

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera CC n° 35 del 15/04/2009, pubb. B.U.R.L. n° 31 del 05/08/2009)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e successive modifiche ed integrazioni

SUAP "ITEC SRL" IN VARIANTE AL PGT VIGENTE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE ESISTENTE SITO IN VIA PAPA PAOLO VI, 10/A - 2025

Relazione illustrativa

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Committente

*ITEC Srl
via Papa Paolo VI, n. 10/A
25050 Passirano (BS)
Italia*

Adottato con delibera del C.C. n° del

Approvato con delibera del C.C. n° del

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

geom. Roberto Fiore
Matteo Rizzi

2 0 2 5 (ns. rif. 727-U)



INDICE

<u>SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PASSIRANO</u>	<u>3</u>
<u>OBIETTIVO DELLA VARIANTE</u>	<u>3</u>
<u>LOCALIZZAZIONE DELLE AREE DI ANALISI E INTERVENTO</u>	<u>4</u>
<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>8</u>
<u>INQUADRAMENTO DELLE AREE SECONDO LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE</u>	<u>15</u>
<u>CONTENUTI OPERATIVI DI VARIANTE</u>	<u>20</u>
<u>BILANCIO URBANISTICO DELLE PREVISIONI IN VARIANTE</u>	<u>22</u>
<u>ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE</u>	<u>22</u>

SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PASSIRANO

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

Il PGT originario è stato approvato in data 15/04/2019 con delibera di Consiglio comunale n. 35; ai sensi di Legge, con la conseguente pubblicazione sul BURL n. 31 – serie inserzioni e concorsi – del 05/08/2009, il PGT entrava effettivamente in vigore.

Al predetto strumento urbanistico originario sono succedute le seguenti varianti parziali:

- variante "PA S. Antonio" approvata con DCC n. 5 del 27/02/2013 e pubblicata sul BURL (s.a.c.) n. 19 del 08/05/2013;
- variante al DdP approvata con DCC n. 39 del 25/11/2013 e pubblicata sul BURL (s.a.c.) n. 7 del 12/02/2014;
- variante alle NTA del PdR approvata con DCC n. 3 del 03/03/2014 e pubblicata sul BURL (s.a.c.) n. 24 del giorno 11/06/2014.

Successivamente è stata redatta la prima variante generale per il nuovo DdP e la revisione del PdS e del PdR; la variata in parola è stata approvata in data 29/11/2017 con DCC n. 43 e pubblicata sul BURL (s.a.c.) n. 4 del 24/01/2018.

Infine, in data 29/03/2024 è stata approvata la revisione del PGT con DCC n. 2, pubblicata sul BURL (s.a.c.) n. 37 del giorno 11/09/2024.

Il presente documento costituisce la relazione urbanistica del procedimento ex articolo 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008" in variante al Piano di Governo del Territorio comunale vigente. La variante urbanistica si rende necessaria in virtù dei contenuti del progetto presentato, in deroga alle previsioni di Piano vigenti. La procedura in disamina è soggetta alle disposizioni di cui all'articolo 97 della Legge Regionale 12/2005 (e ss. mm. e ii.), in applicazione dell'articolo 8 del DPR 160/2010.

OBBIETTIVO DELLA VARIANTE

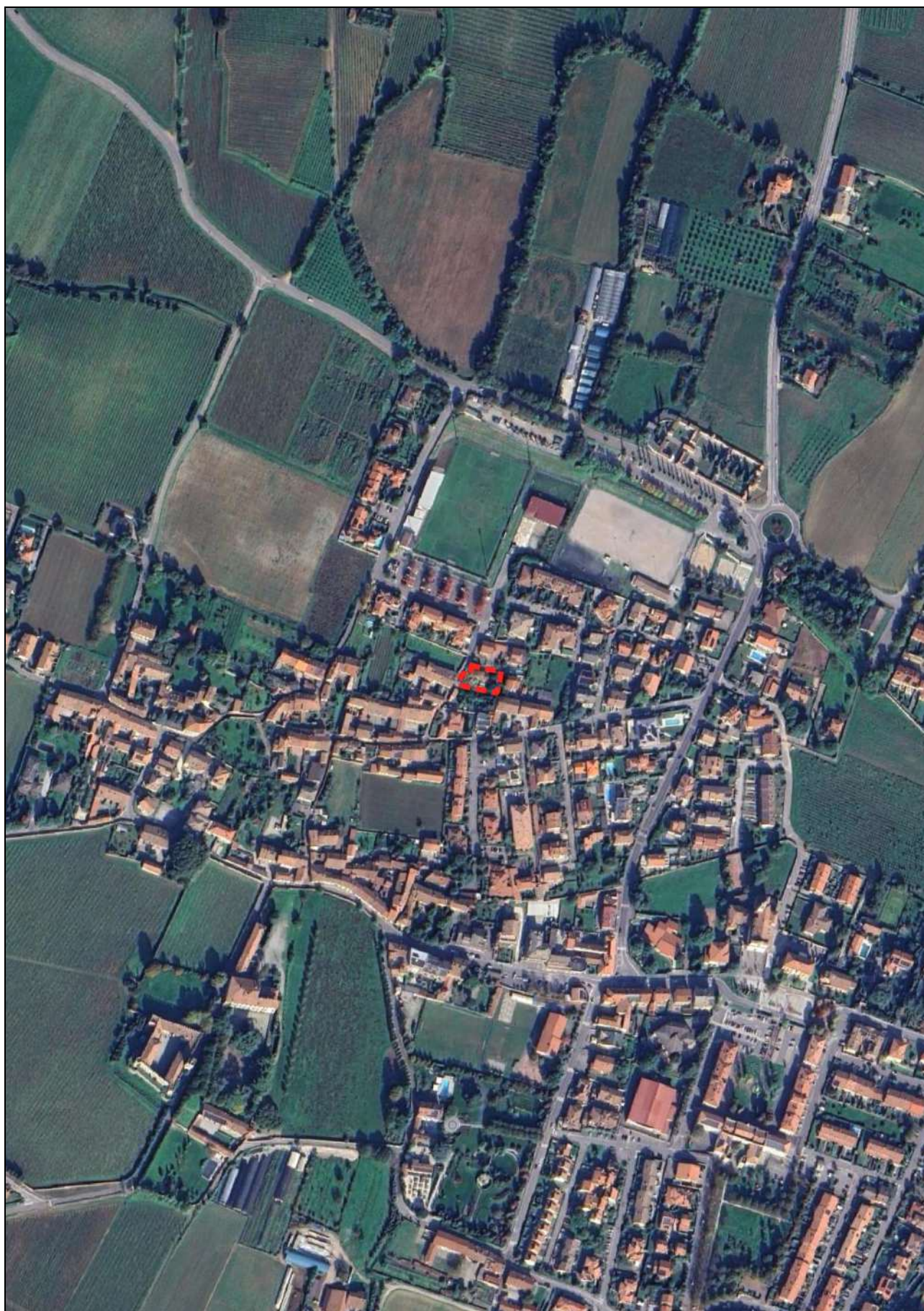
Il progetto proposto in variante al PGT vigente è rivolto al cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente in via Paolo VI 10/a, ricompreso nel tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale. Si tratta di volumi isolati adeguatamente inseriti nel contesto di intervento per i quali l'azienda proponente, denominata Itec s.r.l. ed avente sede nella medesima via, al civico 12, prospetta un utilizzo a magazzino per lo stoccaggio temporaneo di minuterie legate all'attività aziendale (realizzazione di impianti elettrici e tecnologici presso immobili di terzi) e per le attività amministrative correlate.

Il progetto interviene presso gli immobili di cui al **mappale 3071 del foglio 19 NCT**. Le aree, ricomprese dalla strumentazione operativa dello strumento urbanistico vigente nel compendio degli Ambiti residenziali consolidati, sono edificate ed il progetto proposto in variante non prevede l'incremento del peso insediativo o la modifica dei parametri urbanistico-edilizi esistenti.

LOCALIZZAZIONE DELLE AREE DI ANALISI E INTERVENTO



Localizzazione dell'ambito di intervento rispetto al confine amministrativo comunale, su ortofotocarta (1:35.000)



Individuazione dell'ambito di intervento su ortofotocarta (1:5.000)



Individuazione dell'ambito di intervento su ortofotocarta (1:500)



Individuazione dell'ambito di intervento su mappa catastale: mappale 3071 del foglio 19 NCT (1:500)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le aree oggetto di intervento sono completamente assorbite nel tessuto urbano consolidato di recente costituzione e sono coerenti con le caratteristiche costruttive dell'intorno di analoga matrice.

Gli immobili di intervento, definiti dal solo mappale 3071 del foglio 19 NCT, sono edificati; le edificazioni presenti sono costituite da un blocco edilizio principale disposto su due piani fuori terra e da un volume accessorio addossato ad esso in posizione retrostante (rispetto alla pubblica via d'accesso). Il piano terra dell'edificio è destinato dal SUAP ad attività di magazzino per componenti elettronici di minuteria ed altro materiale analogo di tipo non pericoloso. In tali locali non sono previste attività di produzione. Parte delle superfici a disposizione al piano terra vengono destinate ad attività direzionali legate all'azienda (ufficio). Il primo piano dell'edificio è destinato ad attività residenziali. Le superfici scoperte sono utilizzate per il parcheggio dei veicoli aziendali e degli abitanti. Il progetto è limitato al cambio di destinazione d'uso dei locali al pianterreno dell'edificio principale e non prevede alcun tipo di intervento che modifichi i volumi esistenti o l'aspetto esteriore dei luoghi.



Vista degli immobili oggetto di intervento dall'ingresso carraio all'altezza del civico 10/a di via Paolo VI



Vista degli immobili in oggetto provenendo dal parcheggio pubblico in prossimità del centro sportivo comunale



Vista degli immobili in oggetto provenendo dal parcheggio pubblico in prossimità del centro sportivo comunale



Vista degli immobili in oggetto da via Paolo VI



Vista degli immobili in oggetto da via Paolo VI



Vista degli immobili in oggetto dal cortile privato interno alla recinzione di proprietà



Vista degli immobili in oggetto dal cortile privato interno alla recinzione di proprietà



Vista degli immobili in oggetto dal cortile privato interno alla recinzione di proprietà



Vista degli immobili in oggetto dal cortile privato interno alla recinzione di proprietà



Vista degli immobili in oggetto dal cortile privato interno alla recinzione di proprietà



Accessori



Vista degli immobili in oggetto dall'ingresso carraio su via Paolo VI



Vista degli immobili in oggetto dall'ingresso carraio su via Paolo VI

INQUADRAMENTO DELLE AREE SECONDO LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Si premette che le aree di analisi e oggetto del progetto in variante al PGT definiscono un comparto localizzato, funzionalmente autonomo e storicamente insediato sul territorio, legittimo nelle edificazioni che lo contraddistinguono, in relazione all'uso delle quali è necessario operare il cambio di destinazione parziale per ammettere le attività di magazzino e amministrative dell'azienda proponente, senza introdurre variazioni al regime urbanistico delle aree, alle relative potenzialità edificatorie o ai parametri urbanistico-edilizi sostanziali nel PdR del PGT. **In ragione di ciò non risulta necessario procedere con l'analisi preventiva della strumentazione urbanistica vigente di livello sovraordinato, ed in particolare del PTR lombardo (ed del proprio PPR) o del PTCP bresciano. Si evidenzia che il PGT vigente è adeguato al PTR adeguato alla LR 31/2014 e il Piano è compatibile con il PTCP di Brescia.**

Al fine di snellire la disamina dei punti salienti delle analisi correlate al SUAP in variante appare superfluo procedere all'analisi puntuale della documentazione sovraordinata soprattutto in ragione dei contenuti derogatori del PGT e del contesto di intervento, che esime da approfondimenti particolari di natura ecologica, paesistica, infrastrutturale o geologica. Si procede pertanto all'analisi dei contenuti di maggior dettaglio del PGT di recente approvazione.

SISTEMA PAESISTICO

Il PGT originario era dotato di un apposito compendio documentale dedicato all'analisi paesistica del territorio comunale. Con la redazione della prima variante generale al PGT, la documentazione di analisi è stata stralciata dal Piano, mentre è stata revisionata ed allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale la sola tavola delle classi di sensibilità paesistica. Tale tavola è stata assunta nell'ultima variante generale che definisce la documentazione di Piano vigente. Presso la tavola operativa superstite dell'analisi paesistica comunale (DP 14 "Classi di sensibilità paesistica"), le aree oggetto di analisi ed intervento risultano omogeneamente classificate con classe di sensibilità paesistica 1 (molto basa). Non apparendo opportuno in questa sede ipotizzare le motivazioni che hanno portato a tale classificazione, si evidenzia – ai fini del presente documento – che le aree di intervento e gli elementi (sia antropici che naturali) presenti al loro interno sono privi di qualsivoglia rilevanza paesistico-ambientale. In particolare, l'edificato non ha caratteristiche di interesse storico-culturale o architettonico-formale, né rappresenta un sistema di riferimento con riflessi sul contesto. Parimenti, gli elementi della vegetazione presenti – pochi – sono di tipo squisitamente secondario, tipici dell'equipaggiamento minimo di ambientazione dei sistemi insediativi consolidati ad alta densità. In particolare, non sono presenti in situ elementi puntuali o lineari di qualità o rilevanza dimensionale. L'ambito, infine, non si pone in rapporto significativo con assi rilevanti di reciprocità visiva. Rilevato che le elaborazioni del PGT revisionato ed adeguato al PTR adeguato alla LR 31/2014 comprendono, ai sensi dei criteri regionali vigenti, le elaborazioni della carta del consumo di suolo riservate alle qualità naturalistiche e paesaggistiche dei suoli, si è presa a riferimento la tavola T04DP "Carta del consumo di suolo – Qualità dei suoli liberi", la cui lettura ha permesso di confermare quanto sopra svolto.

Ciò premesso si evidenzia che i contenuti del progetto oggetto delle previsioni in variante ai contenuti del PGT vigente non sono modificativi dell'aspetto esteriore dei luoghi, determinando pertanto l'irrilevanza delle proposte da un punto di vista paesistico-ambientale.

I contenuti di variante, riservati agli usi ammissibili presso gli immobili esistenti e non modificativi dello stato di fatto, non prefigurano incidenza dal punto di vista paesistico.

Gli estratti del PGT vigente significativi per la contestualizzazione delle riflessioni sopra effettuate sono riportati in calce al presente documento.

SISTEMA ECOLOGICO

Secondo gli archivi della banca dati regionale (PGTweb), il PGT vigente, in occasione dell'ultima variante generale, risulta essere stato privato delle elaborazioni sulla rete ecologica comunale che precedentemente integravano il Piano (cfr. prima variante generale al PGT); con l'ultima revisione dello strumento urbanistico

comunale, gli aspetti di natura ecologica sono parzialmente recepiti nelle elaborazioni della carta del consumo di suolo riservate alla qualità dei suoli liberi anticipate al paragrafo precedente, alle cui riflessioni si rimanda. Per completezza, s'è presa visione della previgente tavola PS 6 "Rete Ecologica Comunale", archiviata, presso la banca dati regionale, col compendio documentale della variante generale per il nuovo DdP e la revisione del PdS e del PdR approvata in data 29/11/2017 con DCC n. 43 e pubblicata sul BURL (s.a.c.) n. 4 del 24/01/2018. L'elaborato classifica omogeneamente gli areali di intervento tra le aree critiche dell'urbanizzato. Gli elementi di rilevanza ecologica quali quelli di connettività diffusa (elementi di primo e secondo livello della RER e zone di riqualificazione), i nodi e i varchi della rete ecologica sono estranei alle aree di intervento in virtù delle oggettive caratteristiche di queste e del contesto in cui – conformemente alla vocazione – si inseriscono. Gli immobili ricompresi nel comparto di analisi e intervento definiscono barriere insediative per intero inserite nel tessuto urbano consolidato e circoscritte da barriere analoghe o infrastrutturali. Le aree non sono in zona di frangia urbana e non sono in rapporto con areali o elementi lineari o puntuali della rete ecologica locale o sovralocale. Le aree scoperte sono urbanizzate e impermeabilizzate conformemente alla vocazione degli immobili e ai sensi di norma. Le presenze verdi, di tipo puntuale, definiscono il normale equipaggiamento degli insediamenti urbani.

Ciò visto appare opportuno e intelligente evidenziare che, considerato lo stato dei luoghi delle aree ricomprese nel comparto di analisi, i contenuti di variante, tesi a dettagliare gli usi ammissibili e non modificativi dello stato di fatto, non prefigurano incidenza neanche dal punto di vista ecologico. La variante, in particolare, non prevede modificazione alcuna dello stato dei luoghi o delle previsioni insediative puntuali del PGT vigente.

I contenuti di variante, non incidendo in alcun modo rispetto al sistema in parola, non necessitano di alcuna misura mitigativa o compensativa.

Gli estratti del PGT vigente significativi per la contestualizzazione delle riflessioni sopra effettuate sono riportati in calce al presente documento.

VINCOLI

Il PGT vigente è dotato di cartografia atta a sintetizzare la vincolistica di tipo amministrativo e paesaggistico presente sul territorio comunale. In particolare, le tavole T05aDP e T05bDP "Vincoli ambientali, architettonici e infrastrutturali" del PGT vigente riassumono (a nord e a sud) il mosaico della vincolistica collezionando i beni culturali ai sensi del Dlgs 42/2004 e i vincoli ope legis previsti dal medesimo decreto legislativo, contestualizzandoli rispetto ad altre informazioni utili alle valutazioni del caso come, a titolo esemplificativo, le aree di rispetto legate alle infrastrutture o altri elementi significativi che condizionino l'uso degli immobili. In riferimento a tale elaborato, le aree oggetto di approfondimento e variante non risultano interessate da alcun tipo di vincolo, paesistico o amministrativo che sia.

Ciò visto appare opportuno ricordare che i contenuti di variante non sono modificativi del regime giuridico dei suoli definito dal PdR vigente, né contemplano modifiche al carico insediativo o strutturali degli edifici e delle aree pertinenziali.

Gli estratti del PGT vigente significativi per la contestualizzazione delle riflessioni sopra effettuate sono riportati in calce al presente documento.

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Il PGT comunale è adeguatamente dotato di apparato relativo alla componente geologica di Piano. Per l'ambito di intervento e analisi, la tavola operativa di primaria importanza per gli aspetti di natura geologica è la tavola 6/A "Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano" (stralcio nord) della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT costituente aggiornamento dello studio geologico comunale ai sensi della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., della DGR 8/1566 del 22/12/2005 e della DGR 8/7374 del 28/05/2008. Ai sensi della citata tavola, le aree di analisi e oggetto di variante sono totalmente classificate con fattibilità geologica senza particolari limitazioni (classe 1); tale classe comprende aree pianeggianti o subpianeggianti caratterizzate da depositi prevalentemente ghiaioso-sabbiosi che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Ciò visto risulta superfluo evidenziare ancora una volta che i contenuti di variante non sono modificativi del regime giuridico dei suoli vigente, né contemplano modifiche al volume edilizio esistente. Si rimanda tuttavia, in questa sede, all'asseverazione del professionista deputato all'espressione del parere di compatibilità dei contenuti di variante rispetto a quelli della CG del PGT.

Anche per tali aspetti, gli estratti del PGT vigente significativi per la contestualizzazione delle riflessioni sopra effettuate sono riportati in calce al presente documento.

INFRASTRUTTURE

In tema di mobilità, il compendio documentale del PGT vigente è dotato di apposita cartografia dedicata alla classificazione funzionale delle strade e all'individuazione degli elementi significativi per il trasporto pubblico locale (DP 6 "Mobilità e classificazione funzionale delle strade"). La pubblica via che raggiunge e serve i siti di intervento, denominata in quel tratto via Paolo VI, ricompresa nel centro abitato, è una strada urbana locale; analoga classificazione ha la via da cui si dirama (via Manzoni, a sud del comparto). Da via Manzoni, che attraversa il centro abitato del contesto con direttrice est-ovest, via Paolo VI si diparte con direzione sudovest-nord; le aree di interesse si trovano a circa 60 metri dall'incrocio delle due vie. Quel tratto di via Paolo VI è a senso unico. Nelle vicinanze del comparto in disamina non risultano esistere elementi di supporto del sistema del TPL. Ciò, in ogni caso, non risulta di interesse rispetto ai contenuti e alle finalità del progetto in variante.

In ragione del fatto che i contenuti di variante non sono modificativi del regime giuridico dei suoli vigente, non contemplano modifiche al carico insediativo, né interessano ambiti, realtà o persone non direttamente legate alla privata proprietà promotrice, non appaiono di interesse, per le valutazioni del caso, gli aspetti legati alle infrastrutture per la mobilità territoriale o per i sottoservizi a rete (gli immobili risultano ad ogni modo serviti). Appare sufficiente rilevare che le aree di analisi, comunque, non contrastano con alcuna programmazione contenuta nel PGT vigente.

L'indagine sul sistema della mobilità territoriale integrativa della documentazione di Piano comprende la tavola DP 07a "Studio del traffico: analisi delle criticità"; la tavola rappresenta alcuni interventi puntuali significativi del sistema in parola ed elementi di carenza o attenzione. Il tratto di strada che serve il comparto di intervento non è interessato da alcun contenuto dell'elaborato in oggetto. Parimenti, la tavola DP 08 "Localizzazione degli incidenti stradali con conseguenza sulle persone" nulla rileva sulle strade che permeano il contesto di analisi limitrofo alle aree di intervento.

Anche per gli aspetti in parola, gli estratti del PGT vigente significativi per la contestualizzazione delle riflessioni sopra effettuate sono riportati in calce al presente documento.

REGIME DELLE AREE PER L'OPERATIVITÀ DEL PROGETTO DI PIANO

In termini di operatività del progetto di Piano ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il comparto di analisi e variante è assoggettato alle previsioni ed ai disposti del Piano delle Regole del PGT. Si premette ed evidenzia in tal senso che gli ulteriori atti di Piano (Documento di Piano e Piano dei Servizi) non hanno contenuti operativi all'interno del comparto in oggetto.

Si premette altresì sin da subito che il PGT revisionato è dotato di propria documentazione di approfondimento della tematica delle aree agricole strategiche ai sensi degli articoli 75 e 76 della normativa del PTCP di Brescia. Presa a riferimento la cartografia operativa di merito (T03bisPR "Ambiti agricoli strategici comunali") si evince che il comparto di intervento è evidentemente estraneo alla pianificazione di tali aree; ciò però già rispetto alla previsione originaria del Piano territoriale di coordinamento provinciale (si intende cioè che le aree non sono state oggetto di rettifica alla scala locale).

L'elaborato operativo di riferimento di maggior dettaglio del PdR è la tavola T02dPR "Piano delle Regole". Ai sensi della tavola, il comparto è omogeneamente classificato come appartenente agli "Ambiti residenziali consolidati" di cui all'articolo 15 ("Ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato") delle NTA del PdR. Unitamente alle norme generali di Piano, tali disposti definiscono l'operatività del progetto di Piano per le aree in disamina e quelle analoghe non gravate da particolari condizioni di vincolo o da normativa particolareggiata. (Gli estratti del PGT vigente significativi per la contestualizzazione delle aree sono riportati in calce al presente documento.) Ai sensi della norma in parola, l'articolo 15 è riferito agli ambiti destinati prevalentemente alla destinazione residenziale, caratterizzati da tipologia edilizia recente in cui si consente l'eventuale completamento edificatorio, il completamento nei lotti liberi e l'adeguamento degli edifici esistenti per il miglioramento della qualità architettonica e prestazionale. Ai sensi del punto 15.2, le destinazioni ammesse sono quelle residenziali come indicate all'articolo 9 delle norme generali e, contestualmente, sono vietate le attività afferenti alle definizioni, sempre in base alle norme generali predette, degli ambiti produttivi, terziario-commerciali, extraurbani ed agricoli che non siano ammesse esplicitamente da quelle degli ambiti residenziali.

Negli ambiti residenziali consolidati, le modalità di intervento ammissibili sono quelle di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica (quest'ultima sono con titolo abilitativo convenzionato) e nuova costruzione.

Le norme generali del tessuto residenziale consolidato prevedono che per gli edifici esistenti le cui distanze dai confini o dai fabbricati non siano conformi a quelle prescritte per gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato possono essere concessi sopralzi, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte, purché sia garantita la distanza dal confine e la distanza tra edifici indicate dalle presenti norme. È altresì consentito il mantenimento degli allineamenti esistenti verso le strade pubbliche. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m. Sono ammesse eventuali deroghe, valutate caso per caso, acquisito il parere dell'ufficio comunale competente per quanto disposto dal codice della strada. In dette aree, i Piani Attuativi vigenti conservano efficacia sino alla scadenza della relativa convenzione (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti). Fino al termine definito dalle convenzioni a tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione. Scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al medesimo regime previsto dallo specifico piano attuativo. Per i lotti saturi è ammesso un incremento una tantum pari al 10% della superficie lorda esistente a seguito del miglioramento della performance energetica degli edifici.

Le ulteriori norme generali di zona (di tipo prestazionale) non risultano di interesse rispetto ai contenuti del SUAP in oggetto.

La norma prevede al punto 15.7 un'articolazione in sottozona a seconda del peso insediativo ammissibile. La sottozona di riferimento per le aree oggetto di intervento è regolamentata nel particolare dal punto 15.7.1 ("Ambiti residenziali consolidati"). Gli indici di sottozona più significativi sono quello fondiario, pari a 1,35 mc/mq, un rapporto di verde profondo del 30% della superficie fondiaria e un'altezza massima di zona pari a 8 m (per gli edifici quali quelli ricompresi nel comparto di interesse).

La strutturazione del progetto di Piano per le zone in disamina prevede sia specifici ambiti assoggettati a PdCc, sia legati a previsioni particolareggiate in deroga parziale alle norme di zona.

Viste le norme vigenti che interessano in particolare il comparto di analisi ed intervento in relazione ai contenuti del progetto proposto in variante, si richiamano le definizioni di cui al precitato articolo 9 "Classificazione delle destinazioni d'uso" delle norme generali del Piano delle Regole.

Art. 9 Classificazione delle destinazioni d'uso

9.1 Elenco delle destinazioni d'uso

1. In riferimento al comma 1 dell'art.51 della L.R. 12/05 e ss. mm. e i., costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti Norme per l'area o per l'edificio.

2. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

3. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto precedentemente all'adozione del Piano, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso. Per gli edifici non accatastrati dovrà essere prodotta un'autocertificazione da parte del proprietario attestante le destinazioni d'uso.

4. Di seguito si suddividono le destinazioni d'uso principali fornendo un elenco di quelle che potranno essere ammesse al loro interno. Tale elenco non ha valore esaustivo e ciò che non è ricompreso dovrà essere valutato utilizzando il criterio dell'analogia e della compatibilità con quanto indicato.

5. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni, con la precisazione che l'elenco seguente non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività va valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema.

Residenza

6. *Residenza*: consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, case per pensionati.

Sono previste anche le seguenti categorie:

- residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti come regolamentate dalle presenti Norme;

- case per ferie, case e appartamenti per vacanze, foresterie lombarde, locande e bed and breakfast: attività turistiche non alberghiere di cui agli articoli 23, 26, 27, 28 e 29 della LR 27/2015 e s. m. ed i. per le quali non è richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività e mantengono la destinazione urbanistica-residenziale e devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione.

(Omissis...)

La lettura del testo sopra riportato, relativo alle norme vigenti sul comparto in oggetto, rende evidente la natura derogatoria delle previsioni dello stesso per quello che attiene agli usi prefigurati. Le attività di magazzino prospettate, pur non rientranti tra quelle strettamente di tipo residenziale, non appaiono incompatibili con la residenza in ordine alla specifica tipologia di materiale trattato, che non necessita di lavorazione o di movimentazione rumorosa. Anche le attività direzionali collegate all'azienda non sono incompatibili con la destinazione prevalente dell'ambito urbanistico di intervento. In ragione delle proposte derogatorie alle norme di zona in termini di destinazioni ammissibili, la variante urbanistica sottesa, non modificativa del regime dei suoli o del peso insediativo esistente, rende necessaria l'introduzione di specifiche normative particolareggiate, nel rispetto della struttura consolidata del PGT vigente, che richiamino i contenuti puntuali del progetto.

DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Il comparto non prevede nuova edificazione, ma la possibilità di usi diversi presso immobili esistenti del tessuto urbano consolidato, perciò, la variante non incide sul dimensionamento generale di Piano.

PIANO DEI SERVIZI

Il PGT vigente, ai sensi dell'articolo 9 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., è dotato di proprio Piano dei Servizi. Le tavole del PdS vigente sono coordinate, nei contenuti di regime delle aree, a quelli delle tavole operative degli altri atti di Piano. In ragione di ciò, il PdS vigente non contiene previsioni che interessino direttamente o indirettamente le aree di variante. La presente variante pertanto, non ha incidenza alcuna sul PdS vigente, né sul relativo dimensionamento. (Le tavole di Piano di potenziale interesse per la contestualizzazione dei contenuti sono riportate in estratto in calce alla presente relazione.)

CONSUMO DI SUOLO

Il PGT comunale vigente è adeguato al PTR adeguato alla LR 31/2014; pertanto è dotato dell'apparato documentale atto a definire lo stato del consumo di suolo e delle relative previsioni ai sensi delle norme e dei criteri regionali vigenti in materia. Ciò, tuttavia, rispetto ai contenuti di variante è ininfluenza. Ad ogni modo, prese a riferimento le tavole relative agli elementi dello stato di fatto e di diritto in tema di consumo di suolo (ed in particolare, per semplicità riassuntiva, la tavola T03bisDP "Carta del consumo di suolo – BES T0-T1"), si evince che le aree in esame appartengono alla tipologia dei suoli già urbanizzati al 02/12/2014 (T0) e ancora urbanizzate al T1 (stato di fatto). Il progetto di SUAP non varia le caratteristiche degli immobili rispetto al tema del consumo di suolo, garantendo il rispetto delle norme vigenti in materia. (Le tavole di Piano di potenziale interesse per la contestualizzazione dei contenuti sono riportate in estratto in calce alla presente relazione.)

CONTENUTI OPERATIVI DI VARIANTE

Come detto, le aree ricomprese nel comparto di analisi sono soggette alle disposizioni delle norme generali degli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato di cui all'articolo 15 delle NTA del PdR e di quelle di subzona di cui al punto 15.7.1.

Come visto, il combinato disposto delle norme di Piano e zona di specifico interesse non risulta aderente alle necessità aziendali della ditta proponente in virtù dei contenuti dell'articolo 9, comma 6, delle norme generali del Piano delle Regole, pedissequamente richiamato dal predetto articolo 15 per definire le attività ammissibili.

Il progetto di SUAP in variante al PGT vigente, pertanto, prevede la deroga parziale a tali disposti contemplando presso gli immobili esistenti usi diversi da quelli residenziali, ma non incompatibili.

In ordine alla struttura del PGT vigente e secondo una metodologia pianificatoria ampiamente consolidata, la variata sottesa al presente procedimento prevede l'integrazione delle NTA con specifico richiamo al SUAP in trattazione.

Si ricorda che la variante urbanistica si rende necessaria in virtù dei contenuti del progetto presentato, in deroga alle previsioni di Piano vigenti e che la procedura in disamina è soggetta alle disposizioni di cui all'articolo 97 della Legge Regionale 12/2005 (e ss. mm. e ii.), in applicazione dell'articolo 8 del DPR 160/2010.

Si riporta a seguire il testo introdotto ex novo (in blu corsivo) integrativo della norma vigente.

"PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Omissis)

Art. 15 Ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato

15.1 Obiettivo del piano

Sono ambiti destinati prevalentemente alla destinazione residenziale, caratterizzati da tipologia edilizia recente in cui si consente l'eventuale completamento edificatorio, il completamento nei lotti liberi e l'adeguamento degli edifici esistenti per il miglioramento della qualità architettonica e prestazionale.

15.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 9 delle presenti NTA per gli "Ambiti residenziali". Ai sensi del comma 1 dell'art.51 della L.R.12/2005 e s. m. e i. sono esplicitamente vietate le destinazioni definite per gli "Ambiti produttivi", per gli "Ambiti terziario-commerciali" e per gli "Ambiti extraurbani ed agricoli", così come definiti dall'art.9 delle presenti NTA, che non siano ammesse all'interno degli "Ambiti residenziali".

15.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d);
- nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e)
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f), solo tramite Permesso di costruire convenzionato.

15.4 Prescrizioni generali

Agli edifici esistenti le cui distanze dai confini o dai fabbricati non siano conformi a quelle prescritte per gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato potranno essere concessi sopralzi, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte, purché sia garantita la distanza dal confine e la distanza tra edifici indicate dalle presenti norme. È consentito il mantenimento degli allineamenti esistenti verso le strade pubbliche. I

Relazione illustrativa di variante

cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00m. Sono ammesse eventuali deroghe, valutate caso per caso, acquisito il parere dell'ufficio comunale competente per quanto disposto dal codice della strada. Nel caso le recinzioni fronte strada pubblica prevedano l'impiego di superfici in parte opache e in parte trasparenti le prime non dovranno superare l'altezza di 0,50m e le seconde l'altezza di 1,20m. Le recinzioni di separazione tra proprietà private non dovranno superare l'altezza di 1,70 m, anche interamente cieche. L'Amministrazione comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi, potrà chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente. È consentita la realizzazione di piscine (con distanza dai confini non inferiore a ml 2,00) e campi da tennis pertinenziali all'edificio insistente sul lotto.

15.5 Piani Attuativi vigenti

I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla scadenza della relativa convenzione (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti). Fino al termine definito dalle convenzioni a tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione. Scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al medesimo regime previsto dallo specifico piano attuativo.

15.6 Lotti Saturi

Per i lotti residenziali saturi, come definiti all'art.5.16 delle presenti NTA, è ammesso un aumento una tantum del 10% della SL esistente a seguito del raggiungimento di un miglioramento della performance energetica come previsto dall'allegato energetico del Regolamento Edilizio.

15.7 Articolazione nelle sotto-zone

Si individuano tre tipologie che si distinguono per il peso insediativo, ferme restando le destinazioni d'uso, le modalità di intervento e le prescrizioni generali di cui ai precedenti commi. Il riferimento cartografico per la loro individuazione sono le Tavole PR 01 e PR 02.

15.7.1 Ambiti residenziali consolidati

a. Si tratta delle zone già insediate, con livelli diversi di saturazione dell'indice volumetrico.

Indici urbanistici:

- $I_f = 1,35 \text{ mc/mq}$
- $I_{pf} = 30\%$
- $H = 8,00 \text{ m}$ (6,50 m per edifici con ultimo solaio piano)
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_c = 5,00 \text{ m}$
- $D_s = 5,00 \text{ m}$, salvo che per gli interventi di ristrutturazione per cui si possono mantenere gli allineamenti esistenti o previsti dal PGT, fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).

b. I lotti liberi residenziali alla data di adozione del presente PGT, individuati con apposito perimetro nelle tavole del Piano delle Regole sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato. Si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione degli standard in conformità alle norme del Piano dei servizi (Art. 3 PdS).

Per il lotto appositamente perimetrato e contrassegnato con la sigla NP11 è consentita una potenzialità edificatoria massima a destinazione residenziale massima pari a 600 mc. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un PdC Conv. che preveda il reperimento e/o monetizzazione degli standard in analogia agli Ambiti di Trasformazione a destinazione Residenziale e in conformità con quanto previsto nelle norme del Piano dei Servizi e del Documento di Piano.

Entro il compendio immobiliare limitato al mappale 3071 del foglio 19 NCT, così come conformato alla data di adozione delle presenti norme, ubicato lungo la pubblica via Paolo VI, valgono le norme ed i contenuti del progetto di SUAP approvato con DCC n. ... del .../.../.....

(Omissis)”

BILANCIO URBANISTICO DELLE PREVISIONI IN VARIANTE

Le previsioni in variante operano presso immobili esistenti del tessuto urbano consolidato privi di valenza storico-ambientale e adeguatamente inseriti nel contesto.

Attengono esse al parziale cambio di destinazione d'uso (al piano terra) delle attività in essere, prevedendo attività di magazzino e amministrative di tipo privato compatibili con quella al piano primo (residenziale).

La variante sottesa al progetto non modifica il regime giuridico dei suoli, né il regime urbanistico delle aree.

Le previsioni non modificano sostanzialmente l'aspetto esteriore di fabbricati e luoghi, con contestuale irrilevanza delle stesse, in particolare, dai punti di vista paesistico, ecologico, naturalistico, vincolistico, geologico e infrastrutturale.

La variante, in relazione a ciò, come visto nel corso del presente documento:

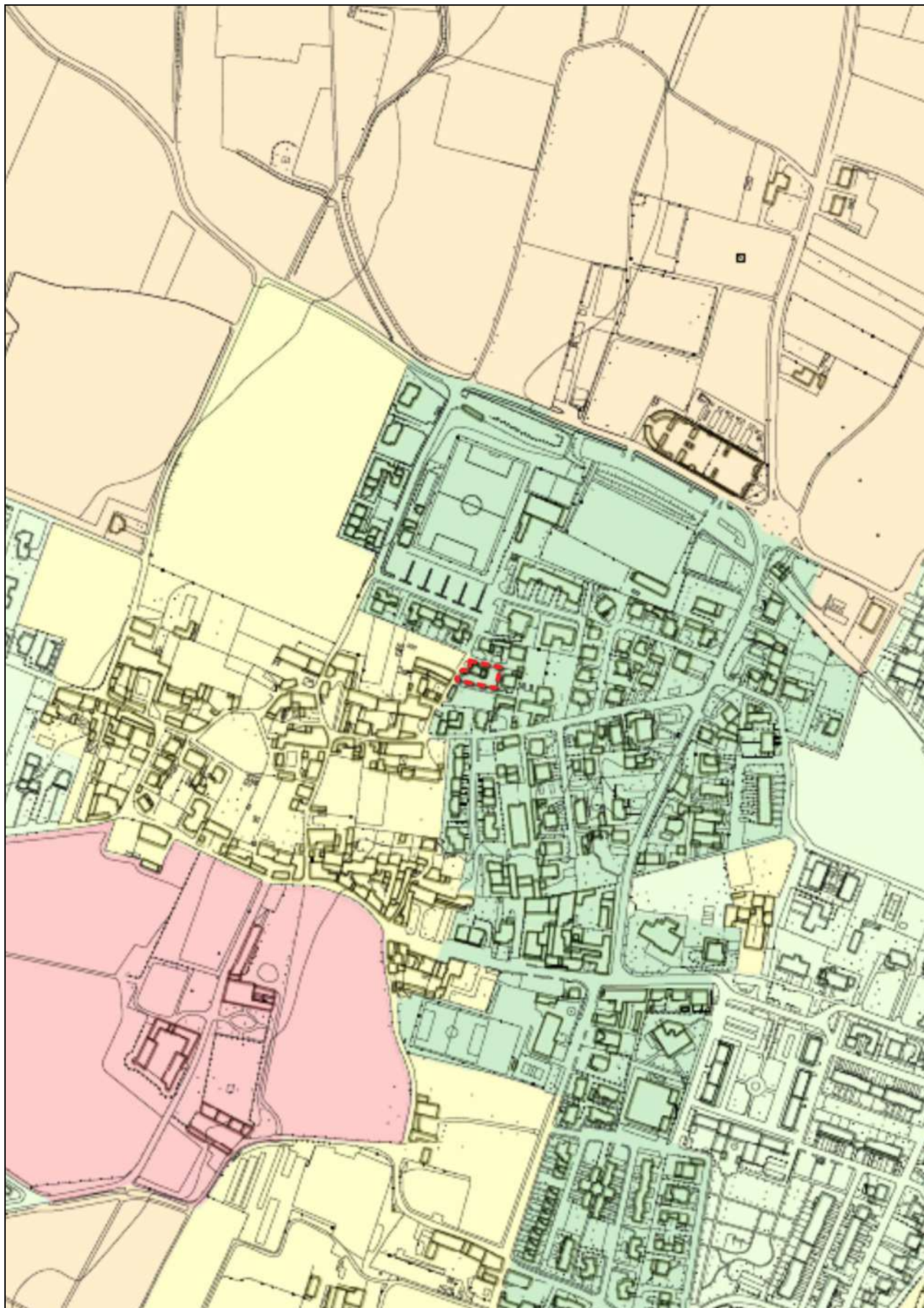
- **non varia il dimensionamento generale** del PGT vigente;
- **non modifica la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** computata dal PdS del PGT vigente;
- **non modifica lo stato delle previsioni di consumo di suolo** secondo i contenuti delle norme e dei criteri regionali vigenti in materia e, pertanto, non incide sul bilancio ecologico del suolo.

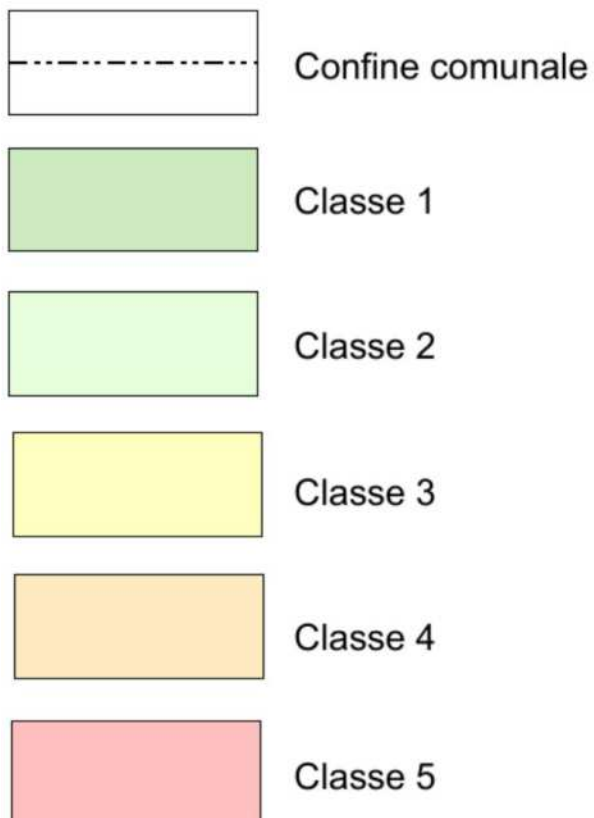
ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

Estratti cartografici della strumentazione urbanistica vigente con individuazione del comparto di analisi (e relative legende):

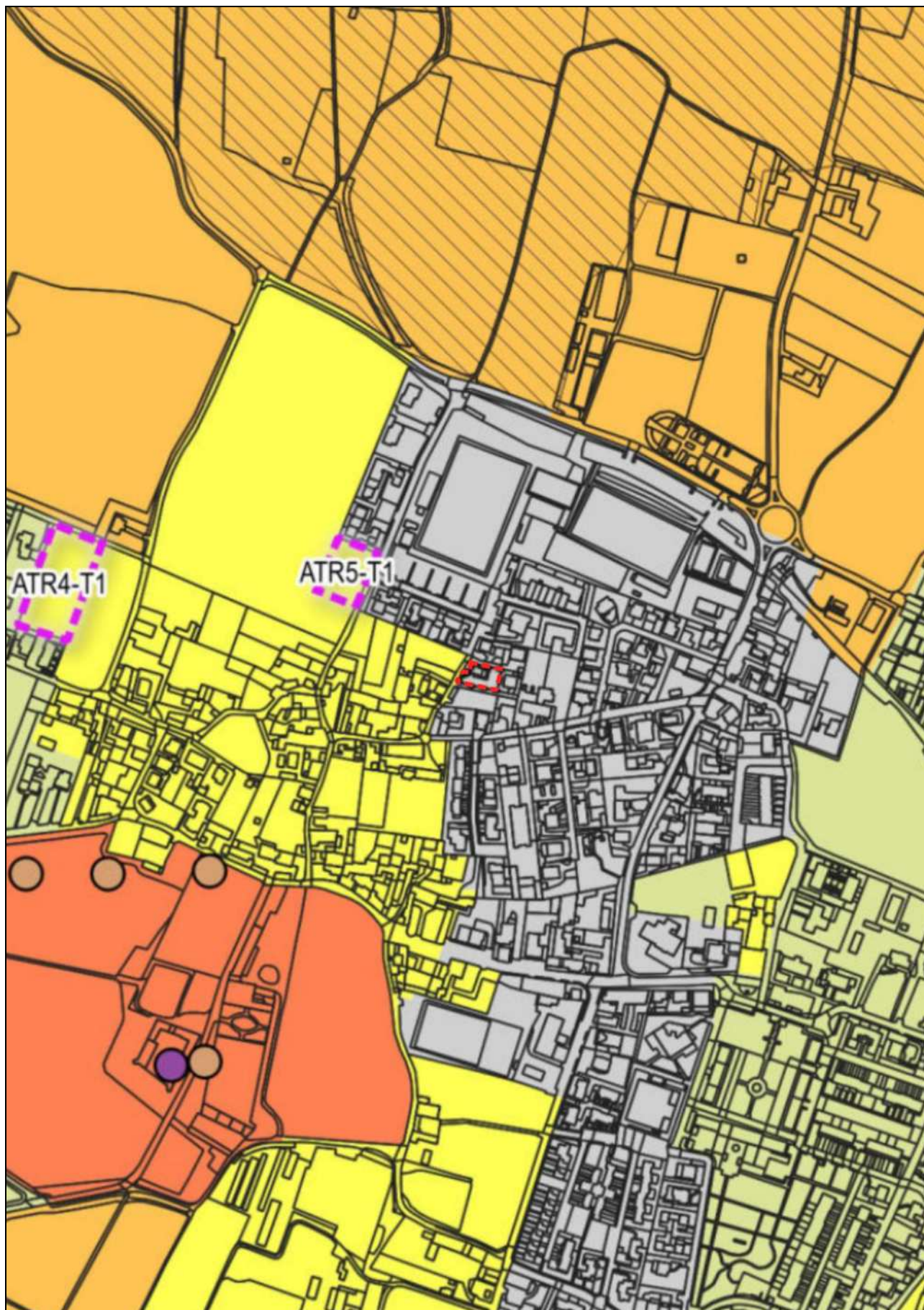
- **DP 14 "Classi di sensibilità paesistica"** (scala 1:5.000)
- **T04DP "Carta del consumo di suolo – Qualità dei suoli liberi"** (scala 1:5.000)
- **PS 6 "Rete Ecologica Comunale"** (scala 1:5.000)
- **T05aDP "Vincoli ambientali, architettonici e infrastrutturali"** (scala 1:5.000)
- **6/A "Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano"** (scala 1:5.000)
- **DP 6 "Mobilità e classificazione funzionale delle strade"** (scala 1:5.000)
- **DP 07a "Studio del traffico: analisi delle criticità"** (scala 1:5.000)
- **DP 08 "Localizzazione degli incidenti stradali con conseguenza sulle persone"** (scala 1:5.000)
- **T03bisPR "Ambiti agricoli strategici comunali"** (scala 1:5.000)
- **T02dPR "Piano delle Regole"** (scala 1:2.000)
- **T01aDP "Documento di Piano"** (scala 1:5.000)
- **T01aPS "Piano dei Servizi"** (scala 1:5.000)
- **T03bisDP "Carta del consumo di suolo – BES T0-T1"** (scala 1:5.000)






DP 14 "Classi di sensibilità paesistica" (scala 1:5.000)







T04DP "Carta del consumo di suolo – Qualità dei suoli liberi" (scala 1:5.000)









-  Confine amministrativo comunale
-  Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
-  Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente non residenziale
-  Beni architettonici vincolati (come individuati nel PTCP vigente)
-  Siti archeologici (come individuati nel PTCP vigente)





Varchi della Rete Ecologica Provinciale

-  limite varco
-  passaggio varco

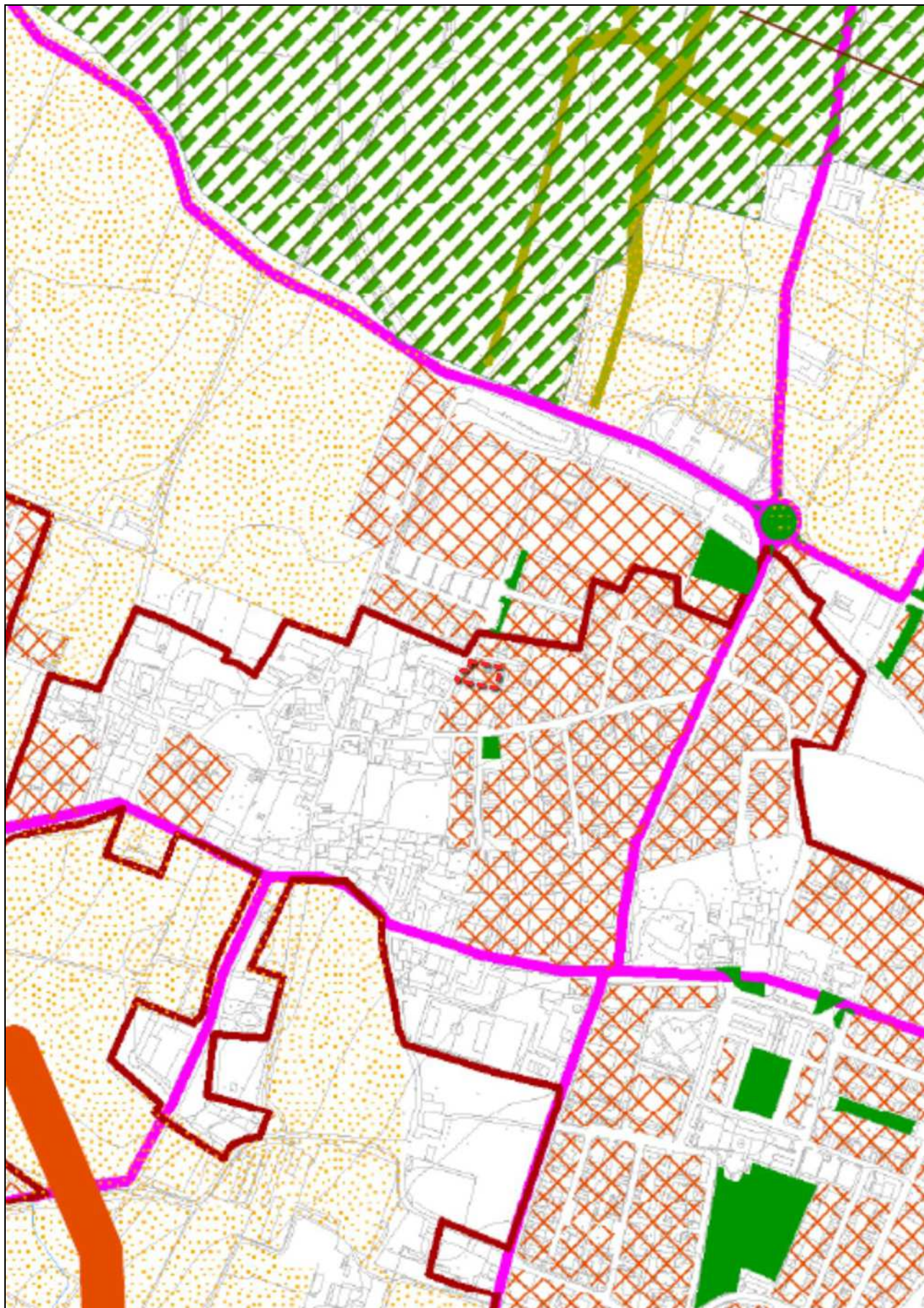
Varchi della Rete Ecologica Regionale

-  deframmentare
-  entrambi
-  varco da tenere
-  Boschi e foreste (come individuati nel PTCP vigente)
-  Elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale
-  Elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale

Classi di sensibilità paesistica

-  Classe 1 - Sensibilità paesistica molto bassa
-  Classe 2 - Sensibilità paesistica bassa
-  Classe 3 - Sensibilità paesistica media
-  Classe 4 - Sensibilità paesistica alta
-  Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta

PS 6 "Rete Ecologica Comunale" (scala 1:5.000)





Confini comunali



Ambiti di trasformazione

Elementi di connettività diffusa



Elementi di primo livello



Elementi di secondo livello - Aree di supporto



Zone di riqualificazione

Nodi della Rec



Nodi della rete ecologica

Corridoi e connessioni ecologiche



Canali irrigui



Corsi d'acqua naturali



Fasce arboree

Elementi di criticità



Urbanizzato



Aree critiche



Lago di cava



Sito inquinato Ex Cava Vallosa



Infrastrutture strade principali



Rete ferroviaria



Elettrodotto

Varchi della Rec



Varchi da deframmentare

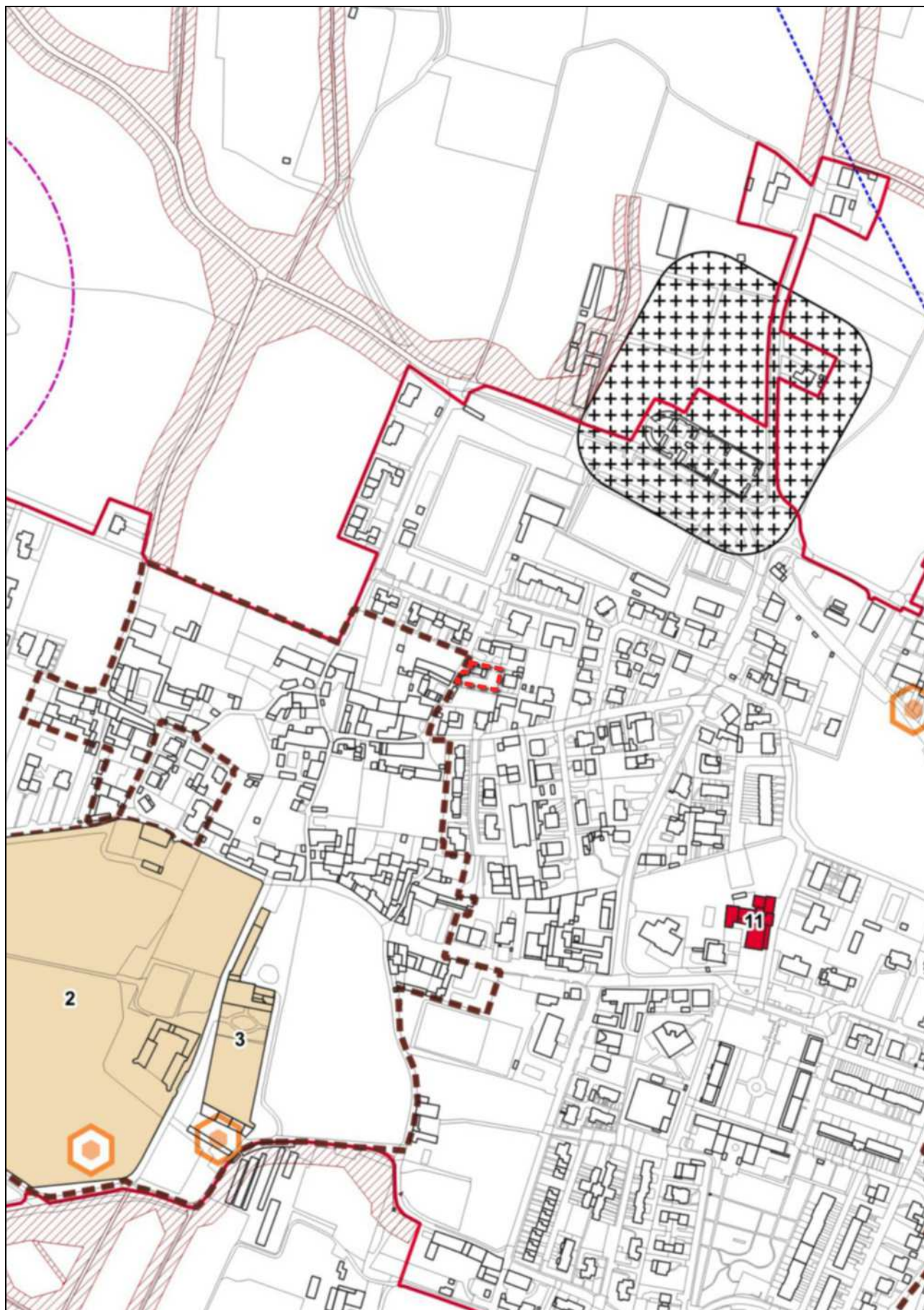


Varchi da mantenere



Varchi da mantenere e deframmentare

T05aDP "Vincoli ambientali, architettonici e infrastrutturali" (scala 1:5.000)





Confine amministrativo comunale

Vincoli geologici e idrogeologici

Vincoli connessi alle classi di fattibilità geologica per le azioni di Piano



Aree soggette a fattibilità geologica con gravi limitazioni (classe 4)



Aree soggette a fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3)



Aree a rischio geologico molto elevato (PAI)

Vincoli del Reticolo Idrico Minore



Fascia di rispetto del RIM



Limite del rispetto dei pozzi di captazione delle acque

Vincoli paesaggistici e culturali

Beni vincolati con Decreto Ministeriale



1 - Casa e giardino "Abate Feroldi" (DM 17/11/1990)



3 - Palazzo e parco "Barba" (DM 06/07/1988)



2 - Castello medievale (DM 15/02/1912)



4 - Edificio in via Degli Eroi (Catturich-Ducco - DM 17/11/1990)

Beni di pregio ambientale e architettonico



1 - Chiesa della Beata Vergine di Lourdes



7 - Chiesa del Nome di Maria



2 - Chiesa di Sant'Andrea



8 - Chiesa di Sant'Anna



3 - Chiesa di San Francesco d'Assisi



9 - Chiesa della fuga in Egitto



4 - Parrocchia di San Virgilio Vescovo



10 - Cappella della Casella



5 - Chiesa di Santa Maria Ausiliatrice



11 - Parrocchia di San Zenone
(campanile di Passirano; cappella della Santa Famiglia; canonica di Passirano)



6 - Chiesa di Sant'Alessandro

Vincoli ambientali



Territori coperti da boschi e foreste (PIF)



Aree a vincolo idrogeologico



Limite di rispetto dell'osservatorio astronomico "Serafino Zani" di Lumezzane (ex art. 5 LR 17/2000 e DGR 7/2611)

Vincoli infrastrutturali



Elettrodotti



Perimetro del centro abitato (DGC n. 19 del 04/03/2024)



Fasce di rispetto stradale



Fascia di rispetto ferroviario



Area di rispetto dei metanodotti (SNAM)



Area di rispetto cimiteriale



Sito di Interesse Nazionale (SIN) "Vallosa" (DM 24/02/2004)



Fascia di rispetto dei depuratori

Vincoli archeologici puntuali



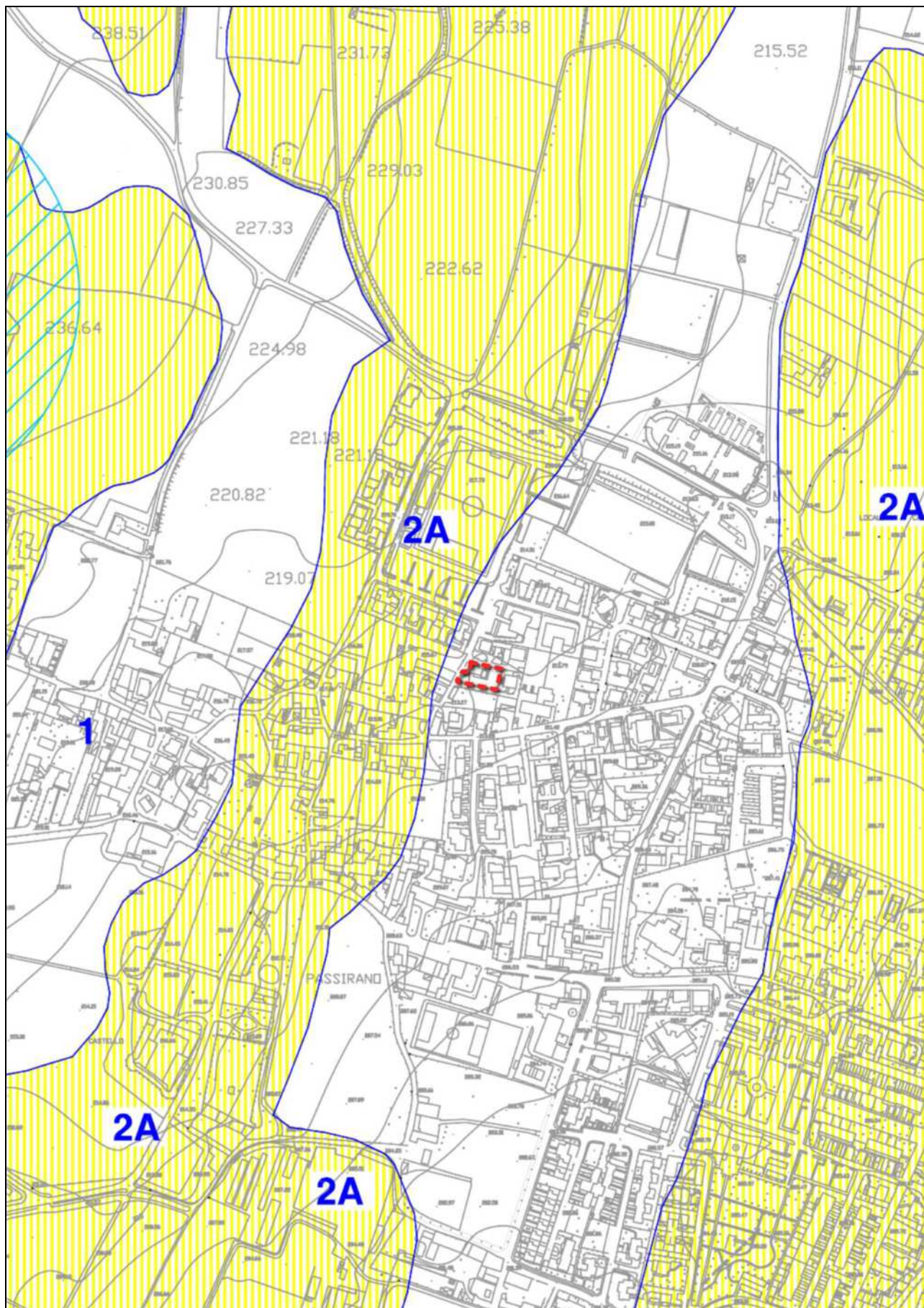
Siti archeologici di epoca romana

Aree a rischio archeologico



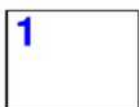
Centri storici (nota: sono altresì da intendersi a rischio archeologico le chiese di antica formazione e i percorsi storici)

6/A "Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano" (scala 1:5.000)



CLASSE 1 FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

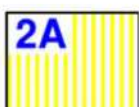
La classe comprende aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso; per queste aree dovrà, comunque, essere applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.



Aree pianeggianti o subpianeggianti caratterizzate da depositi prevalentemente ghiaioso-sabbiosi.

CLASSE 2 FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Limitazioni legate sia alle caratteristiche morfologiche - litologiche dei terreni [2a - 2b - 2c - 2d] sia alla elevata vulnerabilità idrogeologica [2e].



Aree ondulate esterne alla cerchia morenica principale: aree debolmente acclivi (pendenza < 20%) caratterizzate da morene prevalentemente ghiaioso-sabbiose.



Aree appartenenti al cordone morenico principale: aree ad acclività medio-bassa (I -II) (pendenza < 20%), aree sommitali a bassa pendenza (III) e aree ondulate poste in posizione intermedia lungo i versanti (IV). Sono aree caratterizzate da:
- morene prevalentemente ghiaioso-sabbiose con livelli limoso-sabbiosi
- depositi prevalentemente ghiaioso sabbiosi.



Aree ondulate interne alla cerchia morenica principale: aree debolmente acclivi (pendenza < al 20%) caratterizzate da morene prevalentemente ghiaioso-sabbiose con livelli limoso-sabbiosi .



Aree di piede di versante, debolmente o moderatamente acclivi (pendenza inferiore al 27%), caratterizzate da depositi detritico colluviali.



Aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica per la presenza di depositi grossolani (ghiaia e sabbia con ciottoli e massi).

CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Limitazioni legate principalmente alle caratteristiche morfologiche e litologiche dei terreni [3a - 3b - 3c] e alle caratteristiche idrauliche.



3A Aree moderatamente acclivi (pendenza > 20%) caratterizzate da morene prevalentemente ghiaioso-sabbiose con livelli limoso-sabbiosi.



3B Aree a morfologia depressa caratterizzate da depositi prevalentemente limoso-argillosi e limoso-sabbiosi.



3C Versanti mediamente acclivi (pendenza generalmente compresa tra 27%-50%) dei Monti S. Faustino e Valenzano.
Rilievi calcarei



3D Area di cava inattiva.



3E Aree di interesse paesaggistico ed ambientale (a sensibilità paesistica molto alta).



3F "Ex cava Vallosa", area inclusa nel perimetro del sito di interesse nazionale "Brescia Caffaro" con D.M. 24/02/2003 (S.O. G.U. n. 121 del 27/05/2003) e area limitrofa inserita nella medesima perimetrazione a seguito di specifica richiesta effettuata dal Comune di Passirano alla Regione Lombardia (prot. 1881/1F/LI del 23/02/2006).

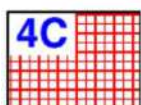
CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI



4A Scarpata incisa lungo la valle del Torrente Longherone.



4B Versanti acclivi (pendenza >50%, topografia regolare) dei Monti S. Faustino e Valenzano.
Rilievi calcarei.



4C Zone umide (così come individuate in: Censimento delle zone umide della pianura bresciana e degli anfiteatri morenici dei laghi di Garda e di Iseo" - Provincia di Brescia, Settore Rifiuti ed Energia, 2006).



4D Aree ripetutamente allagate (Torrente Longherone) in occasione di precedenti eventi alluvionali (con tempi di ritorno inferiori ai 20 anni e con significativi volumi di acqua); aree a pericolosità molto elevata (Ee) - PAI - Dissesti (Elaborato 2 - Allegato 4) - Esondazioni



4E Aree allagabili soggette a rischio alluvione individuate nel PGRA approvato dall'Autorità di Bacino del F. Po (Deliberazione C.I. n. 2 del 3 marzo 2016).
Ambito territoriale: reticolo secondario collinare e montano (RSCM)
Scenario: elevata probabilità alluvioni (H)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile



Zone di tutela assoluta (raggio = m 10 dal punto di captazione) delle captazioni ad uso idropotabile (D. Lgs. 152/2006)



Zone di rispetto (raggio = m 200 dal punto di captazione) delle captazioni ad uso idropotabile (D. Lgs. 152/2006)

Vincoli di polizia idraulica



Fascia di rispetto del T. Longherone (reticolo idrico principale), corrispondente ad elemento morfologico naturale



Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale (T. Laorna)

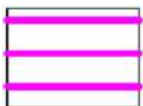


Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore

Pericolosità sismica locale

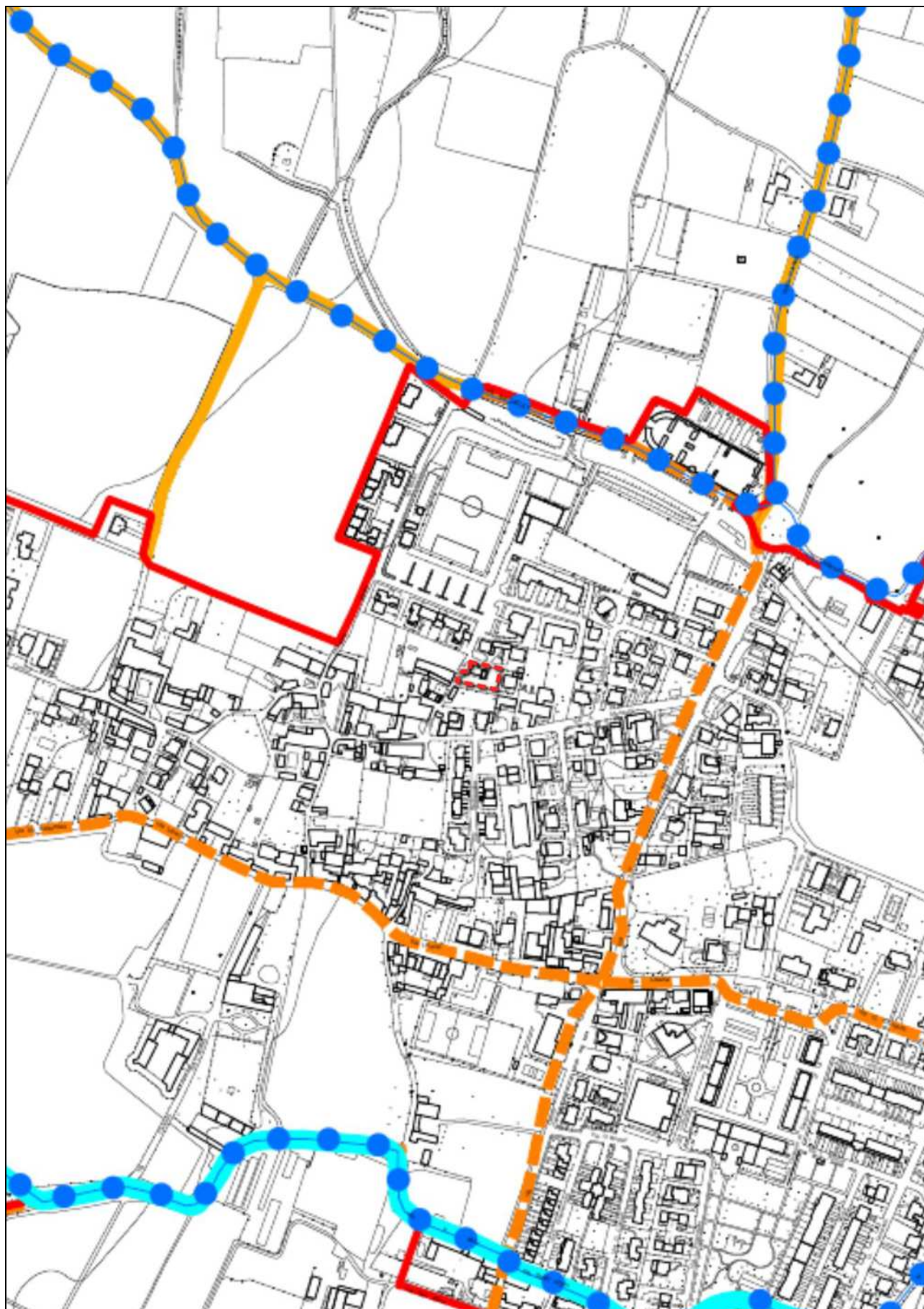
Aree con obbligo di approfondimenti di III livello

Amplificazione morfologica



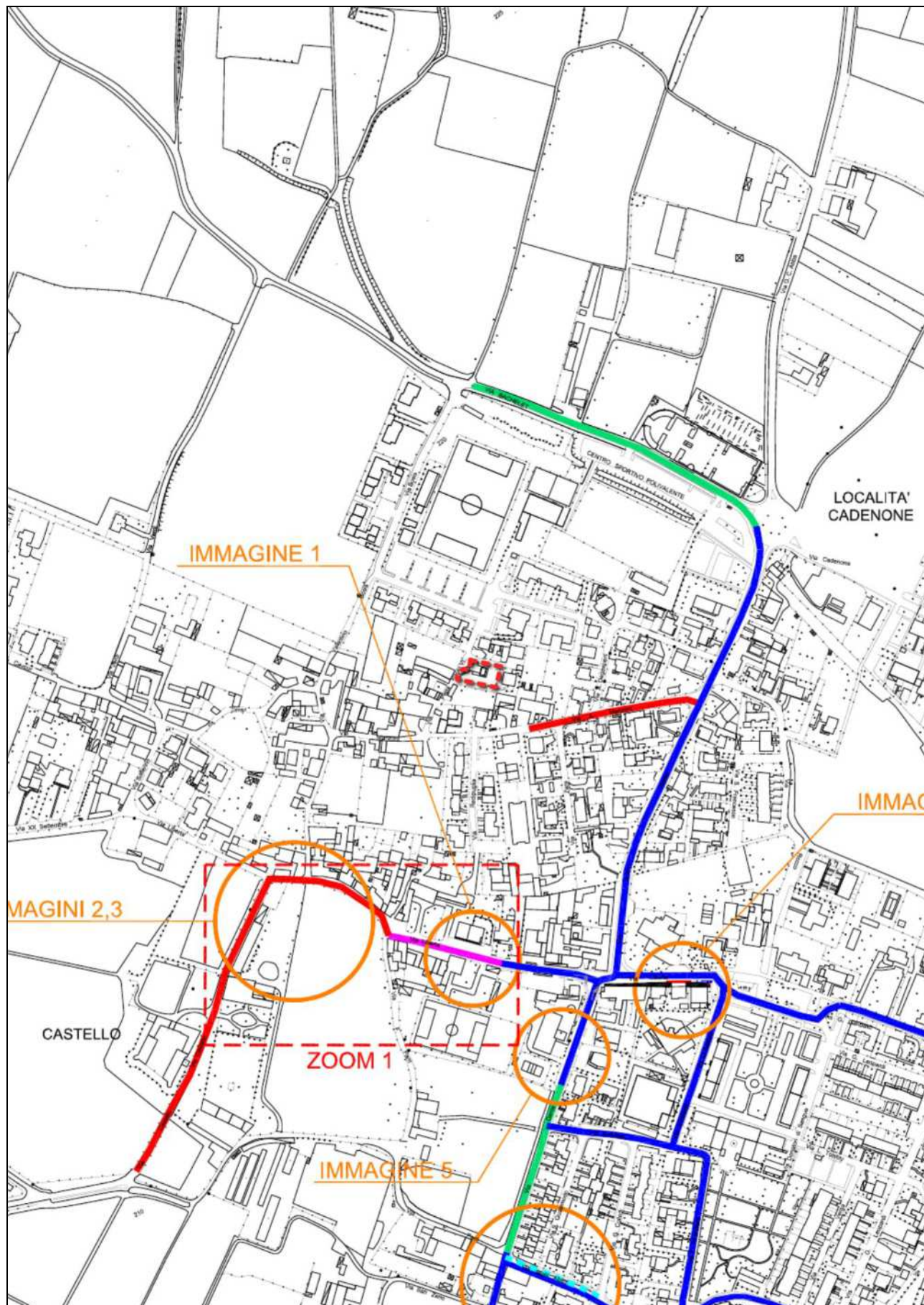
Z1c: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana



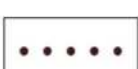
DP 6 "Mobilità e classificazione funzionale delle strade" (scala 1:5.000)



- Confine comunale
-  Centro Abitato D.G. 14 10/02/2010
-  Autostrada
-  Strada extra-urbana principale
-  Strada extra-urbana secondaria
-  Strada extra urbana locale
-  Strada interzonale
-  Strade urbane locali
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Percorsi ciclo-pedonali sovracomunali

DP 07a "Studio del traffico: analisi delle criticità" (scala 1:5.000)



	Pista ciclo-pedonale in buone condizioni
	Percorso pedonale in buone condizioni
	Marciapiede non adeguato (larghezza ridotta o presenza di ostacoli)
	Marciapiede dissestato/scarsa manutenzione
	Percorso pedonale non protetto
	Percorso pedonale assente
	Corsia ciclabile necessaria manutenzione
	Spazio privato da asservire ad uso pubblico per passaggio pedonale
	Percorso pedonale a raso di progetto
	Stallo di sosta
	Paletti dissuasori della sosta
	Confine comunale

DP 08 "Localizzazione degli incidenti stradali con conseguenza sulle persone" (scala 1:5.000)



Incidenti con feriti avvenuti fra il 2010 e il 2015
Classificazione secondo criterio dell'utente debole

-  Pedone
-  Bicicletta
-  Autoveicolo

T03bisPR "Ambiti agricoli strategici comunali" (scala 1:5.000)

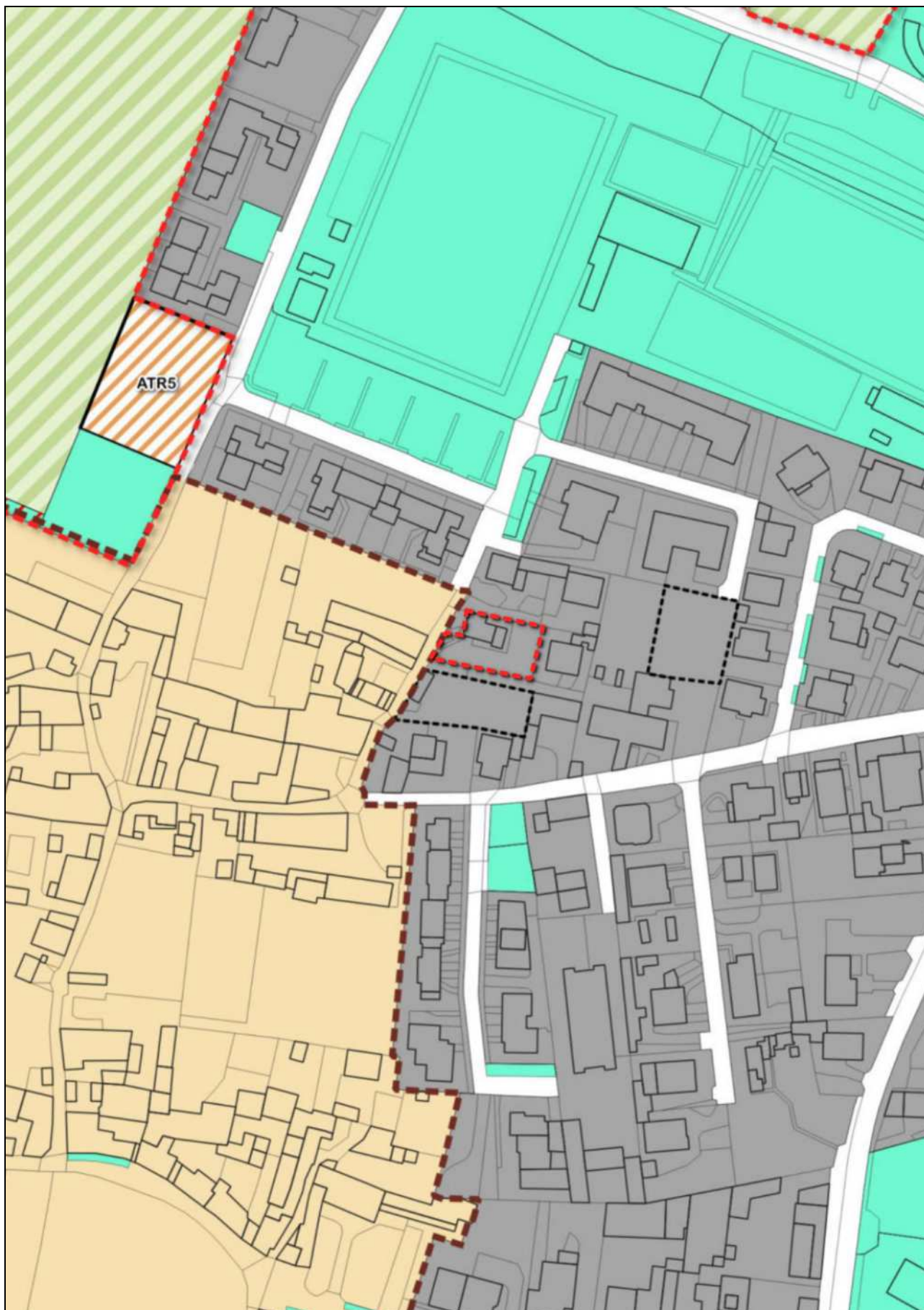


Confine amministrativo comunale



Aree agricole strategiche comunali

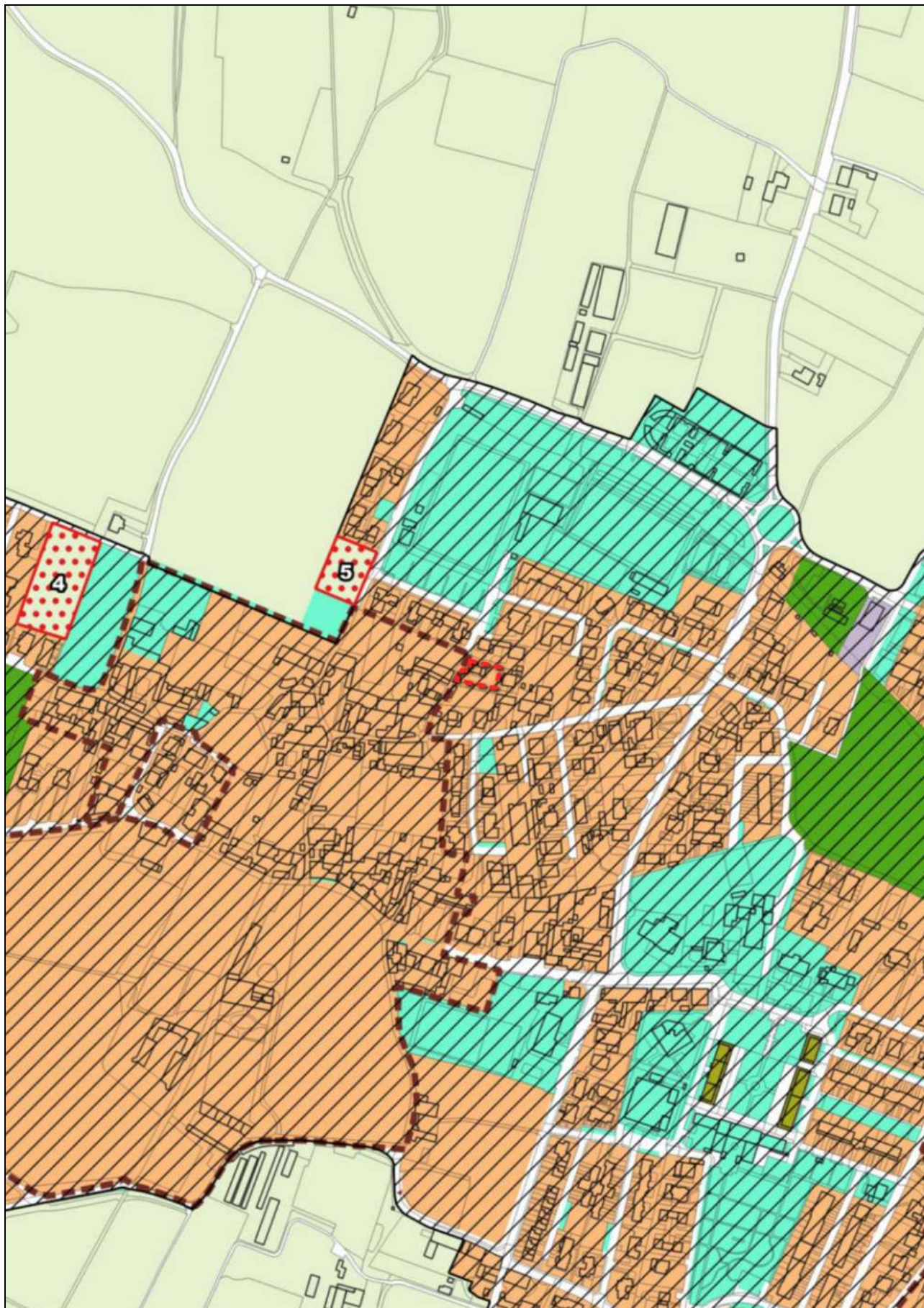
T02dPR "Piano delle Regole" (scala 1:2.000)



	Confine amministrativo comunale
	Tessuto urbano consolidato
	Ambiti a norma particolare
	Lotti liberi
	Sito di Interesse Nazionale (SIN) "Vallosa"
	Nuclei di Antica Formazione
	Ambiti residenziali consolidati
	Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato
	Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato a norma particolare
	Ambiti residenziali a volumetria definita
	Ambiti di riconversione urbana
	Ambiti a prevalente destinazione commerciale
	Ambiti a prevalente destinazione commerciale a norma particolare
	Verde urbano di salvaguardia
	Ambiti produttivi
	Ambiti produttivi allo stato di fatto
	Ambiti produttivi di contenimento
	Ambiti produttivi a volumetria definita
	Ambiti produttivi a norma particolare
	Area destinata a deposito di materiali a cielo aperto
	Distributori di carburante
	Piani attuativi vigenti
	Ambiti agricoli produttivi
	Ambiti agricoli di salvaguardia
	Ambiti agricoli di interesse paesaggistico
	Vasca di laminazione in previsione
	Ambiti di Trasformazione
	Servizi pubblici
	Percorsi ciclopeditoni di progetto
	Edifici residenziali non agricoli in area agricola
	Edifici produttivi non agricoli in area agricola
	Edifici/cascine di interesse storico-architettonico-ambientale
	Viabilità di progetto - Allargamenti stradali

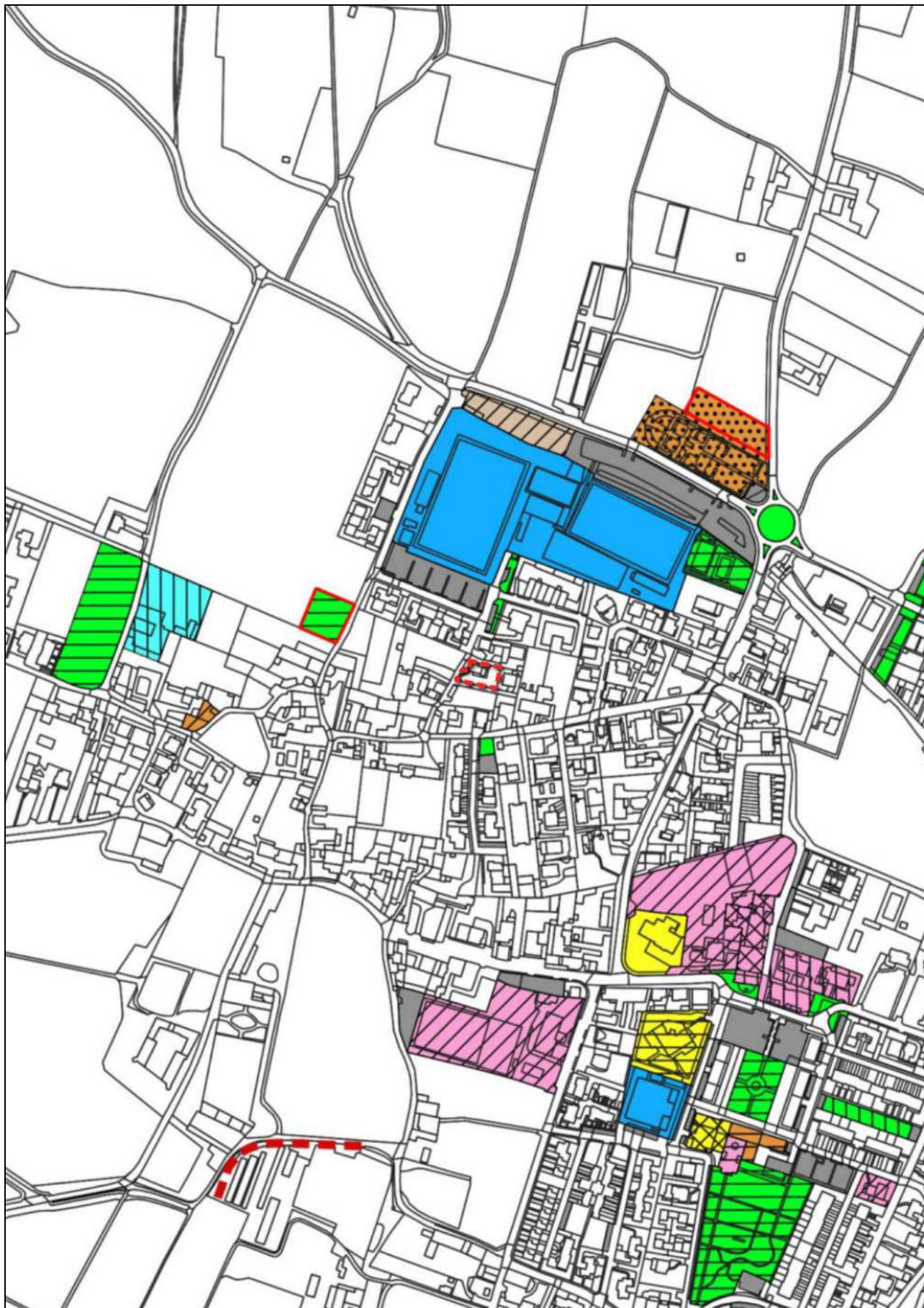
Relazione illustrativa di variante

T01aDP "Documento di Piano" (scala 1:5.000)





T01aPS "Piano dei Servizi" (scala 1:5.000)





Confine amministrativo comunale

Stato di attuazione dei servizi (dotazioni totali = 314.410 mq)



Servizi esistenti = 305.998 mq



Servizi di progetto = 8.412 mq

Tipologie dei servizi



Verde di salvaguardia = 70.313 mq



Verde di arredo = 7.243 mq



Verde di connessione = 377 mq



Verde attrezzato = 45.721 mq



Verde di quartiere = 3.137 mq



Scuole della infanzia = 5.828 mq



Scuole primarie = 7.315 mq



Scuole secondarie di primo grado = 1.057 mq



Impianti sportivi = 31.255 mq



Farmacie = 56 mq



Associazioni socio-sanitarie = 4.074 mq



Biblioteche = 595 mq



Centri culturali = 3.927 mq



Centri ricreativi = 37.946 mq



Centri di culto = 6.221 mq



Enti territoriali = 832 mq



Istituzioni, enti, fondazioni = 5.129 mq



Sicurezza del cittadino = 1.527 mq



Strutture mortuarie = 14.319 mq



Rete di smaltimento reflui urbani = 567 mq



Attrezzature tecnologiche = 2.630 mq



Parcheggi = 63.388 mq



Strutture per la mobilità ferroviaria = 953 mq

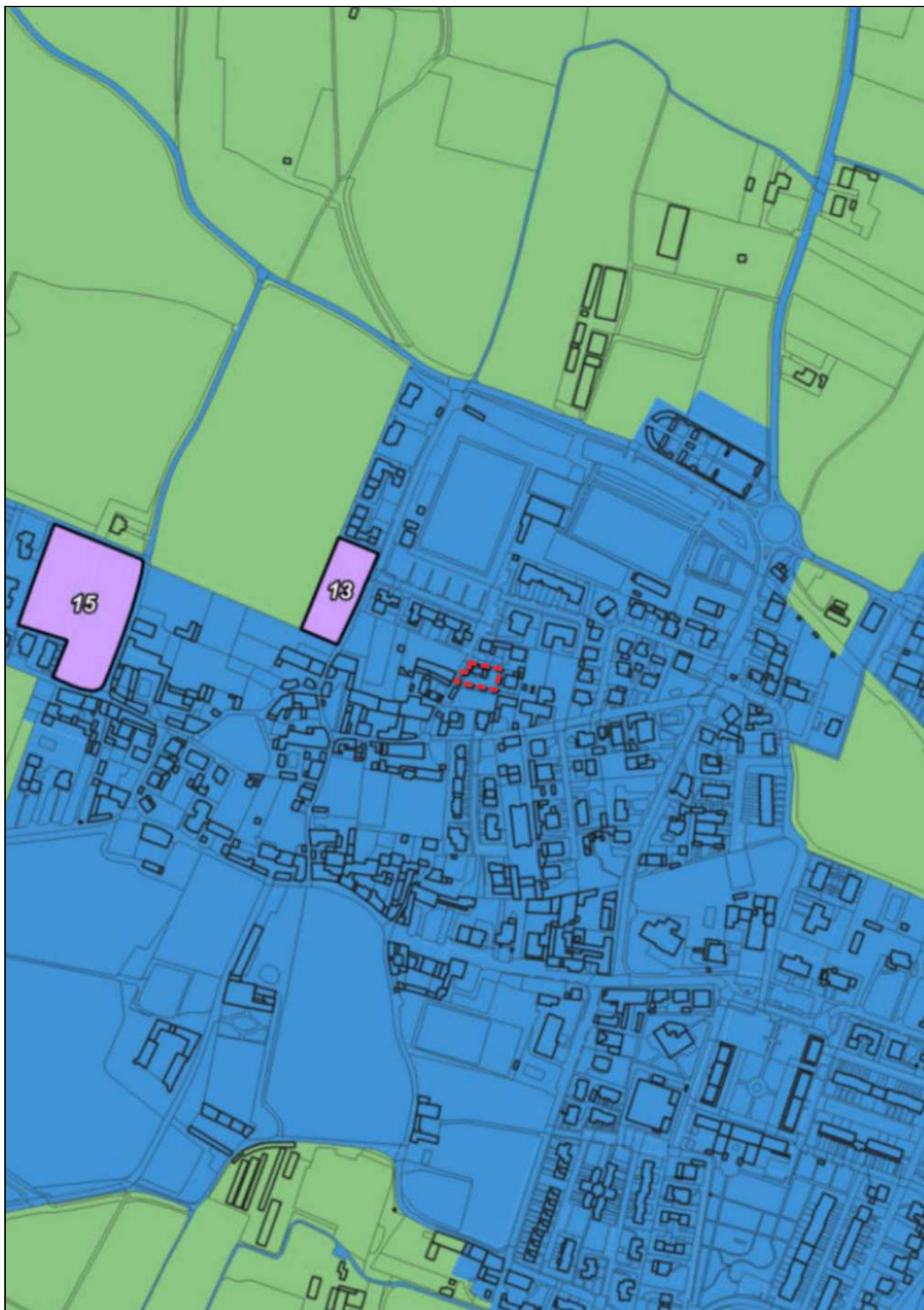


Servizi esistenti in edifici a destinazione prevalente diversa (cfr. PdR)



Viabilità di progetto - Allargamenti stradali

T03bisDP "Carta del consumo di suolo – BES T0-T1" (scala 1:5.000)





Confine amministrativo comunale



Superfici urbanizzate al T0 e al T1 (SU) = 3.270.615 mq



Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 53.241 mq



Superfici urbanizzabili al T0 riconfermate al T1 (SUrb) = 29.107 mq



Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 35.870 mq



Superfici agricole o naturali al T0 riconfermate al T1 (SAN) = 10.247.272 mq



Superfici urbanizzabili al T0 ricondotte ad agricole o naturali al T1 (da SUrb a SAN) = 70.861 mq



Variazioni influenti sul BES

Dettaglio variazioni BES

- 1 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 1.393 mq
- 2 - Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 1.601 mq
- 3 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 2.090 mq
- 4 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 10.753 mq
- 5 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 14.275 mq
- 6 - Superfici urbanizzabili al T0 ricondotte ad agricole o naturali al T1 (da SUrb a SAN) = 16.578 mq
- 7 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 16.984 mq
- 8 - Superfici urbanizzabili al T0 ricondotte ad agricole o naturali al T1 (da SUrb a SAN) = 16.016 mq
- 9 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 3.970 mq
- 10 - Superfici urbanizzabili al T0 ricondotte ad agricole o naturali al T1 (da SUrb a SAN) = 32.329 mq
- 11 - Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 821 mq
- 12 - Superfici urbanizzabili al T0 ricondotte ad agricole o naturali al T1 (da SUrb a SAN) = 5.938 mq
- 13 - Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 3.528 mq
- 14 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 2.196 mq
- 15 - Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 10.549 mq
- 16 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 1.580 mq
- 17 - Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 12.829 mq
- 18 - Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 6.547 mq