

COMUNE DI BRUSAPORTO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE
E AL PIANO DEI SERVIZI*

RELAZIONE TECNICA

Dott. Arch. PIERGIORGIO TOSETTI
via Damiano Chiesa, 16
24128 Bergamo
tel/fax 035/220260
e-mail: studio@archtosetti.it

Collaboratori:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti _ Casirate d'Adda

Adozione:
Del. C.C. n° 2 del 05/02/2019
Approvazione:
Del. C.C. n° del



data: GENNAIO 2019

Premessa

L'iter di formazione delle Varianti oggetto della presente relazione

Il Comune di Brusaporto, è dotato del proprio Piano di Governo del Territorio dall'anno 2010 a seguito della delibera n. 2 del 19.01.2010 di approvazione del PGT da parte del Consiglio Comunale, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia

Successivamente, nell'anno 2013, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 21.03.2014, veniva approvata la Variante N.3/2013 allo strumento urbanistico, che era stata preceduta da due varianti su questioni specifiche, ed era finalizzata a introdurre adeguamenti alla strumentazione urbanistica per consentire interventi richiesti dai cittadini e dagli operatori economici, e una prima serie di adeguamenti normativi alla legislazione regionale e nazionale entrata in vigore successivamente all'approvazione del PGT. all'adozione del nuovo strumento urbanistico.

Con propria deliberazione la Giunta Comunale ha deliberato di procedere ad una ulteriore revisione dei contenuti del Piano di Governo del Territorio, Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del PGT, al fine di effettuare, a distanza di quasi otto anni dall'entrata in vigore del PGT, una seconda verifica dei contenuti progettuali e normativi del Piano, alla luce delle risultanze della gestione operativa dello strumento urbanistico e in considerazione delle mutazioni del quadro legislativo sia statale che regionale avvenute negli ultimi anni e non presenti nella disciplina del PGT.

A seguito di tale deliberazione, non solo nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 13 della LR 31 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. ma anche - e soprattutto - per un doveroso indirizzo di trasparenza dell'attività amministrativa, è stato dato mandato al Responsabile dell'Ufficio tecnico di pubblicare avviso del procedimento di predisposizione delle varianti, invitando i cittadini e tutti i soggetti portatori di interessi diffusi a presentare suggerimenti e proposte

utili ad una più completa conoscenza delle esigenze e problematiche presenti all'interno del territorio, in relazione alle questioni inerenti l'attività urbanistico edilizia.

A seguito di tale avviso sono pervenute all'amministrazione 14 istanze rispondenti a varie esigenze e inerenti differenti tematiche.

Tali istanze sono state esaminate alla luce dei criteri di impostazione del PGT che l'Amministrazione non ha inteso mutare nella sua impostazione generale e complessiva¹.

Per questa ragione sono state prese in considerazione solo le richieste coerenti con gli indirizzi generali del DDP, con il quadro legislativo vigente e con le linee di gestione degli sviluppi urbanistici e territoriali già individuati dall'Amministrazione nello strumento approvato, accogliendone in tutto o in parte i contenuti.

In particolare, rispetto al numero complessivo delle proposte e suggerimenti pervenuti, 5 istanze sono state ritenute accoglibili sotto il profilo delle modifiche alle previsioni degli "azzonamenti" di Piano, altre hanno trovato risposta, in tutto o in parte, apportando modifiche alla normativa.

Non è invece stato possibile prendere in considerazione altre istanze, in quanto il loro accoglimento avrebbe comportato necessità di discostarsi dai criteri generali di impostazione del PGT, oppure in quanto le proposte risultavano relative ad elementi non congruenti con le disposizioni legislative vigenti e in particolare con le disposizioni della legge regionale 31/2014, in materia di risparmio del consumo di suolo.

Da ultimo, non si sono potute considerare nel presente provvedimento anche quelle istanze il cui accoglimento avrebbe presupposto varianti al DDP, quindi non attinenti alla materia del PDR e PDS.

¹ Infatti le varianti oggetto del presente provvedimento non riguardano il DDP, del quale si sono intesi mantenere i principi fondanti, gli indirizzi generali e specifici e l'assetto del quadro complessivo urbanistico ambientale del territorio.

² N.B. :

Per motivi di rappresentazione grafica gli estratti della cartografia del PGT vigente e quelli della proposta di variante, non sono in 3

Comune di Brusaporto

Variante al PGT 1/2018

Relazione di variante

I loro contenuti saranno valutati dall'Amministrazione nell'ambito di un separato provvedimento amministrativo, successivamente all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici sovraordinati (revisione del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo) che sono in avanzata fase di predisposizione.

Comune di Brusaporto

Variante al PGT 1/2018

Relazione di variante

**PARTE PRIMA
I CONTENUTI DELLE VARIANTI**

A - VARIANTI CHE DETERMINANO MODIFICHE ALLE DESTINAZIONI E/O ALLA DISCIPLINA DI AREE INTERNE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Le varianti che determinano la necessità di modificazioni alla cartografia degli atti del PGT, riferite ad interventi sulle previsioni del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi, sono dettagliatamente illustrate nelle schede analitiche che vengono di seguito allegate.

Tali variazioni rispondono sostanzialmente all'accoglimento di istanze relative a specifiche esigenze di cittadini o di attività economiche e, in generale, presentano un'incidenza marginale sulla struttura delle previsioni dello strumento vigente, sia sotto il profilo dei pesi insediativi che, come si vedrà più avanti, ad una complessiva riduzione del consumo di suolo, se pur non particolarmente rilevante.

Alcune variazioni sono inoltre dettate da mutate condizioni previsionali relativamente ad elementi determinati da sopravvenute necessità operative in alcune situazioni presenti nel territorio, sia dalla necessità, a livello locale, di introdurre adeguamenti necessari ad una migliore gestione delle aree, richieste da cittadini e/o operatori.

Modificazioni cartografiche sono inoltre previste anche in relazione a variazioni sulle aree per standard, relative, in particolare, a parcheggi pubblici esistenti o di previsione o a situazioni che non risultano più aderenti all'effettivo fabbisogno, localizzativo o quantitativo, delle strutture di riferimento per i sistemi della sosta.

Tali modificazioni incidono sia sulla cartografia del Piano dei Servizi, sia sulle previsioni del Piano delle Regole, senza tuttavia determinare diminuzioni significative sotto il profilo localizzativo, ma anche quantitativo, delle dotazioni di standard pubblici, che si mantengono comunque ampiamente al di sopra dei minimi di legge.

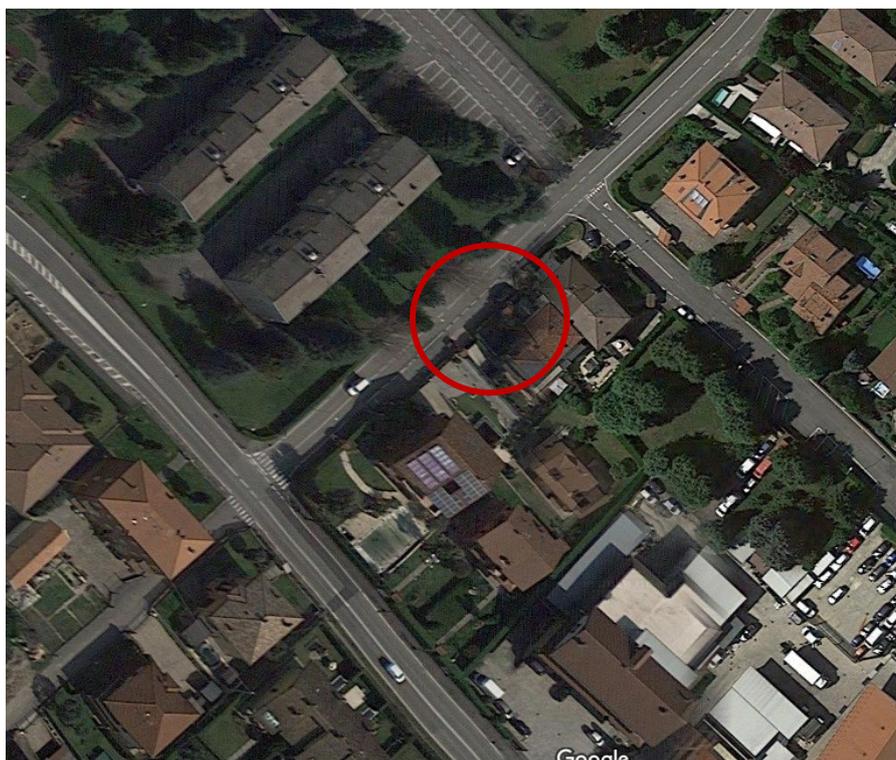
Le proposte di variante sono illustrate nelle schede di seguito riportate unitamente agli estratti cartografici delle previsioni attualmente vigenti e delle relative proposte di modificazione.²

² N.B. :

Per motivi di rappresentazione grafica gli estratti della cartografia del PGT vigente e quelli della proposta di variante, non sono in scala convenzionale.

VARIANTE 1-2

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via Vigna
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	Si prevede la modifica del regime di due modeste porzioni di parcheggio pubblico, che vengono volte a parcheggio privato, ferma restando la funzione che resterà connessa al servizio dell'edificio esistente.
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	Marginale



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 3

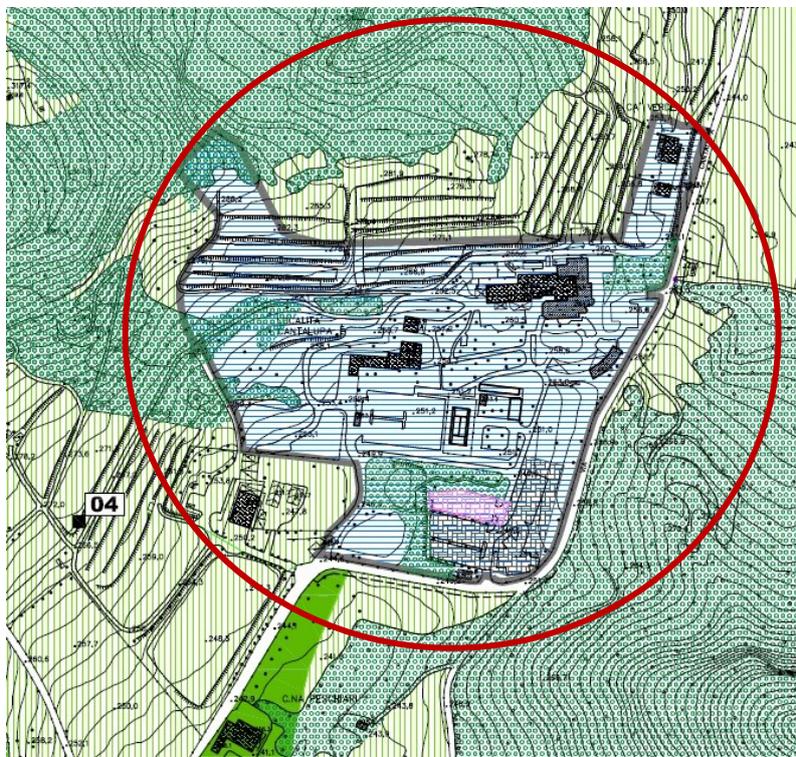
STATO DI FATTO DELL'AREA



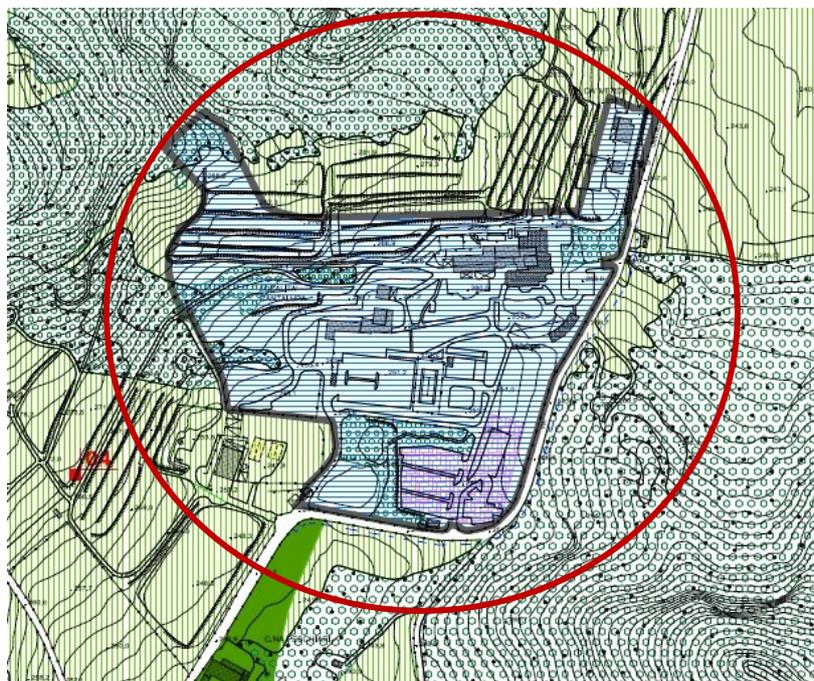
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	Cartografica
Localizzazione	Via Cantalupa
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	La Variante individua il complesso dell'insediamento ricettivo alberghiero e di ristorazione della "Cantalupa" (ristorante "da Vittorio") come insediamento di particolare rilevanza territoriale all'interno del sistema turistico ricettivo di livello provinciale e regionale, per il quale viene confermata la plurifunzionalità, consentendo l'incremento delle potenzialità edificatorie per una slp di ulteriori 4.000 mq rispetto a quella già ammissibile all'interno della strumentazione attuativa vigente, ferma restando la configurazione e la dimensione della superficie territoriale prevista dal PGT vigente. Viene inoltre ammessa riconversione delle superfici a parcheggio pubblico interne al comparto, da volgere a funzioni di parcheggio privato, previa monetizzazione compensativa.
Modifica capacità insediativa	Aumento della superficie per funzioni connesse con l'attività esistente per ulteriori 4.000 mq di slp
modifica dotazione servizi	Le funzioni di parcheggio oggi asservite ad uso pubblico sono di fatto già volte a funzioni sostanzialmente private, vista la posizione del complesso che è isolata rispetto alle aree urbane.
modifica consumo di suolo	nessuna



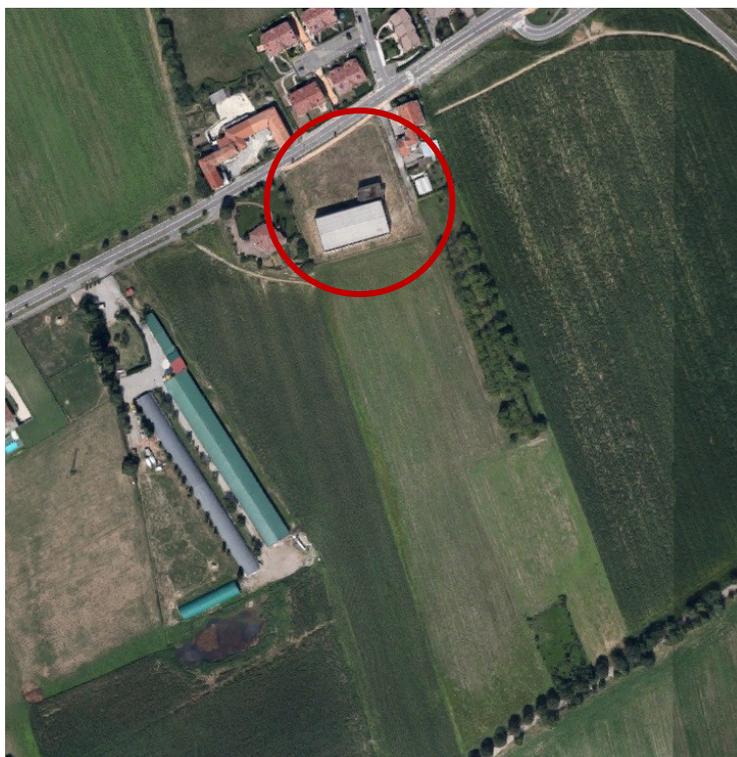
ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 4

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

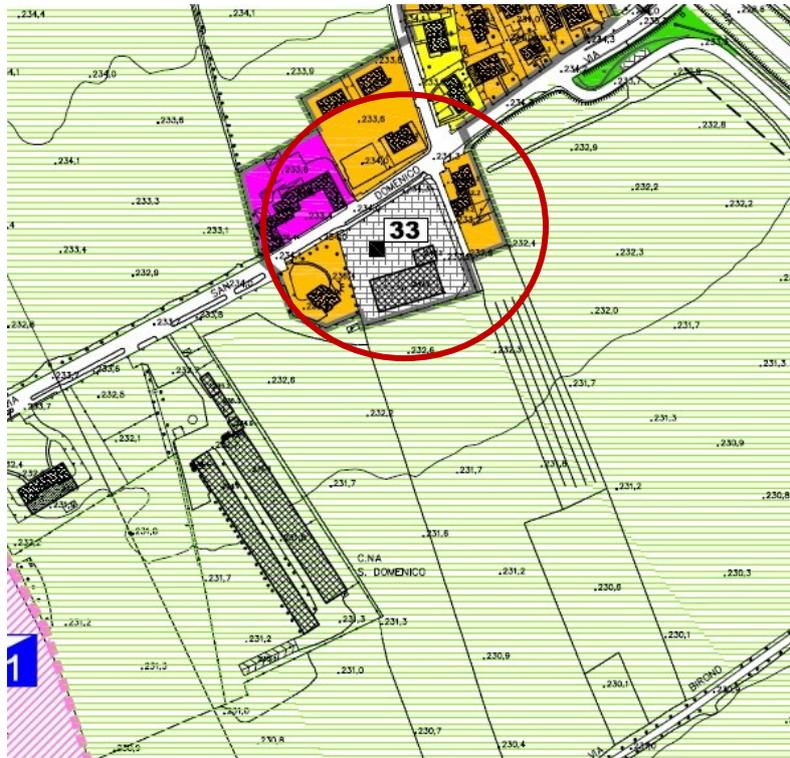
ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	Cartografica
Localizzazione	Via Vigna
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	L'ambito oggetto della variante è costituito da un insediamento dismesso, che il PGT già concedeva di ridefinire con destinazioni residenziali. La variazione consiste nel riconoscere a tale ambito la caratterizzazione di "insediamento non residenziale dismesso" ai fini dell'applicazione della disciplina dell'art. 97 bis della l.r. 12/2005 e delle previsioni del nuovo art. 55bis delle NtA del Piano delle Regole. Dovrà essere rispettata la fascia di rispetto del reticolo idrico minore a valle del percorso della Via S. Domenico.
modifica capacità insediativa	Nessuna modificazione sostanziale
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

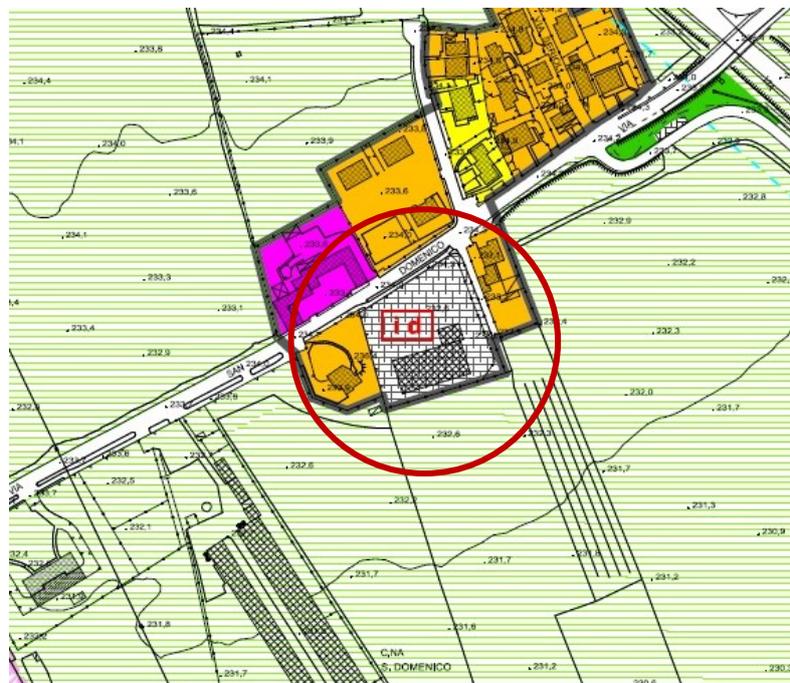
Comune di Brusaporto

Variante al PGT 1/2018

Relazione di variante



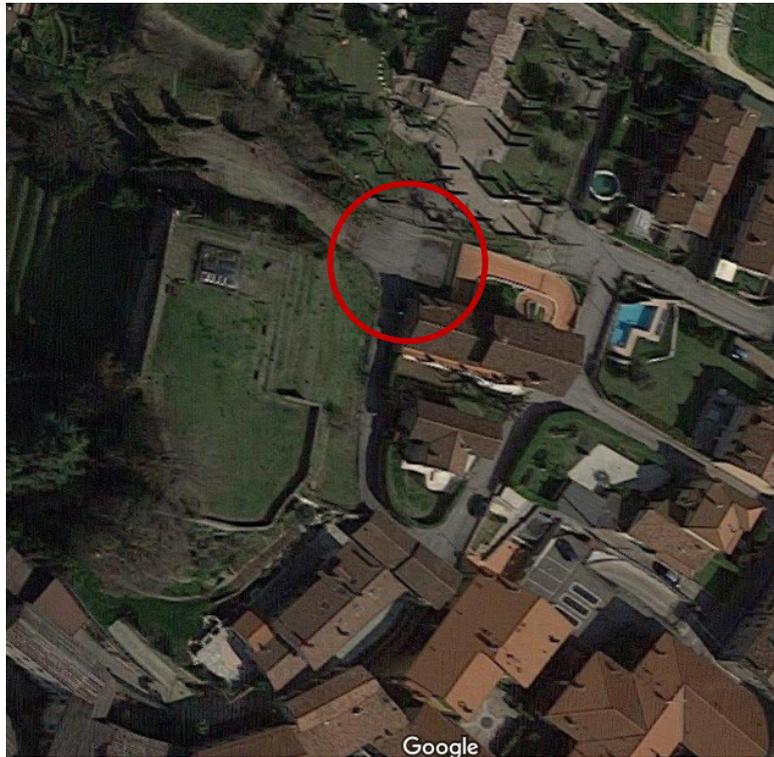
ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 5

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

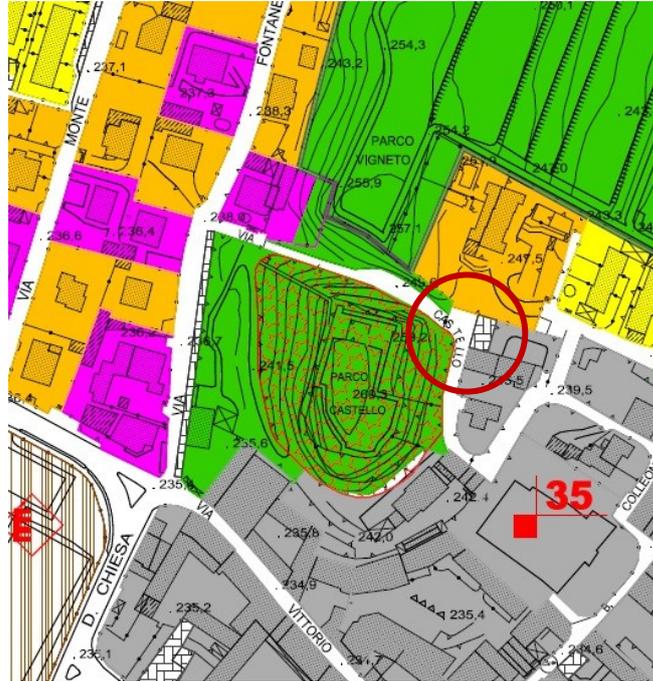
ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via Castello
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	Si prevede la modifica del regime di una modesta porzione di parcheggio pubblico, che viene volta a parcheggio privato, ferma restando la funzione al servizio della sosta che resterà connessa al servizio dell'edificio.
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Sostanzialmente immutata

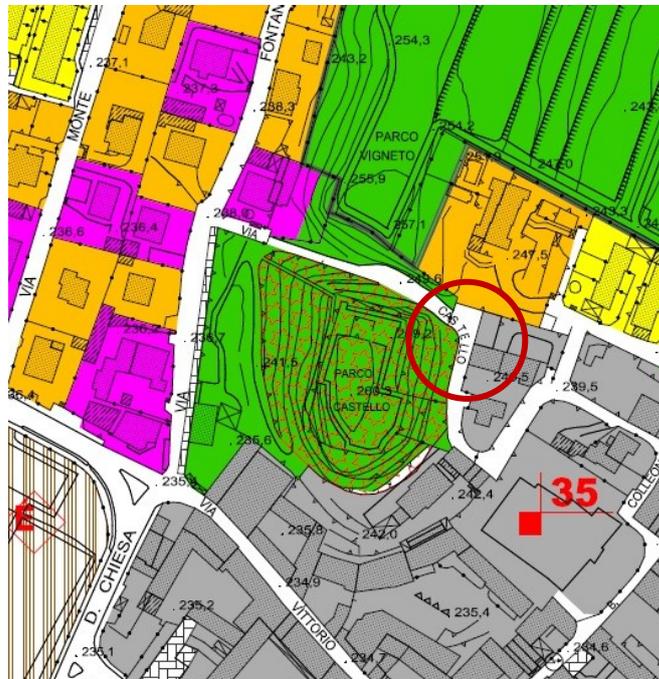
Comune di Brusaporto

Variante al PGT 1/2018

Relazione di variante



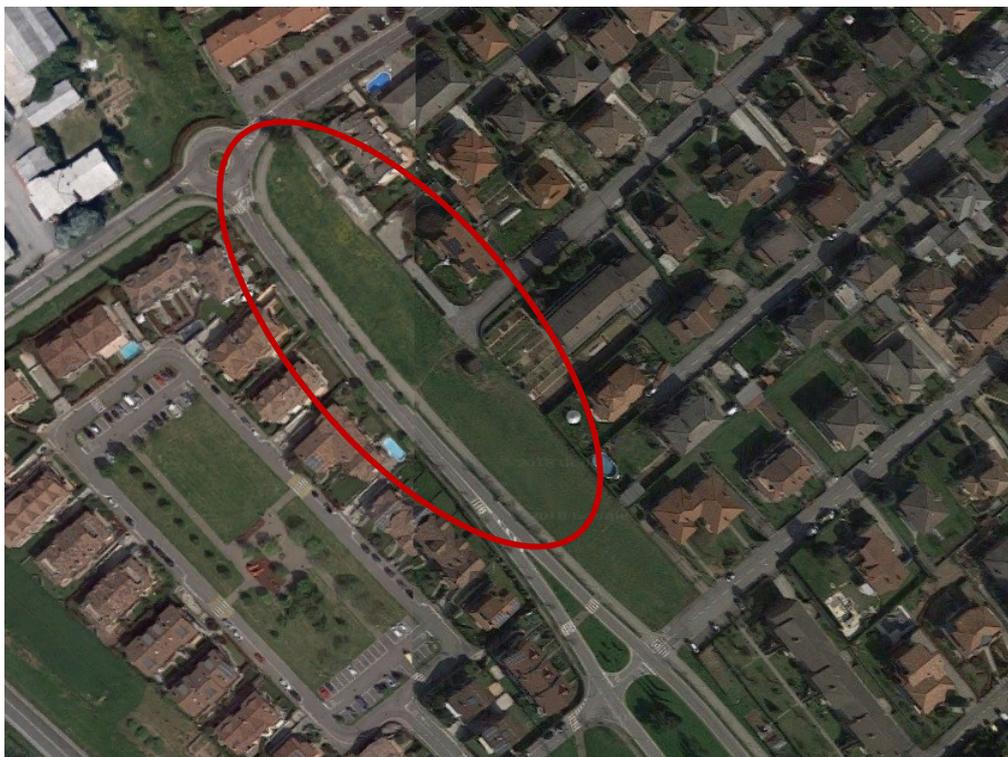
ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 6-7

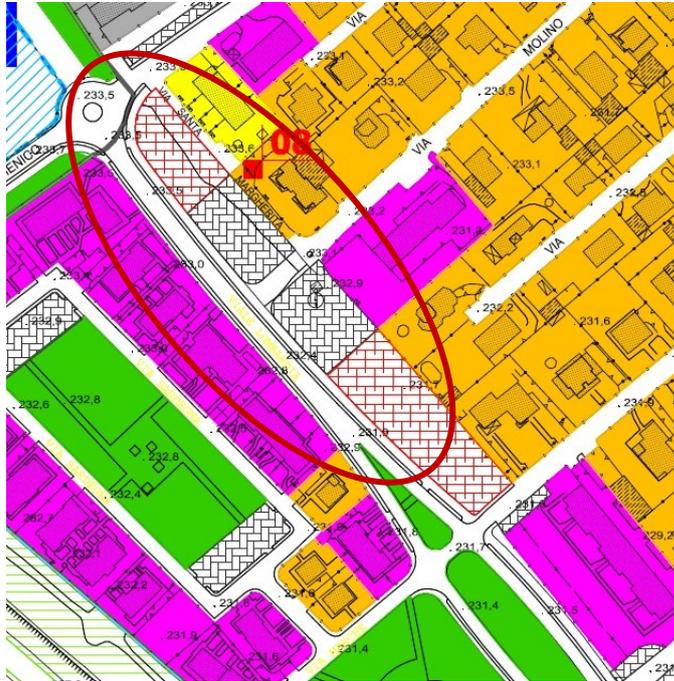
STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via Lombardia
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	Si prevede l'eliminazione dell'area edificabile posta a monte in prossimità della rotatoria e di due superfici per parcheggio pubblico e servizi il cui vincolo è decaduto e che l'Amministrazione ritiene di non reiterare, non risultando più di interesse per il contesto circostante. L'insieme di tali aree viene riclassificato come "verde privato", mantenendo tuttavia la continuità dei percorsi stradali.
Modifica capacità insediativa	Riduzione di circa 800 mq. di SLP
modifica dotazione servizi	Diminuzione delle aree a destinazione pubblica per mq. 4.200



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 8

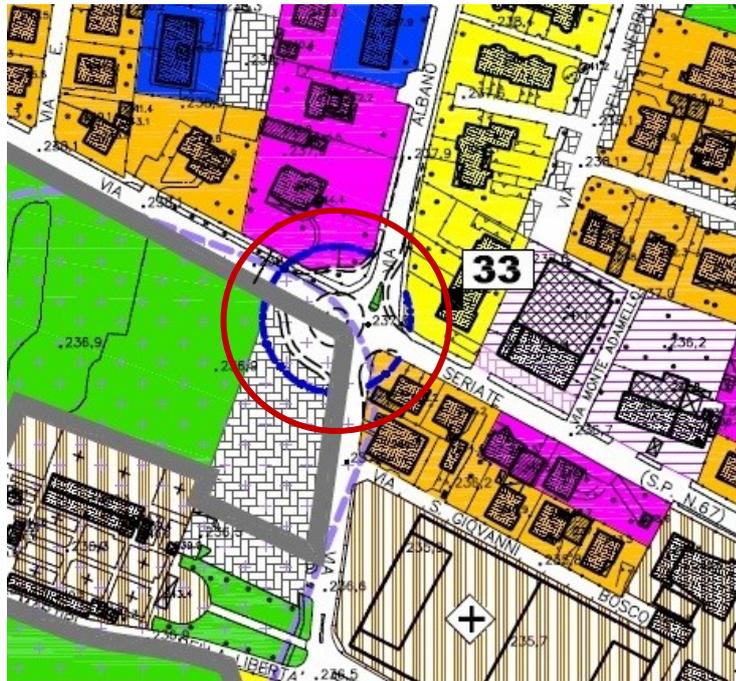
STATO DI FATTO DELL'AREA



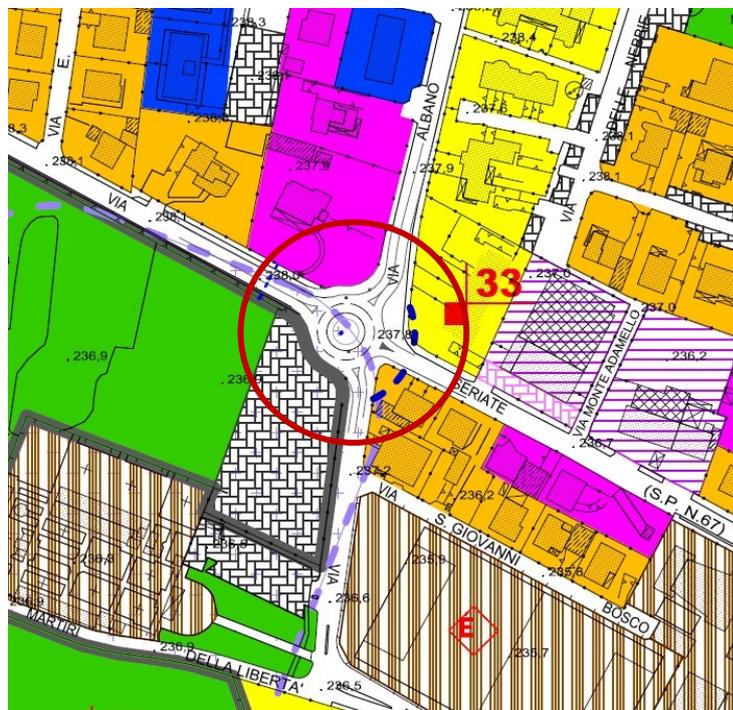
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via Seriate
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	Si prevede la realizzazione di una "rotatoria" in corrispondenza dell'incrocio di via per Seriate con le vie Rimembranze e Albano S. Alessandro. Tale rotatoria è individuata sulla base del progetto approvato e consente di definire in modo più puntuale le destinazioni degli spazi esterni.
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	La realizzazione della rotatoria migliora l'assetto e la funzionalità del sistema infrastrutturale dell'incrocio interessato.



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 9

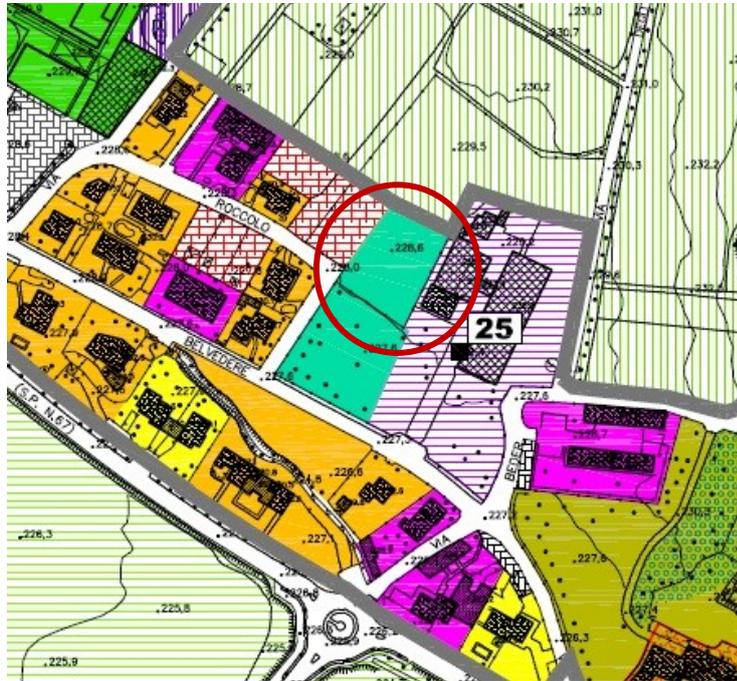
STATO DI FATTO DELL'AREA



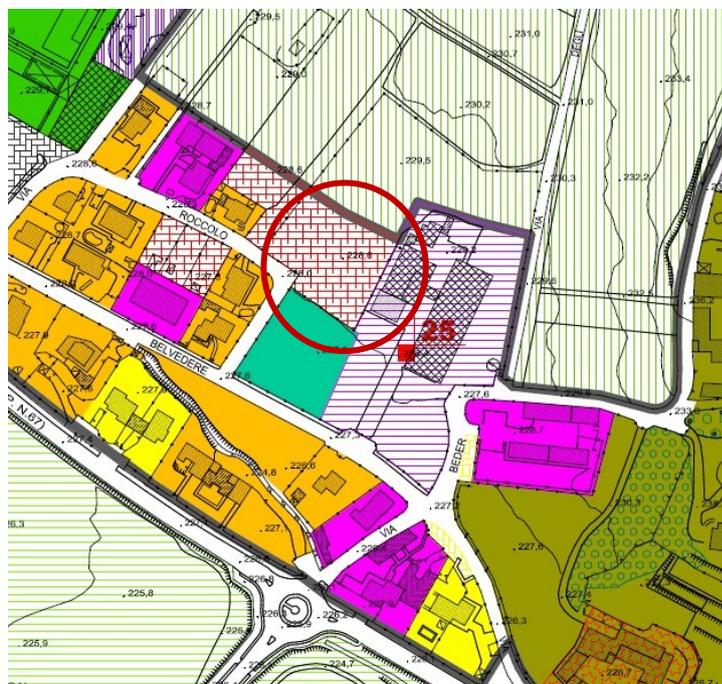
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via Belvedere
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	Riclassificazione di parte dell' area di "verde pubblico" ad "area libera utilizzabile a fini edificatori" di cui all'art. 20 delle NTA. L'intervento dovrà prevedere una fascia di verde piantumato tra le funzioni residenziali e produttiva per una profondità di m. 10,00. Dovrà essere rispettata la fascia di rispetto del reticolo idrico minore tra i due lotti edificabili.
modifica capacità insediativa	Incremento della superficie a destinazione residenziale pari a 1.725 mq. per complessivi 1.900 mc, pari a circa 13 ab/teorici
modifica dotazione servizi	Nessuna : la modifica riguarda aree con destinazione a verde privato



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 10

STATO DI FATTO DELL'AREA

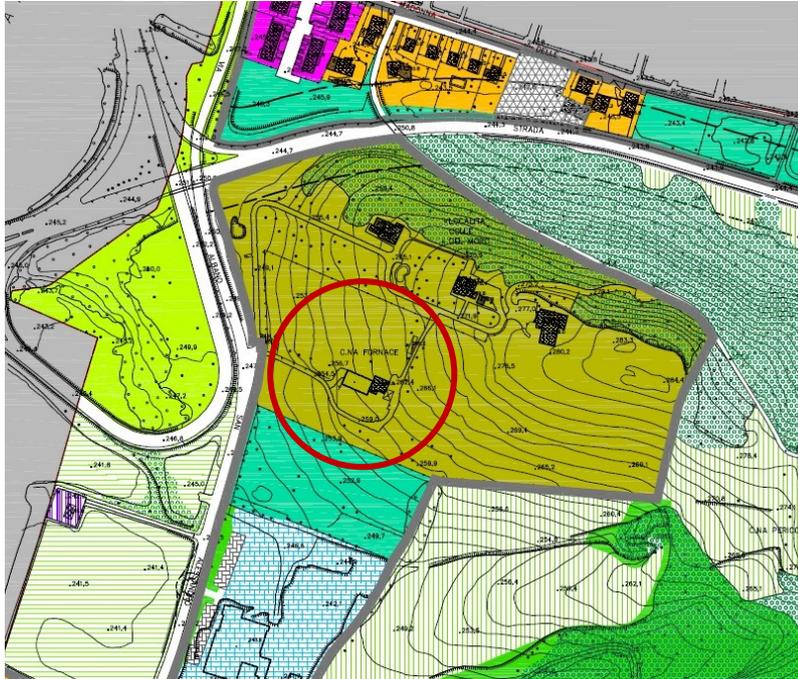


Estratto fotopiano

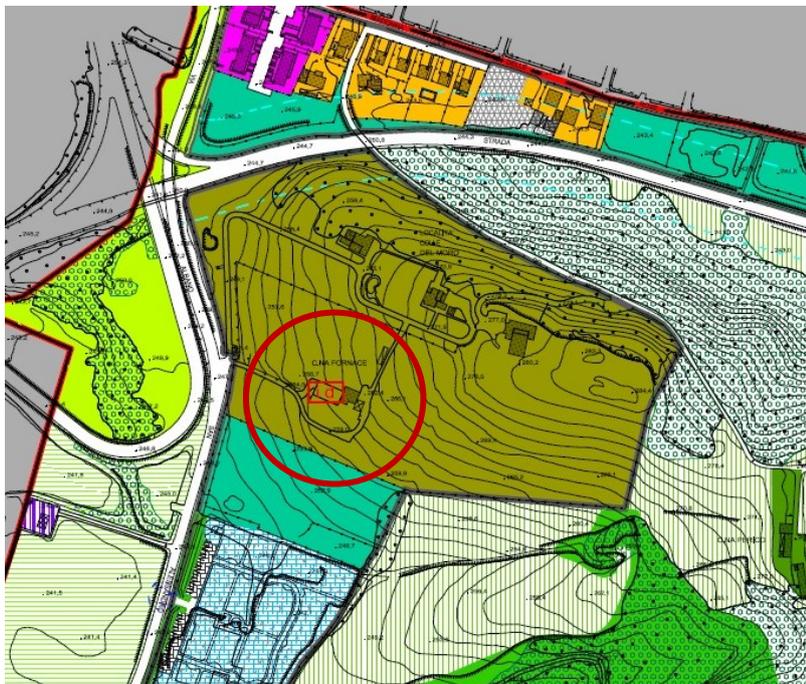
ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via Albano S. Alessandro
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	Viene individuata la presenza di un complesso rurale abbandonato in condizioni di forte degrado che presenta la necessità di essere fatto oggetto di interventi di recupero e riqualificazione, riconoscendone la caratterizzazione di "insediamento non residenziale dismesso" ai fini dell'applicazione della disciplina dell'art. 97 bis della l.r. 12/2005 e delle previsioni del nuovo art. 55bis delle NtA del Piano delle Regole. Gli interventi saranno comunque soggetti alla preventiva valutazione della Commissione per il paesaggio essendo interni al vincolo del Tomenone unitamente alla commissione per la Qualità Urbana.
modifica capacità insediativa	Non significativa rispetto alle precedenti previsioni del PdR vigente.
modifica dotazione servizi	nessuna

Comune di Brusaporto
Variante al PGT 1/2018
Relazione di variante



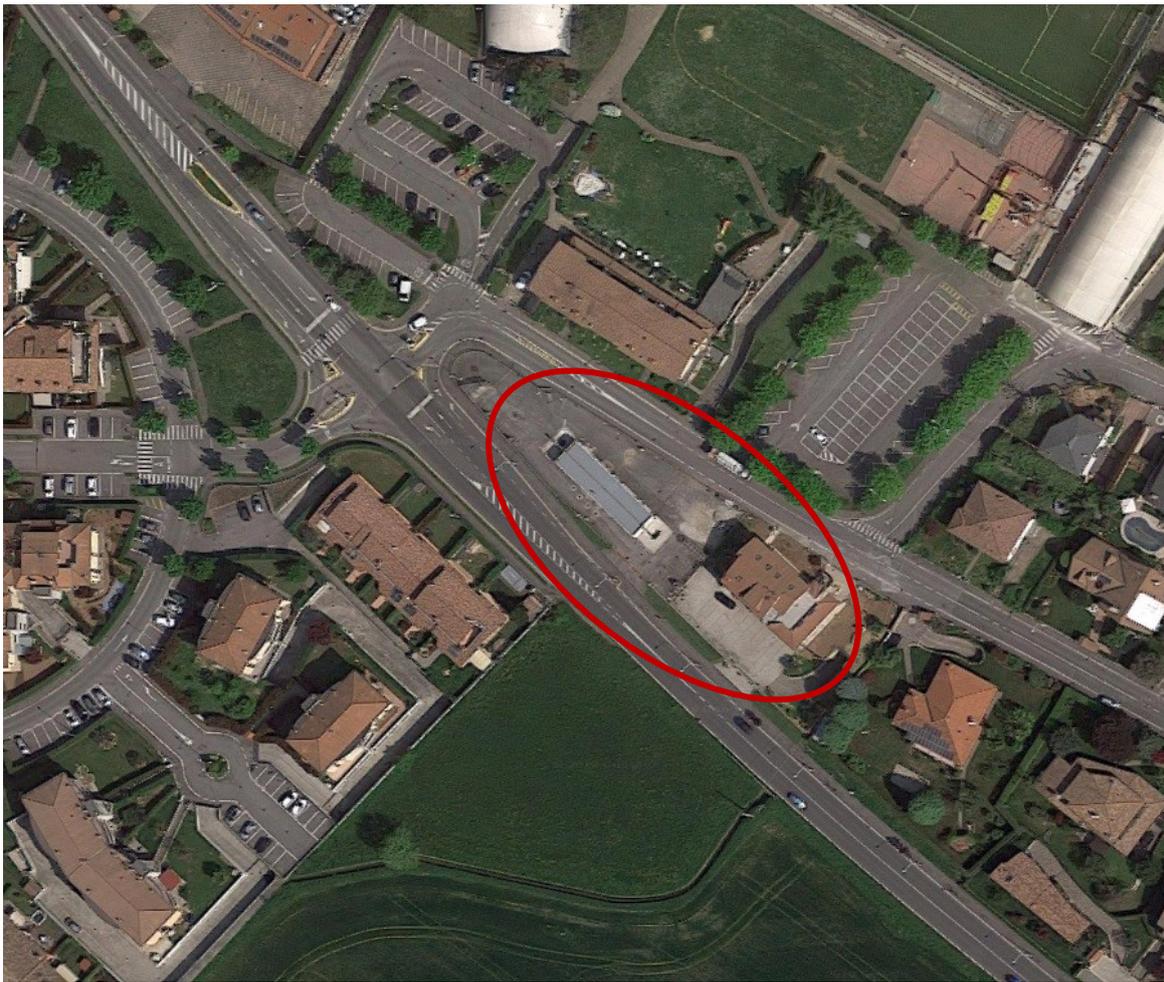
ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 11

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

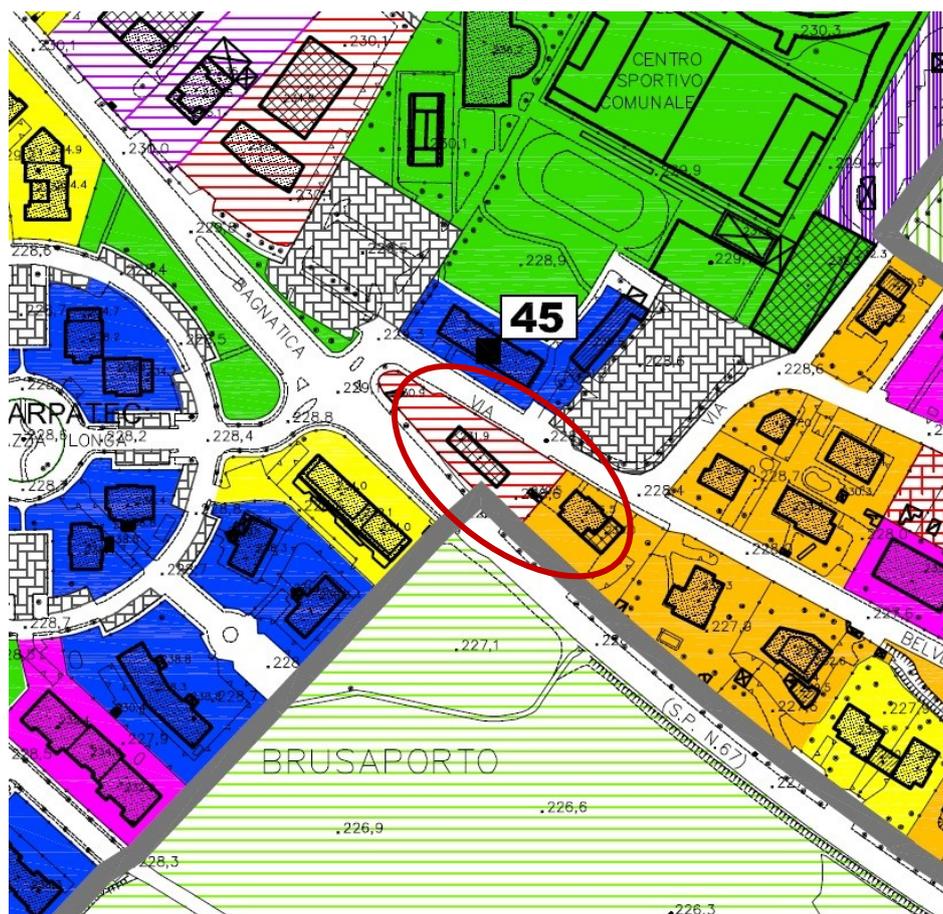
Comune di Brusaporto

Variante al PGT 1/2018

Relazione di variante

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	Normativa specifica per le destinazioni al P:T:
Localizzazione	Via Belvedere/SP 67
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	Viene consentita la possibilità di utilizzare l'intera superficie del Piano terra per l'allocatione di un'attività commerciale di vicinato (SV max: mq 150)
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR

VARIANTE 12

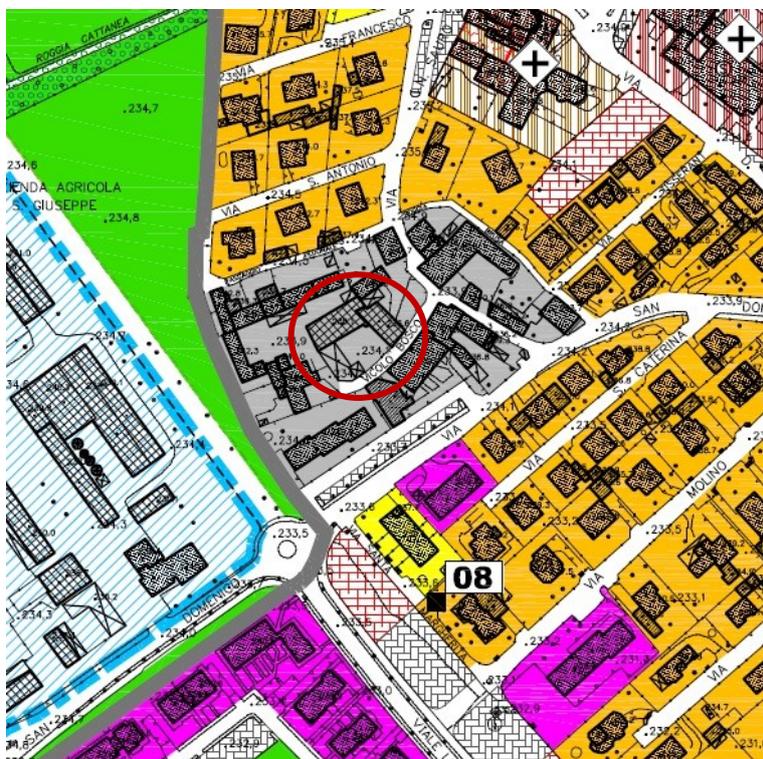
STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Vicolo Bosco
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	Il complesso edilizio posto all'interno del nucleo storico di Via S. Domenico si caratterizza come "insediamento non residenziale dismesso". L'esigenza di dare attuazione alla riqualificazione dell'ambito urbano rende necessario prevedere, in variante al grado di intervento, la possibilità di un intervento di ristrutturazione edilizio-urbanistica anche mediante demolizione e ricostruzione, previa approvazione di specifico, autonomo Piano di Recupero.
modifica capacità insediativa	invariata
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR

Comune di Brusaporto

Variante al PGT 1/2018

Relazione di variante

B - VARIANTI NORMATIVE

LE PROPOSTE DI VARIANTE ALLA DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI ATTINENTI ELEMENTI DI SPECIFICAZIONE OPERATIVA O CHIARIMENTI E PRECISAZIONI

Una prima serie di modificazioni alla normativa è stata predisposta sulla base di valutazioni condotte soprattutto con l'Ufficio tecnico e con l'Amministrazione e riguarda elementi che hanno determinato, nella prima fase di gestione del Piano delle Regole, alcune problematiche interpretative e/o applicative, per le quali le variazioni previste introducono specificazioni e modificazioni testuali atte a rendere più chiara ed efficace la lettura e la gestione delle norme stesse, senza alcun cambiamento dei contenuti e delle finalità della disciplina dei singoli articoli.

Inoltre sono state apportate le modificazioni ed integrazioni che derivano da nuove disposizioni di legge intervenute nel corso degli anni successivi all'approvazione della "Variante 2014" al PGT, che in molti casi vanno a determinare nuove modalità di attuazione e/o di gestione degli interventi, quali ad esempio la nuova normativa sulle competenze della Giunta Comunale in materia di approvazione dei Piani Attuativi conformi al PGT, la innovativa disciplina per il recupero dei seminterrati, ecc.

Infine sono state introdotte alcune integrazioni alla disciplina del Piano delle regole per aggiungere elementi operativi e/o innovativi utili alla gestione degli interventi negli ambiti di antica formazione e per dare un impulso al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti non residenziali diamessi, avviando così quei processi di rigenerazione urbana che costituiscono uno degli obiettivi della l.r.31/2014 e dell'integrazione del PTR, recentemente approvata in via definitiva dal Consiglio Regional

Il testo degli articoli viene presentato nella forma "comparativa", individuando in giallo barrato le parti di testo che vengono sostituite e in colore rosso le parti di testo che vengono inserite.

Il testo degli articoli modificati viene riportato integralmente anche nei casi di sostituzione di variazioni limitate, per consentire una più organica lettura.

Art. 2³ Modalità di attuazione e perequazione urbanistica

Il Piano delle Regole si attua in forma diretta attraverso i “Titoli abilitativi a costruire” previsti dalla legge o mediante i medesimi titoli abilitativi previa approvazione di Piani Attuativi, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

Ove prescritto e necessario, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d’impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla presente disciplina.

I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.

L’intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici della Città Storica e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per l’edilizia rurale e il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico ambientale e agricolo.

Il Piano delle Regole si attua quindi mediante:

1. Interventi indiretti:

Per interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole si intendono quelli realizzabili sulla base di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale, ed in particolare:

- a) Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall’Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
- b) Piani per l’Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;

³ L’integrazione alla disciplina dell’art. 2 introduce alcune precisazioni in ordine alle disposizioni legislative intervenute per quanto concerne le tipologie di titoli abilitativi, in particolare in sostituzione alla “Denuncia di Inizio Attività” che è stata definitivamente abolita mantenendo la sola tipologia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Allo stesso modo al comma 5 sono state inserite nuove tipologie di pianificazione attuativa a completamento ed esplicitazione delle possibilità introdotte dalla normativa statale e regionale.

- c) Programmi Integrati di intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
- d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'Art 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457.
- g) Programmi di Recupero Urbano e Programmi Integrati di Recupero (rispettivamente PRU e PIR, di cui all'art. 94 LR 12/2005 e s.m.i.);
- h) Accordi di Programma e atti di Programmazione negoziata (di cui alla LR-2/2003)
- i) Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.;
- j) I piani Preliminari di Coordinamento d'Area, quali elementi prodromici alla Pianificazione attuativa.

L'intervento indiretto costituisce di norma la modalità attuativa negli Ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie: l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Qualora le norme prevedano l'obbligo del Piano Attuativo, la nuova fabbricazione non potrà essere consentita se i relativi progetti non saranno redatti in conformità a quanto previsto in materia di pianificazione attuativa dalle norme di legge e dalle presenti NTA.

Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della ~~Denuncia di Inizio Attività~~. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività, o di altro titolo abilitativo previsto dalle leggi vigenti.**

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un

progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

2. Interventi diretti:

Sono tutti gli interventi che si attuano mediante:

- a) **Permesso di Costruire (PdC, di cui agli artt. 35 - 38 della LR 12/2005 e s.m.i.);**
- b) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
- c) Permesso di Costruire secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
- d) ~~Denuncia di Inizio Attività di cui agli artt. 41 e 42 della LR 12/2005~~
- e) Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
- f) **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata;**
- g) Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC, di cui all'art. 36, comma 2, LR 12/2005 e s.m.i.);
- h) **Altri Titoli Abilitativi previsti dalle leggi vigenti.**

In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche alla ~~Denuncia di Inizio Attività~~, **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** ove questa possa essere utilizzata in alternativa al PdC, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di Titolo Abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.

Art. 3⁴ Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1 - Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal Piano delle Regole sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva **di tutte le aree interne al perimetro soggetto a previsione unitaria e quindi** delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

2 - Superficie zonale (Sz)

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

4 - Densità di fabbricazione

E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie alla quale essa è attribuito. Essa è così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la quantità complessiva edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.
- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la quantità complessiva edificabile e la superficie zonale.
- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la quantità di edificazione attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la quantità complessiva edificabile e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

⁴ Vengono introdotte alcune specificazioni utili ad un migliore chiarimento delle modalità operative.

Ove non specificato dalle singole norme di zona, negli interventi soggetti a Pianificazione Attuativa la densità edilizia viene espressa in termini zonali mentre, negli interventi soggetti a titolo abilitativo diretto viene espressa in termini fondiari.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto definita come al precedente punto 3.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di m. 1,50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici. Qualora gli sporti superino 1,50 m. tutto l'aggetto concorre alla determinazione della superficie coperta.

6 - Distacco minimo dai confini (Dc)

Per distanza dai confini di proprietà si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza, tale distanza in tutte le zone, salvo prescrizioni particolari e tranne che nel Centro Storico deve essere, pari almeno alla metà dell'altezza della costruzione e comune non inferiore a m 5,00, calcolata senza considerare gronde, pensiline, elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di 1,5 m , tutti gli altri elementi architettonici ed edilizi devono rispettare la distanza minima consentita.

È consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino ed esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con impegno reciproco ad edificare in aderenza.

La distanza minima può essere ridotta fino a m. 1.50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo risultante da una convenzione trascritta dalla quale risulti che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione abbia la profondità di m. 10,00.

È consentito in caso di soprizzo di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT la riduzione della distanza dai confini fino ad un minimo di m. 1,5 purchè il soprizzo non fuoriesca dal sedime dell'edificio esistente e si rispettino le distanze minime inderogabili di m. 3 tra pareti cieche e m. 10 tra pareti finestrate secondo quanto stabilito al successivo articolo.

Nella zona produttiva è consentita la realizzazione di strutture accessorie a confine a condizione che l'altezza totale non superi i m. 3 e che la relativa consistenza planivolumetrica rientri nelle possibilità edificatorie pertinenti alla zona, la caratterizzazione tipologica e architettonica del manufatto sia consona al contesto di riferimento e il progetto sia sottoposto alla valutazione qualitativa della commissione del paesaggio.

Contestualmente alla richiesta del P.d.C. dovrà essere prodotta specifica assunzione di responsabilità circa il rispetto della disciplina del Codice Civile in ordine alla formazione di vedute, al rispetto delle distanze con erigendi edifici, ecc...

Nel caso di scale esterne di accesso agli edifici non si applica la distanza prevista dalle singole norme di zona, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile, anche in materia di vedute sul fondo finitimo.

Le costruzioni interamente interrato potranno essere edificate sino al confine.

7 - Distanza minima fra edifici (De)

Per distanza tra pareti finestrate si intende la distanza minima intercorrente tra pareti di edifici antistanti quando almeno una di esse sia finestrata, tale istanza non deve essere inferiore a m. 10, tranne che nella zona del Centro Storico.

La distanza di m. 10 si misura ortogonalmente **a ciascuna parete.**

Le distanze minime tra edifici sono calcolate senza considerare gronde, balconi aperti, pensiline, elementi decorativi purché presentino una sporgenza non superiore a 1,5 mt.

Le distanze tra gli edifici stabilite nel presente articolo sono da applicare anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprietà.

Le costruzioni accessorie con un'altezza non superiore a m. 2,50 non hanno rilevanza ai fini dell'applicazione del presente articolo, esse devono comunque rispettare una distanza minima dai confini di m. 3.

Le aperture nella copertura con finestre in pendenza di falda non costituiscono parete finestrata.

Nel caso di edifici sul medesimo lotto le cui pareti non si fronteggino è comunque prescritta, tra i corpi di fabbrica, la distanza minima di ml. 3, misurata a raggio.

In caso di sopraelevazione di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT il sopraelevazione non deve fuoriuscire dalla proiezione a terra di muri perimetrali dell'edificio esistente e dovranno essere comunque rispettate le distanze minime inderogabili di ml 3 tra pareti cieche di edifici antistanti e la distanza tra pareti finestrate secondo quanto sopra stabilito.

- Omissis -

20 - Volume del fabbricato V:

Viene misurato in metri cubi (m³) ed è la somma dei prodotti della superficie residenziale computabile di ciascun piano al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di m. 3,50.

Comune di Brusaporto

Variante al PGT 1/2018

Relazione di variante

In presenza di unità abitative di dimensione inferiore a 70 mq di s.r.c., queste saranno considerate come aventi volume di mc 250.

Il volume virtuale sarà applicato per il calcolo del contributo di costruzione, ove dovuto, e per il dimensionamento degli standards urbanistici, ove previsti, nonché delle superfici a parcheggio pertinenziale ai sensi della normativa vigente. (l.r. 12/2005 art. 66 e segg.)

Art 6⁵ Disciplina dei Piani Attuativi

Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.

La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati.

Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo, **al fine di determinare le potenzialità edificatorie complessive dei lotti in edificati.**

Tali volumetrie potranno essere oggetto degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001; nel caso di interventi di ristrutturazione globale o di demolizione e ricostruzione la volumetria originaria potrà essere aumentata del 10%

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II e segg. delle presenti norme, i Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e

⁵ La normativa dell'articolo 6 viene integrata in ragione delle nuove disposizioni regionali che hanno modificato le modalità e i soggetti competenti all'approvazione dei Piani attuativi conformi al PGT e individuati i casi nei quali il PA può essere sostituito dal Permesso di Costruire Convenzionato. Viene inoltre previsto per le volumetrie esistenti che vengono ristrutturate e/o demolite e ricostruite un incremento del 10% al fine di compensare i maggiori costi di intervento rispetto a quelli dell'edificazione su aree libere.

conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.

I Piani Attuativi e i Programmi Intergrati di Intervento sono corredati da elaborati tecnici che saranno stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e, in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati e sottoscrittori.

In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree in edificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni o, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, e dovranno essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti.

La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.

Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, in base all'imponibile catastale, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

Ai sensi dell'art. 14, comma 1, della l.r. 12/2005, i piani attuativi di ogni genere che risultino conformi al PGT, nonché le varianti ai Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico, anche se precedentemente approvate dal Consiglio Comunale, sono adottati dalla Giunta Comunale e, ai sensi del medesimo art. 14, c. 4, vengono approvati dalla Giunta Comunale.

Qualora invece i Piani Attuativi e/o loro varianti vengano proposti in variante al PGT la competenza per l'adozione e l'approvazione degli stessi rimane del Consiglio Comunale.

È inoltre possibile l'adozione da parte della Giunta Comunale di Piani Attuativi conformi a varianti già adottate dal Consiglio Comunale, a condizione che l'atto di approvazione di tali Piani Attuativi da parte della Giunta, intervenga successivamente alla avvenuta pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera di approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio.

Ove il PGT preveda Piani Attuativi per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente tali interventi, nel rispetto della disciplina generale e specifica dello strumento urbanistico, sono assoggettati al Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001 e dall'art. 8 delle presenti NtA.

La convenzione dovrà avere i medesimi contenuti della convenzione di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e prevedere tutti gli obblighi e le modalità di attuazione indicati dalla disciplina del PGT.

Il proponente ha comunque la facoltà di richiedere all'Amministrazione di procedere, in alternativa al PdC, alla presentazione del Piano Attuativo, come previsto dalla disciplina del PGT.

Art. 9⁶ Attuazione di diritti edificatori: diritti compensativi e diritti di incentivazione

Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:

- a) compensazione di cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico;
- b) ad incentivazione delle qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi;
- c) ad incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali, qualora di entità superiore a quanto già richiesto dalle norme vigenti.

I diritti edificatori conferiscono al loro titolare la possibilità di sviluppare una specifica capacità edificatoria, prescindendo dalla proprietà delle aree sulle quali potrà svilupparsi tale capacità

I diritti edificatori sono cedibili nelle forme di legge e riconosciuti dal comune nelle modalità e alle condizioni stabilite dagli atti del PGT.

A tal fine, ai sensi dell'art. 11 della disciplina della lr 12/2005, il Comune istituisce il Registro dei Diritti Edificatori, per mezzo del quale i diritti acquisiti in ragione delle disposizioni del precedente comma 1 possono essere trasferiti ad altri lotti o ad altri soggetti.

Sul Registro di cui al precedente comma, dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza o all'atto di concessione dei diritti stessi e, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, saranno annotati i mappali sui quali detti diritti vengono allocati.

La concessione dei diritti edificatori da parte del Comune e i trasferimenti degli stessi tra privati debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

All'atto della cessione al Comune dell'area a destinazione pubblica, sarà effettuata, per atto pubblico, la concessione dei diritti edificatori compensativi i quali, su richiesta del titolare dei diritti stessi potranno essere iscritti nel Registro di cui al presente articolo.

~~I diritti volumetrici compensativi di cui al punto a) del precedente comma, ove non direttamente realizzabili nei modi previsti dall'art. 6 del Piano dei Servizi, saranno iscritti nel~~

⁶ L'articolo viene fatto oggetto di alcune integrazioni utili a chiarire alcuni aspetti applicativi

~~registro dei diritti edificatori, in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.~~

I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, di cui al successivo art. 11, comma 7, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori.

I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi di cui al precedente comma 1, lettera c) potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento o iscritti nel registro dei diritti edificatori.

La concessione dei diritti edificatori attribuiti a titolo di incentivazione o relativi alle "premialità" di cui alla lettera c) del precedente primo comma, sarà fatta oggetto di specifica delibera della Giunta Comunale in applicazione delle disposizioni della normativa di Piano.

~~L'utilizzazione dei diritti edificatori di cui ai precedenti commi, all'interno del medesimo intervento potrà essere effettuata a condizione che l'intervento stesso non richieda il superamento dell'altezza massima e della superficie coperta prevista dalla disciplina di zona.~~

Le aree sulle quali realizzare il potenziale edificativo derivante dai diritti edificatori di cui al precedente articolo e dalla disciplina del Piano dei Servizi sono tutte quelle già individuate come edificabili dal PGT.

Per tali aree le volumetrie esistenti o previste dal PGT possono essere integrate con l'aggiunta delle volumetrie assegnate a titolo compensativo o di incentivazione fino al raggiungimento dei parametri massimi di altezza e superficie coperta individuati dalla disciplina del comparto urbano di riferimento dell'area sulla quale si intendono trasferire tali volumetrie.

Le capacità edificatorie eventualmente non realizzabili in quanto eccedenti i limiti di cui al precedente comma potranno essere a loro volta trasferite anche a seguito della loro commercializzazione, su altre aree edificate o edificabili, alle medesime condizioni di cui al precedente comma.

~~Ove l'utilizzazione di tali diritti portasse al superamento dei parametri del precedente comma, la quota in supero sarà obbligatoriamente iscritta nel registro dei diritti edificatori.~~

Il Consiglio Comunale, entro 180 giorni dall'entrata in vigore delle presenti norme, definirà, con apposito regolamento, non costituente variante, le modalità di attribuzione dei diritti di incentivazione.

Art. 137 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile e, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.

I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizie.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

- a) **residenziale:** abitazioni, residenze collettive, strutture assistenziali anche di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli
- a) **produttiva artigianale di servizio:** attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; **lavanderie non self service**, altre attività analoghe);
- b) **produttiva:** attività di produzione, di beni o di servizi;

⁷ L'articolo viene fatto oggetto di alcune integrazioni utili a chiarire alcuni aspetti applicativi e di integrazione delle articolazioni "interne" degli usi.

- c) **commerciale per la vendita al dettaglio:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale; ai soli fini urbanistici sono assimilate all'attività di vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, **gli studi professionali singoli o di professionisti associati, lavanderie**, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi serf-service.
- d) **commerciale per la vendita all'ingrosso:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
- e) **direzionale:** l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, se di dimensioni maggiori di 200 mq di slp, attività professionali in genere le cui superfici lorde di pavimento siano superiori a mq. 200, **centri estetici di ogni tipologia, palestre private e ogni attività del settore terziario che superi le dimensioni di slp sopra indicate**
- b) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, e di distribuzione di cibi e bevande **Bed & Breakfast, ecc.** nonché strutture organizzate per la permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulottes, campers, ecc.) **sportiva e per l'impiego del tempo libero:** in essa rientrano le attività **sportive** di spettacolo e ricreative;
- c) **agricola produttiva:** **le attività di produzione agricola condotte dai soggetti di cui all'art. 60 della disciplina della l.r. 12/2005, le attività di agriturismo.;**
- d) **residenziale agricola.**

Art. 14⁸ Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.

Costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza dell'applicazione dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001.

- Omissis -

L'ultimo comma viene così sostituito:

~~Non sono soggetti a pagamenti degli oneri i cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie, salvo che determinino modifica della destinazione urbanistica dell'edificio nel quale vengono effettuati.~~

Non sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione i cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie, salvo che determinino modificazione della “destinazione d'uso urbanisticamente rilevante” dell'edificio nel quale vengono effettuati.

⁸ L'articolo viene fatto oggetto di alcune integrazioni utili a chiarire alcuni aspetti applicativi in materia di modifiche di destinazione aventi rilevanza urbanistica

Art. 16⁹ Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie residenziale complessiva (Src)

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali (salvo gli incrementi ammessi dalla normativa di legge sul risparmio energetico), ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono tuttavia escluse:

a - le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di m. 1.00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di m. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a m. 3.00.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a m. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a m. 3.00.

Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

d - I porticati, i balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non

⁹ All'art. 16 vengono aggiunti i puni 6 e 7 per consentire alcune integrazioni che possono necessitare per l'adeguamento degli edifici esistenti con un solo piano fuori terra (punto 6) e integrare i contenuti del comma a quanto definito dalle disposizioni dell'art. 2, comma 8, della l.r. 10.03.2017 n.7 con la quale vengono significativamente modificate le modalità di calcolo delle SIp degli edifici destinati ad attività alberghiere (punto 7)

superiore a m. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00.

Le semirampe di scale esterne per l'accesso ai piani rialzati.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.

e – i muri perimetrali di tamponamento e i solai per la parte di spessore eccedente i 30 cm, se tale spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica e acustica richiesti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente punto 2.

Negli edifici con presenza di unità immobiliari con s.r.c. inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 250 mc. in tal caso il volume teorico dell'edificio verrà calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ciascun piano per la s.r.c. complessiva al netto delle superfici degli alloggi di cui al presente comma e aggiungendo nella misura indicata la volumetria teorica di ciascuno di tali alloggi.

Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di Piano delle Regole, delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito, nonché ai fini della determinazione del contributo dei Permessi di Costruire e del calcolo dei parcheggi di pertinenza.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" indicato.

4 - Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di cui al punto 3 di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in m. 3,50.

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404 dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

6 – Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico

Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la Src teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta dividendo il volume fisico del fabbricato o dei fabbricati oggetto di recupero, per il divisore 3,30.

7- Calcolo della Superficie lorda di pavimento delle strutture ricettive alberghiere

Ai sensi dell'art. 2, comma 8, della l.r. 10.03.2017 n.7, ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) delle strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art. 18 della l.r. 7-1.10.2015, n. 27 non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge (anche se chiuse su tre lati).

Art. 18.bis¹⁰ Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità

I gradi di intervento definiti dal precedente articolo sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati interni all'ambito di antica formazione.

Tali gradi di intervento sono modificabili, in via ordinaria mediante procedura di variante al Piano delle Regole o, in via alternativa, previa espressione di un "Giudizio di Globalità", espresso nei modi e nei limiti di cui al successivo comma 5 e segg.

Il "Giudizio di Globalità" è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell'ambito di antica formazione e viene espresso con valutazione estesa ai profili urbanistici, ambientali, architettonici, e strutturali .

Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alla tav. 4 del Piano delle Regole.

La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è comunque consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle consentite dal grado già attribuito, ai fini di una migliore salvaguardia e valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento e/o per oggettivi impedimenti determinate dalle condizioni statiche e fisiche degli edifici o di loro componenti edilizie.

¹⁰ Viene introdotto il nuovo articolo 18bis per consentire una più efficace gestione degli interventi sugli edifici di antica formazione. La disciplina di questo articolo consente di effettuare, mediante la valutazione della Commissione della qualità Urbana, un'analisi più completa della reale situazione dell'edificio oggetto di proposta progettuale, mediante la verifica delle condizioni architettoniche e statiche che, in sede di valutazione generale nell'ambito della definizione dei gradi di intervento nell'ambito del Piano delle Regole non potevano essere conoscibili per la inevitabile mancanza dei dati specifici della situazione dell'edificio rinvenibili solo attraverso le più approfondite conoscenze derivanti dal rilievo edilizio e da prove e approfondimenti sulle condizioni delle strutture. (valutazione di globalità = "analisi sincretica" del PGT e verifiche analitiche della fase di rilievo edilizio di dettaglio). Tale più approfondita conoscenza consentirà di poter verificare l'effettiva fattibilità delle prescrizioni del grado di intervento attribuito al fabbricato.

Il giudizio di globalità potrà consentire anche l'allocazione di destinazioni d'uso diverse rispetto a quelle previste dalle indicazioni della disciplina di Piano, ove queste vengano valutate coerenti con le finalità di salvaguardia e con gli indirizzi e i contenuti delle presenti norme.

Il giudizio di globalità è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di parere della Commissione per la Qualità delle Trasformazioni Urbane di cui al precedente art. 12.

Modifiche ai gradi di intervento eccedenti quelle previste dai precedenti commi potranno essere consentite all'interno di progetti di riqualificazione urbana estesi in forma unitaria a singoli isolati del Centro Storico, da attuarsi eventualmente anche mediante la formazione di Piani Preliminari di Coordinamento di iniziativa pubblica, Piani Attuativi eventualmente proposti in forma unitaria anche dai privati interessati.

Art. 19¹¹ Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono così definiti:

A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee

B - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari

C - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti

D - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera

In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 4 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo articolo.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.

Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.

Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.

¹¹ La variante concerne l'introduzione di un nuovo comma che meglio specifica le modalità e i vincoli necessari per la definizione del trasferimento di diritti edificatori tra lotti finitimi.

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi all'interno del perimetro del centro abitato così come definito ai sensi del Codice della Strada, gli allineamenti con gli edifici preesistenti dei lotti adiacenti nonché il mantenimento dell'allineamento verso strada degli edifici esistenti di cui si prevede l'ampliamento.

I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

Edifici posti nei comparti di tipologia A: $\frac{S.f.^2 \times 0,06}{S.r.c.}$

Edifici posti nei comparti di tipologia B: $\frac{S.f.^2 \times 0,045}{S.r.c.}$

Edifici posti nei comparti di tipologia C: $\frac{S.f.^2 \times 0,05}{S.r.c.}$

Edifici posti nei comparti di tipologia D: $\frac{S.f.^2 \times 0,04}{S.r.c.}$

dove:

S.f.² = Superficie fondiaria espressa in mq.

S.r.c. = Superficie residenziale complessiva già esistente espressa in mq.

E' previsto comunque un limite massimo dello 0,5 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nei comparti A di 0,4 mq/mq nei comparti B e D e 0,45 mq/mq nei comparti C.

I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della L.R.

12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.

Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

In tal caso la cessione del diritto edificatorio dal lotto edificato al lotto limitrofo, anche se della stessa proprietà, dovrà preventivamente essere fatta oggetto della costituzione di servitù a favore del lotto cessionario per atto pubblico registrato e trascritto.

Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le possibilità volumetriche di cui al precedente comma 11. Sono fatte comunque salve eventuali src esistenti, se maggiori.

Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.

Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.

L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno e confinanti considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima.

Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà ottenuta moltiplicando il numero di piani definito ai sensi del precedente comma per m. 3,30.

Art. 25¹² Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei semiinterrati esistenti

Ai sensi delle disposizioni della LR 12/2005, artt. 63 e seguenti, e della LR 7/2017 sono ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti e dei semiinterrati esistenti, secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai seguenti commi.

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge 12/2005 solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:

- Zona del Centro Storico salvo che tale recupero non richieda modifiche di altezza di falda;
- Zona produttiva da trasformare in residenza, se non contestuale alla trasformazione in residenza.

Il recupero è escluso in tutte le altre zone extra residenziali.

È escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.

Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:

- nell'ambito di prossimità al Centro Storico non è consentito modificare le altezze del colmo e della gronda e la pendenza delle falde del tetto, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico, né modificare la forma, superficie e posizione delle finestre e delle altre aperture delle facciate sottostanti su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con "demolizione e ricostruzione" non è consentito realizzare pendenza di falda dei tetti maggiore del 45%, né realizzare abbaini su fronte della strada o di spazi pubblici o ad uso pubblico;
- il riuso del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire convenzionato riguardante l'intero complesso edilizio.
- nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare.

¹² Vengono introdotte le nuove disposizioni della l.r.7/2017 in materia di recupero dei seminterrati.

Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.

Nel caso di dimostrata impossibilità di tale reperimento si potrà provvedere alla monetizzazione nella misura di 25 mq per ogni posto auto e comunque per un numero di alloggi non superiore a 2.

I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.

Nell'ambito del perimetro del Piano Particolareggiato dello sviluppo a sud non è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi della lr 10.03.2017, n. 7 fa riferimento ai fabbricati o alle parti di essi il cui pavimento si trova ad una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il recupero dei vani e dei locali presenti nei seminterrati è consentito alle condizioni di cui all'art. 1, terzo comma della medesima lr n. 7/2017

Gli interventi di recupero dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 1 comma 4 e 5 della legge citata, fatte salve le deroghe e le disposizioni inerenti i requisiti tecnici degli interventi di cui all'art. 3 della medesima lr 7/2017.

Gli interventi di recupero dovranno essere effettuati previ gli adempimenti di cui all'art. 2 della citata lr n. 7/17.

Art. 28¹³ Destinazioni ammesse e vietate degli insediamenti produttivi

Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica destinato all'attività produttiva.

Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi, e funzioni anche residenziali, ad essi complementari.

Queste ultime non potranno avere s.r.c. complessiva superiore a mq. 150 per ciascuna unità produttiva, indipendentemente dal numero di unità abitative salvo che per gli insediamenti produttivi confermati all'interno degli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, per i quali la src dovrà essere mantenuta in quantità inferiore alla slp produttiva dell'insediamento, a condizione che essa venga realizzata all'interno del volume fisico ammissibile del fabbricato a destinazione produttiva e non in fabbricato autonomo.

Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

Sono **escluse** ammesse le attività commerciali al dettaglio **nei limiti previsti dal successivo art. 36**, salvo specifica indicazione della norma di zona.

Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.

Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

¹³ Viene introdotta la possibilità di insediare attività di commercio al dettaglio anche nelle zone produttive.

I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.

Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.

Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.

Sono vietate le seguenti destinazioni :

- le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma con i caratteri dimensionali della grande distribuzione, o con caratteri organizzativi che prevedano insediamenti unitari superiori a 1.500 mq così come definiti dal D. Lgs. 31.03.1998 n° 114 e dalla successiva legislazione regionale in materia;
- le attività di allevamento industriale;
- le destinazioni elencate nei precedenti comma che abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli indicati;
- le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiori a mq 300.

Art. 40¹⁴ Parcheggi delle attività commerciali

Lo standard minimo per i parcheggi pubblici è stabilito nella misura e nei casi previsti dal Piano dei Servizi, art. 4.

Lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico o di uso pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno totale.

La quota residua di posti parcheggio e relativa superficie può essere reperita in aree private, anche destinate a parcheggi pertinenziali, fino al 50% del fabbisogno purchè sia accessibile dalla viabilità pubblica.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i seguenti parametri del Carico urbanistico primario, salvo disposizioni legislative che prevedano quantità maggiori..

Per gli esercizi di vicinato, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal precedente comma 3 solo quando siano collocati all'interno del perimetro dei tessuti urbani antichi.

Gli stalli dei parcheggi di cui al presente articolo devono avere dimensione minima di m 2,50 x 5,50.

Nei casi in cui sia consentita la monetizzazione il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) **da monetizzare per ciascun posto auto** è pari a:

- 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di strada;
- 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati all'interno della struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni

¹⁴ Viene introdotta una specificazione in ordine alla determinazione delle dimensioni degli spazi per parcheggi e la possibilità di monetizzazione dei parcheggi, la cui disciplina viene definita dal Piano dei Servizi

Comune di Brusaporto

Variante al PGT 1/2018

Relazione di variante

commerciali e dei permessi di costruire, salvo nei casi di cui al precedente comma 4 e per gli esercizi interni alle aree di antica formazione.

~~Non è in ogni caso consentita la monetizzazione dello standard dovuto per parcheggi pubblici.~~

Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente Articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale nelle proporzioni definite dalle presenti norme o da strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 42¹⁵ Insediamenti turistico-ricettivi

Il PGT individua con apposita campitura grafica le zone nelle quali sono già presenti insediamenti di carattere turistico-ricettivo e più in generale per attività connesse con il tempo libero e lo sport.

All'interno di tali insediamenti sono ammesse anche attrezzature alberghiere con tipologie insediative a residences e spazi annessi, quali sale convegni, ecc.

Sono inoltre ammesse destinazioni residenziali e commerciali esclusivamente al dettaglio accessorie e complementari alle funzioni principali e comunque per una S.l.p. complessivamente non superiore al 20% della S.l.p. esistente, in essa comunque non considerando le attrezzature e gli impianti sportivi.

Tali insediamenti sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne i volumi edilizi esistenti sui quali possono essere realizzati tutti gli interventi di cui alle lettere a - b - c - d dell'art. 31 della Legge 457/78.

Sono inoltre ammessi, previo Piano Attuativo esteso all'intero comparto, gli interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati al miglioramento della qualità ambientale o della qualità funzionale dei fabbricati.

Sugli edifici esistenti, anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, è comunque ammessa la possibilità di ampliamenti una tantum nella misura massima del 20% dell'esistente, realizzabile anche con volumi autonomi.

In quest'ultimo caso tali volumi dovranno essere soggetti a vincolo pertinenziale al servizio dell'attività insediata da apporre con atto registrato e trascritto.

Le altezze massime dei volumi di nuova formazione, ad eccezione di quelli per impianti sportivi coperti, non potranno superare i m. 7,50.

¹⁵ Il comma 11 dell'articolo viene spostato alla fine dell'art. 79, per maggiore coerenza con il relativo contenuto. Il comma viene inoltre sostituito con un nuovo testo per il necessario richiamo alla nuova disciplina della l.r. n.7/2017 in materia di calcolo delle s.l.p. nelle strutture ricettivo alberghiere.

Le attrezzature per impianti sportivi, coperti o scoperti e in genere la sistemazione di spazi liberi per le attrezzature connesse e funzionali alle attività esistenti, potranno essere concesse sulla base di un progetto planivolumetrico complessivo dell'area con le indicazioni progettuali degli specifici interventi e del loro rapporto con la situazione complessiva dell'insediamento esistente.

Tale progetto planivolumetrico complessivo non dovrà essere predisposto solo nel caso degli interventi di cui al comma 2° e 4° del presente articolo.

Le altezze delle attrezzature per impianti sportivi saranno quelle funzionali, secondo i correnti parametri tecnici, all'adeguato svolgimento delle inerenti attività sportive.

~~Non è ammessa in nessuna zona residenziale nè nelle aree commerciali la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.~~

Agli effetti della determinazione delle superfici lorde di pavimento, alle sole parti concernenti la funzione alberghiera si applica quanto previsto dal punto 7 del precedente art. 16.

Le superfici per parcheggi individuati dalle planimetrie di piano o necessarie al raggiungimento del minimo previsto pari al 50% della slp degli insediamenti possono essere monetizzate a condizione che all'interno degli insediamenti stessi vengano previste equivalenti superfici di parcheggio privato da rendere accessibili negli orari di funzionamento delle attività da definire con apposita convezione con il Comune.

In tal senso le superfici già destinate a parcheggi pubblici di uso pubblico possono essere considerate come "standard retrocedibili" ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della disciplina del Piano dei Servizi.

Art. 42 bis¹⁶ Insediamento turistico-ricettivo della “Cantalupa”

Il PGT individua con apposita campitura grafica l’insediamento del complesso denominato “Cascina Cantalupa – Da Vittorio”, riconoscendone una specifica valenza nel quadro delle attività ricettivo-alberghiere del territorio e la particolare rilevanza all’interno del sistema turistico ricettivo sovracomunale,

All’interno di tale insediamento sono confermate le funzioni già in essere relative alle attività di ristorazione integrate da attrezzature alberghiere con articolate tipologie insediative e spazi annessi, quali sale convegni, attrezzature sportive ecc.

Sono inoltre ammesse destinazioni commerciali, esclusivamente al dettaglio, accessorie e complementari alle funzioni principali e comunque per una S.l.p. complessivamente non superiore al 20% della S.l.p. esistente, in essa comunque non considerando le attrezzature e gli impianti sportivi.

I volumi esistenti sono confermati allo stato di fatto e sugli stessi possono essere realizzati tutti gli interventi di cui alle lettere a - b - c - d dell’art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché la possibilità di raggiungimento dei parametri e delle possibilità edificatorie già prevista dal PGT alla data di adozione della presente norma.

Sono inoltre ammessi, previo Piano Attuativo esteso all’intero comparto, gli interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati al miglioramento della qualità ambientale o della qualità funzionale dei fabbricati, nonché la realizzazione di nuove slp aggiuntive a quelle di cui al precedente comma, fino ad un massimo di 4.000 mq di slp.

I nuovi interventi potranno essere effettuati previa approvazione di un Piano attuativo esteso all’intera superficie territoriale dell’insediamento.

¹⁶ La Variante prevede la definizione di uno specifico articolo per il complesso ricettivo alberghiero e di ristorazione della “Cantalupa” (Ristorante “da Vittorio”) che costituisce un insediamento di particolare rilevanza territoriale all’interno del sistema turistico ricettivo di livello provinciale e regionale. Per tale complesso viene confermata la plurifunzionalità, consentendo l’incremento delle potenzialità edificatorie per una slp di ulteriori 4.000 mq rispetto a quella già ammissibile all’interno della strumentazione attuativa vigente, necessaria per l’ampliamento dei laboratori e delle strutture per il catering e per un’ulteriore dotazione di spazi per l’attività alberghiera. Resta in ogni caso ferma la configurazione e la dimensione della superficie territoriale prevista dal PGT vigente. Viene infine ammessa la riconversione delle superfici a parcheggio pubblico interne al comparto, da volgere a funzioni di parcheggio privato, previa monetizzazione compensativa.

Le altezze massime dei volumi di nuova formazione, ad eccezione di quelli per impianti sportivi coperti, non potranno superare i m. 7,50.

Le attrezzature per impianti sportivi, coperti o scoperti e in genere la sistemazione di spazi liberi per le attrezzature connesse e funzionali alle attività esistenti, potranno essere concesse sulla base di un progetto planivolumetrico complessivo dell'area con le indicazioni progettuali degli specifici interventi e del loro rapporto con la situazione complessiva dell'insediamento esistente.

Tale progetto planivolumetrico complessivo non dovrà essere predisposto solo nel caso degli interventi di cui al comma 2° e 4° del presente articolo.

Le altezze delle attrezzature per impianti sportivi saranno quelle funzionali, secondo i correnti parametri tecnici, all'adeguato svolgimento delle inerenti attività sportive.

Agli effetti della determinazione delle superfici lorde di pavimento, alle sole parti concernenti la funzione alberghiera si applica quanto previsto dal punto 7 del precedente art. 16.

Le superfici per parcheggi individuate dalle planimetrie di piano o necessarie al raggiungimento del minimo previsto pari al 50% della slp degli insediamenti possono essere monetizzate a condizione che all'interno degli insediamenti stessi vengano previste equivalenti superfici di parcheggio privato da rendere accessibili negli orari di funzionamento delle attività da definire con apposita convezione con il Comune.

In tal senso le superfici già destinate a parcheggi pubblici e/odi uso pubblico possono essere considerate come "standard retrocedibili" ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della disciplina del Piano dei Servizi.

Art 45¹⁷ Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola

Le aree classificate dal Piano delle Regole come “Ambiti rurali della pianura” sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
- b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini destinati ad “uso familiare” dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e) serre per colture.

Le nuove stalle di norma devono essere poste alla distanza di m. 200 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, produttiva e per verde pubblico e attrezzature anche se appartenenti ad altri territori comunali.

Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 m. nel caso di allevamenti di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Edilizia, dell'ASL e della Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura se costituita.

¹⁷ Vengono introdotti i commi 18 – 19 - 20 per chiarire le possibilità di esercitare le attività di allevamento relative ad animali non destinati alla produzione alimentare, considerando che il sedime di tali attività non può essere, in ogni caso, quello del contesto rurale. Viene inoltre precisata la definizione relativa alle serre temporanee, e meglio precisati i requisiti soggettivi per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

La Commissione per l'Agricoltura di cui sopra è istituita entro 6 (sei) mesi dall'entrata in vigore del Piano delle Regole, previa definizione della sua composizione e modalità di funzionamento. La delibera istitutiva e la nomina dei membri sono competenza della Giunta Comunale.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati esclusivamente ai soggetti previsti dall'Art 60 della Legge Regionale 12/2005.

Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.

Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

I limiti di edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli;
- volume massimo ammissibile per ogni Azienda: mc. 800;
- altezza: m. 7,00;
- D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68.

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

Gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi dovranno rispettare gli indici seguenti:

- Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile;
- Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:

- S.l.p.: max = 0,1 mq./mq. per allevamenti bovini;
= 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli.

Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.

Sono assimilate alle attività agricole le attività di allevamento equino anche se finalizzate alla produzione per le attività sportive equestri.

Per tali attività sono ammessi volumi complementari per la formazione di maneggi al coperto. È inoltre consentita la realizzazione di spazi di servizio e di ristoro, questi ultimi con superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150 e altezza massima di mt. 4.

Parimenti sono ammesse le attività di allevamento cinofilo e i ricoveri per cani con le medesime possibilità di spazi di servizio individuate al precedente comma.

Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.l.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.

La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c. la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.

Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.l.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad autorizzazione o Permesso di Costruire ogni tipo di serra, ivi comprese le serre “a tunnel” è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma.

Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita “serra” ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.

Le serre a tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente, nonché le serre mobili destinate ad uso temporaneo, possono essere installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra.¹⁸

La collocazione delle serre medesime potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.

L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.

Non sono computabili le aree condotte nei Comuni contermini.

¹⁸ Art. 10, comma 2, l.r. 19/2014

Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'Ufficiale Sanitario.

Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed in contrasto con le presenti norme e destinazioni, possono essere concessi gli interventi di cui all'Art. ~~9 lettere c, d, e, della Legge n° 10/77~~ 27 lettere a,b,c,d della LR n. 12/2005 salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di Piano.

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 61 L.R. 12/2005 e s.m.i., i requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della medesima legge non si applicano per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e/o ampliamento¹⁹

Il Piano delle Regole inoltre individua gli ambiti interni alle zone urbanizzate o da urbanizzare che sono interessate dalla presenza di attrezzature e strutture al servizio di attività agricole in essere, individuandole come "Insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola", per i quali è ammessa la riconversione a fini residenziali previa approvazione di specifico Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. 87 e segg. della LR 12/2005.

¹⁹ (disciplina ammessa ai sensi dell'art. 62 L.R. 12/2005 – in base al quale i suddetti interventi sono sottratti alle norme dettate dalla L.R. in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura e sono regolati direttamente dalle previsioni del PGT)

Art. 55 bis Recupero delle aree non residenziali dismesse²⁰

1. Il PGT, in conformità ai principi indicati dall'art. 97.Bis della l.r. 12/2005 conferma che *“la dismissione di aree non residenziali costituisce grave pregiudizio territoriale, sociale ed economico occupazionale”*.
2. A tal fine assume che il recupero delle aree di cui al presente articolo costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale in quanto finalizzato ad eliminare fattori di degrado e pericolo di degrado ambientale e urbanistico.
3. La tavola 3 del Piano delle Regole evidenzia quindi con specifico simbolo grafico gli insediamenti non residenziali dismessi, per i quali individua la disciplina di cui ai successivi commi. e prevede il riconoscimento delle attività che pur non individuate nella cartografia
4. Ove eventuali insediamenti non siano individuati ma risultino dismessi totalmente alla data di adozione della presente norma, i proprietari potranno comunicare al Comune la presenza di tale condizione, la quale dovrà essere perentoriamente segnalata entro 180 giorni dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione della variante sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, al fine del loro riconoscimento e della conseguente applicabilità della disciplina del presente articolo.
5. Per tali insediamenti è possibile effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica, anche mediante totale demolizione e ricostruzione, previa presentazione di un Piano attuativo (PLC o PII) finalizzato a dare all'ambito interessato, come individuato nella planimetria di Piano, la possibilità di proporre nuove destinazioni urbanistico edilizie, anche difformi da quelle dell'ambito territoriale nel quale sono inserite, a condizione che queste risultino compatibili con il tessuto e le funzioni esistenti al contorno.
6. Le destinazioni urbanistico edilizie proposte dal Piano Attuativo saranno fatte oggetto di presentazione del *“progetto preliminare”* di cui all'art. 13 del Documento di Piano e saranno assoggettate alla *“Valutazione di compatibilità urbanistica”* di cui al precedente art. 40

²⁰ In coerenza con le indicazioni dell'art. 97bis della l.r. 12/2005 in materia di “aree non residenziali dismesse” l'Amministrazione ha ritenuto di estendere la valutazione già effettuata nell'ambito della stesura dell'originario PGT nella quale si erano già individuati alcuni insediamenti agricoli di dimensioni significative che si trovavano in condizioni di avvenuta dismissione o in fase di progressivo abbandono. La disciplina del nuovo articolo 72bis, che viene introdotta dalla presente variante intende proporre un'estensione delle possibilità di riconversione e riqualificazione anche a tutte le aree delle attività economiche, che si trovano nelle medesime condizioni, anche a seguito della crisi economica che si è verificata negli ultimi anni, offrendo le possibilità più flessibili di intervento che il citato art. 97bis della legge regionale mette a disposizione.

7. Il medesimo progetto preliminare sarà sottoposto alla valutazione della Commissione per la Qualità Urbana il cui parere favorevole costituirà elemento pregiudiziale per l'approvazione del preliminare stesso.

8. La convenzione allegata al progetto definitivo del Piano di intervento dovrà contenere, i seguenti elementi essenziali:
 - Modalità di attuazione degli interventi
 - Tempi di esecuzione Provvidenze per garantire la **compatibilità degli interventi** con il contesto urbano e ambientale al contorno;
 - Definizione, modalità e tempi di attuazione degli eventuali interventi di **compensazione ambientale** e paesistica, che dovranno essere mirati al miglioramento dell'impatto ambientale specie sul contesto esterno e finalizzati alla salvaguardia della salute pubblica e dei lavoratori all'interno dell'Azienda;
 - Definizione dell'onerosità dell'intervento agli effetti della determinazione degli oneri afferenti il contributo di costruzione di cui all'art. 43 della l.r. 12/2005 e dell'integrazione degli stessi con il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d ter, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i nonché degli eventuali standard qualitativi, finalizzati a garantire la **sostenibilità** dell'intervento stesso, da definirsi sulla base di specifico regolamento attuativo, approvato dal Consiglio Comunale.

71 bis²¹ - *Tutela idrogeologica del territorio*

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle disposizioni contenute nell'elaborato “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT”, e sue modificazioni e integrazioni, costituenti parte integrante e sostanziale della normativa di PGT.

Il Documento di Piano individua in conformità con la “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT” individua le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche, idrauliche e sismiche.

In tutti gli interventi soggetti a pianificazione attuativa nonché negli interventi edilizi previsti dal Regolamento dovrà essere rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58bis, comma 3, lettera a) della lr 12/2005

²¹ L'articolo introduce i necessari richiami alle disposizioni legislative recentemente entrate in vigore in materia di “invarianza idraulica e idrologica” e del relativo regolamento attuativo, cui viene dato rango di disposizione normativa del PGT:

Art. 79 Inammissibilità di deroghe - edifici in contrasto con la destinazione di zona

Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza ~~dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni~~ della disciplina nazionale e regionale di riferimento.

Per gli edifici siti in zone a destinazione diversa da quella principale o qualificante degli edifici stessi, così come definita dall'art. 13 delle presenti norme, esclusi i casi specificamente disciplinati dalle singole normative di Piano, è prevista la possibilità di effettuare, oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di **restauro e risanamento conservativo, anche interventi di** ristrutturazione edilizia esclusa in ogni caso la demolizione e ricostruzione.

Non è ammessa in nessuna zona del territorio comunale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

2 - VARIANTI NORMATIVE ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

Le varianti normative che introducono integrazioni ad elementi della disciplina del Piano dei Servizi sono elencate qui di seguito.

Sia le variazioni di tipo specificativo che le variazioni innovative sono prevalentemente riferite ad esigenze di efficientamento di aspetti operativi valutati e proposti dall'Amministrazione o dagli Uffici, anche recependo suggerimenti e proposte formulate dai cittadini e ritenute condivisibili e compatibili con il quadro di impostazione del PGT.

Tali norme inoltre si inquadrano nei principi di *"sussidiarietà, collaborazione, flessibilità ed efficienza"* indicati nei criteri ispiratori della l.r.12/2005 all'art. 1, comma 2 della medesima legge.

Art. 8²² Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione

Gli interventi di ~~sostituzione~~, **cambio di destinazione d'uso**, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto, ricostruzione e di ampliamento determinano un proprio peculiare carico urbanistico sui sistemi della sosta.

Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di permesso di costruire o dovrà essere allegato alla ~~denuncia di inizio attività~~ **segnalazione certificata di inizio attività** e dovrà definire la sistemazione generale **dell'area interessata dall'intervento** con riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni sul suolo pubblico.

Il progetto planimetrico dovrà riportare l'indicazione grafica degli stalli per i posti auto e l'indicazione grafica delle aree di manovra.

Il carico urbanistico ~~di lotto~~ nelle aree residenziali è definito dal rapporto posto auto/alloggio.

Il carico urbanistico ~~di lotto~~ nelle aree commerciali per la vendita al dettaglio, commerciali per la vendita all'ingrosso, direzionali, produttive artigianali di servizio, turistico-ricettive, sportive e per l'impiego del tempo libero, è definito in base alla superficie lorda di pavimento delle unità immobiliari.

Il carico urbanistico ~~di lotto~~ nelle aree produttive, è definito da una percentuale della superficie lorda di pavimento.

Detti posti auto dovranno di norma essere realizzati all'esterno della recinzione, fatta salva la dimostrata materiale impossibilità della loro realizzazione; in tal caso le modalità di gestione dei posti auto interni alla recinzione saranno fatti oggetto di apposita convenzione con il Comune che costituirà parte integrante del titolo abilitativo.

Nel caso di edificazione sui lotti ineditati il CUP non potrà essere monetizzato; negli altri casi la monetizzazione potrà avvenire su richiesta dell'interessato e subordinatamente all'espressione di motivato parere positivo della Commissione per la Qualità Urbana.

²² In considerazione dei caratteri insediativi del Tessuto urbano consolidato e della presenza diffusa di strutture per la sosta veicolare negli spazi pubblici si è rivista la disciplina del "carico urbanistico" al fine di coerenza con gli effettivi fabbisogni riscontrati

In rapporto alle tipologie edilizie insediative il carico urbanistico può essere basso, medio, alto e viene così individuato.

A - Destinazioni residenziali:

CU basso: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità edilizia media inferiore a 1,5 mc/mq e prevalentemente monofunzionali.

CU medio: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità edilizia media superiore a 1,5 mc/mq e/o con presenza di attività e destinazioni commerciali, terziarie e artigianali in misura superiore al 30% della slp

~~CU elevato: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità media superiore a 1,5 mc/mq~~

B- Destinazione produttive:

CU basso rapporto slp < 500 mq

~~CU medio rapporto slp < 500 mq~~

CU elevato rapporto slp > 500 mq.

C - Destinazioni commerciali e terziarie

CU basso: è determinato dalla presenza per ogni unità edilizia di non più di due unità commerciali o terziarie che abbiano dimensione non superiore a mq 150 di slp ciascuna.

CU medio: è determinato dalla presenza in ciascun edificio di più di due unità con dimensione inferiore a 150 mq. e/o da unità con dimensioni superiori a 150 mq di slp e fino a 350 mq massimi in ciascuna.

CU elevato: è determinato dalla presenza di edifici terziari monofunzionali e/o da unità di dimensione superiore a 350 mq.

Il carico urbanistico si considera soddisfatto ove si verificano le seguenti condizioni dotazionali:

A - Residenza

CUB: un posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua slp

CUM: 1, 5 posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua slp

CUE: 2 posti auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua slp

Nel caso di interventi successivi all'approvazione dei Piani Attuativi o relativi a interventi su edifici già esistenti nelle zone di completamento il CU determinato dalla realizzazione di nuove unità abitative, ottenuta per frazionamento di alloggi e il CU determinato dall'inserimento di nuove attività non previste dal PA o dal PdC, ~~potrà~~ **dovrà** essere soddisfatto nei seguenti casi:

- a) variazioni al Piano Attuativo: quando si determini un incremento delle unità abitative superiore al ~~10~~ **20**% delle unità previste dal PA approvato
- b) nel caso di variazioni al numero di unità immobiliari in ambiti non soggetti a Piano Attuativo: quando si determini un incremento delle unità abitative superiore al 20%.
- c) È sempre comunque ammessa, senza necessità di reperimento di nuovi posti auto, la realizzazione di ~~una~~ **due** unità immobiliari aggiuntive.
- d) Nel caso di realizzazione di due unità aggiuntive è ammessa la monetizzazione del CUP.

Le destinazioni d'uso non residenziali compatibili all'interno di edifici a destinazione residenziale prevalente, determinano, in rapporto alla quantità di slp prevista, l'obbligo di reperimento del CUP previsto per la destinazione proposta.

Qualora vengano inserite all'interno di edifici residenziali esistenti nuove diverse destinazioni ammissibili, per esse si dovrà reperire- o monetizzare, ove previsto, la sola differenza tra il CUP delle preesistenti unità abitative e quello previsto per la nuova destinazione.

B- Attività produttive

CUB: obbligo di reperimento all'esterno o all'interno della recinzione dell'attività di aree a parcheggio per mq. 50

~~CUM: obbligo di reperimento all'esterno della recinzione dell'attività aree a parcheggio per mq.100~~

CUE: obbligo di reperimento all'esterno della recinzione dell'attività di aree a parcheggio per mq. 100 più mq. ~~30~~ **15** ogni 150 mq di slp oltre i 500 mq.

Il CUE potrà essere monetizzato fino al 50% all'interno dei Piani Attuativi su conforme decisione del Consiglio Comunale, nel rispetto dell'art. 90, comma 4 e 5 della Legge 12/2005.

C – Attività commerciali

CUB: 4 posti auto per ciascuna unità di vicinato

CUM : 6 posti auto per ogni unità di media struttura o ogni 350 mq di slp

CUE 8 posti auto ogni 300 mq di slp.

Il carico urbanistico dei Piani Attuativi si considera soddisfatto con la disponibilità di posti auto pubblici o ad uso pubblico nella misura prevista dalla disciplina dei commi precedenti.

Nel caso di interventi non soggetti a Piano Attuativo il C.U.P. è soddisfatto dalla somma dei posti auto ricavati in superficie all'interno o all'esterno dei lotti, anche su aree private pertinenziali, ~~i posti auto ricavati all'esterno dei lotti dovranno essere asserviti all'uso pubblico, con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.~~

~~In tal caso~~ Le superfici destinate al soddisfacimento del C.U. interne o esterne al lotto, non incidono sulle modalità di calcolo del potenziale edificatorio del lotto.

I box non concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.

I posti auto in superficie, anche ~~esterni~~ interni al lotto concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico, purchè risultino accessibili agli utenti delle funzioni presenti all'interno dell'edificio.

Il carico urbanistico degli insediamenti commerciali e produttivi deve essere soddisfatto in aree pubbliche o private accessibili dalla sede stradale di accesso all'insediamento.

Il soddisfacimento del carico urbanistico può essere soddisfatto anche con il reperimento di superfici accessibili dalla viabilità pubblica entro una distanza di 100 m. dal lotto interessato dall'intervento.

Il carico urbanistico relativo agli interventi del Centro Storico può essere monetizzato ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Identicamente può essere monetizzato il Carico Urbanistico relativo agli interventi per attività commerciali e terziarie e per le attività produttive negli altri ambiti urbanizzati o urbanizzabili, ove sia verificata la presenza di un'adeguata dotazione di parcheggio pubblico e/o di uso pubblico all'interno di un raggio di 200 ml. e nel rispetto di quanto previsto all'art. 40, comma 6 della disciplina urbanistica del P.d.R.

Comune di Brusaporto

Variante al PGT 1/2018

Relazione di variante

Nell'ambito degli insediamenti produttivi è sempre possibile la realizzazione di superfici a parcheggio per il soddisfacimento del carico urbanistico mediante l'applicazione delle possibilità previste dall' art. 11, comma 3 delle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale definirà nell'ambito della deliberazione di adozione dei PA le modalità di soddisfacimento dei carichi urbanistici relativi agli insediamenti previsti .

VALUTAZIONI IN ORDINE ALLE VARIANTI NEL LORO COMPLESSO

L'insieme delle varianti precedentemente descritte in forma analitica, sia se valutate singolarmente, ma anche se considerate nella sommatoria degli effetti, non determina particolari problematiche che possano avere rilievo sul quadro insediativo complessivo del PGT, né in termini di introduzione di nuovi pesi insediativi, e tantomeno in rapporto alla dotazione complessiva di standard che, pur se in parte diminuiti anche per una valutazione derivante dalla decadenza dei vincoli rimangono comunque presenti, e, già in termini di dotazioni esistenti e con i futuri incrementi relativi agli interventi previsti dal Piano dei Servizi e non eliminati, mantengono una dotazione complessiva notevolmente al di sopra dei minimi di legge.

Il peso insediativo complessivo del PGT non viene sostanzialmente modificato, Infatti l'unica variante che introduce una nuova autonoma possibilità edificatoria residenziale è la variante 9, che prevede un incremento teorico di circa 13 abitanti.

Le varianti relative agli interventi su aree ed edifici non residenziali dismessi agiscono su ambiti già dotati di un proprio potenziale edificativo nel PGT vigente e la nuova destinazione si pone sostanzialmente nel solco di snellire e riarticolare le possibilità di intervento, sia mediante le previsioni del nuovo art. 55 bis, sia consentendo una più ampia possibilità di articolazione delle destinazioni d'uso, come dal comma 5 dell'art. 97bis della l.r. 12/2005, fermo restando l'obbligo di preliminarmente valutazione di "compatibilità Urbanistica" e il parere obbligatorio della Commissione per la Qualità Urbana previsti dalla disciplina del citato art. 55bis.

Inoltre, la variante non solo non determina alcun tipo di nuova ipotesi di consumo di suolo ma, come è verificabile dall'allegata tabella riassuntiva, prevede una, se pur minima, diminuzione di suolo consumato rispetto alle previsioni del PdR vigente.

Un ulteriore incremento di potenziale è stato previsto per l'insediamento della struttura turistico alberghiera della "Cantalupa – "Da Vittorio" e tuttavia la nuova quantità di superficie lorda di pavimento non è finalizzata alla realizzazione di un nuovo insediamento ma alla realizzazione di superfici integrative di quelle già esistenti al fine di sopperire alle esigenze funzionali del complesso che, come è noto, è in costante crescita operativa.

Le modifiche al quadro dei servizi sono dimensionalmente modeste e comunque riguardano aree con presenza di vincoli già decaduti, che l'Amministrazione non ha ritenuto utile, né necessario riconfermare, tenendo anche conto del fatto che la quantità complessiva delle dotazioni rimane comunque significativamente superiore ai minimi di legge.

Le varianti normative sono, come si è detto, riferite principalmente ad adeguamenti al quadro legislativo e all'introduzione di elementi utili al miglioramento della componente gestionale dello strumento.

In questo senso si è potuto verificare che le varianti in oggetto ricadevano nell'ambito delle variazioni che l'art. 4, comma 2.bis, della l.r.12/2005 e s.m.i. e quindi che per tali variazioni e modifiche del PGT era possibile attivare il procedimento di "Verifica di esclusione VAS", che si è concluso positivamente e del quale si riferisce in sintesi nel capitolo che segue.

PARTE SECONDA

ELEMENTI E VALUTAZIONI PER LA VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Sintesi dei riferimenti normativi per il procedimento di verifica VAS

Come si è detto le varianti precedentemente illustrate sono state assoggettate al previsto procedimento di "Verifica di esclusione Vas".

Tale procedimento viene effettuato per valutare la natura delle varianti e degli effetti delle stesse al fine di verificare se tali effetti siano di portata limitata e quindi tale da non richiedere l'effettuazione del procedimento di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" che è la procedura amministrativa da seguire nel caso in cui si effettuino attività pianificatorie di trasformazione del territorio, ove queste possano incidere sulla complessiva situazione dell' ambiente in cui vengono svolte, o incidere sulla salute umana.

La "Valutazione Ambientale Strategica" è stata istituita da una direttiva della Comunità europea e declinata con legge nazionale e successivamente dalle leggi regionali, di cui si dà una breve sintesi:

[La Direttiva Europea e la legislazione nazionale](#)

L'impianto normativo comunitario è costituito dalle direttive:

- 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27.06.2001, concernente la valutazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- 85/337/CEE del Consiglio del 27.06.1985, concernente la Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) di determinati progetti pubblici e privati, come modificata ed integrata con la direttiva 97/11/CE del Consiglio del 3 marzo 1997 e con la direttiva 2003/35/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 26.05.2003.

L'obiettivo generale della Direttiva 2001/42/CE è quello di "[...] garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, [...] assicurando che [...] venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti

significativi sull'ambiente [...]" disciplina regionale, alla quale compete definire i criteri di applicazione della normativa Europea e Statale. Afferma per altro che per i piani e i programmi generalmente soggetti alla procedura di V.A.S., allorché determinino l'uso di piccole aree a livello locale o riguardino modifiche minori di piani e programmi, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente.

I provvedimenti dello Stato

Con la lettera f) dell'articolo 1 della L. n. 308 del 15.12.2004, il Parlamento italiano ha delegato il Governo ad adottare uno o più decreti di riordino, coordinamento e integrazione delle disposizioni legislative relative alla V.I.A. e alla V.A.S.

Il Governo ha dato attuazione alla Direttiva mediante l'approvazione del D.Lgs.

n.152 del 03.04.2006 e delle successive disposizioni correttive di cui ai D.Lgs. n. 4 del 16.01.2008 e n.128 del 29.06.2010, entrato in vigore in data 26.08.2010.

Con quest'ultimo disposto sono state riscritte le norme su V.I.A. e V.A.S., con modifiche di tipo procedurale e sostanziale, introducendo un'importante novità in merito al campo di applicazione della norma stessa.

E' previsto che la procedura di screening riguardi solo i progetti che determinano o possono determinare un impatto sull'ambiente che sia al tempo stesso significativo e negativo (la normativa precedente prevedeva invece solo il requisito della significatività).

E tale non è il caso delle Varianti oggetto della presente relazione, che non attengono alcuni tipo di nuove trasformazioni urbane e/o territoriali e si limitano a integrazioni prevalentemente rivolte a specificazioni operative della normativa.

La normativa della Regione Lombardia

La necessità di effettuare la V.A.S. relativa ai Piani viene introdotta in Lombardia dall'art 4 della L.R. 12/2005.

Tale articolo fornisce alcune indicazioni di riferimento, che vengono poi specificate nei criteri attuativi approvati dal Consiglio Regionale il 13.03.2007 con la Deliberazione 8/351.

I criteri attuativi relativi alla V.A.S. contengono una dettagliata serie di indicazioni, in attuazione di quanto previsto dall'art 4 della L.R. sul governo del territorio.

Come diretta conseguenza di questi criteri dettati dal Consiglio Regionale, la Giunta ha approvato la Delibera n. 8/6420 del 26.12.2007 "Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di piani e programmi – V.A.S." (successivamente integrata dalle Delibere di Giunta Regionale n. 8/10971 del 30.12.2009 e n. 9/761 del 10.11.2010).

In tali provvedimenti vengono individuati i "*modelli metodologici procedurali e organizzativi della valutazione ambientale di piani e programmi (V.A.S.)*", che costituiscono la specificazione degli indirizzi generali per la "valutazione ambientale di piani e programmi", alla luce dell'entrata in vigore del D.Lgs. 03.04.2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i..

In un primo tempo, per quanto riguarda i PGT, era stato definito il solo modello metodologico per la VAS dei Documenti di Piano, ma successivamente, con DCR 25.07.2012, n. IX/3836, viene istituito il modello all. 1u, che riguarda le varianti ai Piani delle Regole e ai Piani dei Servizi per i quali è di norma prevista la cosiddetta "verifica di esclusione" e che è sintetizzato nello schema che segue.

Il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità

Il "Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità della V.A.S." redatto ai sensi del punto 5.4 del "modello metodologico" ha avuto quindi lo scopo di fornire all' Autorità che deve esprimere il provvedimento di "esclusione VAS", nonché a tutti i "Soggetti Competenti" e al "Pubblico interessato", le informazioni necessarie per la decisione inerente la necessità o meno della Valutazione Ambientale Strategica per la variante che viene richiesta, che vengono di seguito descritte e specificate.

Per la redazione del Rapporto Preliminare il quadro di riferimento conoscitivo nei vari ambiti di applicazione della VAS è stato innanzitutto il Sistema Informativo territoriale Integrato, previsto dall'art. 3 della legge per il Governo del Territorio, al quale si rimanda e nel quale sono peraltro acquisibili tutti gli elementi utili alla conoscenza dei caratteri del territorio, delle sue relazioni con i contesti circostanti e soprattutto i contenuti del PGT vigente, nonché del Rapporto Ambientale di VAS prodotto e approvato nella fase preliminare all'adozione del Piano di Governo del territorio, i cui elementi di riferimento risultano ancora sostanzialmente attuali a causa della limitata crescita degli interventi sul territorio e delle conseguenti modeste trasformazioni avvenute a causa del periodo di stasi dell'attività edilizia e della recessione economica dalla quale lentamente si stanno verificando i primi segni di ripresa.

Tali documenti sono stati richiamati come parte sostanziale della presente Relazione, che ne costituisce un'ulteriore integrazione per le fattispecie che saranno considerate.

Tutto ciò ha consentito di affermare che il quadro complessivo delle previsioni non apporta al PGT vigente alcun tipo di modificazione che possa incidere sulla situazione del territorio urbano e sulle componenti ambientali e paesistiche del territorio nelle sue

complessive articolazioni, e quindi che non si è modificato il quadro degli effetti già esaminati e valutati nelle precedenti procedure di VAS, alle quali si fa comunque riferimento.

Tuttavia, per consentire un'analisi comparata completa delle variazioni oggetto del presente documento, nell'ambito della predisposizione del "Rapporto Preliminare di verifica VAS" si era ritenuto comunque di effettuare un esame degli elementi di "coerenza esterna", con riferimento alla complessiva incidenza delle previsioni effettuate rispetto alla pianificazione sovraordinata e, successivamente, un esame della "coerenza interna" delle varianti, che è stata valutata rispetto agli indirizzi strategici del DDP.

In ordine agli elementi della "coerenza esterna" sono state quindi valutate le eventuali situazioni che potrebbero avere rapporto con le indicazioni del Piano Territoriale e con il Piano Paesistico Regionale, benché le tematiche e gli indirizzi dei due documenti attengano un livello strategico e programmatico di scala non rapportabile alla sostanziale marginalità delle modificazioni apportate ai contenuti del PdR e del PdS.

Successivamente è stata effettuata l'analisi degli indirizzi e delle indicazioni del PTCP vigente della Provincia di Bergamo, in particolare in ordine alle tematiche insediative, in relazione agli aspetti che sono correlabili ai contenuti previsionali e normativi del PGT che sono stati fatti oggetto di modifica.

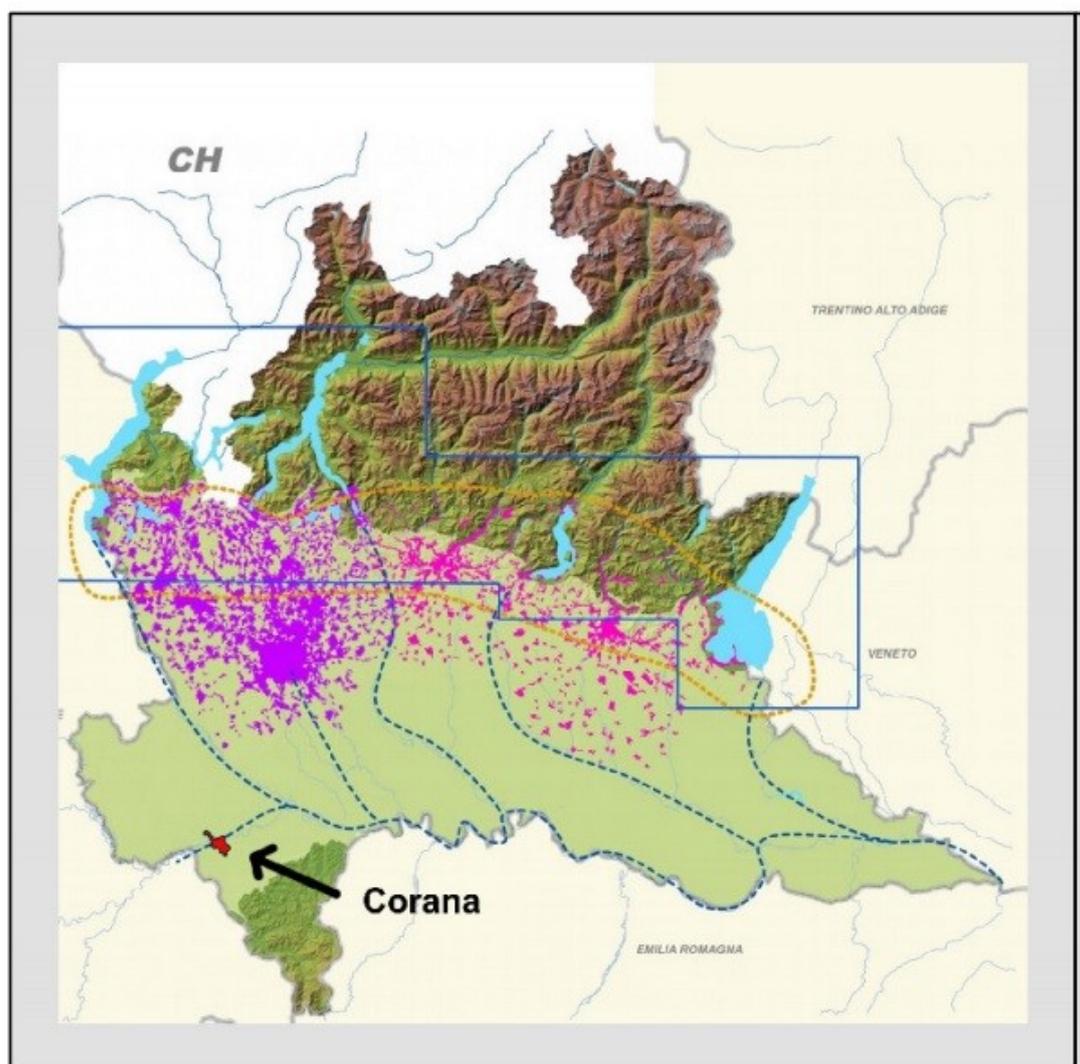
E' stata inoltre verificata la situazione delle varianti avendo riferimento anche al Sistema delle Reti ecologiche e della Rete Verde, per valutarne l'eventuale situazione di rapporto con le previsioni relative al territorio del Comune di Brusaporto

IL RAPPORTO CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Per quanto concerne il Piano Territoriale Regionale che, nella Carta della Pianificazione Territoriale Regionale (tav. 4 del DdP), individua il territorio del comune nel "Sistema Territoriale Metropolitano- Settore est", che si trova anche in adiacenza del perimetro del

"Sistema Territoriale Pedemontano", il quale costituisce il riferimento della situazione territoriale al cui interno è posto il territorio di Brusaporto, va segnalato che tale strumento non presenta alcun elemento di riferimento che possa compararsi con la scala di dettaglio delle varianti proposte, se non in termini generali.

TAVOLA 4 - I sistemi territoriali del PTR



Sistema territoriale Metropolitan

Settore ovest

Settore est



Sistema territoriale dei Laghi



Sistema territoriale Pedemontano

Si è evidenziato infatti che l'insieme delle varianti riguarda, come si è visto, elementi prevalentemente minuti posti all'interno del tessuto urbano consolidato o variazioni modeste di situazioni insediative consolidate più ampie.

E peraltro nella stessa direzione si pongono gli obiettivi del "Sistema Metropolitano" in materia di "uso del suolo", che individuano come elementi prioritari la necessità di impegnare " *aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo...*", che, come è già stato ricordato, nelle varianti trovano riferimento nelle due aree di completamento e ampliamento di attività esistenti.

Le parti più significative delle variazioni normative, quali, ad esempio, le previsioni del nuovo articolo 55 bis in materia di recupero delle aree non residenziali dismesse, rispondono agli obiettivi del " *recupero e riqualificazione delle aree degradate o dismesse*" che costituiscono gli elementi fondanti della l.r. 12/2005 e, in particolare dell'art. 1, comma 3 bis della medesima legge, così come introdotto dalla l.r.31/2014, anche in rapporto alle finalità del contenimento di consumo del suolo,

Sotto questo profilo quindi si è potuto affermare la piena coerenza delle previsioni delle varianti al PDR e al PDS con i criteri e gli obiettivi del Piano territoriale Regionale.

IL RAPPORTO CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

Le varianti effettuate hanno trovato coerenza con i principi e gli obiettivi indicati dal Titolo IV°, "Assetti insediativi" del PTCP della Provincia e, in particolare dagli artt. 62, 89 e 94¹¹ delle Nda dello Strumento sovracomunale, nonché con i criteri generali individuati nella Relazione.

Rispetto agli indirizzi che sono stati evidenziati, pur tenendo conto della significativa differenza di scala tra lo strumento di area vasta e le singole varianti oggetto della presente valutazione, si può comunque affermare che le variazioni proposte rientrano coerentemente nella logica delle indicazioni del PTCP.

Comune di Brusaporto

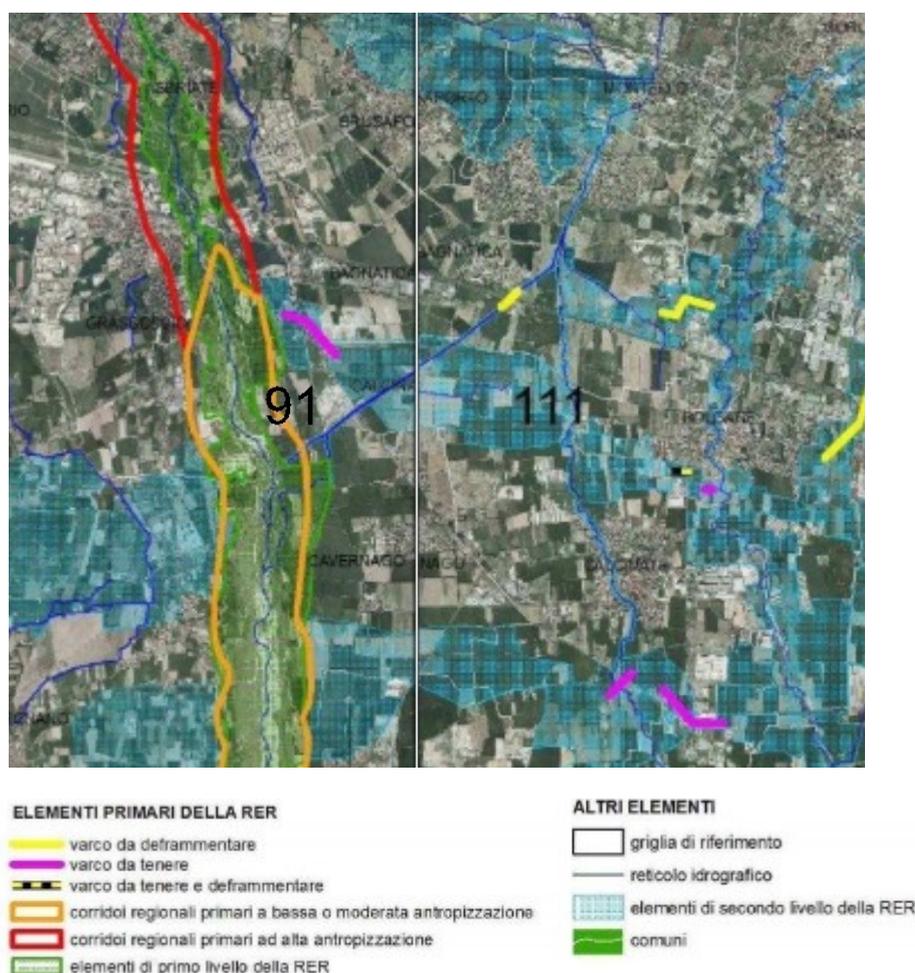
Variante al PGT 1/2018

Relazione di variante

Nessun'altra indicazione del PTCP, anche se non direttamente attinente i contenuti delle varianti, trova peraltro elementi di contrasto con le scelte effettuate, sia sotto il profilo delle compatibilità localizzative rispetto alle previsioni di valenza sovracomunale, sia rispetto ai criteri e alle disposizioni della Normativa.

Si è potuto quindi affermare che le varianti si collocano coerentemente all'interno dei criteri del PTCP vigente mantenendo ferma l'impostazione e gli orientamenti del PGT sul quale la Provincia si era espressa in termini positivi nell'ambito dell'espressione del proprio parere in sede di approvazione del Piano di Governo del Territorio

L'ANALISI DELLA COERENZA CON LE RETI ECOLOGICHE E LA RETE VERDE



ESTRATTO ambiti 91 e 111 della Rete Ecologica Regionale

Rilevato che il comune di Brusaporto risulta inserito nella Rete Ecologica Regionale (DGR 10962/2009 e s.m.i.), settore n. 91 e 111, ed essendo interessato da elementi di tutela, pur se

non di livello primario si è ritenuto necessario darne sinteticamente al fine di verificare l'assenza di ogni possibile interferenza delle varianti sulle componenti della Rete.

E' stata infine richiamata la presenza del "Vincolo Paesaggistico Regionale" sull'ambito del Monte Tomenone, che ha una valenza prevalentemente di carattere "Ambientale e Paesistico" e che coincide sostanzialmente con l'area individuata dalla RER come "Elemento di secondo livello".

Il vincolo non interessa comunque alcuna previsione di variante, né elementi sensibili previsti nella RER.

E infine pare utile sottolineare che, in ogni caso, il PGT già persegue l'obiettivo principale previsto dalla RER, che consiste nel favorire sia interventi di deframmentazione ecologica che interventi volti al mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica.

LA COERENZA INTERNA: RAPPORTO CON LE PREVISIONI E GLI INDIRIZZI DELLA VAS DEL DDP

La verifica della "coerenza interna" si è basata sulla valutazione del rapporto tra le proposte che vengono formulate all'interno delle ipotesi di variante individuate dall'Amministrazione, rispetto alle previsioni e alle indicazioni del quadro complessivo di sviluppo del territorio già previsto dal PGT nonché delle indicazioni programmatiche con le quali il Documento di Piano ha definito gli indirizzi strategici e gli obiettivi operativi delle singole tematiche e dei contenuti del PGT.

La modesta entità delle variazioni che sono state previste non ha presentato, la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto di particolare dettaglio con gli obiettivi di Piano, se non a livello di mero riferimento all'ambito tematico di appartenenza.

Tuttavia anche in questo caso si è ritenuto opportuno richiamare sinteticamente gli elementi e gli obiettivi del PGT nella sua componente di Valutazione Ambientale e Strategica, così come delineata nei documenti di Piano e definita all'interno del "Rapporto Ambientale" di VAS (che si considera come elemento di riferimento essenziale del presente documento).

Ciò al fine di valutare comparativamente se tali obiettivi potessero trovare coerenza nelle varianti proposte e se vi siano nell'insieme delle varianti eventuali potenziali elementi che possano determinare situazioni di possibile impatto.

L'analisi comparativa, sintetizzata nel quadro sinottico che segue ha consentito di poter affermare che gli effetti potenziali delle varianti sulle tematiche della sostenibilità ambientale sono di fatto nulli o marginali e che vi sono situazioni, specie nelle variazioni alla disciplina di piano che possono indurre effetti positivi sul miglioramento delle situazioni di criticità operativa oggi presenti.

La Verifica dell'incidenza delle varianti rispetto alle tematiche della sostenibilità ambientale e paesistica del PGT

Tematiche ambientali	Impatto potenziale	Motivazioni ed eventuali misure di mitigazione e/o compensazione	
PAESISTICA			
minimizzazione consumo di suolo	marginale	Non vengono introdotte nuove previsioni edificatorie rispetto a quanto già previsto dal PGT, il bilancio ecologico di consumo del suolo risulta positivo, prevalendo le quantità di detrazioni di suolo consumato rispetto alle modeste quantità di possibilità edificatorie.	😊
preservazione componenti paesaggistiche	positivo	Non vengono effettuate previsioni che insistano sugli aspetti ambientali e paesaggistici	😊
Sviluppo compatibile delle dinamiche insediative	modesto	Gli interventi completano, in tutti i casi, quadri insediativi esistenti aventi analoghe caratteristiche insediative e di destinazione	😊
GEOMORFOLOGICA			
riduzione dei rischi idrogeologici e sismici	positivo	Il rimando alla disciplina della "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT", individuato dal nuovo art. 71bis rende più evidente e cogente l'obbligo di rapportarsi a tali documenti per qualsiasi intervento di	😊

Comune di Brusaporto

Variante al PGT 1/2018

Relazione di variante

		trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e delle singole aree	
Tutela delle risorse non rinnovabili	positivo	Tale essenziale modalità di "comportamento" nella previsione dell'uso delle risorse è già contenuta, anche con la previsione di elementi di premialità all'interno della normativa vigente del PGT.	😊
IDROLOGIA E IDRAULICA			
tutela e risparmio delle risorse idriche	positivo	È stato introdotto il nuovo art. 71 bis che ribadisce e precisa che "In tutti gli interventi soggetti a pianificazione attuativa e di realizzazione edilizia delle previsioni di piano dovrà essere rispettato il principio dell' "invarianza idraulica e idrologica", ai sensi dell'art. 58bis, comma 3, lettera a) della l.r. 12/2005 e relativo Regolamento di attuazione".	😊
RIFIUTI			
riduzione impatti con miglioramento del sistema di raccolta differenziata	nullo	Non sono previsti interventi che possano incidere sulla tematica in oggetto.	😊
QUALITA' ARIA E ENERGIA			
tutela della qualità dell'aria e controllo e contenimento emissioni in atmosfera,	marginale	Le attività produttive sono soggette a preventiva valutazione di compatibilità in ordine all' " individuazione delle provvidenze progettuali e dei caratteri degli interventi previsti per l'abbattimento dei possibili impatti sul sistema ecologico ambientale (acqua - aria - suolo - rumore), con particolare riferimento all'utilizzo delle migliore tecnologie disponibili"	😊
INQUINAMENTO ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO			
contenimento inquinamento acustico	marginale	Vedi quanto precisato al punto precedente	😊
cont. inquinamento	marginale	Vedi quanto precisato al	😊

Comune di Brusaporto

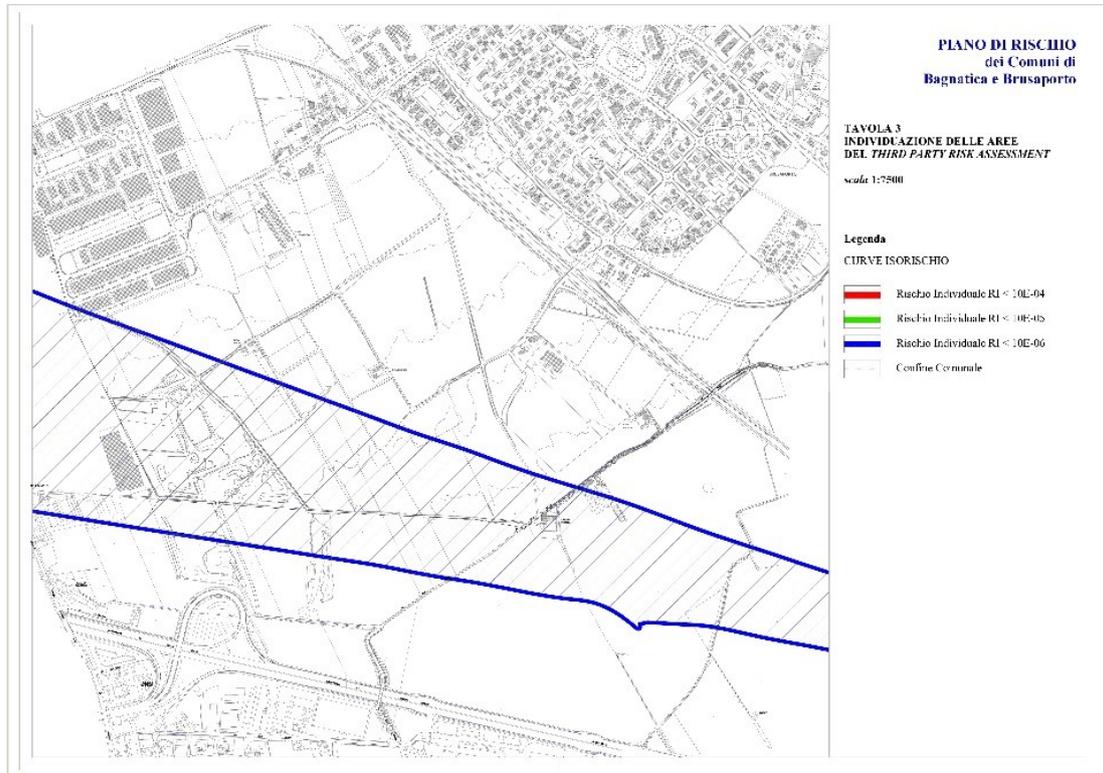
Variante al PGT 1/2018

Relazione di variante

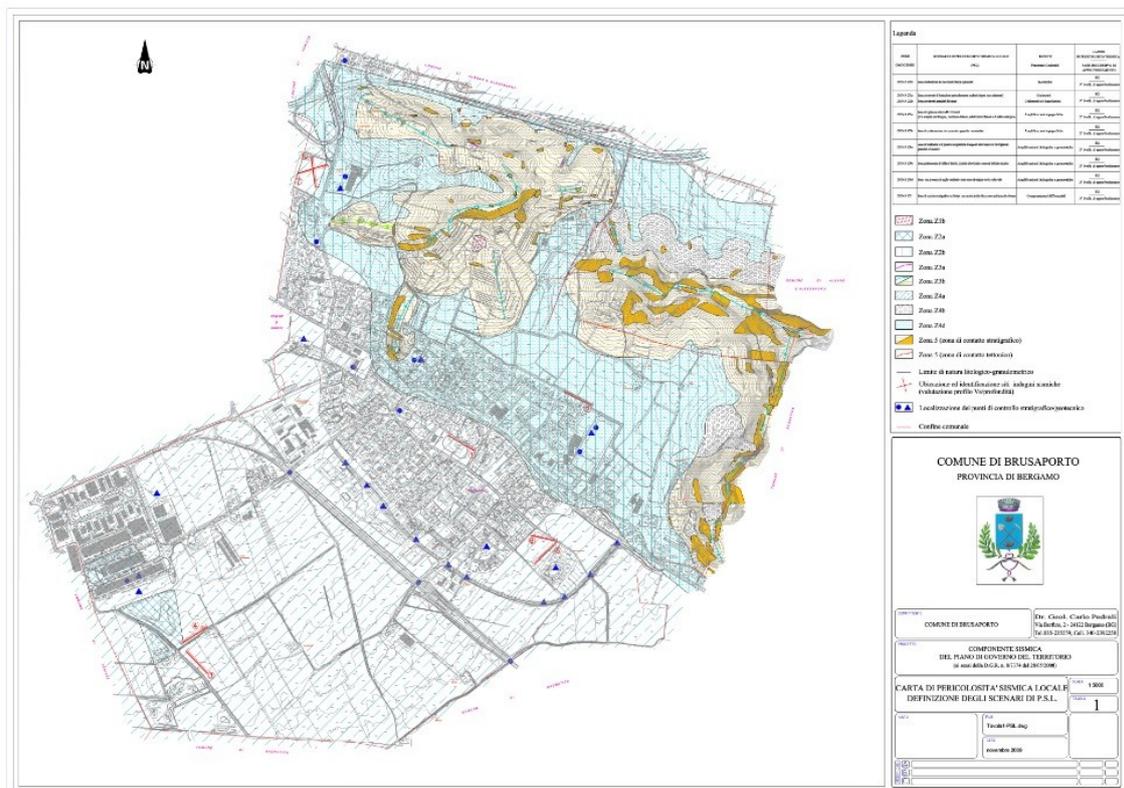
elettromagnetico		punto precedente	
MOBILITA'			
Snellimento dei flussi di traffico	Marginale	Non sono previsti interventi che possano incidere sui flussi della mobilità	😊
PREVISIONI INSEDIATIVE E SERVIZI			
Riqualificazione degli spazi aperti pubblici e potenziamento del verde	marginale	Pur essendo state eliminate alcune modeste previsioni di verde pubblico, che viene in gran parte mantenuto a verde privato e/o di salvaguardia, in quanto non più di interesse per la programmazione dei servizi la quantità complessiva delle dotazioni risulta ancora significativamente superiore agli standard ottimali.	😊
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	marginale	Sono state eliminate alcune previsioni di standard a parcheggio relative a vincoli ormai decaduti e di scarsa utilità.	😊

Gli elementi cartografici di riferimento per la valutazione dei rischi potenziali

Comune di Brusaporto
 Variante al PGT 1/2018
 Relazione di variante

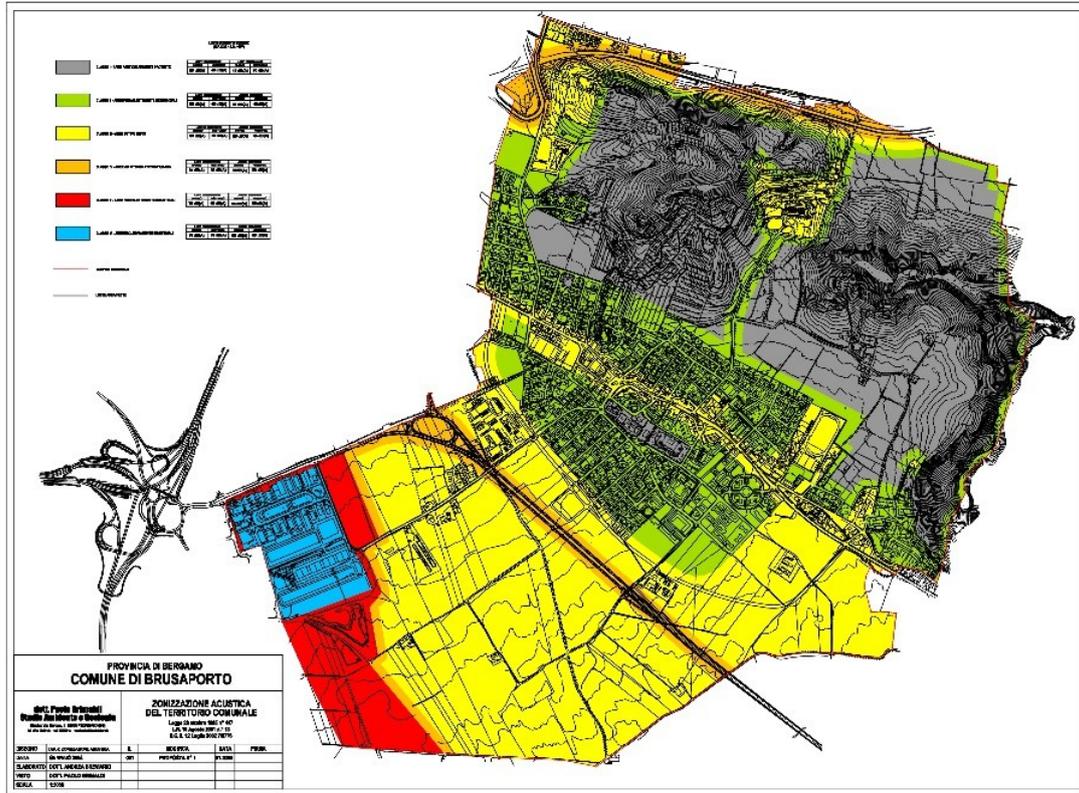


ESTRATTO DAL PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE

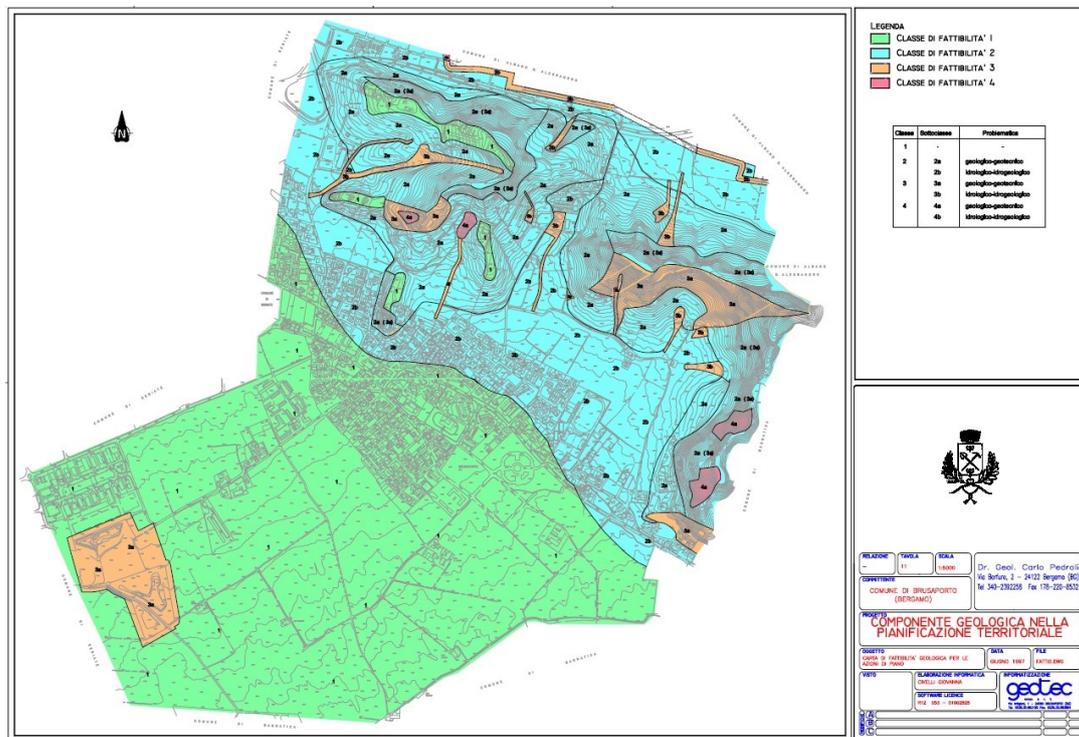


CARTA DI PERICOLOSITA' SISMICA

Comune di Brusaporto
 Variante al PGT 1/2018
 Relazione di variante



ZONIZZAZIONE ACUSTICA



CARTA DELLA FATTIBILITA'

**TABELLA CONSUMO DI SUOLO (art.5 L.R. 31/14):
Verifica del Bilancio Ecologico**

	Eliminazione di suoli consumati mq.	Suolo consumato mq.	Diff +/- mq.
VARIANTI PDR			
VARIANTE 1/2	=	=	=
VARIANTE 3	=	=	=
VARIANTE 4	=	=	=
VARIANTE 5	=	=	=
VARIANTE 6-7	- 4.200	-	-
VARIANTE 8	=	=	=
VARIANTE 9	-	+ 1.725	+
VARIANTE 10	=	=	=
VARIANTE 11	=	=	=
VARIANTE 12	=	=	=
VARIANTE 13	=	=	=
TOTALE	- 4.200	+ 1.725	- 2.475

CONCLUSIONI FINALI DEL PROCEDIMENTO DI ESCLUSIONE VAS

Il Rapporto Preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS, sulla base delle verifiche e degli approfondimenti effettuati ha consentito di pervenire alle seguenti conclusioni:

“Si può quindi, come già detto, affermare che la variante al vigente PGT promossa dall'Amministrazione Comunale di Brusaporto ai sensi di quanto disposto dall'art.13, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i., finalizzata all'aggiornamento di alcune previsioni del PdR e del PdS, e ad integrazioni normative e specificazioni operative non incidenti sulla struttura generale del PGT, non necessita di procedimento di VAS e si inquadra nelle possibilità indicate dalla scheda 1u del “modello metodologico” regionale, inerente la “verifica di assoggettabilità a VAS” approvata con DgR nell'anno 2012 .

La variante è da intendersi pertanto come elemento di configurazione di aspetti di dettaglio e di apporto migliorativo alle condizioni di operatività del Piano sia nell'attività edilizia che di trasformazione urbana e comporta un decremento non marginale del peso insediativo (200 abitanti teorici) e riduzione delle superfici e delle potenzialità degli insediamenti commerciali. La variante inoltre non determina effetti negativi sulla qualità degli interventi e non altera gli impatti sull'ambiente e sugli elementi già emersi e valutati nell'elaborazione della V.A.S. per il PGT vigente.

Ed infine si conferma che le varianti in oggetto non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE e successive modifiche e non producono effetti sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE

Per tutte le ragioni sopra indicate si ritiene di poter confermare la correttezza e la coerenza della non assoggettabilità al procedimento di VAS e quindi che le varianti individuate nella proposta di modificazione al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi non necessitino di predisposizione di VAS e possano quindi essere escluse.”

Successivamente al deposito del Rapporto Preliminare nelle forme con le procedure indicate dalla legge, sono pervenuti i pareri dei Soggetti Competenti che, pur con l'esplicitazione di suggerimenti e indicazioni operative, hanno sostanzialmente ritenuto, in forma esplicita e/o implicita, che le varianti proposte potessero essere escluse dal procedimento di VAS quindi l'autorità Procedente, di concerto con l'autorità Competente ha provveduto all'emanazione del “decreto di Esclusione” che ha consentito quindi di procedere nell'iter per l'approvazione delle v, con l'adozione delle stesse da parte del Consiglio Comunale.

IL TECNICO INCARICATO

dott. Arch. Piergiorgio Tosetti