l'elaborazione entro il 2015 di un Progetto di Variante al PAI comprensivo anche della revisione delle fasce fluviali".

Il sopra citato parere è stato richiesto in quanto, in fascia B del PAI, per un'area esterna al perimetro del centro edificato quale quella in questione, vigono le disposizioni di cui agli articoli 30, 38 e 39 del PAI medesimo, che consentono unicamente costruzioni finalizzate all'attività agricola, o interventi su edifici esistenti, mentre non sono consentite invece nuove edificazioni a scopo residenziale.

In particolare si ricorda che i territori delle fasce A e B individuati dal Piano sono destinati, secondo quanto disposto dall'articolo 39 - comma 1 - lett. a) del PAI a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lett. a) della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Lo stesso articolo 39, al comma 6, prevede che i Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici devono evitare nella fascia A e contenere nella fascia B la localizzazione di opere pubbliche e favorire nelle stesse fasce aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico ambientale.

Stante il sopra richiamato quadro vincolistico, sono stati formulati i seguenti quesiti in merito alla possibilità edificatoria sull'area in argomento:

in data 22 aprile 2015 – con nota protocollo n. 11556, all'Autorità di Bacino del Fiume Po;

in data 22 aprile 2015 – con nota protocollo n. 11563, all'Ente Parco Oglio nord.

Il Parco Oglio nord con nota protocollo n. 1756 del 22 maggio 2015 dopo avere richiamato la classificazione dell'area nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, ha comunicato che “il PGT del Comune deve adeguarsi al Piano del Parco, ovvero, dovrà individuare l'area di proprietà del Sig. Ranghetti Giacomo individuata catastalmente al foglio 8 mappale 137 e 141 NCT, come parte zona agricola e parte zona di interesse naturalistico e paesaggistico, dove, si ribadisce, che la nuova edificazione non è consentita, se non in zona agricola nelle limitazioni di legge.

L'Autorità di Bacino del Fiume Po, con nota del 5 agosto 2015 – protocollo n. 5478, dopo aver ricordato che l'area risulta allagabile per la piena con tempo di ritorno 200 anni oltreché nel PAI anche nello Studio di fattibilità per la sistemazione idraulica del fiume Oglio redatto a cura dell'Autorità di bacino nel 2004”, conclude indicando che “alla luce degli elementi conoscitivi attualmente disponibili in merito alle condizioni di pericolosità dell'area ed alla sua collocazione nell'ambito di un parco fluviale che ne conferma la vocazione prettamente naturalistica e ricreativa, si ritiene necessario confermare tale area all'interno della fascia B del PAI”.

Comparto ex Italcementi.

Tale comparto è attualmente disciplinato dal Piano delle Regole, che lo ricomprende negli Ambiti a prevalente destinazione residenziale ed è in particolare classificato nelle “Aree soggette a piani attuativi previsti dal PRG (D.G.R. VII/12654 del 7/04/03), già convenzionati”, in quanto assoggettata ad un Piano di Recupero dell'ex cemeniteria Italcementi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, la cui Convenzione Urbanistica per l'attuazione dello stesso Piano di Recupero, è stata successivamente stipulata tra il Comune di Palazzolo sull'Oglio e la ditta Costruzioni

Palazzolesi in data 12 maggio 2005, con atto a rogito del Notaio Arrigo Staffieri, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta, registrata a Brescia in data 27 maggio 2005 al n. 2087. La citata Convenzione, prevedeva che gli attuatori del Piano di Recupero prima della presentazione delle richieste di Permesso di Costruire relative alle opere di urbanizzazione del comparto, si impegnassero a completare l'indagine geologica ambientale di cui al D.M. 471/99 allegata al progetto di Piano di Recupero, secondo quanto indicato dal parere di Arpa protocollo n. 6246 del 15 marzo 2005, nonché ad ottenerne la validazione dell'indagine da parte di Arpa stessa.

Con nota protocollo 00057628/08 del 17 aprile 2008, acclarata al protocollo comunale in data 28 aprile 2008 al n. 12685, Arpa - Dipartimento di Brescia, prendeva atto della relazione finale relativa all'intervento di pulizia delle strutture dell'insediamento ex-Italcementi, redatta dalla Green Servizi S.r.l. per conto della Costruzioni Palazzolesi S.r.l., invitando gli interessati a concordare con il Comune e l'Agenzia medesima un sopralluogo presso il sito finalizzato a meglio definire le modalità con le quali effettuare le indagini preliminari tese ad accertare lo stato ambientale dello stesso, sopralluogo che veniva effettuato in data 7 maggio 2008, nel corso del quale veniva concordato, ai fini del completamento dell'indagine ambientale finalizzata alla verifica se il sito sia o meno inquinato, di procedere alla predisposizione di una planimetria con la georeferenziazione dei punti oggetto di smaltimento (serbatoi e vasca con idrocarburi), nonché, al fine di agevolare il completamento dell'indagine ambientale, di consentire la demolizione dei fabbricati la cui demolizione è prevista dal Piano di Recupero approvato.

Seguivano la presentazione da parte dei recuperanti, in data 11 marzo 2010, del piano delle indagini preliminari, la relazione conclusiva redatta dalla società GeAmbiente sui campioni di terreno prelevati presso l'area in questione, trasmessa dalla stessa ditta Contrada Alta all'Arpa con comunicazione del 22 dicembre 2010, la validazione dei dati analitici predisposta dal Vostro Laboratorio di Brescia in data 5 gennaio 2011 contenente i rapporti di analisi dei campioni di terreno.

Con nota del 21 gennaio 2011 – protocollo n. 8357/11 – Cl. 3.6.6, Arpa - Dipartimento di Brescia, comunicava che “prende atto dell'assenza di contaminazione e non ritiene necessari ulteriori approfondimenti d'indagine per l'area indagata”, evidenziando nel contempo “però che sull'area in esame risulta ancora attivo un procedimento relativo ad una segnalazione, predisposta dalla ditta Contrada Alta in data 31/03/2010, ai sensi del comma 2 dell'art. 245 del D.Lgs. 152/06, per la presenza di un modesto sversamento di gasolio sul suolo dovuto al furto da parte di ignoti del carburante presente nel serbatoio di un mezzo meccanico depositato all'interno del cantiere, di cui non si conosce l'esito degli interventi di bonifica adottati”. Anche per tale potenziale contaminazione, i recuperanti procedevano ad espletare la relativa indagine ambientale, che veniva riscontrata in conclusione con la nota di Arpa - Dipartimento di Brescia in data 7 ottobre 2011 – protocollo n. 00134218/11.

Oltre alle sopra descritte indagini ambientali effettuate sull'area, in forza del Piano di

Recupero approvato e sopra menzionato, sono stati successivamente rilasciati:

Permesso di Costruire n. 327/2007, rilasciato il 16 maggio 2008 per la demolizione di due edifici identificati catastalmente con il mappale 9/parte del foglio 4 e mappale 93/parte del foglio 1;

Autorizzazione Paesaggistica n. 165/2008 del 28 maggio 2008 per la demolizione di alcuni fabbricati siti all'interni del comparto;

Permesso di Costruire n. 178/2008, rilasciato il 4 agosto 2008 per la demolizione di ulteriori fabbricati posti all'interno del comparto.

Infine, si fa presente che alla ditta Contrada Alta era stato rilasciato dal Ministero della Difesa – 5° Reparto Infrastrutture di Padova, il nulla osta n. 10185/9.3.2.9/BCM/8530 in data 3 luglio 2009, per le prestazioni di bonifica precauzionale da ordigni esplosivi residuati bellici presso il comparto dell'ex cementificio di che trattasi.

Trattandosi di un comparto soggetto ad un Piano Attuativo ormai scaduto, si intende ripianificare tale comparto valutandone anche la suddivisione in due comparti al fine di agevolarne l'attuazione.

Si ricorda altresì che tale comparto è interessato dai seguenti vincoli ambientali paesaggistici:

vincolo ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lett. c (150 metri dal fiume Oglio) ed f (Parco regionale dell'Oglio nord), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Nella ridefinizione del perimetro del Piano di Recupero si dovrà anche tenere conto della Sentenza del Tribunale di Brescia n. 2485/12, pervenuta al protocollo comunale in data 3 settembre 2012 al n. 22264, relativa alla causa 2267/04 R.G.A.C. promossa dal Signor Marchetti Erio contro la Società Costruzioni Palazzolesi, con la quale era stata accolta la domanda di usucapione proposta dal Signor Marchetti Erio relativa ad una porzione di area ricompresa all'interno del Piano di Recupero dell'area ex-Italcementi, in origine individuato come mappale 44 del Foglio 4, ora soppresso e corrispondente ai nuovi mappali 327, 328 e 329 sempre del Foglio 4.

6. Il Piano dei Servizi.

Il Piano dei Servizi (PdS) è redatto, secondo i contenuti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Il Piano dei Servizi è strumento necessario per l'attuazione del P.G.T e concorre al perseguimento degli obiettivi del DdP definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi.

Il PdS, al fine di perseguire gli obiettivi individuati dal DdP e per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, nonché le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le relative modalità di intervento.

Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma precedente, anche in rapporto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche ed ai relativi aggiornamenti, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

La finalità del DdP di costruire un sistema del verde integrabile anche con il sistema dei servizi, è perseguita dal PdS anche tramite il recupero e il potenziamento di un'armatura territoriale, classificabile nei tipi della “mobilità dolce”, che consenta la fruizione del territorio.

In una visione progettuale di questo tipo, tesa alla formazione di connessioni ad ogni livello, anche le aree per i servizi, non vengono considerate come semplici quantità, per il soddisfacimento di esigenze funzionalistiche ma come opportunità per il miglioramento del disegno urbano.

Per il sistema dei servizi si è resa pertanto necessaria una valutazione in termini di efficienza e consistenza, anche rispetto al bacino di utenza interessato.

Come anticipato infatti, lo studio socio economico prodotto, ha infatti messo in rilievo il “ruolo sovracomunale” che l'offerta comunale, già oggi sta svolgendo, in coerenza con il ruolo di centro ordinatore, rispetto al bacino di utenza gravitazionale che il PTCP provinciale gli ha assegnato.

A queste sono da aggiungere le opere di “compensazione”, collegate agli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano.

E' chiaro che questa rete locale andrà poi a completarsi e integrarsi con le componenti della macro-rete alla scala provinciale.

In riferimento al PdS vigente, la variante propone le seguenti modifiche:

- recepimento delle nuove proposte relative al sistema della viabilità;

- Recepimento di tutte le aree e attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse pubblico vigenti, con riconferme e eventuali stralci;
- In continuità con il PdS vigente, ridefinizione del quadro economico e dimostrazione della sostenibilità economico-finanziaria del piano;
- revisione, a fronte del nuovo quadro economico, della dotazione minima dei servizi previsti per i PA e/o i PdCc, lo standard di qualità e la quota di monetizzazione, determinati in funzione delle localizzazione, della destinazione e delle caratteristiche dell'ambito di intervento.
- prevedere l'edilizia convenzionata non come quota fissa in ogni AdT a destinazione residenziale, ma verificata l'offerta attuale di alloggi a prezzo calmierato, valutare puntualmente la necessità di reperimento di tale servizio;
- introduzione del nuovo strumento relativo ai sottoservizi: PUGSS.

Si rimanda alla relazione tecnica del Piano dei Servizi allegata al PGT in variante per gli altri aspetti inerenti il PdS.

Gli obiettivi sono quelli di:

- eventuale correzione di errori puntuali della normativa e della cartografia del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- rendere coerenti le previsioni del Piano dei Servizi al programma delle opere pubbliche approvato ed integrare il piano medesimo con il piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo.

A seguito dell'entrata in vigore del PGT, sono inoltre state assunte due deliberazioni ai sensi dell'articolo 9 – comma 15 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, relative alla realizzazione di opere pubbliche diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi e riguardanti il campo da calcio della frazione di San Pancrazio e la pista da skateboard di via Gavazzino.

7. Stima del consumo di suolo.

Il Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera a), della L.R. 12/05 e s.m.i.: “definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.”

La variante al piano di governo del territorio locale pertanto, è avvenuta tenendo conto della stima di “consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno”, regolamentata dagli articoli 80 (“Dimensionamento degli strumenti urbanistici comunali”) e 90 (“Limiti di sostenibilità – consumo di suolo”) delle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 31 del 13/06/2014.

E' stata infatti valutata la domanda endogena ed esogena di nuovo suolo da urbanizzare in relazione al variare del numero delle famiglie rispetto a due fattori: da un lato il saldo naturale e dall'altro la dimensione media delle famiglie.

I sopra citati articoli delle NTA del PTCP contengono le indicazioni per effettuare la stima convenzionale del consumo di suolo, in relazione alla situazione demografica del decennio di riferimento e al calcolo del fabbisogno endogeno ed esogeno. Dalle note riportate in tale normativa, si evince che per il periodo di riferimento è inteso il decennio che termina il 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del piano. Anche i dati relativi al consumo di suolo (suolo urbanizzato e suolo urbanizzabile residuo del PGT vigente), sono riferiti al 31/12.

La stima del consumo di suolo verrà pertanto effettuata in relazione al decennio antecedente l'adozione prendendo in considerazione le trasformazioni previste per i prossimi dieci anni.

Dall'aggiornamento effettuato in merito allo stato di attuazione delle previsioni di piano comunali previgenti, e quindi dalle valutazioni formulate a partire dalle tavole allegate al Documento di Piano, si è ottenuto quanto rappresentato nella tavola del consumo di Suolo in scala 1:5.000.

Infatti, partendo dagli elaborati allegati al PGT previgente, si è proceduto ad aggiornare le previsioni di suolo urbanizzabile, stralciando le aree non più riconfermate nel piano o per le quali risultano rilasciati i relativi PdC, inserendo una nuova previsione (AdT 14), nonché a rettificare il perimetro del suolo urbanizzato rappresentato in funzione della lettura del tessuto urbano consolidato apportata nel piano in variante. Infatti, durante la revisione di piano, al fine di perseguire gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e meglio aderire alle destinazioni e alle conformazioni delle aree coinvolte, si è effettuata un'ulteriore lettura degli ambiti territoriali apportando alcune modifiche.

Il nuovo elaborato grafico quindi rappresenta l'aggiornamento delle aree di suolo urbanizzato al 31/12/2015, le aree di suolo urbanizzabile per effetto delle previsioni di piano sia quelle previgenti non ancora attuate, sia quelle aggiunte dal PGT variato.

La stima del consumo di suolo ai sensi dell'art. 90 delle NTA del PTCP, è riportata nella

Tabella A, prevista nella normativa provinciale e qui di seguito riportata. Tale tabella illustra la procedura per effettuare la stima convenzionale del consumo di suolo, considerando i dati di riferimento.

L'art. 90 delle NTA del nuovo PTCP definisce:

“3. Al fine di determinare la quota di consumo di suolo, ovvero la trasformazione del suolo dallo stato naturale, agricolo e forestale operabile dai PGT e loro varianti, il suolo urbanizzato corrisponde al tessuto urbano consolidato ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera a) della LR 12/05 ad esclusione delle aree libere intercluse e di completamento non già interessate da permessi di costruire alla data del 31 dicembre dell'anno antecedente l'approvazione del presente piano. Non fanno parte del suolo urbanizzato le singole unità edilizie di ridotte dimensioni isolate nel sistema rurale-paesistico-ambientale, comprese:

- a) le aree per impianti e attività ammesse per legge, di cui all'art. 75, comma 3, lettere b);*
- b) le infrastrutture e i servizi tecnologici esterni al tessuto urbano consolidato;*
- c) le funzioni che prevedono la permanenza della destinazione agricola o naturale (ad esempio parchi territoriali, parchi agricoli o parchi fluviali);*

Le funzioni di cui alle lettere da a) a c) non contribuiscono alla formazione del suolo urbanizzabile, ovvero di quelle trasformazioni che comportano consumo di suolo.

4. Non concorrono altresì alla formazione del suolo urbanizzabile, o concorrono in misura ridotta, le

previsioni di insediamenti nelle aree di cui al comma 3:

- a) in aree intercluse e parzialmente intercluse ai sensi del comma 5, nella misura del 50%;*
- b) per la parte riguardante interventi di compensazione o risarcimento ambientale che richiedano la trasformazione dei grandi aree, ad esempio fasce boscate;*
- c) che determinano la formazione di ambiti produttivi ecologicamente attrezzati (APEA) nella misura del 50%;*
- d) che determinano il recupero allo stato agricolo di aree interessate da rilevanti criticità ambientali, nella misura tra il 30 e il 50%;omissis”.*

Si sottolinea che nel PGT previgente la stima convenzionale di consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno era regolamentata dall'articolo 141 delle norme tecniche di attuazione del vecchio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con DCP n. 22 del 21/04/2004.

Infatti si può notare come la quota di suolo urbanizzato sia diminuita nella variante generale rispetto al previgente, in quanto, in conformità con quanto prevista dalle NTA del nuovo PTCP, sono state eliminate dal conteggio le aree e le infrastrutture esterne al tessuto urbano consolidato.

Per la stima convenzionale di consumo di suolo si rimanda alla Tavola n. 20, redatta in relazione alla verifica del grado di attuazione delle previsioni di PGT al dicembre del 2015.

8. Stato di attuazione delle previsioni di piano

Il Documento di Piano del vigente PGT ha individuato 11 Ambiti di Trasformazione territoriale (AdT); tuttavia, a seguito dell'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio in data 2 gennaio 2013, nessuno dei suddetti Ambiti è stato attuato, né sono, alla data odierna, state presentate istanze per l'approvazione dei relativi Piani Attuativi.

Per quanto concerne il Piano delle Regole, il vigente PGT ha previsto una ripartizione del territorio comunale per sistemi territoriali, a loro volta ripartiti in sottosistemi denominati "Ambiti", questi ultimi articolati al loro interno in classi o aree.

In particolare, il territorio comunale è stato suddiviso in tre sistemi: il sistema insediativo, il sistema ambientale ed il sistema delle infrastrutture.

Il Sistema Insediativo comprende sostanzialmente il tessuto urbano consolidato ed è costituito dagli Ambiti della città antica (cioè il centro storico), dagli Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale e dagli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva, nonché dalle classi in cui gli stessi sono articolati. Nel Sistema Insediativo sono inoltre individuati gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, demandando a tale atto la relativa regolamentazione.

Rispetto all'azzoneamento del Piano Regolatore previgente, è stato ampliato il perimetro del centro storico comprendendo tutto il Parco delle tre ville e sono state introdotte alcune classi di edifici nuove come, ad esempio, gli insediamenti destinati ad attività commerciali inseriti in ambiti prevalentemente residenziali.

Inoltre, dal tessuto urbano consolidato, sono stati espressamente esclusi gli episodi edilizi ricadenti in zona agricola, costruiti lungo le strade radiali, per i quali viene comunque mantenuta invariata la relativa normativa edilizia.

Il Sistema Ambientale è costituito dagli Ambiti di valore agronomico – ambientale, dagli Ambiti delle attività estrattive e dagli Ambiti delle attrezzature e dei servizi pubblici e/o di interesse generale (di livello locale e sovra locale).

All'interno del sistema ambientale ricadono tutte le aree agricole per le quali si è proceduto ad una classificazione in funzione delle peculiarità di ciascuna di esse:

1. le aree E1 agricole produttive che costituiscono l'ambito del sistema agro-produttivo;
2. le aree E2 agricole di salvaguardia, che fungono da cintura verde tra la città e la campagna più esterna;
3. l'ambito delle aree di salvaguardia ambientale (SA), che sono state individuate a nord-est tra la ferrovia Palazzolo - Paratico e la tangenziale fino al margine dell'abitato, e a sud-ovest tra la via Bravadorga e la via Gavazzolo;
4. le aree MC di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità previste lungo l'Autostrada e lungo la S.P. 469;
5. il verde di connessione tra ambiente edificato e rurale che segue l'andamento del

fiume Oglio, con tutti gli interventi previsti, dal parcheggio previsto al di sotto della Chiesa di Sant'Alberto, ai due lidi previsti sul fiume, alla sistemazione del piazzale a parcheggio antistante il Municipio, al centro congressi.

Oltre alla normativa di tutte le aree agricole sopra descritte, nel vigente strumento urbanistico è stata altresì particolarmente curata ed approfondita la normativa relativa alle cascine di interesse storico, sia quelle interne al tessuto urbano consolidato che quelle ricadenti in zona agricola, con l'obiettivo di una maggiore tutela delle stesse, che non ne impedisca però il recupero ed il riutilizzo funzionale.

Per precisa scelta, all'interno del sistema ambientale, sono stati compresi anche gli ambiti delle attrezzature e dei servizi pubblici e/o di interesse generale, in quanto la strategia del Piano è quella di creare una rete di percorsi e collegamenti, che dipartendosi dai nuclei fondativi della città, cioè dai nuclei storici, si connettono alla campagna intercettando ed utilizzando anche le aree verdi e gli spazi pubblici.

Il Sistema delle Infrastrutture è infine costituito dall'insieme di tutti gli elementi che compongono la rete (su ferro e su gomma) del trasporto pubblico e privato e le aree ad essi connesse (fasce di rispetto e sicurezza, parcheggi di interscambio, rotatorie, stazioni di distribuzione).

Detto del Documento di Piano, di cui, come sopra indicato non è stata data attuazione a nessun Ambito di Trasformazione, di seguito si riportano gli interventi attuati del PGT vigente per quanto riguarda il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi:

- PIANO DELLE REGOLE

Pianificazione attuativa:

- Piano Attuativo n. 3, previsto dal PGT – Piano delle Regole – a destinazione prevalentemente terziario commerciale, relativo all'area sita in fregio al Viale Europa. Adottato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 167 del 25 novembre 2014 ed approvato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 17 febbraio 2015. In data 27 luglio 2015 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del medesimo piano attuativo, con atto a rogito del Notaio Luosi di Romano di Lombardia n. 100435 di repertorio, n. 53300 di raccolta.

- Piano Attuativo n. 1 a destinazione prevalente terziario – commerciale ed in parte residenziale, area di via Genova, in variante al Piano delle Regole. Relativamente a tale proposta di Piano Attuativo n. 1, essendo stato proposto in variante al Piano delle Regole del vigente PGT, è stato espletato il prescritto procedimento ai sensi dell'articolo 4 – comma 2-bis – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, così come integrato dall'articolo 13 della legge regionale 13 marzo 2012 n. 4, di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS).

Con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 9 aprile 2015, il Piano Attuativo è stato adottato e, di seguito, con deliberazione consiliare n. 43 in data 27 luglio 2015 il Piano

Attuativo è stato approvato in via definitiva, accogliendo integralmente le indicazioni contenute nella relazione istruttoria allegata al parere della Provincia. L'avviso di approvazione, trattandosi di Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole del vigente PGT, è stato pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - N. 38 di mercoledì 16 settembre 2015.

Permessi di Costruire (PdC) convenzionati:

Il PGT vigente prevede, in alcuni casi, che gli interventi edilizi siano subordinati alla approvazione di un Permesso di Costruire convenzionato, in particolare laddove devono essere realizzate opere di urbanizzazione di modesta entità e nei casi di ristrutturazione edilizia da attuarsi con interventi di demolizione e ricostruzione integrale dei fabbricati.

A seguito dell'entrata in vigore del PGT sono stati rilasciati:

- PdC convenzionato n. 22 (area via Romana);
- PdC convenzionato n. 13 (area via Vedra);
- PdC per la demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale sito nel centro storico della frazione di San Pancrazio, nel tratto iniziale della via Colombere;
- PdC convenzionato n. 27 relativo al fabbricato ed all'area siti in via G.B. Vezzoli;
- PdC convenzionato n. 6 relativo alla nuova costruzione di edifici residenziali in via Bari.

Si richiama inoltre che sono in fase di realizzazione e, in taluni casi, di completamento, sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, sia per gli interventi edilizi privati, i piani attuativi già previsti dal Piano Regolatore previgente, entrato in vigore nel giugno dell'anno 2003, confermati dal PGT nelle "Aree soggette a piani attuativi previsti dal PRG (D.G.R. VII/12654 del 7/04/03), già convenzionati".

Per tre importanti comparti interessati dai Programmi Integrati d'Intervento approvati, riguardanti il comparto di intervento strategico n. 1 nel quartiere di Mura, il comparto di intervento strategico n. 10 in via Gardale ed il comparto di intervento strategico n. 15 in via Pontida, i relativi operatori hanno richiesto proroga dei termini per il completamento dei relativi adempimenti convenzionali, considerato anche quanto previsto dall'articolo 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. del Fare), il quale prevede che "Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni".

Con deliberazioni assunte dal Consiglio Comunale in data 29 aprile 2014 (n. 24 – n. 25 - n. 26), sono state accolte le suddette istanze di proroga, rimodulando i termini di cui alle relative Convenzioni Urbanistiche.

Nel frattempo, comunque, per tutti e tre i suddetti comparti sono state completate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria e quasi ultimate le opere di urbanizzazione secondaria, consistenti nella realizzazione della nuova scuola materna del quartiere Mura

per il CIS 1 e nella formazione di un parco urbano per quanto riguarda il CIS 10. All'interno del CIS 15 non erano previste opere di urbanizzazione secondaria, ma quale standard di qualità sono stati realizzati il centro di raccolta comunale ed il gattile.

Infine per il CIS 10 ed il CIS 15 sono stati realizzati buona parte degli interventi edilizi privati, mentre relativamente al CIS 1 sono stati realizzati interventi edilizi privati solo in minima parte.

- PIANO DEI SERVIZI

A seguito dell'entrata in vigore del PGT, sono inoltre state assunte due deliberazioni ai sensi dell'articolo 9 – comma 15 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, relative alla realizzazione di opere pubbliche diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi e riguardanti il campo da calcio della frazione di San Pancrazio e la pista da skateboard di via Gavazzino.

In particolare, con deliberazione consiliare n. 7 in data 29 gennaio 2015, è stata autorizzata ai sensi dell'articolo 9 – comma 15 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la previsione di un campo di calcio comunale sull'area di proprietà della Parrocchia di San Pancrazio, già classificata dal Piano dei Servizi del vigente PGT come “Attrezzature di interesse comune, riproposta, attuata”, mentre con deliberazione n. 9 del 5 febbraio 2016, è stata autorizzata, sempre ai sensi dell'articolo 9 – comma 15 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la previsione di una nuova area eventi dotata di skatepark sull'area individuata catastalmente con il mappale 339 del Foglio 25 del NCT, di proprietà comunale, già classificata dal Piano dei Servizi del vigente PGT come “SP6 attrezzature sportive – nuova previsione”.

Per quanto concerne il campo da calcio della frazione di San Pancrazio, lo stesso è stato realizzato.

Infine tra le opere pubbliche più significative realizzate o in corso di ultimazione, si segnalano:

- la formazione dell'Accademia musicale nell'ex – bocciodromo di Piazzale Dante Alighieri;
- il restauro della terza Villa Kupfer, sede del Fondo Antico;
- la realizzazione della intersezione a rotatoria tra la SP n. 573 e la via Palosco;
- la riqualificazione energetica delle scuole medie Enrico Fermi di via Zanardelli.

9. Descrizione delle varianti introdotte.

Di seguito si riportano in sintesi, le modifiche che la variante in oggetto intende apportare agli elaborati di piano. Per quanto riguarda i necessari approfondimenti si rimanda alla agli atti di piano ed in particolare alle norme tecniche di attuazione dei tre documenti (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) della variante generale al PGT. Invece, in riferimento alle possibili criticità ambientali, l'analisi delle eventuali alternative e verifica del raggiungimento degli obiettivi di piano, si rimanda al rapporto ambientale della VAS.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE E PROPOSTA DI VARIANTE

AdT n. 1

DESCRIZIONE: La trasformazione urbanistica prevede un ambito di consolidamento industriale ed artigianale, posto a completamento degli ambiti produttivi esistenti a sud di viale Europa.

L'area confina su tre lati (nord, est e ovest) con insediamenti produttivi esistenti, mentre a sud confina con insediamenti residenziali sparsi e ambiti agricoli di salvaguardia. Essa si sviluppa, per circa 350 ml ed è compresa tra la via Gazzolo, ad est, e la via Gardale, ad ovest.

Consistenti fasce, destinate a verde e parcheggi, anche con funzione di mitigazione e compensazione ambientale, sono state collocate lungo il tratto della nuova viabilità prevista dal PGT e lungo le penetrazioni della zona agricola confinante a sud. Il lotto edificato esistente, individuato negli elaborati grafici allegati, non partecipa alla pianificazione attuativa dell'AdT n. 1 ed è riconosciuto e disciplinato nell'ambito del PdR dalle aree agricole di salvaguardia (E2).

TIPO di MODIFICA: normativa.

OGGETTO: La variante proposta, introduce modifiche alle previsioni vigenti che, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, sono volte alla *“... riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti...”*.

In particolare rispetto al PGT vigente è stata introdotta una specifica in merito alla modalità di attuazione, *“Al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano Attuativo, verificato il rapporto tra offerta e domanda di insediamenti produttivi a prezzo calmierato, l'AC si riserva di valutare puntualmente la necessità di reperimento del servizio di edilizia produttiva convenzionata, come previsto dall'articolo 13 – lettera e – delle presenti N.T.A.. Pertanto qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga necessario il reperimento di tale servizio, il Piano Attuativo di iniziativa privata non dovrà prevedere la realizzazione di SIp destinata ad edilizia produttiva convenzionata, senza che ciò comporti*

variante alle presenti norme. Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione. Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS)”.

Rimangono inalterati gli indici e parametri previsti per l'ambito in oggetto.

AdT n. 2

DESCRIZIONE: La trasformazione urbanistica prevede la riconferma di un ambito di consolidamento industriale ed artigianale già previsto dal PRG, posto a completamento degli ambiti produttivi esistenti a sud di viale Europa. L'area destinata a tale scopo infatti, confina su tre lati con gli insediamenti produttivi esistenti, mentre a sud confina con la zona agricola di salvaguardia. Essa si sviluppa, per circa 600 ml, lungo il futuro prolungamento della via Kupfer, ed è compreso tra la via Raso ad est, e la via Gazzolo ad ovest. Una fascia di servizi pubblici, destinata a verde e parcheggi, anche con funzione di mitigazione e compensazione ambientale, è collocata lungo tutto il tratto della nuova viabilità di margine (prolungamento della via Kupfer).

TIPO di MODIFICA: cartografica e normativa.

OGGETTO: la modifica proposta ridimensiona la superficie territoriale dell'ambito da 80.410 mq a 56.117 mq (- 24.293 mq di ST che viene ricondotta ad area agricola) e la superficie lorda di pavimento ammissibile, che passa da 52.266 a 36.476 mq (- 15.790 mq slp). Per quanto riguarda l'attuazione dell'ambito, viene specificato che *“Al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano Attuativo, verificato il rapporto tra offerta e domanda di insediamenti produttivi a prezzo calmierato, l'AC si riserva di valutare puntualmente la necessità di reperimento del servizio di edilizia produttiva convenzionata, come previsto dall'articolo 13 – lettera e – delle presenti N.T.A.. Pertanto qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga necessario il reperimento di tale servizio, il Piano Attuativo di iniziativa privata non dovrà prevedere la realizzazione di Slp destinata ad edilizia produttiva convenzionata, senza che ciò comporti variante alle presenti norme. Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione. Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS)”.*

Per quanto riguarda i criteri compositivi e le prescrizioni generali, la fascia verde, attrezzata con alberi e arbusti, e prevista lungo il limite sud, che caratterizza il limite tra “la

campagna ed il costruito”, dovrà essere di larghezza pari a 10 metri (e non più pari a 5 metri come nel vigente PGT).

AdT n. 3

DESCRIZIONE: La trasformazione urbanistica prevede la riconferma di un ambito di consolidamento industriale ed artigianale già previsto dal PRG, posto a completamento degli ambiti produttivi esistenti a sud di viale Europa. L'area destinata a tale scopo infatti, confina a nord-ovest con gli insediamenti produttivi esistenti, mentre a sud-est con la zona agricola di salvaguardia.

Essa si sviluppa, per circa 250 ml, lungo il futuro prolungamento della via Kupfer, fino al limite della via Raso ad ovest. Una consistente fascia di servizi pubblici, destinata a verde e parcheggi, anche con funzione di mitigazione e compensazione ambientale, è collocata lungo tutto il tratto della nuova viabilità (prolungamento della via Kupfer).

TIPO di MODIFICA: normativa.

OGGETTO: La variante proposta, introduce modifiche alle previsioni vigenti che, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, sono volte alla “... *riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti,...*”.

In particolare rispetto al PGT vigente è stata introdotta una specifica in merito alla modalità di attuazione, “*Al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano Attuativo, verificato il rapporto tra offerta e domanda di insediamenti produttivi a prezzo calmierato, l'AC si riserva di valutare puntualmente la necessità di reperimento del servizio di edilizia produttiva convenzionata, come previsto dall'articolo 13 – lettera e – delle presenti N.T.A.. Pertanto qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga necessario il reperimento di tale servizio, il Piano Attuativo di iniziativa privata non dovrà prevedere la realizzazione di SIp destinata ad edilizia produttiva convenzionata, senza che ciò comporti variante alle presenti norme. Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione. Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS)*”.

Inoltre, “*Per l'AdT n° 3, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde e parcheggi (circa 9.063 13.850 mq) nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione*”.

Rimangono inalterati gli indici e parametri previsti per l'ambito in oggetto.

AdT n. 4

DESCRIZIONE: La trasformazione urbanistica interessa un'area occupata dall'insediamento produttivo della ditta Tecnova, divenuto oggi incongruo con i tessuti residenziali circostanti. L'area si sviluppa per circa 160ml lungo il viale IV Novembre, posto ad ovest, per circa 80ml a nord, lungo via XXIV Maggio, e per circa 50ml a sud, lungo via Bergamo. La trasformazione prevede la riqualificazione dell'area e la riconversione in funzioni più compatibili rispetto al tessuto urbano residenziale in cui è inserita.

Sono infatti previste destinazioni residenziali, a completamento dei tessuti circostanti, piccole attività commerciali, lungo la via XXIV Maggio, spazi a verde e parcheggio.

TIPO di MODIFICA: cartografica e normativa.

OGGETTO: La variante proposta, introduce modifiche alle previsioni vigenti che, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, sono volte alla *“... riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti...”*.

In particolare, per quanto riguarda le modalità di attuazione, con la variante si specifica che il piano attuativo dovrà essere di iniziativa privata e che: *“Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS). Il mantenimento delle attività produttive esistenti è comunque ammesso senza incrementi volumetrici, né di Slp, salvo gli adeguamenti richiesti in base alle leggi vigenti, dai VV.FF. dall'ASL e dall'Ispettorato del Lavoro”*.

Viene concesso un piccolo incremento di 600,00 mq di slp, e viene aumentata la quota a destinazione terziaria/commerciale, come segue:

*“SLP ammissibile: ~~3.400,00 mq~~ **4.000,00 mq** di cui:*

- a destinazione residenziale: ~~2.400 mq~~ **2.000,00 mq***
- a destinazione terziaria/commerciale: ~~1.000 mq~~ **2.000,00 mq***

*Altezza massima consentita (H): ~~10,50 m~~ **esistente”**.*

Viene incrementata la dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale, come segue:

*“Per l'AdT n° 4, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde e parcheggi (circa ~~2.292~~ **3.270** mq) nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e della rotatoria su via Bergamo”*.

Per quanto riguarda i criteri compositivi e le prescrizioni generali si sottolinea che: *“L'intervento dovrà prevedere il mantenimento e il recupero dei fabbricati esistenti (indicati in planimetria con le lettere A, B e C), mentre gli altri manufatti dovranno essere demoliti. Vengono così introdotte nel contesto funzioni complementari e sinergiche con i tessuti residenziali circostanti. La parte inferiore dell'area di intervento, in contiguità con il parco della villa signorile esistente è destinato a verde e parcheggi alberati in modo da contenere ~~piccoli edifici residenziali (mono o bifamiliari) che dovranno integrarsi in un unico spazio, ricco di qualità ambientali, in assonanza con il parco della villa confinante in lato sud est~~”*.

AdT n. 5

DESCRIZIONE: La trasformazione urbanistica interessa un'area occupata dall'insediamento produttivo della ditta Lanfranchi, divenuto oggi incongruo con i tessuti residenziali circostanti. L'area infatti, è addossata ad ovest al nucleo antico sorto lungo la via Zanardelli (per circa 150ml), e raggiunge i tessuti residenziali di via Einaudi, posti ad est. A nord confina con il plesso scolastico della scuola Fermi e a sud con l'edificio posto lungo via Matteotti. L'ambito prevede la riqualificazione dell'area, in seguito alla ricollocazione dell'insediamento produttivo esistente in ambiti più consoni allo svolgimento dell'attività stessa (sempre all'interno del territorio comunale).

TIPO di MODIFICA: normativa.

OGGETTO: Per quanto riguarda le modalità di attuazione, con la variante si specifica che il piano attuativo dovrà essere di iniziativa privata e che: *“Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS). Il mantenimento delle attività produttive esistenti è comunque ammesso senza incrementi volumetrici, né di SIp, salvo gli adeguamenti richiesti in base alle leggi vigenti, dai VV.FF. dall'ASL e dall'Ispettorato del Lavoro”*.

Rimangono inalterati gli indici e parametri previsti per l'ambito in oggetto.

AdT n. 6

DESCRIZIONE: La trasformazione urbanistica interessa un'area che è attualmente occupata dall'insediamento produttivo della ditta Casinghini. Tale insediamento risulta oggi sovradimensionato rispetto alle reali necessità dell'attività ancora in corso. Tale attività, risulta peraltro incongrua con i tessuti residenziali circostanti. L'area si sviluppa, in senso est-ovest, per circa 200 ml dalla roggia Fusia fino al plesso scolastico del sacro Cuore. Essa presenta una profondità di circa 100 ml, compresi tra la via Attiraglio, a sud, fino al nucleo edificato sorto lungo la via Ponte Fusia, a nord. E' prevista la riqualificazione dell'area, in seguito alla ricollocazione dell'insediamento produttivo esistente in ambiti più

consoni allo svolgimento dell'attività stessa (sempre all'interno del territorio comunale). Sono previste funzioni più compatibili rispetto al tessuto urbano circostante, destinazioni residenziali, attività terziarie e commerciali, spazi a verde e parcheggio, nonché la realizzazione di una viabilità pubblica di collegamento (carraia e pedonale), in grado di ricomporre un tessuto urbano che non presenti soluzioni di continuità con gli ambiti edificati circostanti.

TIPO di MODIFICA: cartografica e normativa.

OGGETTO: Per quanto riguarda le modalità di attuazione, con la variante si specifica che il piano attuativo dovrà essere di iniziativa privata e che: *“Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS). Il mantenimento delle attività produttive esistenti è comunque ammesso senza incrementi volumetrici, né di Slp, salvo gli adeguamenti richiesti in base alle leggi vigenti, dai VV.FF. dall'ASL e dall'Ispettorato del Lavoro”.*

Viene mantenuta la medesima slp del PGT vigente, che viene però diversificata rispetto alle diverse destinazioni, come segue:

“SLP ammissibile:	7.900,00 mq di cui:
• a destinazione residenziale:	7.500,00 mq 5.000,00 mq
• a destinazione terziaria/commerciale:	1.162,42mq 2.500,00 mq (solo al PT ed eventuale I°P)
• a destinazione terziaria:	400,00 mq.

Per quanto riguarda la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per l'AdT n° 6, è stata introdotta la cessione dell'immobile individuato con la lettera A da destinare a servizi pubblici, oltre a quanto già previsto dal PGT vigente (cessione di aree da destinare a verde e parcheggi e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e della viabilità di progetto prevista).

AdT n. 7

DESCRIZIONE: La trasformazione urbanistica interessa un'area attualmente occupata dall'insediamento produttivo delle ex-fonderie Montini, ora non attivo e utilizzato come deposito e stoccaggio materiali.

Essa confina a sud con attività produttive ancora in corso; ad est con la via San Pancrazio, sulla quale si affacciano tessuti residenziali; a nord e ad ovest con il futuro insediamento conseguente alla riconversione della Italcementi, già in fase di attuazione. La riqualificazione interessa un'area produttiva esistente che si sviluppa per circa 180 ml lungo la ferrovia Palazzolo-Paratico, con una profondità di circa 10 0ml, fino alla via San Pancrazio ad est. Essa prevede la realizzazione di una piazza aperta al pubblico, prospiciente la via San Pancrazio, conformata da edifici destinati ad attività terziarie-

commerciali e residenza. L'accesso alla piazza è consentito da una controstrada, parallela alla via San Pancrazio, al fine di consentire ed agevolare l'utilizzo dei parcheggi pubblici ivi previsti. Nella parte più ad ovest, l'area verrà completata con edifici residenziali e spazi a verde privato.

TIPO di MODIFICA: normativa.

OGGETTO: Per quanto riguarda le modalità di attuazione, con la variante si specifica che il piano attuativo dovrà essere di iniziativa privata e che: *“Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS). Il mantenimento delle attività produttive esistenti è comunque ammesso senza incrementi volumetrici, né di SIp, salvo gli adeguamenti richiesti in base alle leggi vigenti, dai VV.FF. dall'ASL e dall'Ispettorato del Lavoro”*.

Rimangono inalterati gli indici e parametri previsti per l'ambito in oggetto.

AdT n. 8

DESCRIZIONE: La trasformazione urbanistica interessa un'area posta al margine dell'edificato esistente nel quartiere di San Giuseppe, completamente circoscritta ad est dalla via Caduti nelle Missioni di Pace. Tale caratteristica la rende assimilabile ad un'area di completamento urbano. Infatti essa, pur di notevole dimensioni, è completamente circoscritta da infrastrutture viarie o da tessuti edilizi consolidati. Ad est confina con via Caduti nelle Missioni di Pace, a sud con l'ambito della cascina Ventighe, a nord-ovest con via Milano e con via Boito. Essa si sviluppa longitudinalmente per circa 300 ml e trasversalmente per circa 150 ml.

La previsione insediativa è subordinata all'acquisizione di una consistente area da destinare a servizi pubblici, posta in contiguità con le aree per servizi esistenti a sud-ovest, già di proprietà comunale. L'edificazione è prevista nella parte nord con un edificio commerciale, non superiore a 1.200,00 mq di SLP, dal quale si generano gli assi ordinatori che configurano planimetricamente e infrastrutturalmente il nuovo edificio residenziale.

TIPO di MODIFICA: normativa.

OGGETTO: La variante proposta, introduce modifiche alle previsioni vigenti che, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, sono volte alla *“... riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti...”*.

In particolare rispetto al PGT vigente è stata introdotta una specifica in merito alla modalità di attuazione, infatti il piano attuativo dovrà essere di iniziativa privata e: *“Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di*

restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS)”.

Viene corretto un errore materiale in quanto la somma delle superfici lorde di pavimento, previste dal PGT vigente, a destinazione residenziale (5.850,00 mq) e terziaria (1.200,00 mq), risulta essere pari a 7.050 mq e non a 7.200,00 mq.

Rimangono inalterati gli altri indici e parametri previsti per l'ambito in oggetto.

AdT n. 9

DESCRIZIONE: La trasformazione urbanistica prevede il recupero e la riqualificazione generale dell'ambito produttivo dismesso, da attuare tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.), data la complessità dell'organismo interessato e dall'elevato numero di autorità competenti di livello sovralocale. L'insediamento, attualmente abbandonato ed in avanzato stato di degrado, interessa un'area che, compresa tra il fiume Oglio e la seriola vecchia di Chiari, si estende per una lunghezza di circa 700 ml, con una profondità di circa 100 ml.

Il riuso funzionale dell'area è riconducibile, per una parte prevalente, al settore produttivo, rivolto non solo alla produzione di beni materiali, ma anche a quella di beni immateriali (settori della tecnologia, del design, dei servizi o legate ad ambiti culturali). Sono consentite inoltre destinazioni commerciali-terziarie, ricettive (ostello della gioventù), ludico-ricreative e sportive (palestre, fitness), residenziali (nella parte più a nord). Sono inoltre previsti interventi volti alla produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, idroelettrico, ecc...), alla riorganizzazione della viabilità interna, dell'accessibilità all'ambito e al reperimento di idonei spazi da destinare a parcheggi.

Il recupero degli edifici industriali, attualmente dismessi e obsoleti, prevede di liberare dalle superfetazioni e dalle incongrue addizioni conseguenti ad operazioni adattive, i volumi originari ancora dotati di significative qualità architettoniche. Ciò al fine di consentire, non solo l'insediamento di nuove funzioni, ma anche la valorizzazione degli aspetti estetico-formali del contenitore architettonico che conferiscono all'intero ambito un valore aggiunto in termini di attrattività e qualità.

TIPO di MODIFICA: normativa.

OGGETTO: La variante proposta, introduce modifiche alle previsioni vigenti che, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, sono volte alla “... *riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti,...*”.

Per quanto riguarda l'attuazione dell'ambito, prevista tramite Piano Particolareggiato con l'obbligo di assoggettamento al parere del Parco dell'Oglio Nord durante l'iter di approvazione è stato inserito l'obbligo di predisposizione di uno studio del rischio idraulico, che dovrà essere predisposto per qualsiasi intervento edilizio, anche per quelli in assenza di piano attuativo.

Viene, inoltre, specificato che *“fino all'approvazione del Piano attuativo per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).*

E' stato eliminato l'obbligo di realizzare interventi rivolti al ripristino centrale idroelettrica, e relativi spazi funzionali annessi, per la creazione di polo energetico, con possibilità di visite a scopo didattico e culturale. _

Rimangono inalterati gli indici e parametri previsti per l'ambito in oggetto.

AdT n. 10

DESCRIZIONE: La trasformazione prevede un intervento destinato a residenza e servizi pubblici. Esso consiste nel sostanziale ridimensionamento del precedente piano particolareggiato (CIS 6), previsto dal PRG previgente, nonché del AdT n. 10 del PGT vigente.

L'area confina su tre lati con gli ambiti urbani di San Pancrazio, costituiti in parte da tessuti residenziali e in parte da piccole attività artigianali e commerciali.

TIPO di MODIFICA: cartografica e normativa.

OGGETTO: La variante propone di stralciare dall'AdT e conservare a verde la consistente porzione di area interposta tra la via Napoli e la frazione di San Pancrazio (circa 53.369,40 mq), che per conformazione, compattezza e valore ecologico ambientale, costituisce un filtro verde tra l'abitato e l'edificazione più o meno rada delle prime propaggini della campagna. L'area ad ovest della via Napoli, già interessata da episodi edilizi, viene destinata invece al completamento edilizio, con episodi radi di residenziale (13.329,76 mq di ST).

Pertanto la superficie territoriale interessata dall'ambito passa da 66.699,16 mq previsti dal PGT vigente a 13.329,76 mq (- 53.369,39 mq), e la superficie lorda di pavimento ammissibile per l'ambito in oggetto, da 15.280 mq previsti dal PGT vigente, a 1.600 mq previsti dalla presente variante (- 13.682 mq).

Viene, inoltre, specificato che *“fino all'approvazione del Piano attuativo per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS)”*.

AdT n. 11

DESCRIZIONE: La trasformazione urbanistica prevede un Piano per Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica (PIP) ai sensi della L. 865/1971, posto a completamento degli ambiti produttivi esistenti.

L'area destinata a tale scopo infatti, è inserita in un comparto omogeneo di insediamenti produttivi esistenti. In particolare, essa confina: ad ovest, con il polo artigianale di San

Pancrazio; ad est, con le attività industriali del comune di Adro. Lungo il margine nord inoltre, l'ambito è prospiciente al tracciato autostradale, mentre a sud confina con la zona agricola di salvaguardia.

L'area si sviluppa lungo il percorso dell'autostrada per una lunghezza di circa 400 ml. Essa presenta profondità variabili da circa 200 ml, per la parte ad est della via Bornico, a circa 120 ml per la parte ad ovest. Una consistente fascia di mitigazione e compensazione ambientale, della profondità di circa 50 ml, è prevista lungo tutto il lato nord dell'area. Un'ulteriore fascia di mitigazione ambientale è prevista (con una profondità di 15 ml), ad ovest, lungo il confine con le attività artigianali esistenti e lungo il corso del Rio Miola.

TIPO di MODIFICA: normativa.

OGGETTO: Viene proposta una modifica inerente esclusivamente le modalità di attuazione dell'ambito, in particolare viene introdotto il seguente comma: *“Verificata l'attuale rapporto tra offerta e domanda di insediamenti produttivi a prezzo calmierato (PIP), l'AC si riserva di valutare puntualmente la necessità di reperimento di tale servizio. Pertanto, se l'AC non ritenesse necessario procedere con il PIP e, solo nel caso in cui i proponenti provvedano ad attuare, in accordo con l'AC, l'intervento di riqualificazione della via Firenze e a realizzare la rotatoria prevista dal PdS, sarà consentita la presentazione di un Piano attuativo di iniziativa privata. Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione. Fino all'approvazione del Piano attuativo per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS)”*.

Viene inoltre specificato che: *“Nel caso in cui gli operatori provvedano, tramite la presentazione di un Piano attuativo di iniziativa privata, ad attuare, in accordo con l'AC, l'intervento di riqualificazione della via Firenze e a realizzare la rotatoria prevista dal PdS, tali opere saranno da considerarsi in aggiunta alla dotazione globale di servizi pubblici di cui alle precedenti lettere, a compensazione della mancata attuazione del PIP”*.

Inoltre si sottolinea che: *“Lo schema viabilistico riportato nell'allegato grafico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo. In sede di approvazione del PA, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di valutare e/o proporre soluzioni alternativa, senza che ciò costituisca variante al PGT”*.

Rimangono inalterati gli indici e parametri previsti per l'ambito in oggetto.

CRITICITA' AMBIENTALI: L'ambito ricade all'interno della fascia di rispetto stradale (autostrada): 60m, ad ovest dalla fascia di rispetto corsi d'acqua (Rio Miola): 10m; ed all'interno della fascia di rispetto Distanza da allevamenti.

Verso l'edificato residenziale esistente non potranno essere insediate attività insalubri di I° classe.

AdT n. 12

OGGETTO: inserimento nuovo AdT

Tale comparto è attualmente disciplinato dal Piano delle Regole, che lo ricomprende negli Ambiti a prevalente destinazione residenziale ed è in particolare classificato nelle “Aree soggette a piani attuativi previsti dal PRG (D.G.R. VII/12654 del 7/04/03), già convenzionati”, in quanto trattasi di area assoggettata ad un Piano di Recupero dell'ex cementeria Italcementi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, la cui Convenzione Urbanistica è stata successivamente stipulata tra il Comune di Palazzolo sull'Oglio e la ditta Costruzioni Palazzolesi in data 12 maggio 2005, con atto a rogito del Notaio Arrigo Staffieri, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta, registrata a Brescia in data 27 maggio 2005 al n. 2087.

Trattandosi di un comparto soggetto ad un Piano Attuativo ormai scaduto, è stato necessario ripianificare tale comparto suddividendolo in due comparti (AdT n. 12 e AdT n. 13) al fine di agevolare l'attuazione.

Si rimanda integralmente alla normativa del DdP per l'ambito in oggetto.

AdT n. 13

OGGETTO: inserimento nuovo AdT

Tale comparto è attualmente disciplinato dal Piano delle Regole, che lo ricomprende negli Ambiti a prevalente destinazione residenziale ed è in particolare classificato nelle “Aree soggette a piani attuativi previsti dal PRG (D.G.R. VII/12654 del 7/04/03), già convenzionati”, in quanto trattasi di area assoggettata ad un Piano di Recupero dell'ex cementeria Italcementi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, la cui Convenzione Urbanistica è stata successivamente stipulata tra il Comune di Palazzolo sull'Oglio e la ditta Costruzioni Palazzolesi in data 12 maggio 2005, con atto a rogito del Notaio Arrigo Staffieri, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta, registrata a Brescia in data 27 maggio 2005 al n. 2087.

Trattandosi di un comparto soggetto ad un Piano Attuativo ormai scaduto, è stato necessario ripianificare tale comparto suddividendolo in due comparti (AdT n. 12 e AdT n. 13) al fine di agevolare l'attuazione.

Si rimanda integralmente alla normativa del DdP per l'ambito in oggetto.

AdT n. 14

OGGETTO: inserimento nuovo AdT

Con deliberazione della Giunta Comunale in data 26 novembre 2013 n. 126 è stato approvato un atto di indirizzo per la sottoscrizione dell'accordo sostitutivo del provvedimento amministrativo, ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/90, relativo all'area di via Torino – Impianto FM Recupero, con il quale, in sintesi prevede:

- la presa d'atto da parte del Comune dell'intervenuto rilascio in favore della Società dell'autorizzazione n. 573 del 26 febbraio 2009 da parte della Provincia di Brescia, per la realizzazione e gestione, ai sensi dell'art. 208 del decreto legislativo n. 152 del 2006 s.m.i., di un impianto di recupero rifiuti speciali non pericolosi decadenti dall'attività di

trattamento;

- ricordato che l'area in cui è situato l'impianto è classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio nel "*Sistema ambientale - Ambiti di valore agronomico/Ambientale - MC Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità*", in cui risultano ammesse "... *opere realizzate in funzione della coltivazione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché delle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 c.c. quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, nonché per l'esercizio dell'attività agromeccanica*" (art. 58.4 siccome richiamato dall'art. 62.3 delle NTA del Piano delle Regole vigente), l'Amministrazione Comunale si è impegnata, nell'ambito del procedimento di variante al vigente Piano di Governo del Territorio, esclusivamente nel caso di dismissione dell'impianto, a prevedere nell'area in questione un unico comparto da assoggettare alla formazione di un piano attuativo avente destinazione produttiva e terziaria.

Si rimanda integralmente alla normativa del DdP per l'ambito in oggetto.

Si specifica che la presente variante, all'interno del Documento di Piano, prevede i seguenti incrementi/decrementi di superficie territoriale e di superficie lorda di pavimento:

	ST (mq) PGT vigente	ST (mq) Variante PGT	Variante ST (mq)	Slp (mq) PGT vigente	Slp (mq) Variante PGT	Variante Slp (mq)	Abitanti (150 mc/ab)
AdT 1 produttivo	99.292,00	99.292,00	0,00	64.540,00	64.540,00	0,00	0,00
AdT 2 produttivo	80.410,00	60013	-20397	52.266,00	37480	-14786	0,00
AdT 3 produttivo	65.414,00	65.414,00	0,00	42.519,00	42.519,00	0,00	0,00
Adt 4 residenziale	8.512,00	8.512,00	0,00	3.400,00	4.000,00	600,00	-8,00
AdT 5 residenziale	17.774,00	17.774,00	0,00	9.775,00	9.775,00	0,00	0,00
AdT 6 residenziale	15.749,00	15.749,00	0,00	8.662,00	7900	762	-50,00
AdT 7 residenziale	18.195,00	18.195,00	0,00	10.007,00	10.007,00	0,00	0,00
AdT 8 residenziale	37.161,00	37.161,00	0,00	7050	7.050,00	0,00	0,00
AdT 9 centro polifunzionale	56.706,00	56.706,00	0,00	22.300,00	22.300,00	0	0,00
AdT 10 residenziale	66.699,00	13.329,00	-53.370,00	15.280,00	1.600,00	-13.680,00	-263,60
AdT 11 produttivo	73.580,00	73.580,00	0,00	47.827,00	47.827,00	0,00	0,00
AdT 12 Terziario	76.228,00 (da convenz.)	66.384,00	2.400,00	41.925,00	28.000,00	-10.925,00	-184,64
AdT 13 residenziale		12.244,00			3.000,00		
AdT 14 produttivo	0,00	14.510,00	14.510,00	0,00	7.000,00	7.000,00	0,00
TOTALE	615.720,00	558863	-56857	325551	292998	-32553	-506,24

Visti i valori sopra ricavati, il bilancio urbanistico teorico complessivo della variante generale al PGT, per quanto concerne gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, si riassume come segue:

- viene ridotta la superficie territoriale degli AdT del 9,2% e le previsioni edificatorie, in termini di superficie lorda di pavimento, del 10%;
- viene complessivamente ridotto il carico insediativo di 506 abitanti rispetto al vigente PGT.

Inoltre, all'interno del Documento di Piano sono state apportate le seguenti modifiche:

VARIANTE n. 1 DdP
TIPO MODIFICA: cartografica e normativa
OGGETTO: - Adeguamento degli atti del Piano di Governo del Territorio comunale alla disciplina paesaggistica del PTR della Regione Lombardia a sensi dell'art. 77 della LR 12/05 e s.m.i. e verifica di coerenza con gli obiettivi individuati nel Documento di Piano del PTR. • Adeguamento degli atti del Piano di Governo del Territorio comunale alla variante di adeguamento alla LR 12/05 e s.m.i. del PTCP approvata.

VARIANTE n. 2 DdP
TIPO MODIFICA: cartografica
OGGETTO: - Aggiornamento della carta del sistema dei vincoli vigenti nel territorio comunale allegata al PGT (tavole 8 e 9 del DdP): inserimento di nuovi beni a vincolo monumentale, mappe del rischio di alluvione, aggiornamento della localizzazione degli allevamenti zootecnici e delle relative fasce di rispetto secondo l'elenco inviato dall'ASL, aggiornamento siti RIR.

VARIANTE n. 3 DdP e PdR
OGGETTO: Aggiornamento dell'Elaborato tecnico di Rischio di Incidente Rilevante (ERIR) al fine di recepirlo nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole. In particolare viene previsto lo stralcio della ditta Sperry Wictor, che non rientra nell'assoggettabilità del D.Lgs 105/2015, e l'inserimento della notifica di cui all'art. 13 del sopra citato decreto da parte della ditta Metagalvano inoltrata in data 25/05/2016.
OBIETTIVI DI PIANO: recepimento delle indicazioni contenute nell'ERIR secondo le prescrizioni contenute nel parere ARPA pervenuto al protocollo comunale in data 16/09/2013, prot. n. 23687.

Si riportano, in seguito, la descrizione e l'analisi delle varianti che riguardano il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi:

VARIANTE n. 1 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa
OGGETTO: L'articolo 10.1 "Modalità e strumenti di attuazione del Piano delle Regole" delle NTA del Piano delle Regole, viene integrato come segue: "1. Omissis Fino all'approvazione dei relativi Piani attuativi e comunque fatte salve eventuali specifiche per i singoli ambiti, per gli immobili esistenti negli ambiti soggetti a PA e PdCc, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi

dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).

2. In via generale, sono subordinati a Piano Attuativo gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica, quelli di Nuova costruzione, Ampliamento, nonché quelli che comportino la sostituzione del tessuto edilizio esistente che superino le seguenti soglie:

- Slp residenziale di progetto > di mq 800
- Slp produttive di progetto > di mq 1.500 **solo in caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti di fabbricati con più attività produttive e non per nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti di singole attività produttive.**
- Slp commerciali-direzionali di progetto > di mq 600
- Slp a destinazione mista > di mq 1.000”

VARIANTE n. 2 PdR

ATTI PGT: Piano delle Regole

TIPO MODIFICA: normativa

OGGETTO: Introduzione, all'articolo 10.7 delle NTA del Piano delle Regole, della lettera e), comma 4:

“e) la realizzazione di una quota di edilizia produttiva convenzionata non superiore al 30% della S.I.p. realizzabile, per ambito di trasformazione produttivo, che potrà essere richiesta in sede di approvazione del relativo piano attuativo. L'edilizia produttiva convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive (terreni, capannoni, alloggi e uffici pertinenziali), realizzate dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi o i fabbricati produttivi”.

VARIANTE n. 3 PdR

ATTI PGT: Piano delle Regole

TIPO MODIFICA: normativa

OGGETTO: Viene integrato il corpo normativo delle NTA del PdR, all'art. 16, recante disposizioni per Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione e esposizione al gas radon, in particolare con l'introduzione dei commi 1,2 e 5, come segue:

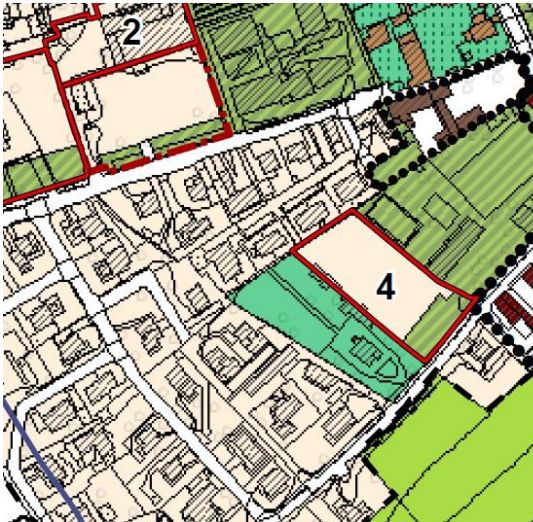
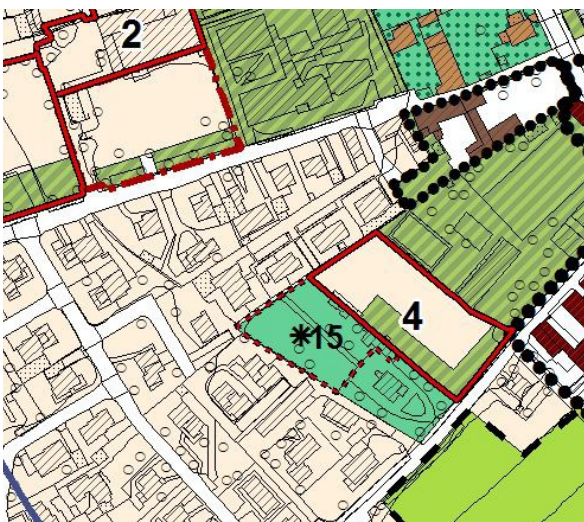
- “1. I criteri di installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, nonché degli apparati di ricezione televisiva satellitari, sono disciplinati dalla Legge 249 del 31 luglio 1997, dall'apposito piano di cui all'articolo 4 della L.R. 11/2001 e dagli indirizzi regionali introdotti dalla D.G.R. n. VII/7351/2001 e dal Piano territoriale Regionale vigente. Per qualsiasi aspetto non contemplato nelle presenti norme si dovrà fare riferimento alle normative sopra citate.**
2. Ai sensi della D.G.R. n. VII/7351/2001 si individuano quali:
- “aree di particolare tutela”, le aree ricomprese entro 100m dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;
 - “aree 1”, tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC);
 - “aree 2”, gli ambiti esteri al TUC.
3. Omissis (come PGT vigente)
4. Omissis (come PGT vigente)
- 5. Le presenti norme richiamano integralmente i contenuti e le disposizioni di cui alle “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor”, approvate dalla Regione Lombardia con Decreto n. 12678 del 21/12/2011”.**

VARIANTE n. 4 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa
OGGETTO: Viene integrato il corpo normativo delle NTA del PdR, all'art. 19, in merito alla classificazione delle destinazioni d'uso, secondo le ultime disposizioni normative (LR 27/2015 in materia di turismo).

VARIANTE n. 5 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole – Nuclei di Antica Formazione (NAF)
TIPO MODIFICA: normativa
OGGETTO: Vengono accolte alcune istanze in merito a fabbricati ubicati all'interno dei nuclei di antica formazione, in particolare: Per l'ambito del Piano di Recupero n. 5, riguardante alcuni immobili siti in via Cortevazzo nel centro storico del quartiere Riva, già oggetto di un Piano di Recupero approvato con deliberazione consiliare n. 70 del 28 luglio 2004, successivamente convenzionato nell'anno 2005, si prevede la possibilità, nel rispetto della capacità edificatoria e dei parametri edilizi del Piano di Recupero originario, della sua suddivisione in due unità minime di intervento, fermo restando la preventiva approvazione di un piani volumetrico originario che interessi tutto il comparto (parziale

accoglimento dell'istanza 103);

- Gli studi professionali potranno essere insediati in tutti i piani nel caso in cui sia verificata l'accessibilità e la dotazione di parcheggi (istanza 8);
- Per l'edificio contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 16*, è ammesso l'ampliamento della volumetria esistente attraverso il tamponamento del balcone esistente che dovrà essere effettuato con adeguata struttura in ferro e vetro (istanza n. 10);
- Per l'edificio contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 17*, saranno ammesse anche le destinazioni complementari/compatibili con la destinazione d'uso produttiva (art. 19 comma 1 lettera c) punto 6) trattandosi di cascina da tempo inglobata nella zona produttiva (istanza n. 12).
- Per l'edificio contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 25*, saranno ammesse anche le destinazioni di cui all'art. 19 comma 1 lettera a), b) e c), trattandosi di cascina da tempo inglobata nella zona produttiva (istanza n. 45).

VARIANTE n. 6 PdR	
ATTI PGT: Piano delle Regole	
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica	
OGGETTO: Accoglimento di una istanza in classe Piani Attuativi previsti dal PdR a destinazione prevalentemente residenziale.	
<i>“Per il piano attuativo n. 4, a destinazione prevalentemente residenziale, viene parzialmente modificata la ubicazione delle aree standard previste. (istanza n. 104)”.</i>	
	
ESTRATTO PGT VIGENTE	ESTRATTO PGT VARIATO

VARIANTE n. 7 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa.

OGGETTO: Accoglimento di una istanza in classe 1c (art. 38), in particolare:

“Per l'edificio contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 15, la possibilità di effettuare un intervento di nuova costruzione a destinazione residenziale pari a 300 mq di slp, è assentibile tramite PdCc che preveda la demolizione dei volumi esistenti. (istanza n. 5)”.*



ESTRATTO PGT VARIATO

VARIANTE n. 8 PdR

ATTI PGT: Piano delle Regole

TIPO MODIFICA: normativa e cartografica

OGGETTO: Ri-esercizio della potestà pianificatoria in conseguenza della Sentenza del T.A.R. Brescia n. 545/2014 che ha annullato per la parte oggetto del ricorso cui è riferita la Sentenza stessa il PGT approvato.

Il T.A.R. Brescia con Sentenza n. 545/2014 ha accolto i ricorsi presentati da un soggetto privato nei confronti sia del previgente Piano Regolatore che del vigente Piano di Governo del Territorio, relativi all'area di Sua proprietà ricadente all'interno del perimetro del Parco Oglio nord, ricorsi che sono stati riuniti con tale Sentenza che ha annullato “in parte qua” il PGT approvato.

Tale sentenza, in sintesi, decide su due ricorsi presentati dal Signor Ranghetti Giacomo, in qualità di proprietario dell'area individuata catastalmente con i mappali nn. 137 e 141 del Foglio 8 del N.C.T., il primo nell'anno 2002 contro la delibera di adozione e approvazione del previgente Piano Regolatore Generale (PRG) e contro la delibera della Giunta Regionale della Lombardia che chiedeva alcune modifiche d'ufficio del medesimo Piano e, quindi, anche contro Regione Lombardia, ed il secondo, nell'anno 2013, contro il Comune di Palazzolo per l'annullamento sia della delibera di adozione

del PGT, che di quella di approvazione del medesimo PGT. La stessa Sentenza richiede al Comune di Palazzolo sull'Oglio una nuova pianificazione dell'area di proprietà del Signor Ranghetti, che è stata ricompresa nel PGT approvato nel piano attuativo n. 1 previsto dal Piano delle Regole, articolato in tre ambiti rispettivamente individuati come n. 1a, n. 1b e n. 1c.

In particolare per tale area, sita in via Sgrazzuti, è individuata come ambito n. 1b con destinazione a servizi pubblici, se ne prevede la permuta con gli altri due ambiti individuati con i numeri nn. 1a e 1c, di proprietà comunale sui quali è prevista la realizzazione di una volumetria residenziale di circa 4.000 metri cubi.

In sostanza, con il PGT approvato e come detto in parte annullato dal T.A.R. Brescia con la citata Sentenza, l'intestato Comune prevedeva la cessione dell'area di proprietà del Signor Ranghetti, gravata da delicate problematiche di carattere idrogeologico, previo corrispettivo a Suo favore di due aree di proprietà comunali munite di una congrua capacità edificatoria (ciò in ragione delle vicende urbanistiche e giurisprudenziali che hanno interessato l'area che si omettono in questa sede).

Il PGT prevedeva infatti per l'area in questione, considerata la sua ubicazione, l'ampliamento del confinante Parco fluviale, che delimita l'area stessa sui lati nord ed ovest, con l'obiettivo di rafforzare e valorizzare tutti gli ambiti adiacenti il corso del fiume Oglio con vocazione eco-turistica.

L'area, come accennato, è compresa nel perimetro di codesto Parco regionale dell'Oglio nord, come tale soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lett. c) ed f), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, che classifica l'area come “zona di iniziativa comunale orientata” in parte compresa in “zona I: aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena contempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni”.

Inoltre sull'area in argomento permane tuttora il vincolo di inedificabilità previsto dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), in quanto la stessa area risulta contenuta nella Fascia Fluviale B del PAI, tant'è che nell'ambito della redazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, è stato redatto dal Dott. Ing. Giuseppe Rossi lo Studio della valutazione delle condizioni di rischio idraulico nelle aree interne al centro edificato di Palazzolo s/O classificate nel PAI a rischio idrogeologico molto elevato “I” e “B-Pr” e nella Fascia “B” del Fiume Oglio, in relazione alle possibili esondazioni fluviali.

Tale previsione del PAI è tuttora vigente, nonostante debba essere ricordato che il T.A.R. di Brescia, con sentenza n. 550/99, depositata il 14 Giugno 1999, accoglieva ricorso presentato dal Signor Ranghetti, richiamando nelle motivazioni della sentenza la relazione geologica ed idraulica predisposta per conto del ricorrente come riportato a pagina 5 della sentenza: “Le conclusioni, cui la relazione giunge, sono le seguenti: La breve esposizione e le considerazioni che precedono, seppure sommarie e non approfondite, si basano su dati oggettivi, effettivamente rilevati, e si ritiene possano consentire di affermare che il deflusso nel centro di Palazzolo di piene del fiume Oglio di

entità rilevante, quali quelle con portate dell'ordine di 420 metri cubi al secondo, non produce livelli delle acque tali da sommergere il terreno di proprietà del sig. Ranghetti". Considerato però che tale area è stata sostanzialmente messa in sicurezza, in quanto, in corrispondenza del nuovo parco fluviale effettuato nell'area compresa tra la sponda sinistra dell'Oglio e la Seriola Vecchia di Chiari, a monte del ponte di via XX Settembre, è stato realizzato un terrapieno delimitante l'area golenale che costituisce un argine a quota di sicurezza nei confronti delle massime piene dell'Oglio, intestato contro il rilevato stradale di accesso al ponte da un lato, e la Seriola Vecchia di Chiari dall'altro, a difesa della zona abitata, e considerato quindi che gli elaborati dello Studio della valutazione delle condizioni di rischio idraulico evidenziano che l'area Ranghetti risulta difesa nei confronti delle massime piene dell'Oglio, l'Amministrazione Comunale di Palazzolo, sulla base dello studio idraulico effettuato, ha chiesto all'Autorità di Bacino del Fiume Po, tramite la Regione Lombardia, la modifica della Fascia Fluviale B relativamente alla porzione di territorio difesa dal terrapieno al fine di localizzarvi però opere di interesse pubblico.

Il suddetto parere è stato quindi espresso dalla Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Urbanistica – Tutela e valorizzazione del territorio – Pianificazione e programmazione di bacino e locale, in data 19 marzo 2012 - protocollo numero Z1.2012.0007552 e, per la parte che qui interessa, testualmente recita: "per quanto riguarda la richiesta di modifica della fascia fluviale B a seguito della realizzazione di un terrapieno delimitante l'area golenale in corrispondenza del nuovo parco fluviale creato tra la sponda sinistra del fiume Oglio e la Seriola Vecchia di Chiari a monte del ponte di via XX settembre, si comunica che la segnalazione verrà presentata all'Autorità di Bacino, che legge per conoscenza, nell'ambito delle attività previste per l'attuazione della Direttiva Europea 2007/60/CE, relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni, che contemplano anche l'elaborazione entro il 2015 di un Progetto di Variante al PAI comprensivo anche della revisione delle fasce fluviali".

Il sopra citato parere è stato richiesto in quanto, in fascia B del PAI, per un'area esterna al perimetro del centro edificato quale quella in questione, vigono le disposizioni di cui agli articoli 30, 38 e 39 del PAI medesimo, che consentono unicamente costruzioni finalizzate all'attività agricola, o interventi su edifici esistenti, mentre non sono consentite invece nuove edificazioni a scopo residenziale.

In particolare si ricorda che i territori delle fasce A e B individuati dal Piano sono destinati, secondo quanto disposto dall'articolo 39 - comma 1 - lett. a) del PAI a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lett. a) della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Lo stesso articolo 39, al comma 6, prevede che i Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici devono evitare, nella fascia A, e contenere, nella fascia B, la localizzazione di opere pubbliche e favorire nelle stesse fasce aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico ambientale.

Stante il sopra richiamato quadro vincolistico, al fine di ottemperare alla Sentenza del

T.A.R. Brescia n. 545/2014, sono stati formulati i seguenti quesiti in merito alla possibilità edificatoria sull'area in argomento:

- in data 22 aprile 2015 – con nota protocollo n. 11556, all'Autorità di Bacino del Fiume Po;

- in data 22 aprile 2015 – con nota protocollo n. 11563, all'Ente Parco Oglio nord.

Il Parco Oglio nord con nota protocollo n. 1756 del 22 maggio 2015 dopo avere richiamato la classificazione dell'area nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, ha comunicato che “il PGT del Comune deve adeguarsi al Piano del Parco, ovvero, dovrà individuare l'area di proprietà del Sig. Ranghetti Giacomo individuata catastalmente al foglio 8 mappale 137 e 141 NCT, come parte zona agricola e parte zona di interesse naturalistico e paesaggistico, dove, si ribadisce, che la nuova edificazione non è consentita, se non in zona agricola nelle limitazioni di legge”.

L'Autorità di Bacino del Fiume Po, con nota del 5 agosto 2015 – protocollo n. 5478, dopo aver ricordato che l'area risulta allagabile per la piena con tempo di ritorno 200 anni oltreché nel PAI anche nello Studio di fattibilità per la sistemazione idraulica del fiume Oglio redatto a cura dell'Autorità di bacino nel 2004, conclude indicando che “alla luce degli elementi conoscitivi attualmente disponibili in merito alle condizioni di pericolosità dell'area ed alla sua collocazione nell'ambito di un parco fluviale che ne conferma la vocazione prettamente naturalistica e ricreativa, si ritiene necessario confermare tale area all'interno della fascia B del PAI”.

Infine, l'area di cui all'Ambito 1b, è ricompresa dalla Mappe della pericolosità e dalle Mappe del rischio di alluvione di cui al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Po, brevemente PGRA-Po (cfr. paragrafo 4.5.1), in parte con codice scenario alluvione H e in parte codice scenario alluvione M e codice scenario alluvione L, riguardanti tutta la fascia che segue il corso del fiume Oglio.

Tutto ciò premesso, a seguito della Sentenza del T.A.R. Brescia n. 545/2014 ed in particolare di quanto previsto al punto 4 della stessa “il ri-esercizio della potestà amministrativa potrebbe determinare la positiva definizione della vertenza”, l'Amministrazione Comunale, al fine di ottemperare alla Sentenza medesima, ha proceduto a:

- in data 1 dicembre si è tenuto un incontro presso il Comune, del quale ne è stato redatto apposito verbale trasmesso alle parti in data 22 dicembre 2014;
- con note del 22 aprile 2015 – protocollo n. 11556 e protocollo n. 11563, sono stati formulati i quesiti relativi alla possibilità di edificazione all'ambito n. 1b (area di via Sgrazzuti - mappali nn. 137 e 141 del Foglio 8) rispettivamente all'Autorità di Bacino del Fiume Po e all'Ente Parco Oglio nord;
- in data 25 maggio 2015, al n. 14284 di protocollo comunale, perveniva la risposta del 22 maggio 2015 – protocollo n. 1756 da parte dell'Ente Parco Oglio nord;
- con nota del 4 giugno 2015 – protocollo n. 15101, sono stati trasmessi al proprietario dell'Ambito 1b, i quesiti di cui al precedente punto 2 e la risposta del Parco Oglio nord;

- con nota del 20 luglio 2015 – protocollo n. 19121, è stato comunicato al proprietario dell'Ambito 1b, che con deliberazione della Giunta Comunale n. 86 in data 23 giugno 2015 è stato avviato il procedimento della variante generale al PGT, informando altresì che eventuali istanze potevano essere presentate entro il giorno 14 settembre 2015;
- con nota del 18 agosto 2015 – protocollo n. 21614, veniva trasmessa la risposta dell'Autorità di bacino del Fiume Po, pervenuta allo scrivente Comune in data 6 agosto 2015 – protocollo n. 20818;
- con nota trasmessa in data 4 dicembre 2015, il proprietario dell'ambito 1b veniva invitato ad un incontro relativo alla variante al PGT in itinere e riferito in particolare all'area di Sua proprietà di via Sgrazzuti, proposto per la data di giovedì 17 dicembre 2015. Tale invito veniva riscontrato unicamente dal Suo tecnico incaricato. L'incontro si svolgeva in data 17 dicembre 2015 e, nel corso dello stesso, tuttavia, non emergevano proposte o richieste specifiche;
- con nota del 14 giugno 2016 - protocollo n. 16430, è stato invitato il proprietario dell'ambito 1b ad un incontro per il giorno 21 giugno 2016;
- considerato che con comunicazione a mezzo mail pervenuta in pari data del 21 giugno, è stata comunicata la Sua impossibilità a partecipare, con successiva nota del 1 luglio 2016 – protocollo n. 18240, lo stesso è stato invitato ad un nuovo incontro proposto per giovedì 14 luglio;
- anche tale richiesta è rimasta priva di riscontro.

Il Piano delle Regole vigente prevede tra i piani attuativi a destinazione prevalentemente residenziale, il piano attuativo n. 1, articolato in tre ambiti (1a, 1b, 1c).

Per l'Ambito 1b, destinato a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, è prevista la cessione all'AC in permuta agli altri due ambiti (1a e 1c), a cui è assegnata una SIp a destinazione residenziale pari a complessivi 1333 mq..

A seguito della Sentenza del T.A.R. Brescia n. 545/2014 ed in particolare di quanto previsto al punto 4 della stessa, si è proceduto a ripianificare tale previsione come segue:

L'Ambito 1 b, riguardante le aree individuate al Catasto Terreni con i mappali nn. 137 e 141 del Foglio 8, è individuato dagli elaborati del Piano delle Regole e destinato dal Piano dei Servizi a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale. Tale ambito è assoggettato a pianificazione territoriale sovraordinata e nello specifico:

- è compreso in fascia fluviale B del P.A.I.;
- è compreso nelle aree allagabili del PGRA;
- ricade all'interno del PTC del Parco Oglio nord ed è soggetto a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lettere c) ed f), del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

L'Ambito 1 b, ricompreso nel Piano delle Regole vigente all'interno del piano attuativo n.

1 e articolato in tre ambiti rispettivamente individuati come n. 1a, n. 1b e n. 1c, è altresì interessato da una annosa vicenda giudiziaria attualmente epilogata nella Sentenza del T.A.R. Di Brescia n. 545/2014.

Pertanto, in attuazione di quanto disposto in particolare al punto 4 della predetta sentenza, si prevede che, a fronte della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'ambito 1b, venga assegnata, a titolo di compensazione, una capacità edificatoria da realizzare in uno dei seguenti ambiti (alternativi tra loro e in disponibilità dell'AC), già destinati dal PdR come piani attuativi a destinazione residenziale:

Nu m.	Superfi cie territori ale	Indici e parametri				Servizi pubblici	Note
		SLP predefinit a	Indice UF	SLP	Altri parametri		
PA 5	IL PA 5, già previsto dal PGT vigente e di proprietà dell'AC, è individuato, dalla presente variante , come alternativa al PA 1 (ambiti 1a e 1c), in ottemperanza al punto 4 della Sentenza del T.A.R. Brescia n. 545/2014. Con la presente variante , si introduce inoltre un incremento volumetrico e si alleggeriscono gli obblighi in termini di reperimento degli standard.						
PA 5	4.137,4 3 mq	1365,35 mq 1.700,00 mq	/	/	RC: 40%SF, H max: 2piani	Residenziale: 18mq/ab (612 mq), Standard di qualità: 45€/mq Dall'importo dello standard di qualità suindicato potranno essere detratte eventuali opere di sistemazione dell'area di via Sgrazzuti ai fini della sua cessione gratuita al Comune, nonché i costi di demolizione della scuola esistente sull'area.	Scuola dell'infanzia G Rodari Presenza fascia di rispetto pozzo pubblico di via IV novembre.

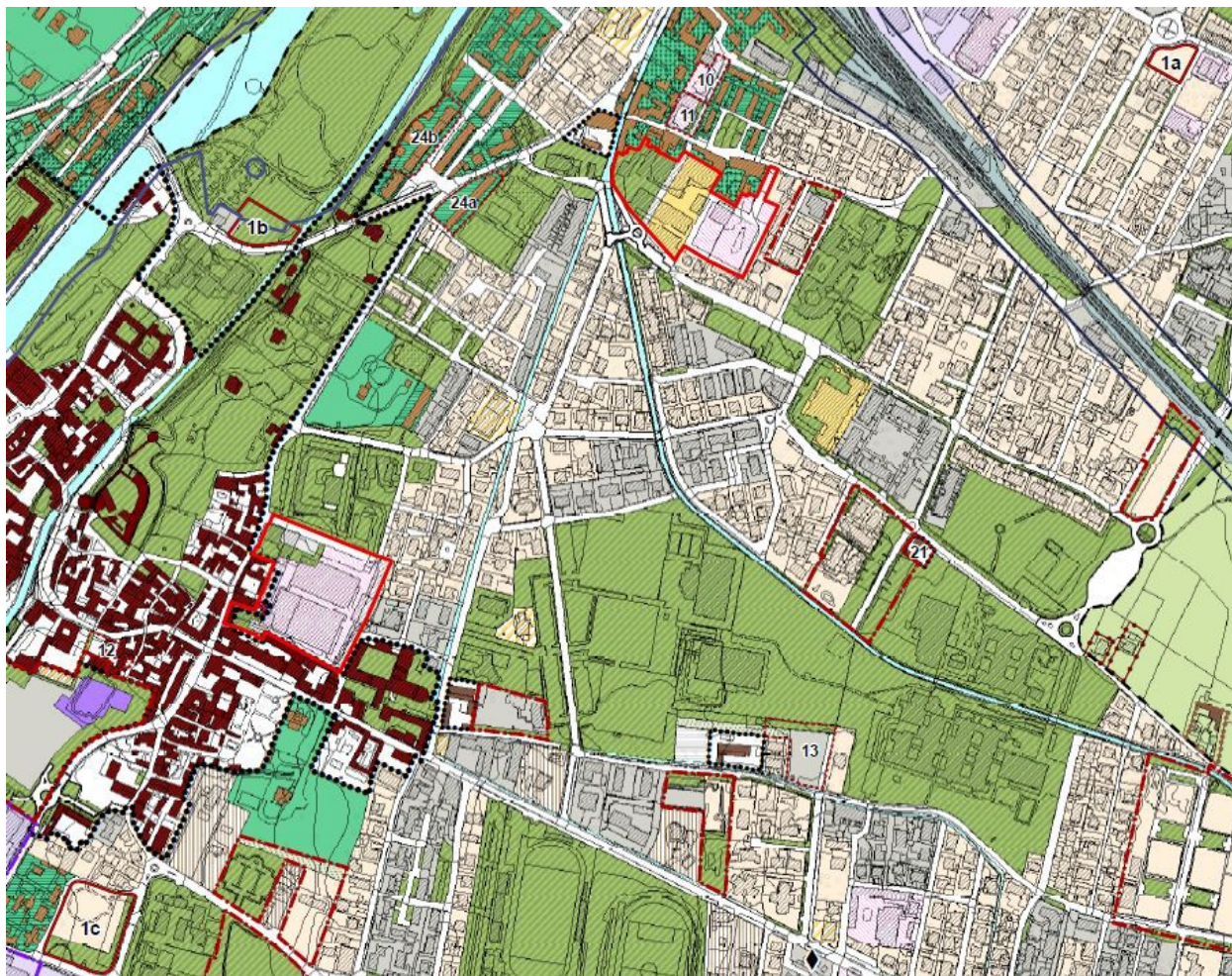


ESTRATTO PGT VARIATO

Num.	Superfici e territorial e	Indici e parametri				Servizi pubblici	Note
		SLP predefinita	Indice UF	SLP	Altri parametri		
PA 1 (ambiti 1a e 1c)	Il PA 1, già previsto dal vigente PGT, è suddiviso in due sub-ambiti: Piano attuativo in via Sora (PA n. 1a) e via Massimo d'Azeglio (PA n. 1c). Con la presente variante , si introduce un incremento volumetrico sull'ambito 1c e si alleggeriscono gli obblighi in termini di reperimento degli standard, in ottemperanza al punto 4 della Sentenza del T.A.R. Brescia n. 545/2014.					Piano attuativo in via Sora (PA n. 1a) e via Massimo d'Azeglio (PA n. 1c)	
1a	1.421,59 mq	333 mq a destinazione residenziale	/	/	RC: 30%SF, H max: 2piani		Residenziale: 18mq/ab (120mq), SP individuata: PA n. 1b: 2.514mq
1c	7.040,91 mq	1.000 mq a destinazione residenziale	/	/	RC: 30%SF, H max: 2piani		Residenziale: 18mq/ab (720mq 480mq), SP individuate: PA n. 1b:

Num.	Superfici e territorial e	Indici e parametri				Note
					2.514mq Servizi pubblici ripristino parcheggio esistente (1.176mq); realizzazione di un ulteriore parcheggio in fregio alla via Gardale, di fronte agli edifici scolastici (2.350mq) e adeguamento della sezione stradale della via D'Azeglio. Il Piano Attuativo dovrà prevedere la riqualificazione della sezione stradale della via D'Azeglio, la formazione di un parcheggio alberato sul lato sud del comparto, avente anche funzione di filtro rispetto alla zona artigianale esistente e la formazione di una fascia con piantumazioni di alto fusto sul	

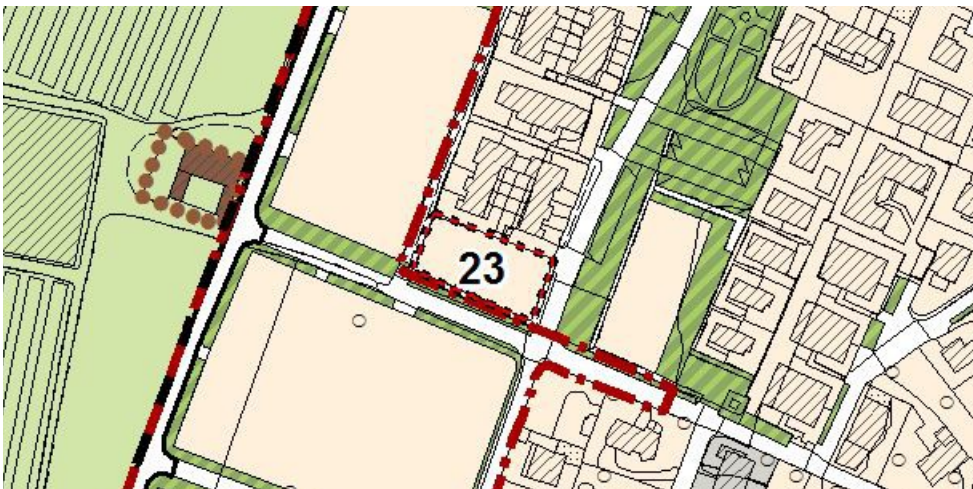
Num.	Superfici e territorial e	Indici e parametri				Servizi pubblici comparto fregio alla via Gardale.	Note



ESTRATTO PGT VARIATO

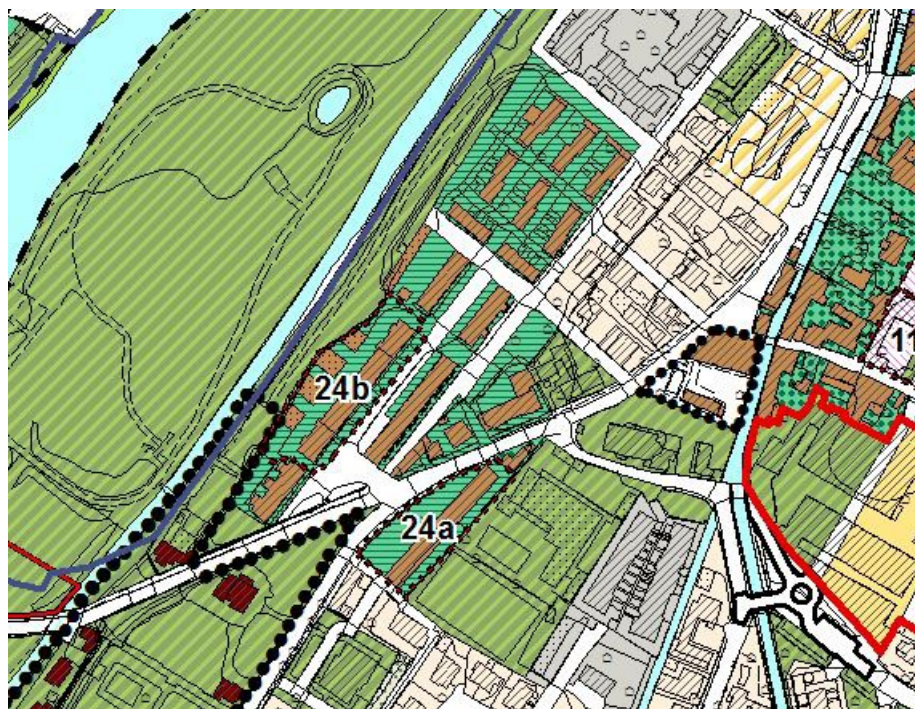
Per entrambi i PA, all'importo dello standard di qualità potranno essere detratte eventuali opere di sistemazione dell'area di via Sgrazuti (ambito 1c) ai fini della sua cessione gratuita al Comune. La possibilità è subordinata alla condizione che la cessione dell'ambito 1 b intervenga entro il termine di tre anni dalla data di efficacia della variante. Oltre il termine precedente, l'ambito 1b sarà assoggettato ad una nuova previsione (tramite variante al PGT) e i PA 1 (a e c) e 5 ritorneranno in disponibilità dell'AC. Nel caso di cessione dell'ambito 1b e approvazione del relativo PA, in attuazione di quanto ai punti precedente, l'ambito che non verrà coinvolto dal PA medesimo ritornerà in disponibilità dell'AC.

VARIANTE n. 9 PdR

ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica
OGGETTO: L'area oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato n. 23, sita in via Sabotino, è, nel Piano delle Regole vigente, già assoggettata al Permesso di Costruire convenzionato n. 24b, il quale prevede come standard di qualità la “riqualificazione edificio residenziale di interesse pubblico: case operaie”. La variante qui introdotta prevede la modifica della numerazione del Permesso di Costruire convenzionato (da 24 b a 23), la conferma degli stessi indici e parametri edificatori già previsti dal Piano delle Regole vigente (Slp: 1.296 mq, RC: 30%, Hmax: 3 piani) e la modifica dello standard di qualità, per il quale non si prevede più la riqualificazione di un edificio delle case operaie di via Marconi, bensì la corresponsione del 50% del corrispettivo economico dovuto per la destinazione terziaria/commerciale, pari a 32,50 €/mq.

ESTRATTO PGT VARIATO

VARIANTE n. 10 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica
OGGETTO: Per l'edificio oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato n. 24a (già individuato come permesso di costruire convenzionato n. 23 dal Piano delle Regole vigente), appartenente al complesso delle Case Operaie, la variante qui introdotta recepisce in primo luogo il Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia dell'11 aprile 2014, con il quale è stato dichiarato d'interesse culturale storico-artistico particolarmente importante ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (case operaie). Gli interventi edilizi consentiti, pertanto, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, sono subordinati alla preventiva acquisizione dell'Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici ai sensi dell'articolo 21 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Rispetto al Piano delle Regole non è quindi più consentita la demolizione e ricostruzione con sagoma diversa rispetto al fabbricato preesistente. Ulteriore aspetto di variante riguarda le destinazioni d'uso (nel Piano delle Regole vigente erano previste terziario commerciale ai piani terra e primo e

residenziale al piano secondo), per le quali la variante qui introdotta prevede la realizzazione di alloggi di housing sociale o di altre destinazioni di interesse pubblico socio assistenziale, da definire con la stipula della Convenzione per il rilascio del Permesso di Costruire.



ESTRATTO PGT

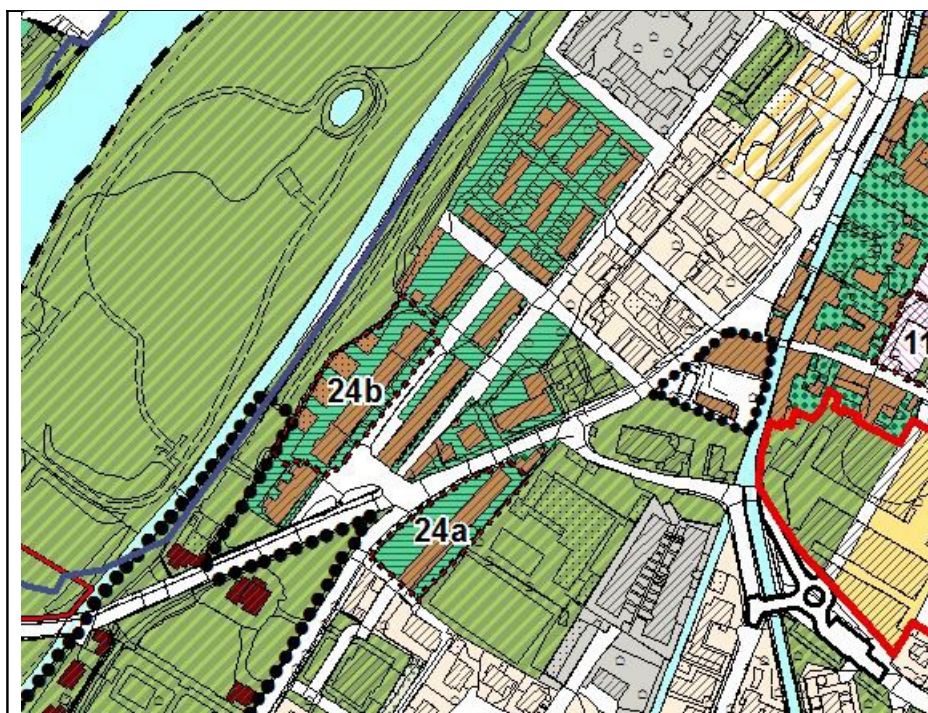
VARIATO

VARIANTE n. 11 PdR

ATTI PGT: Piano delle Regole

TIPO MODIFICA: normativa e cartografica

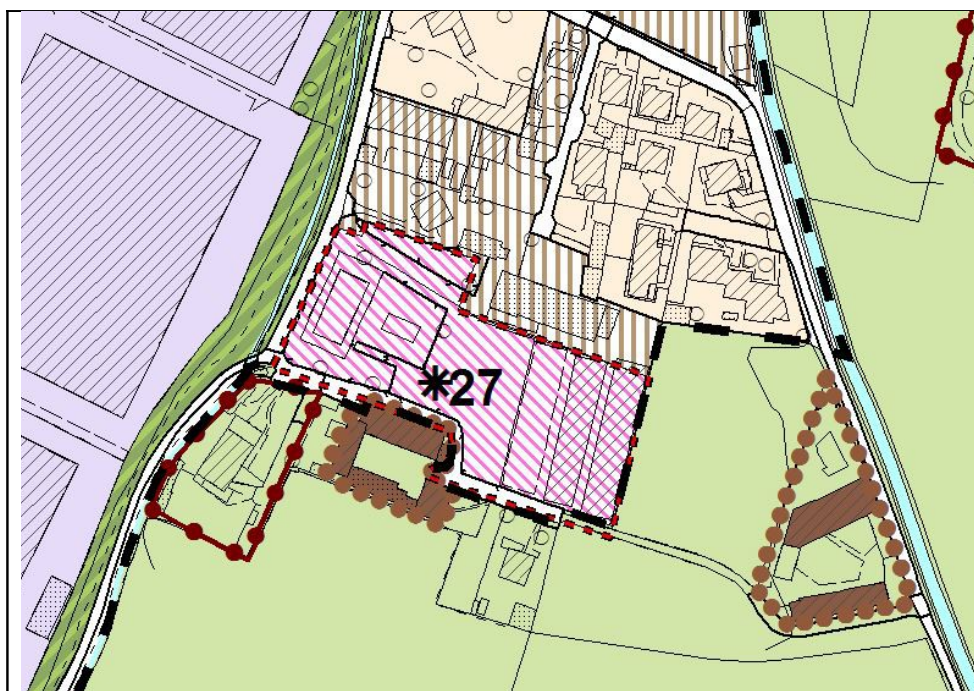
OGGETTO: Per l'edificio oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato n. 24b (già individuato come permesso di costruire convenzionato n. 24a dal Piano delle Regole vigente), appartenente al complesso delle Case Operaie, la variante qui introdotta recepisce in primo luogo il Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia dell'11 aprile 2014, con il quale lo stesso edificio è stato assoggettato a tutela indiretta ai sensi dell'articolo 45 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Gli interventi edilizi consentiti, pertanto, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione della parte centrale del fabbricato come previsto dalla relazione allegata al citato Decreto di vincolo, sono subordinati alla preventiva acquisizione dell'Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Ulteriore aspetto di variante riguarda lo standard di qualità per il quale si prevedono interventi di riqualificazione e sistemazione delle aree esterne di uso pubblico da definire con la Convenzione da stipularsi per il rilascio del Permesso di Costruire.



ESTRATTO PGT

VARIATO

VARIANTE n. 12 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica
OGGETTO: La variante qui introdotta, in parziale accoglimento di una istanza (la n. 84) riguarda un ambito individuato dal Piano delle Regole vigente come “Aree interessate da piani attuativi, già previsti dal PRG (D.G.R. VII/12654 del 7/04/03) e confermate dal PGT”, in quanto riguardante l’area interessata dal Piano di Lottizzazione a destinazione residenziale denominato Ambito di Recupero Urbano n. 3 (ARU 3) approvato definitivamente in variante al previgente Piano Regolatore Generale ai sensi della legge regionale 23/97, ma successivamente non più convenzionato e di conseguenza attuato. Tale Piano di Lottizzazione prevedeva la realizzazione di una Slp a destinazione residenziale di 1.945,32 mq. Tale Ambito viene ora assoggettato ad un Permesso di Costruire convenzionato, con la possibilità di realizzare una slp di 800 mq a destinazione residenziale (pertanto diminuendo di 1.145,32 mq la slp realizzabile) con l’obbligo di realizzare una fascia di mitigazione ambientale verso la cascina confinante in lato sud con l’Ambito e di demolire i fabbricati esistenti.



ESTRATTO PGT

VARIATO

VARIANTE n. 13 PdR

ATTI PGT: Piano delle Regole

TIPO MODIFICA: normativa

OGGETTO: All'interno delle **"Norme generali relative alle classi degli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva"** è stato aggiornato il **comma 4 dell'art. 47.6 "Destinazioni d'uso ammesse ed escluse"**, inerente le prescrizioni particolari, come segue:

"Prescrizioni particolari. Nelle zone D, l'insediamento di nuove attività classificate insalubri di I Classe, di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, è subordinato alla stipula di una "Convenzione Ecologica" che preveda l'impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività. Ai sensi dell'articolo 216 del R.D. n. 1265/1934, l'insediamento di nuove attività produttive classificate come industrie insalubri di prima classe, secondo l'elenco approvato con il Decreto Ministeriale 5 settembre 1994, è subordinato alla presentazione di una comunicazione preventiva al Comune, affinché ne possano essere valutati gli effetti sulla salute pubblica. Il Comune, qualora lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietare l'attivazione dell'industria o subordinarla a determinate cautele e può chiedere la stipula di una convenzione ecologica che preveda l'impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività:

- effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;
- inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'aria;

- le cautele nell'approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;
- ~~preveda interventi di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull'ambiente circostante che di carattere sociale.~~ **preveda interventi di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull'ambiente circostante che di carattere sociale o di miglioramento energetico quali la bonifica dell'amianto esistente in copertura, anche se non obbligatoria ai sensi della normativa vigente, l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, l'utilizzo di acqua di falda per il raffrescamento estivo, l'incremento delle superfici a verde e piantumate per diminuire gli effetti della radiazione solare, la realizzazione di tetti verdi, affinché i lotti siano energeticamente sostenibili."**

VARIANTE n. 14 PdR

ATTI PGT: Piano delle Regole

TIPO MODIFICA: normativa e cartografica

OGGETTO: Accoglimento di una istanza all'interno della "CLASSE VI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi, destinati ad attività artigianali e industriali (art. 48)", in particolare:

"h) Per l'immobile contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 19*, è consentita la possibilità di costruire a confine con l'ambito agricolo tramite PdCc che preveda un'adeguata mitigazione con piantumazione verso il confine stesso. (istanza n. 28)".



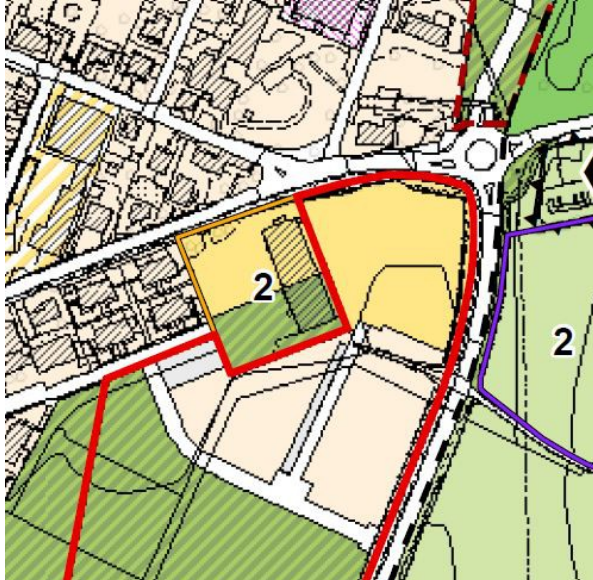
ESTRATTO PGT VARIATO

VARIANTE n. 15 PdR

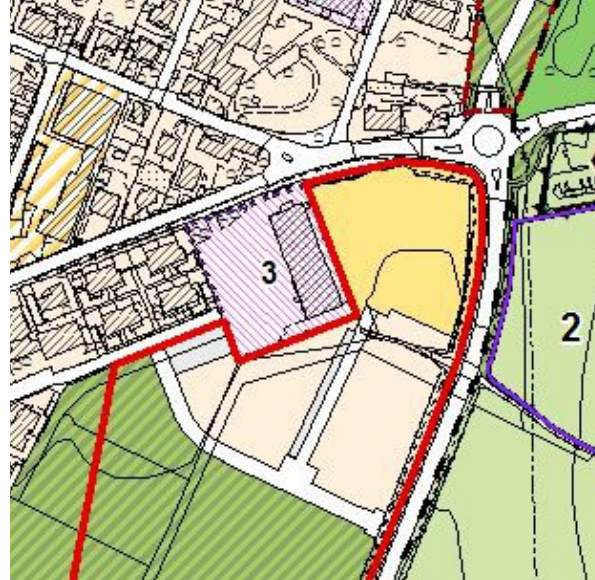
ATTI PGT: Piano delle Regole

TIPO MODIFICA: normativa e cartografica

OGGETTO: Aggiornamento della situazione dei piani attuativi, in particolare all'art. 54.3 la previsione del PA n. 2 (LD, via Milano) è stata stralciata, mentre il PA in oggetto è stato inserito all'interno dell'art. 55.4 "Articolazione dei Permessi di Costruire convenzionati e dei relativi parametri" al n. 3.



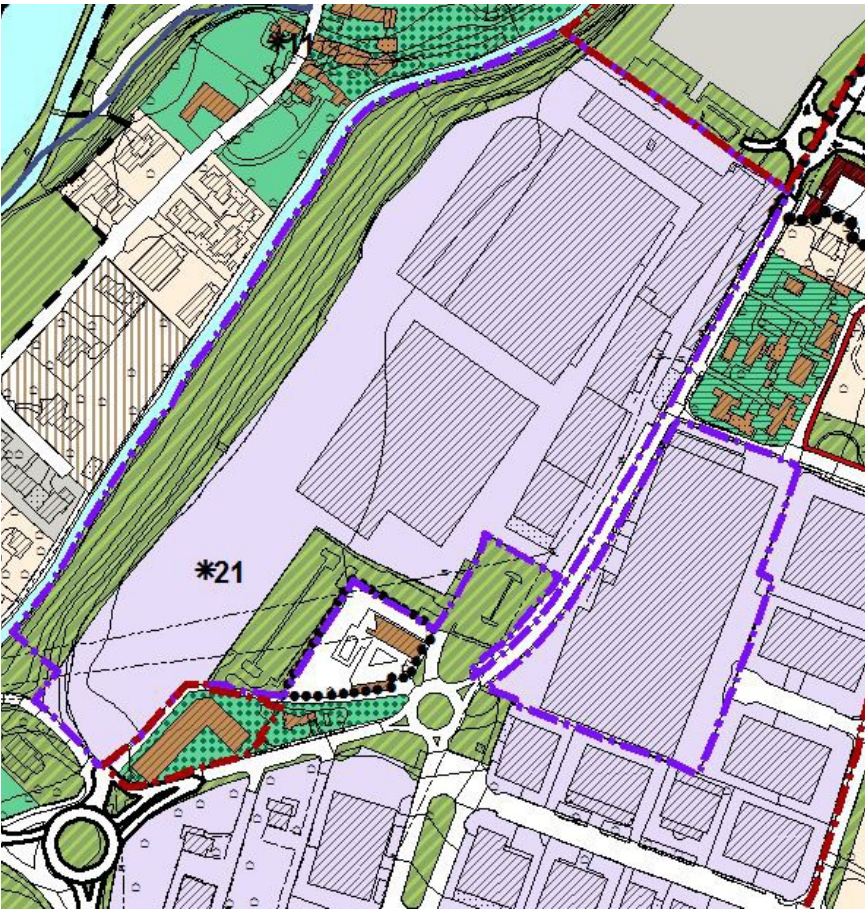
ESTRATTO PGT VIGENTE
VARIATO



ESTRATTO PGT

VARIANTE n. 16 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica
OGGETTO: All'interno dei Piani Attuativi previsti dal PGT a destinazione prevalentemente terziario/commerciale di cui all'articolo 44.3 delle N.T.A. è stato inserito al n. 2 il Piano Attuativo "Oratorio San Pancrazio", all'interno del quale è consentita la realizzazione di una Slp predefinita di 700 mq a destinazione terziario commerciale. Tale Piano Attuativo, quali opere di urbanizzazione e/o di interesse pubblico, prevede la riqualificazione della intersezione tra la via Firenze e l'ingresso al parcheggio esistente sul piazzale intitolato ai Martiri delle Foibe Istriane, nonché la riqualificazione del collegamento del medesimo parcheggio con la via Trento.

ESTRATTO PGT VARIATO

VARIANTE n. 17 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica
OGGETTO: Accoglimento di una istanza all'interno delle "Aree soggette a piani attuativi previsti dal PRG (D.G.R. VII/12654 del 7/04/03), già convenzionati" (art. 56), in particolare:
<i>"3. Per il Piano di Lottizzazione ex-Marzoli contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 21*, resta confermato quanto previsto dal PL approvato e convenzionato. E' altresì ammesso l'insediamento di attività terziarie-direzionali, produttive e/o di sviluppo tecnologico, ricerca, formazione, (le attività terziarie potranno anche essere indipendenti dalle attività produttive, ad esclusione della destinazione commerciale). Tale possibilità è consentita attraverso l'approvazione di un PA in variante al convenzionato, che preveda una SIp massima pari al 50% di quella residua, con il relativo adeguamento degli standard (istanza n. 32)".</i>

<div data-cs="2" data-kind="parent">ESTRATTO PGT</div> <div data-kind="ghost"></div>

VARIATO

VARIANTE n. 18 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica
OGGETTO: Accoglimento di una istanza all'interno delle Aree di salvaguardia ambientale (art. 61), in particolare: <i>"7. Per l'edificio contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 29*, è ammesso un incremento una-tantum di 150mc della volumetria esistente da realizzare in analogia stilistica con l'immobile agricolo esistente e in continuità con l'impianto morfologico delle preesistenze (istanza n. 97)".</i>

ESTRATTO PGT
VARIATO

VARIANTE n. 19 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica
OGGETTO: Accoglimento di una istanza all'interno delle Aree di salvaguardia ambientale (art. 61), in particolare: "8. Per l'area contrassegnata negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 31*, è ammessa una volumetria a destinazione residenziale pari a 1.000mq di slp, tramite PA che preveda la riqualificazione e l'allargamento della strada (istanza n. 109)".

ESTRATTO PGT VARIATO

VARIANTE n. 20 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa
OGGETTO: L'art. 66 "AE – Aree per attività estrattive" è stato riformulato, consentendo all'Ambito per Attività Estrattive (ATE g06), una volta definitivamente esaurita l'attività di escavazione, in alternativa al recupero ambientale ad uso agricolo previsto dalla Autorizzazione per l'attività estrattiva rilasciata dalla Provincia di Brescia, la possibilità di attuare il recupero ad uso sportivo, ricettivo, di svago. Tale intervento sarà consentito previa presentazione al Comune di un nuovo progetto, da autorizzarsi come piano attuativo convenzionato, che preveda: a) l'impegno a non chiedere la trasformazione della cava in discarica di nessun tipo, né ad effettuarla anche se inserita d'ufficio nel piano discariche o nel Piano Provinciale dei Rifiuti; b) il recupero morfologico delle aree oggetto di pregresse attività di escavazione, con parziale riempimento dell'Ambito con utilizzo delle terre e rocce da scavo provenienti dall'esterno dell'ambito estrattivo, che rispettino i limiti indicati dalla Colonna "A" della Tabella 1 dell'Allegato 5 al Titolo IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.; c) la realizzazione di attrezzature sportive, di svago e/o ricettive, di interesse pubblico (indice di utilizzazione territoriale pari a 0,05 mq Slp/ST), il cui utilizzo e

relativa regolamentazione per l'asservimento all'uso pubblico, dovranno essere definiti con il piano attuativo e con la Convenzione Urbanistica per la sua attuazione.

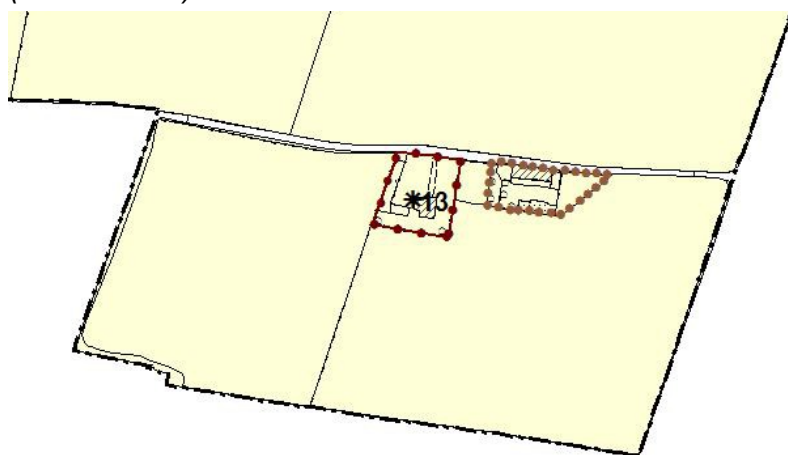
VARIANTE n. 21 PdR

ATTI PGT: Piano delle Regole

TIPO MODIFICA: normativa e cartografica

OGGETTO: Accoglimento di una istanza all'interno dei Lotti edificati saturi, in aree classificate E1, E2, SA, MC, VC occupati da edifici non connessi all'attività agricola a destinazione residenziale (art. 71), in particolare:

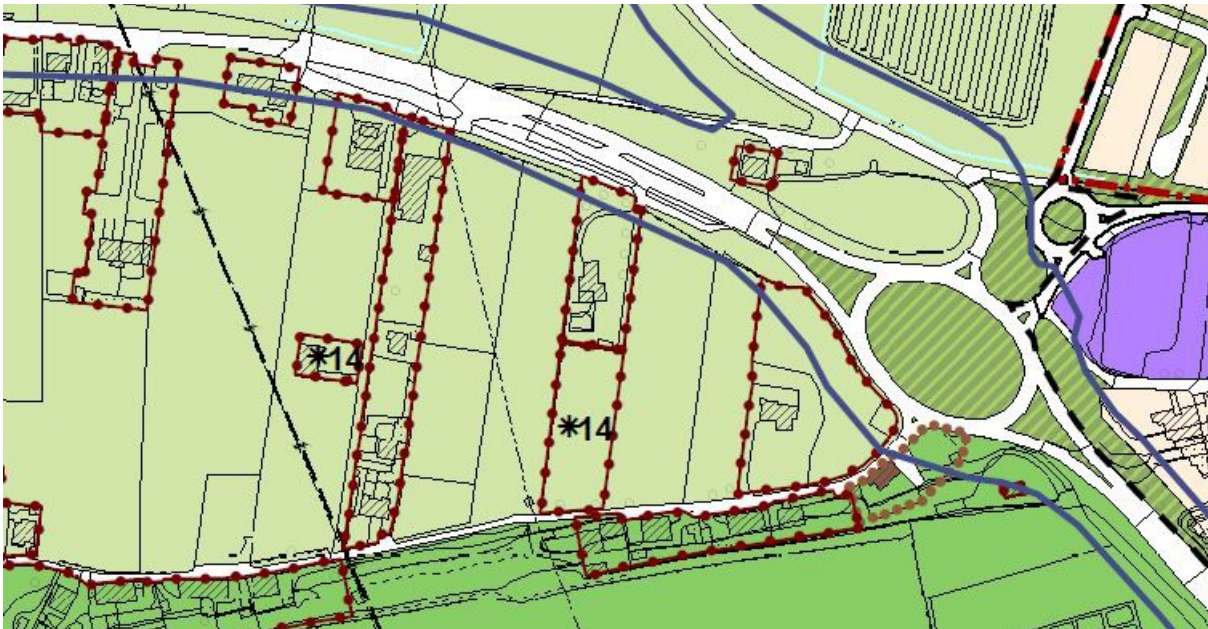
“n) Per l'edificio contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 13, sarà possibile ottenere il cambio di destinazione d'uso in residenziale della volumetria esistente sull'area in oggetto, previa corresponsione del contributo di costruzione. (istanza n. 1)”.*



ESTRATTO

PGT

VARIATO

VARIANTE n. 22 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica
OGGETTO: Accoglimento di una istanza all'interno dei Lotti edificati saturi, in aree classificate E1, E2, SA, MC, VC occupati da edifici non connessi all'attività agricola a destinazione residenziale (art. 71), in particolare: <i>“o) Per l'edificio contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 14*, è ammessa la possibilità di effettuare un intervento di demolizione dell'edificio esistente posto sull'area in oggetto (mappale n. 344), e ricostruzione sull'area limitrofa (mappale n. 222). L'intervento è assentibile tramite PdCc che subordini la nuova costruzione con una SIp massima di 180 mq e SC: 200mq, alla demolizione del fabbricato esistente con recupero dell'area ad uso agricolo. Lo standard di qualità è assolto dalla riqualificazione dell'area. (istanza n. 3)”.</i>

ESTRATTO PGT VARIATO

VARIANTE n. 23 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica
OGGETTO: Accoglimento di una istanza all'interno dei Lotti edificati saturi, in aree classificate E1, E2, SA, MC, VC occupati da edifici non connessi all'attività agricola a destinazione residenziale (art. 71), in particolare: “p) Per l'edificio contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 22*, sarà possibile ottenere il cambio di destinazione d'uso della volumetria esistente sull'area in oggetto in residenziale e destinazioni compatibili, tramite PdCc che preveda la riqualificazione dell'immobile e previa corresponsione del contributo di costruzione (istanza n. 37)”.

ESTRATTO PGT VARIATO

VARIANTE n. 24 PdR

ATTI PGT: Piano delle Regole

TIPO MODIFICA: normativa e cartografica

OGGETTO: Accoglimento di una istanza all'interno dei Lotti edificati saturi, in aree classificate E1, E2, SA, MC, VC occupati da edifici non connessi all'attività agricola a destinazione residenziale (art. 71), in particolare:

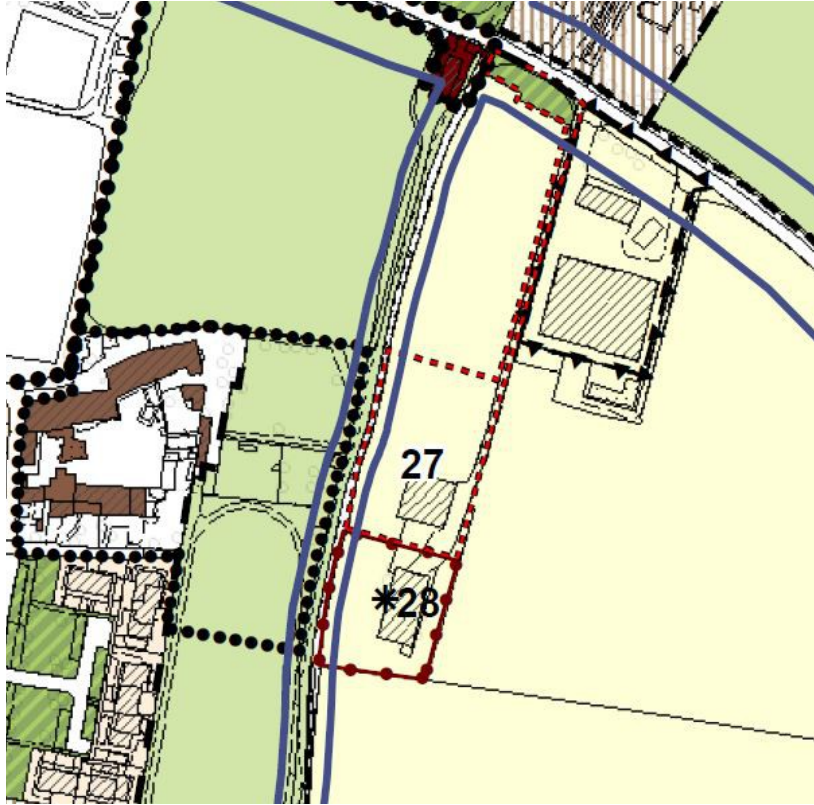
“q) Per l'edificio contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 23*, è ammesso un incremento pari al 30% della volumetria esistente sull'area in oggetto (istanza n. 38)”.



ESTRATTO PGT VARIATO

VARIANTE n. 25 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica
OGGETTO: Accoglimento di una istanza all'interno dei Lotti edificati saturi, in aree classificate E1, E2, SA, MC, VC occupati da edifici non connessi all'attività agricola a destinazione residenziale (art. 71), in particolare: “r) Per l'edificio contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 26*, è ammesso un incremento pari 150mq della volumetria dell'edificio principale esistente sull'area in oggetto tramite PdCc che preveda la demolizione del rustico (istanza n. 59/60)”.

ESTRATTO PGT VARIATO

VARIANTE n. 26 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica
OGGETTO: Accoglimento di una istanza all'interno dei Lotti edificati saturi, in aree classificate E1, E2, SA, MC, VC occupati da edifici non connessi all'attività agricola a destinazione residenziale (art. 71), in particolare: “s) Per l'edificio contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 28*, sarà possibile ottenere il cambio di destinazione d'uso in residenziale della volumetria esistente sull'area in oggetto, previa corresponsione del contributo di costruzione. (istanza n.85)”.

ESTRATTO PGT VARIATO

VARIANTE n. 27 PdR	
ATTI PGT: Piano delle Regole	
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica	
OGGETTO: Accoglimento di una istanza all'interno dei Lotti edificati saturi, in aree classificate E1, E2, SA, MC, VC occupati da edifici non connessi all'attività agricola a destinazione residenziale (art. 71), in particolare: “t) Per l'edificio contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 30*, è ammesso un incremento pari al 5% della volumetria esistente sull'area in oggetto (istanza n. 105)”.	
	ESTRATTO PGT
VARIATO	

VARIANTE n. 28 PdR	
ATTI PGT: Piano delle Regole	
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica	
OGGETTO: Accoglimento di una istanza all'interno dei Lotti edificati saturi, in aree classificate E1, E2, SA, MC, VC occupati da edifici destinati all'attività artigianale o commerciale (art. 72), in particolare: <i>"i) Per l'edificio contrassegnato negli elaborati grafici allegati al PdR con il numero 24*, è ammesso un incremento pari al 30% della volumetria esistente sull'area in oggetto (istanza n. 43)".</i>	
	
VARIATO	

VARIANTE n. 29 PdR
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa
OGGETTO: Viene integrato il corpo normativo delle NTA del PdR, con l'inserimento di un apposito articolo inerente le "fasce di rispetto degli allevamenti animali" (vedi art. 22 NTA del PdR), che recepisce le variazioni apportate al Regolamento Locale di Igiene in recepimento di subentrate rettifiche legislative.

VARIANTE n. 1 PdS
ATTI PGT: Piano dei Servizi
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica
OGGETTO: adeguamento al programma delle opere pubbliche approvato e recepimento delle delibere ex art. 9, comma 15, della LR 12/05 e s.m.i. in merito al campo da calcio in località S. Pancrazio e all'area pista da skateboard di via Gavazzino;

VARIANTE n. 2 PdS
ATTI PGT: Piano dei Servizi
TIPO MODIFICA: normativa e cartografica
OGGETTO: redazione del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), quale strumento per la gestione ed il governo del sottosuolo, a completamento ed approfondimento settoriale del Piano dei Servizi vigente. Il PUGSS è stato redatto in osservanza alla Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici", della Legge Regionale Lombarda 26/2003 "Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche", in particolare il titolo IV "DISCIPLINA PER L'UTILIZZO DEL SOTTOSUOLO", del Regolamento Regionale n.6/2010 "Criteri guida per la redazione dei piani urbani generali dei servizi del sottosuolo PUGSS e criteri per la mappatura e la georeferenziazione delle infrastrutture (ai sensi della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26, art. 37, comma 1, lettera a e d, art. 38 e art. 55, comma 18)" e la D.d.g 10 aprile 2014 n. 3095 (che modifica l'allegato 2 del Regolamento Regionale 15 febbraio 2010, n. 6). In particolare, nel territorio comunale di Palazzolo sono presenti le seguenti reti di sottoservizi: • la rete dell'acquedotto che si sviluppa per circa 140 km ed è gestita AOB2 srl; • la rete della fognatura che si sviluppa per circa 85 Km ed è gestita in parte dal Comune ed in parte da AOB2 srl; • la rete del gas si sviluppa per circa 105 km ed è gestita in parte da Bresciana Infrastrutture Gas srl ed in parte da SNAM spa; • la rete dell'energia elettrica che si estende per circa 290 Km è gestita da Enel spa per quanto riguarda la media e la bassa tensione, mentre l'alta tensione è gestita da Terna; • la rete delle telecomunicazioni che si estende per circa 170 km è gestita in parte da Telecom, Fastweb, ed e-vai spa. Tutti i dati inseriti negli elaborati del PUGSS sono stati forniti dagli enti gestori, per le tratte di loro competenza, su richiesta specifica da parte del Comune di Palazzolo s/O. In particolare si sottolinea che Enel spa e AOB2 srl hanno già provveduto ad inviare agli uffici regionali i dati relativi alle reti secondo le specifiche tecniche elaborate da Regione Lombardia.

