

Piano di Governo del Territorio IV VARIANTE AL PGT

finalizzata al potenziamento del sistema di cintura verde, all'incremento dell'offerta dei servizi anche ecosistemici, all'incentivazione di processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento alle previsioni di progetti di mobilità sostenibile
(art.13 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.)

Proposta tecnica di controdeduzione alle osservazioni

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	1
PROTOCOLLO	90653 del 15.03.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTI	FRANCHI CORRADO FRANCHI ALBERTO FRANCHI ATTILIO FRANCHI MATTEO ANNA MARIA FERETTINI*
-------------	--

CATEGORIA RICHIEDENTI	Proprietario/Legale rappresentante *Usufruttuario
-----------------------	--

QUESITI TOTALI N	1
------------------	----------

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.1

ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE Via della Badia, 82-84-86

QUARTIERE VILLAGGIO BADIA

RIFERIMENTI CATASTALI Fogli: 57

Mappali: 67, 68, 69, 249

DOMINIO PGT Piano dei Servizi

DESTINAZIONE PGT VIGENTE Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico

RIFERIMENTI NTA Art. 55

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Oggetto dell'osservazione è la modifica al Piano delle Regole, introdotta dalla Variante adottata, riguardante il complesso edilizio di "Via Badia - Edifici del complesso religioso S. Antonio da Padova" (scheda 3.3.12 della Relazione di Variante). In particolare, la modifica ha previsto la variazione della disciplina urbanistica attribuita all'area in oggetto, stralciando la stessa dal Piano dei Servizi come "Servizi religiosi" e riconoscendole l'effettiva destinazione d'uso residenziale, oltre al vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 cui sono soggetti gli immobili presenti su di essa.

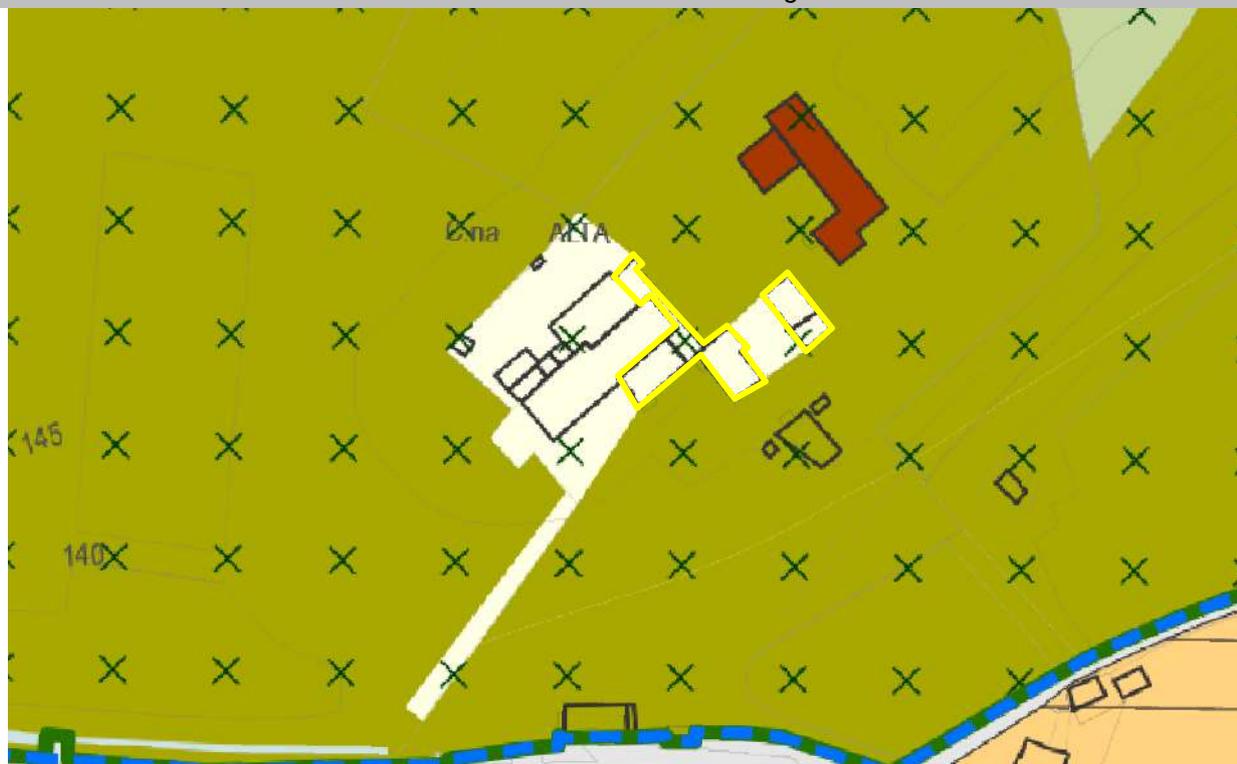
Il Piano delle Regole (tavola V-PR02 - Q.3) recepisce la variante e rappresenta gli immobili e l'area in oggetto rispettivamente come "Edifici isolati di valore storico e architettonico" (NTA art. 70) e "Aree agricole pedecollinari" (NTA art. 84 b)).

Tuttavia, il Piano dei Servizi (la tavola V-PS02 - Q.3) rappresenta gli immobili vincolati ancora con destinazione "Servizi Religiosi". In tal senso, si chiede rettifica della tavola V-PS02 - Q.3 con l'eliminazione della destinazione Servizi Religiosi e l'indicazione della destinazione residenziale.

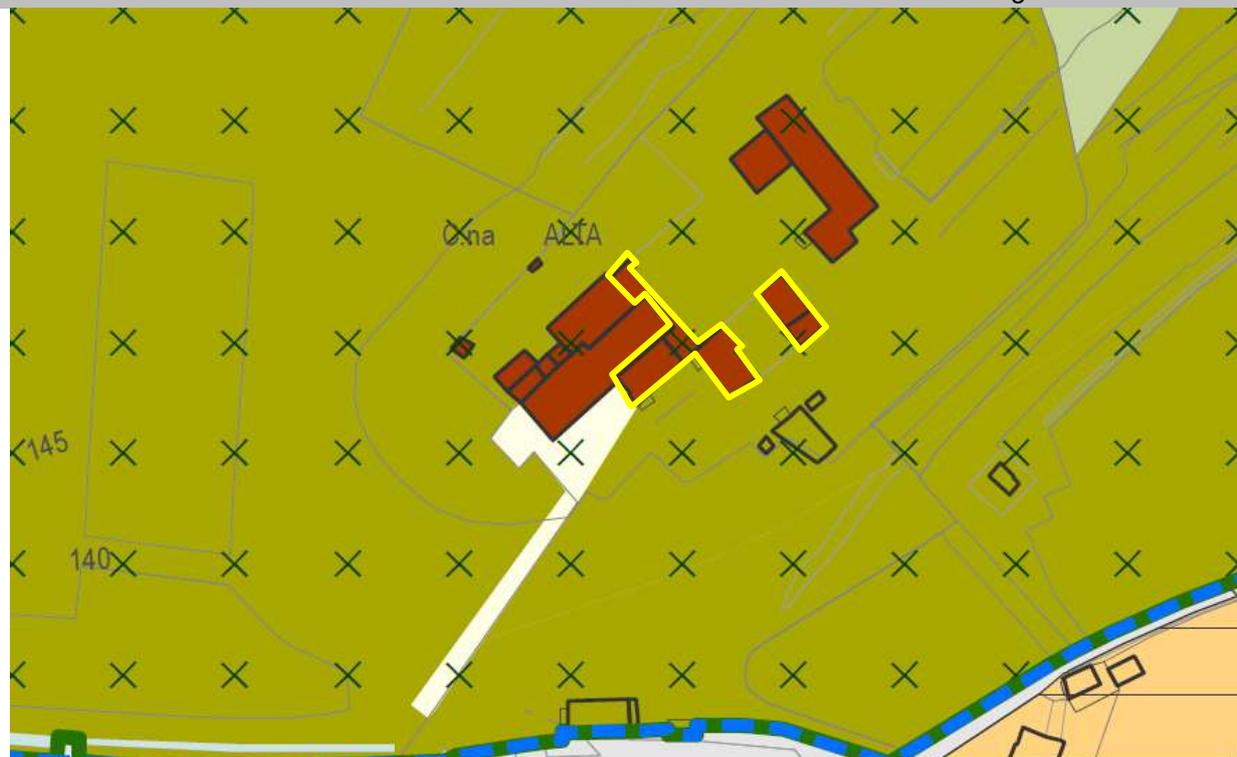
PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Riscontrato che, per un mero errore materiale, la tavola del piano dei servizi non è stata modificata nella forma conseguente alla modifica n. 3.3.12 della Variante adottata, l'osservazione è accoglibile e la modifica consisterà nell'eliminazione dal piano dei servizi della classificazione R1 dei Servizi religiosi per gli immobili oggetto di osservazione.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	2
PROTOCOLLO	99817 del 23.03.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE	BETTONI MASSIMO (BETTONI S.P.A.)
CATEGORIA RICHIEDENTE	Proprietario/Legale rappresentate

QUESITI TOTALI N	1
------------------	----------

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.2

ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1

IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Via Arturo Maestri
QUARTIERE	CHIESANUOVA
RIFERIMENTI CATASTALI	Fogli: 227, 244 Mappali: 234, 240, 246, 253, 387, 390, 395

DOMINIO PGT	Piano dei Servizi
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	PAV-119, Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (T2b – Isole ecologiche/centri di recupero)
RIFERIMENTI NTA	Art. 83

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'area in oggetto, ricompresa nel piano attuativo PAV-119, approvato con D.C.C. n. 116/2004 e n. 216/2004 e con convenzione del 28.11.2006, n. 110165 di repertorio, integrata in data 15.10.2021, n. 11318 di repertorio, non è stata oggetto di modifica nell'ambito della Variante adottata.

Si chiede che la sopradetta area attualmente classificata nel Piano dei Servizi quale "Tb2 - Impianti per il trattamento dei rifiuti", venga riclassificata nel Piano dei Servizi quale "M2b – Parcheggio su strada in sede propria" come stabilito dalla convenzione urbanistica sottoscritta.

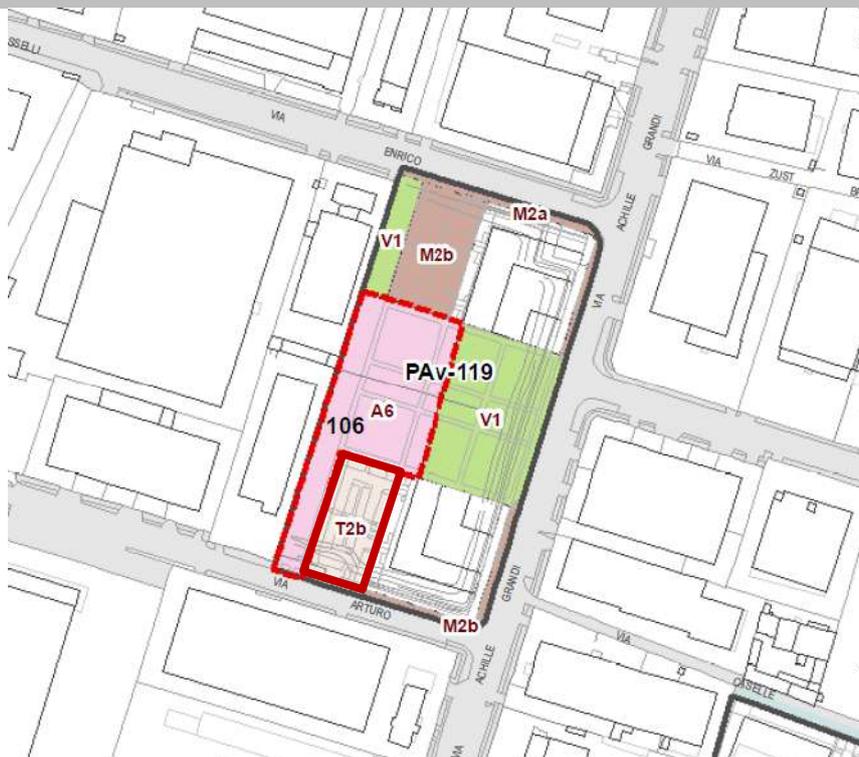
PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Considerato non più di interesse il servizio tecnologico previsto nel Piano dei Servizi sull'area in oggetto, come confermato dai contenuti dell'addendum alla Convenzione urbanistica che recepisce, tra l'altro, la realizzazione delle strutture destinate ai servizi di Protezione Civile di cui alla modifica n. 3.2.16 della Variante adottata, si ritiene accoglibile l'osservazione. La modifica consisterà nella riproposizione delle previsioni della Convenzione, come modificata con l'Addendum, nel Piano dei Servizi.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	3
PROTOCOLLO	102299 del 27.03.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I	MUSSIO MARIANO (C.I.E.B ELETTROFORNITURE SPA)
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Proprietario/Legale rappresentate
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.3

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE Via Cacciamali, 62

QUARTIERE CHIESANUOVA

RIFERIMENTI CATASTALI Foglio: 228

Mappale: 181

DOMINIO PGT Piano delle Regole

DESTINAZIONE PGT VIGENTE Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale

RIFERIMENTI NTA Art. 85c

NOTE In base alla Variante adottata con D.C.C. n. 5 del 23.01.2023, l'area in oggetto ricade nell'Ampliamento del PLIS delle Colline all'ambito agricolo periurbano, disciplinato all'art. 86 delle NTA adottate.

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Si richiede che l'area in oggetto, attualmente disciplinata come "Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale", sia classificata come "Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale", senza capacità edificatoria in quanto gravata anche da vincoli di inedificabilità (es. Fascia di rispetto stradale di tipo A – Autostrade), al fine di destinare la stessa a parcheggio privato e piazzale pertinenziale quale deposito merci connesso all'attività produttiva dell'azienda richiedente.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata ed è in contrasto con l'oggetto e gli obiettivi della Variante stessa, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana. Inoltre, la richiesta comporterebbe consumo di suolo. Si ritiene, pertanto, l'osservazione non accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	4
PROTOCOLLO	106848 del 29.03.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I	ZANAGLIO VALERIO
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Proprietario/Legale rappresentate

QUESITI TOTALI N	2
------------------	----------

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.4

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 2**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE Via Panoramica, 6/A

QUARTIERE PORTA VENEZIA

RIFERIMENTI CATASTALI Foglio: 123

Mappale: 173

DOMINIO PGT Piano delle Regole

DESTINAZIONE PGT VIGENTE Rap - Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale; PLIS delle Colline

RIFERIMENTI NTA Art. 81
Art. 86

NOTE Il lotto è soggetto a vincolo ambientale (art. 136, lett. c), e) e d) del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.) ai sensi del D.M. 30/10/1961

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Si richiede che l'area in oggetto, disciplinata dal Piano delle Regole come "Rap - Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale", in parte ricadente nel PLIS delle Colline, venga ricompresa nel "Tessuto a prevalente destinazione residenziale" – R04c con IUF pari a 0,40 mq/mq, Rc pari a 40% di Sf e SPer pari a 45% di Sf. Tale osservazione muove sui seguenti presupposti:

- il lotto in oggetto nella Variante al PRG del 1976 (denominata PRG1980) era individuato come B1 – Edilizia residenziale esistente e di completamento con 1,5 mc/mq;
- le caratteristiche del costruito e del tessuto, i rapporti planivolumetrici sono affini a quelli degli ambiti R04c;
- a partire dalla seconda metà del XX secolo, la configurazione dello spazio aperto è stata manomessa a causa delle licenze edilizie in seguito alle quali sono state realizzate opere di sbancamento, riporto e correzione dei piani di campagna rispetto all'impianto originario.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata e non in linea con l'oggetto e gli obiettivi della stessa, che è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana. Ciò premesso, risulta comunque fuorviante il riferimento a scelte pianificatorie del passato, quale pacifico presupposto per una modifica al piano di governo del territorio vigente orientato, al contrario, ad implementare la tutela degli ambiti di elevato valore paesistico e ambientale. Si evidenzia, peraltro, che la classificazione dell'area entro il "Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore

paesistico e ambientale", è stata applicata fin dal PGT 2012.

La richiesta non è accoglibile.

QUESITO: 2 di 2
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE
UBICAZIONE Via Panoramica, 6/A

QUARTIERE PORTA VENEZIA

RIFERIMENTI CATASTALI Foglio: 123

Mappale: 173

DOMINIO PGT Piano delle Regole
Norme Tecniche di Attuazione

DESTINAZIONE PGT VIGENTE Rap -Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale; PLIS delle Colline

RIFERIMENTI NTA Art. 81
Art. 86

NOTE Il lotto è soggetto a vincolo ambientale (art. 136, lett. c), e) e d) del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.) ai sensi del D.M. 30/10/1961

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Sebbene il "Rap - Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale" sia individuato anche nelle NTA come "Ambito del tessuto urbano consolidato", nell'elaborato V-PR02 è possibile rilevare diverse aree disciplinate come Rap esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato. Tale rilievo viene esteso anche ad alcune aree in corrispondenza del TS02 – Viale Venezia e Ronchi. L'osservazione sottolinea ulteriormente tale contraddizione rispetto alla disciplina del Rap evidenziando come parte di queste aree ricada nella perimetrazione del PLIS delle Colline, classificato come "Ambito non urbanizzato".

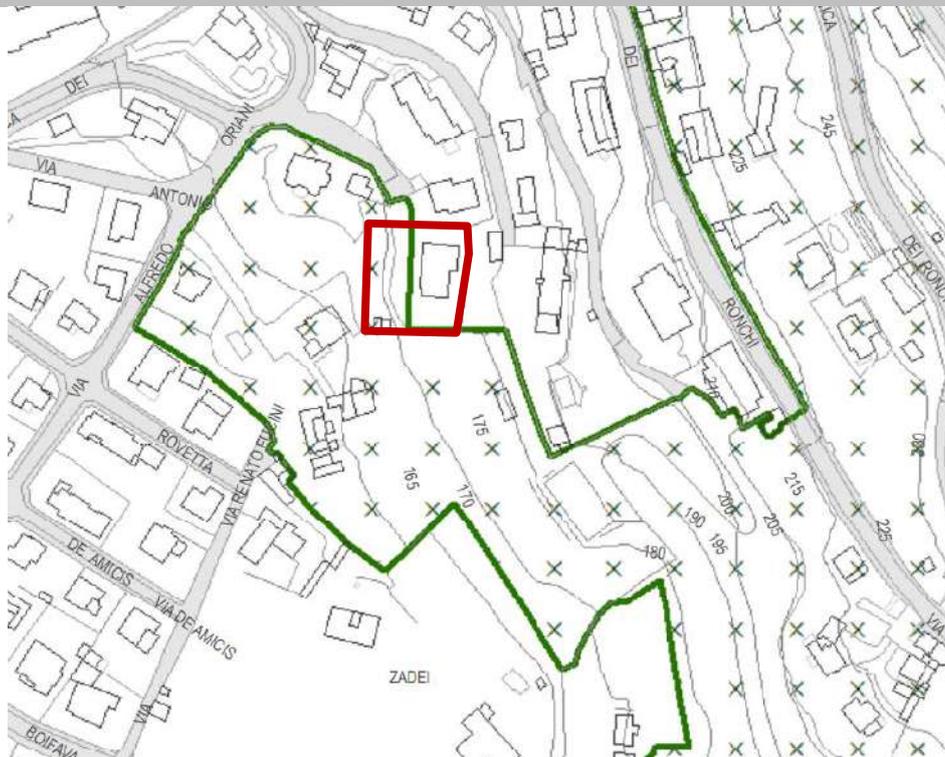
PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata. Tuttavia, considerato che l'art. 10 della L.R. 12/2005 definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC) *"quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento"* e che in questa definizione sono riconducibili gli ambiti residenziali classificati quali Rap (Tessuto a prevalente destinazione Residenziale in ambiti di elevato valore paesistico e ambientale) di cui all'art. 81 delle NTA, si ritiene corretto includere nel Tessuto Urbano Consolidato gli ambiti classificati come Rap. Non si ravvisano, al contrario, incongruenze con la disciplina di tutela del PLIS, che interessa alcuni ambiti proprio in ragione del loro elevato valore paesistico ambientale.

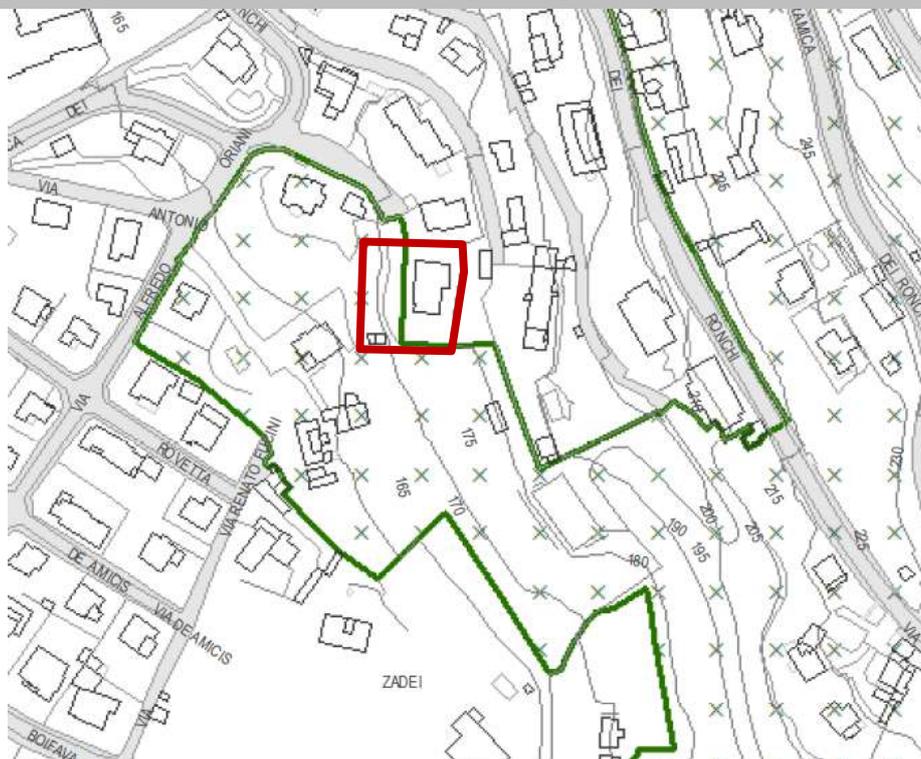
Pertanto si provvede a modificare il perimetro del TUC annettendo gli ambiti classificati come Rap.

La richiesta è accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	5
PROTOCOLLO	107561 del 29.03.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I	PAOLANTONI FRANCESCO
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Comproprietario

QUESITI TOTALI N	1
------------------	----------

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.5

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Bettoni, 17
QUARTIERE	CHIUSURE
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 60
	Mappali: 199, 198

DOMINIO PGT	NTA
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Tessuti storici – TS 08 Via Chiusure
RIFERIMENTI NTA	Art. 80

NOTE	Si evidenzia la mancanza di un documento citato nella relazione tecnica dell'osservazione, riconducibile ad un atto di servitù redatto dal Notaio Fernandes.
------	--

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Oggetto dell'osservazione è un fabbricato ricadente nel TS08 Via Chiusure, disciplinato ai sensi dell'art. 80 delle NTA, in base al quale non sono ammessi ampliamenti. L'edificio è stato oggetto di condono edilizio (n. 15947/1986) per la realizzazione di un'autorimessa in ferro posta sul confine nord-ovest del lotto in cui sorge il fabbricato. Finalità dell'osservazione è quella di richiedere l'accorpamento del volume esistente dell'autorimessa al fabbricato principale sul lato ovest retrostante, in adiacenza all'ampliamento realizzato dal confinante che nel 2017 aveva ristrutturato la sua proprietà, con l'obiettivo di omogeneizzare e riordinare l'assetto morfologico dell'edificio.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata. Si rileva, inoltre, che la presenza nei tessuti storici di locali accessori (come il caso dell'autorimessa) separati dall'abitazione è abbastanza frequente e che l'eventuale accoglimento della richiesta non potrebbe riguardare il caso specifico bensì dovrebbe tradursi in una modifica alle norme generali. Considerato che l'impatto di tale modifica deve essere valutato in una revisione organica delle norme sui tessuti storici, che non è obiettivo di questa Variante, si ritiene non accoglibile l'osservazione in questa fase.

Il tema sarà più appropriatamente valutato in una prossima variante alle NTA.

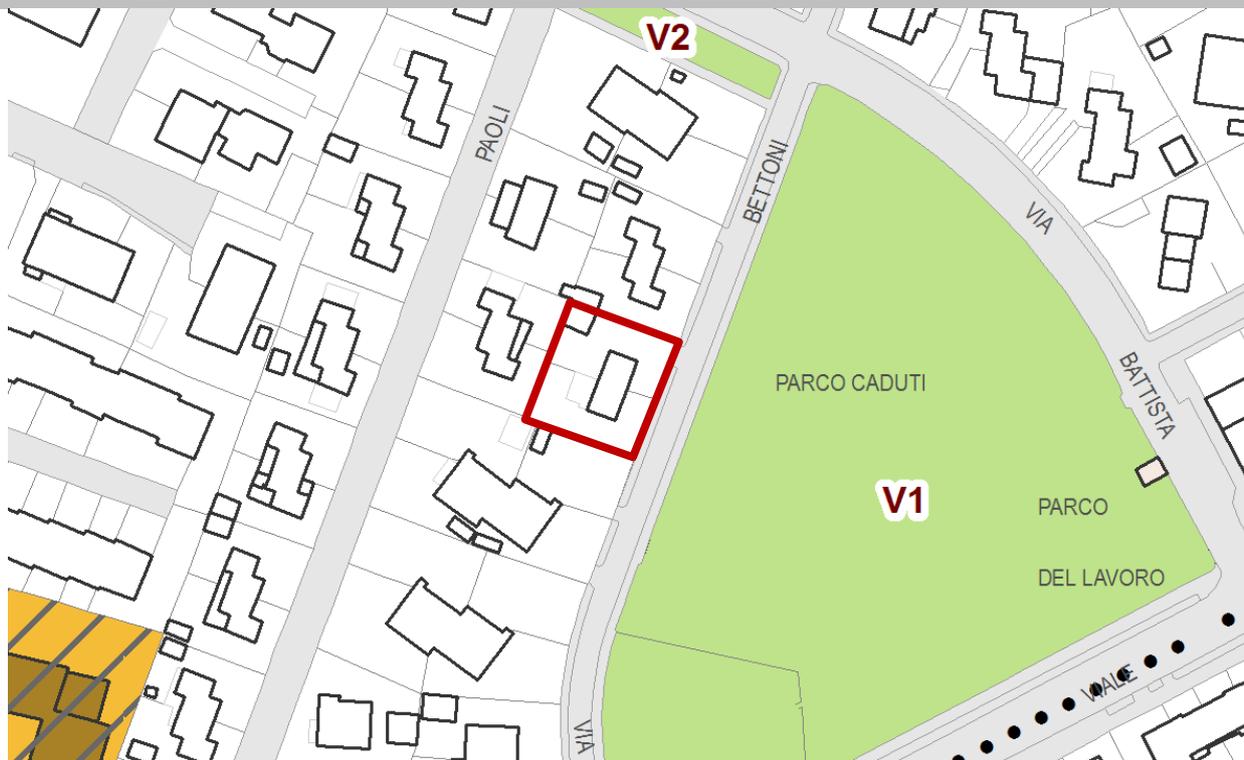
ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **6**

PROTOCOLLO 111614 del 01.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I DEFENDINI MATTEO

CATEGORIA RICHIEDENTE/I Privato per NTA

QUESITI TOTALI N **1**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.6

ACCOGLIBILE PARZIALMENTE

QUESITO: 1 di 1

IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: - Mappale: -

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Nucleo Storico principale NP Nuclei Storici minori NM
RIFERIMENTI NTA	Art. 73 V-NTAall02 - disposizioni speciali per gli edifici di valore storico - CAPITOLO 2 – I NUCLEI STORICI

NOTE	Il principale riferimento dell'Osservazione riguarda il Centro storico, inteso quale Nucleo Storico principale
------	--

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

In premessa l'osservazione evidenzia che a seguito della pandemia è emersa l'importanza da parte dei privati di poter fruire di spazi domestici esterni quali terrazze, balconi o tasche. Tuttavia, a causa del paragrafo 2.2.11 "Coperture" dell'Allegato 2 delle NTA, che vieta la realizzazione di tasche superiori ai 4 mq sulle coperture degli edifici del centro storico, i privati sono portati a cercare soluzioni abitative con grandi terrazze e balconi al di fuori del nucleo storico principale.

Inoltre, l'osservazione evidenzia che nonostante la L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. promuova il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, nel centro storico di Brescia il recupero abitativo dei sottotetti ha portato alla realizzazione di abitazioni prive di adeguati spazi ad uso domestico esterno, che in passato, come testimoniabile da documenti e mappe storiche, erano presenti sulla copertura di alcuni edifici storici superando il limite dei 4 mq stabilito dal vigente PGT.

In tal senso, si chiede di eliminare nel paragrafo 2.2.11 "Coperture" dell'Allegato 2 delle NTA del vigente PGT l'indicazione di una dimensione massima relativa alla realizzazione di nuove tasche sulle coperture degli edifici del centro storico senza prescrivere ulteriori vincoli normativi edilizio-urbanistici rispetto a quelli già esistenti a livello regionale e nazionale e di modificare il paragrafo come segue:

"Nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti, le eventuali aperture dovranno essere realizzate con modalità tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture. Le caratteristiche, le forme e le dimensioni di tali aperture dovranno essere attentamente valutate sotto il profilo del loro rapporto con le caratteristiche formali, tipologiche e storiche dell'edificio, anche in considerazione del grado di interferenza dell'intervento rispetto al contesto e ai punti di vista sensibili. Qualora le suddette aperture venissero realizzate mediante prese di luce a "piano di falda" dovranno avere una dimensione massima di 2 mq ciascuno e non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 10% della superficie totale della falda interessata."

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica alle NTA introdotta dalla Variante adottata. Tuttavia, ritenuto che la modifica delle NTAall02 proposta possa agevolare gli interventi di rigenerazione dell'edificato storico per usi residenziali, attuandosi comunque nel rispetto dei valori da tutelare, si ritiene l'osservazione accoglibile, ancorchè la formulazione finale della norma sia la seguente:

NTAall02 - Paragrafo 2.2.11

Coperture

[...]

Nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti, le eventuali aperture con abbaini e/o tasche dovranno essere realizzate con modalità tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture. Le caratteristiche, le forme e, soprattutto, le dimensioni di tali aperture dovranno essere attentamente valutate sotto il profilo del loro rapporto con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio e dell'impatto sul sistema compositivo dei tetti, anche in considerazione del grado di interferenza dell'intervento rispetto a punti di vista sensibili. Qualora le suddette aperture venissero realizzate mediante prese di luce a "piano di falda" dovranno avere una dimensione massima di 2 mq ciascuno e non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 10% della superficie totale della falda interessata, mentre nel caso di abbaini e/o tasche, queste non potranno eccedere la superficie di 4 mq.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **7**

PROTOCOLLO 113278 del 03.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE NOBILE GIORDANO

CATEGORIA RICHIEDENTE Terzi

QUESITI TOTALI N **1**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.7

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: - Mappale: -
DOMINIO PGT	-
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Norme tecniche di attuazione
RIFERIMENTI NTA	Art. 27

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione evidenzia che ai sensi dell'art. 18 del Codice del Turismo, le agenzie di viaggio e turismo sono le imprese turistiche che esercitano congiuntamente o disgiuntamente attività di produzione, organizzazione ed intermediazione di viaggi e soggiorni e ogni altra forma di prestazione turistica a servizio dei clienti, con o senza vendita diretta al pubblico; esercitano altresì l'organizzazione dell'attività di trasporto assumendo direttamente l'organizzazione di viaggi, crociere, gite ed escursioni comprendendo prestazioni e servizi aggiuntivi rispetto a quelli strettamente necessari al trasporto.

A seconda che operino principalmente quale agenzia intermediaria o tour operator, hanno un diverso codice Ateco (79.11.00 per agenzie viaggi che vendono viaggi, tour, servizi di trasporto e alloggio e 79.12.00 per le agenzie che organizzano servizi e pacchetti venduti direttamente o da altre agenzie di viaggio).

In tal senso, in base a questa distinzione si chiede che il PGT preveda per le agenzie di viaggio in maniera indistinta la possibilità di operare in locali sia a destinazione d'uso sia direzionale (categoria catastale A/10) sia commerciale (categoria catastale C/1).

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata. Premesso che ai sensi dell'art. 91 delle NTA si considerano *"destinazioni d'uso commerciali [...] tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci"*, non si condivide il criterio addotto per cui la vendita al pubblico di viaggi, pacchetti turistici, ecc, svolta in locali al piano terra dotati di vetrine, sia del tutto assimilabile all'attività di commercio al dettaglio, stanti anche i numerosi esempi di altre attività (sportelli bancari, estetisti, parrucchieri ecc) che operano in contesti analoghi, pur appartenendo a categorie funzionali diverse dal commercio.

Questo non limita la possibilità di insediare le agenzie di viaggio in tutti i locali a destinazione commerciale, previa comunicazione di cambio d'uso, che per il Comune di Brescia non è a titolo oneroso in quanto funzioni equiparate, con l'unica limitazione, prevista all'art. 76 per l'ambito del DUC, in cui il cambio d'uso è

subordinato a valutazione della Giunta comunale.

L'osservazione non è accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	8
PROTOCOLLO	114904 del 04.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE	QUARESMINI BARBARA (S.P.A. IMMOBILIARE FIERA DI BRESCIA)
-------------	--

CATEGORIA RICHIEDENTE	Proprietario/Legale Rappresentante
-----------------------	------------------------------------

QUESITI TOTALI N	1
------------------	----------

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.8

ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Caprera, 5
QUARTIERE	CHIESANUOVA
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 159
	Mappali: 194, 195, 196, 132, 134, 184, 186, 188, 3 <u>sub.</u> 14, 20, 21, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 83, lett. a

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Sulle aree oggetto della presente osservazione è vigente la Convenzione del 16.12.2016 Notaio Barzellotti rep. N.12441/4624. In base alla proposta di variante le stesse sono state riclassificate come "Attrezzature e spazi aperti ad uso di interesse pubblico" (NTA art. 55), destinate a "Servizi per la mobilità", in quanto in base al Progetto di fattibilità tecnico-economica della linea tranviaria T2 su tali aree è prevista la realizzazione di un parcheggio di interscambio. Considerata la potenzialità edificatoria residua in base alla vigente convenzione, attualmente pari a 30.950 mq, e le future previsioni urbanistiche sull'area, la proprietà ha manifestato la propria disponibilità a cedere le aree necessarie per realizzare il parcheggio di interscambio della linea tranviaria T2 in progetto, rinunciando a 9.000 mq di SLP edificabile residua per eventuali ampliamenti del polo fieristico, che passerebbero da 30.950 mq a 21.950 mq. Tuttavia, si evidenzia che le quantità di SLP variante non sono esplicitate nella variante.

In tal senso, si richiede di esplicitare all'art. 83 delle NTA che:

- vengano esplicitate la quantità di 9.000 mq, originariamente con funzione espositiva ed ora oggetto di riclassificazione con la quarta variante;
- venga confermata la quantità di SLP residua a disposizione per l'eventuale futuro ampliamento del polo fieristico, pari a 21.950 mq da realizzare sulle aree del PAV-27 (comprehensive di 6.500 mq da autorizzare in deroga, all'atto della richiesta di Permesso di Costruire (art. 40, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.) come recepito dall'art. 44 delle NTA del PGT) e che questa potrà essere sviluppata anche su più livelli, in lato sud dell'edificio esistente previa variante della Convenzione del 16.12.2016

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

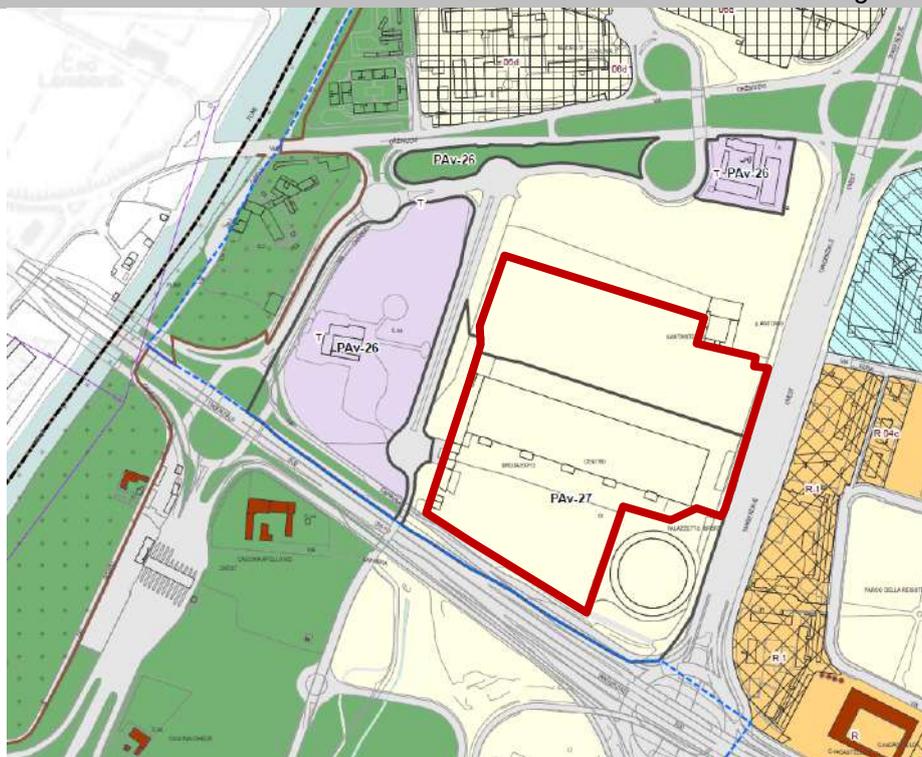
L'osservazione è relativa alla modifica n. 3.2.9 della Variante adottata. Rilevata la coerenza dell'osservazione con i dati quantitativi espressi nella citata Convenzione urbanistica, si ritiene la stessa

accoglibile e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

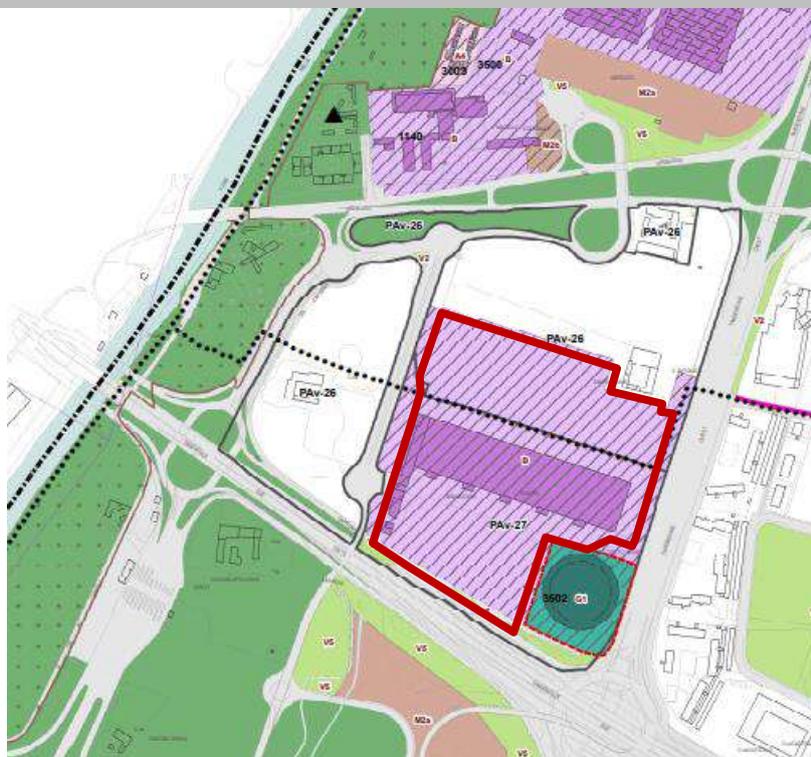
ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



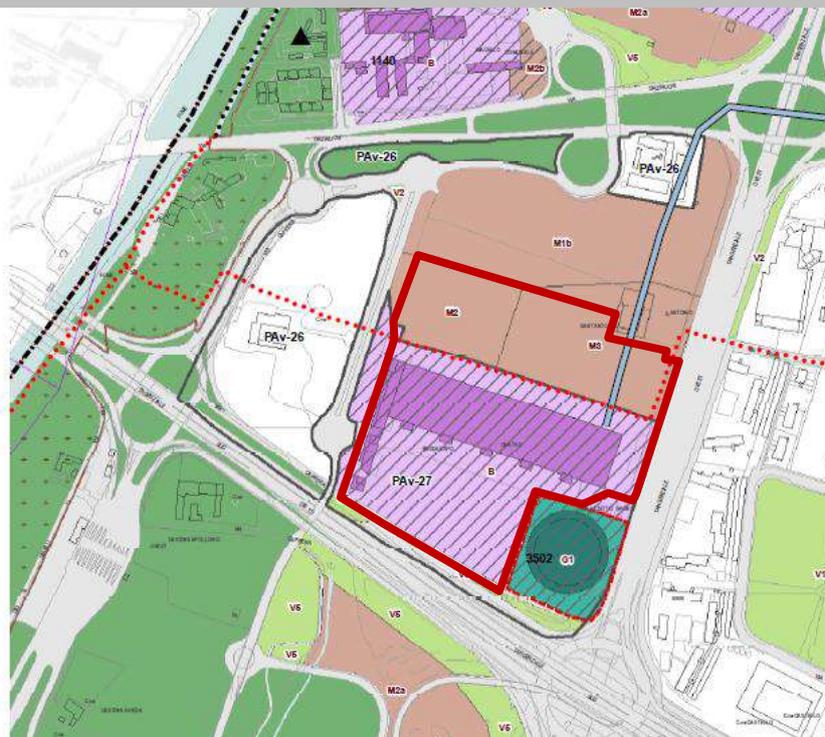
ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	9
PROTOCOLLO	116311 del 05.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I	VIMERCATI GIOVANNI (AL ROCOLO DI VIMERCATI CASTELLINI GIANLUIGI)
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Proprietario/Legale Rappresentante
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.9

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1

IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Via Ronchi S. Francesco da Paola, 64
QUARTIERE	PORTA VENEZIA
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 141 Mappali: 23, 24, 25

DOMINIO PGT	Piano delle Regole
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Ambito di salvaguardia ambientale PLIS delle Colline
RIFERIMENTI NTA	Art. 85b Art. 86

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione, evidenziata la storicità dell'attività agricola che ora svolge e che le funzioni principali vengono oramai presso la sede operativa di Ome (BS), con l'obiettivo di diffusione della cultura agricola e di promozione dell'attività aziendale e dei suoi prodotti nella realtà bresciana, chiede di modificare la destinazione d'uso dell'area da "Aree di salvaguardia ambientale" (NTA art. 85 b)) ad "Aree agricole pedecollinari" (NTA art. 84 b)).

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non è pertinente con le modifiche introdotte dalla Variante adottata. Si rileva, inoltre, che l'attuale disciplina attribuita all'area in oggetto, che tiene conto anche delle caratteristiche paesistiche e ambientali da tutelare e valorizzare, è in linea con gli obiettivi di diffusione della cultura agricola e di promozione dell'attività aziendale sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso ammesse, sia considerati gli interventi edilizi consentiti.

In tal senso, l'osservazione non è accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	10
PROTOCOLLO	116773 del 05.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE	POSITANO DIDONNA DOMENICO
CATEGORIA RICHIEDENTE	Proprietario/Legale Rappresentante
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.10

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Corso Giacomo Matteotti, 2/A
QUARTIERE	CENTRO STORICO NORD
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 116
	Mappale: 137

DOMINIO PGT	Piano delle Regole
	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Nucleo storico
RIFERIMENTI NTA	Art. 73

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Ritenendo che l'inserimento dell'immobile in oggetto, sito all'inizio di Corso Matteotti, all'interno del DUC sia ragionevolmente da ritenere un errore grafico e considerato che lo stesso è attualmente sfitto e non risulta più occupato da attività commerciali dal 22.09.2015, si chiede di escludere l'immobile in oggetto dal perimetro del DUC al fine di poter procedere ad un cambio di destinazione d'uso da attività commerciale a garage/box, rispetto al quale la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia ha già espresso parere favorevole.

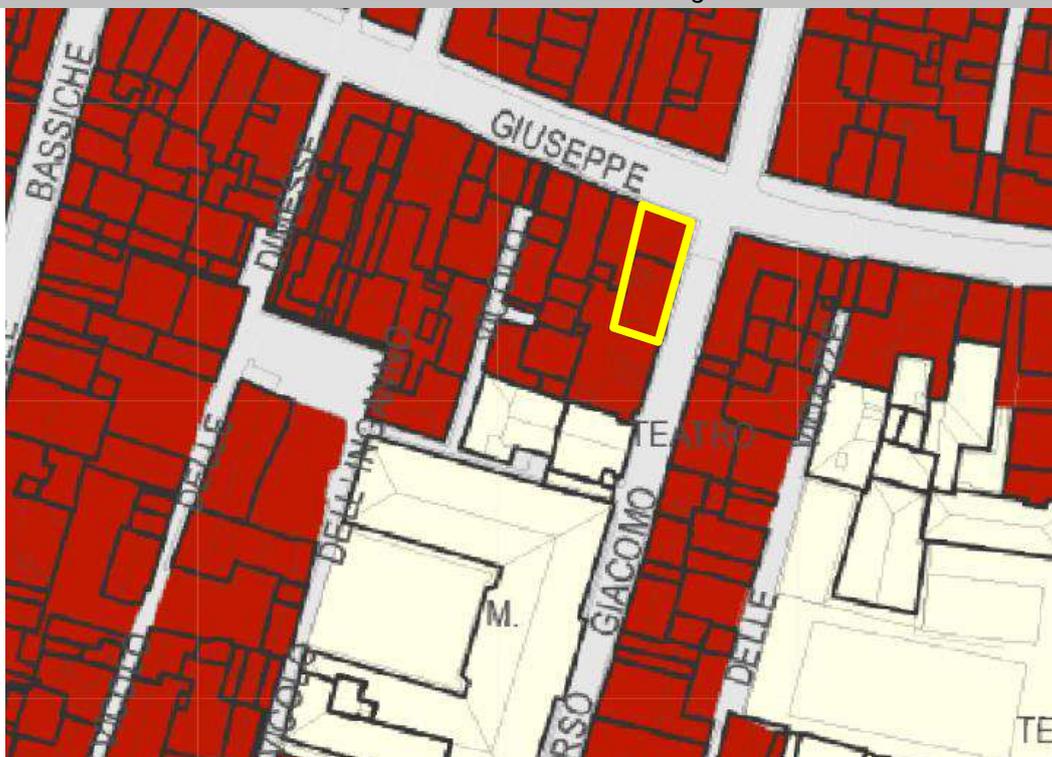
PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Con la modifica n. 3.3.9 della Variante adottata si è provveduto alla delimitazione di un ambito ristretto del DUC per le finalità di cui all'art. 10 comma1 lett. e) ter della L.R. 12/2005, mentre, il perimetro del DUC è stato definito con Deliberazione G.C. n. 138 del 4.03.2020 e non è un atto del PGT.

Pertanto, non risulterebbe comunque possibile soddisfare la richiesta nell'ambito del procedimento di Variante e in tal senso l'osservazione non è accoglibile.

Ciò premesso, non essendo l'immobile incluso nel perimetro ristretto del DUC, come definito dalla presente Variante, si evidenzia che il richiesto cambio d'uso è comunque ammissibile nei termini stabiliti dall'art. 76 delle NTA.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **11**

PROTOCOLLO 117906 del 06.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I GARBELLI GIOVANNI (UNIONE PROVINCIALE AGRICOLTORI
– CONFAGRICOLTURA BRESCIA)

CATEGORIA RICHIEDENTE/I Proprietario/Legale Rappresentante

QUESITI TOTALI N **10**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.11

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 10**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 27

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Visto che all'art. 27, lett. A, punto A.a), dalla definizione di "Attività agricole" viene esclusa l'attività di produzione energetica connessa all'attività agricola, si chiede di consentire il fotovoltaico a terra nelle aree divenute oggettivamente intercluse alla coltivazione agricola al fine di promuovere il riuso delle stesse.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'art. 27, lett. A, punto A.a) della NTA elenca le attività che sono connesse all'agricoltura e tra queste non rientra la produzione di energia mediante pannelli fotovoltaici (al contrario, ad esempio, della produzione di energia da biogas). L'eventuale idoneità di alcune aree, anche agricole, all'installazione di impianti fotovoltaici è regolata a livello nazionale, in particolare dal comma 8, art. 20 del D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 199.

In tal senso, la richiesta non è accoglibile.

QUESITO: 2 di 10
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. a Art. 84, lett. b

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Visto l'art.84, alle lett. a e b è stabilito che le nuove costruzioni e/o ampliamento degli edifici esistenti siano subordinati all'accertamento anche della *"strategicità dell'azienda agricola nel sistema agroalimentare locale in termini socio-economici, di legame col territorio"* e *"disponibilità a garantire servizi ecosistemici, anche finalizzati al mantenimento della fertilità dei suoli"*. L'osservazione evidenzia che tale prescrizione si sostanzia in una forte limitazione del diritto costituzionale di libertà dell'iniziativa economica e travalica gli elementi che la legge sull'edificabilità dei suoli riserva alle Amministrazioni Comunali, la cui funzione, secondo l'osservante, è quella di verificare la mera esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.

In tal senso, si chiede di eliminare le prescrizioni di cui sopra a:

- a) l'art. 84, lett. a;
- b) l'art. 84, lett. b

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'art. 60 comma 2 della L.R. 12/2005 attribuisce al Comune il compito di accertare l'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola e, a tal fine, questo Comune si avvale anche del Piano di sviluppo aziendale. Ciò premesso, pur confermando l'importanza di tale strumento, anche in recepimento del Parere espresso dalla Provincia viene rivisto quanto prescritto nell'Appendice 6 - Contenuti del Piano di Sviluppo Aziendale delle NTA, al fine di migliorarne la rispondenza dei contenuti richiesti alle finalità perseguite.

La richiesta è accoglibile parzialmente e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

QUESITO: 3 di 10**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. a

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Visto che l'art.84, lett. a, stabilisce che la realizzazione di infrastrutture pubbliche e private sia condizionata all'adozione delle misure necessarie al mantenimento delle valenze agricole dell'area, si chiede di prevedere, a maggior dettaglio, l'adozione delle misure tese a garantire la tutela del sistema agricolo insediato.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

La richiesta evidenzia l'opportunità di rivedere - senza modifiche al testo - la successione dei paragrafi dell'art. 84 a) al fine di rappresentare con maggior chiarezza le indicazioni sulle modalità di intervento da applicare in ottica di salvaguardia dei caratteri peculiari del contesto agricolo, pur già presenti nel testo.

In tal senso si ritiene la richiesta accoglibile e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

QUESITO: 4 di 10

IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. a Art. 84, lett. b Art. 85, lett. a Art. 85, lett. b Art. 85, lett. c

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Visto che gli artt. 84 e 85 disciplinano le condizioni che consentono la realizzazione delle recinzioni a tutela della proprietà privata, al fine di contenere il rischio di diffusione di zoonosi diffuse dalla fauna selvatica, si chiede di inserire una disposizione che consenta la delimitazione degli allevamenti nel rispetto delle misure di biosicurezza imposte dalla autorità sanitaria per ciascuno dei seguenti articoli:

- a) art. 84, lett. a;
- b) art. 84, lett. b;
- c) art. 85, lett. a;
- d) art. 85, lett. b;
- e) art. 85, lett. c.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

La richiesta è accoglibile e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

QUESITO: 5 di 10**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. a

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Visto che l'art.84, lett. a, stabilisce che *"per ogni opera realizzata sarà necessaria una compensazione paesaggistica"*, si chiede di precisare che tale compensazione non abbia natura patrimoniale.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

La richiesta è accoglibile e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

QUESITO: 6 di 10**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. b Art. 85, lett. a

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

In base all'art.84, lett. b, e all'art. 85, lett. a, l'installazione degli impianti fotovoltaici è limitata alle sole coperture dei manufatti edilizi presenti sul fondo. Si chiede di completare la disposizione con l'aggiunta della seguente locuzione "ancorchè di nuova costruzione" ai seguenti articoli:

- a) art. 84, lett. b;
- b) art. 85, lett. a.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Per garantire una maggiore chiarezza di quanto già consentito dalla Norma, l'osservazione si ritiene accoglibile per entrambi i punti e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

QUESITO: 7 di 10
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 85, lett. a

NOTE
SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Visto che l'art.85, lett. a, stabilisce che *"in queste aree non sono consentite nuove edificazioni"* e subordina la realizzazione di nuove costruzioni con specifica variante mediante il SUAP e l'accertamento anche della *"strategicità dell'azienda agricola nel sistema agroalimentare locale in termini socio-economici, di legame col territorio"* e della *"disponibilità a garantire servizi ecosistemici, anche finalizzati al mantenimento della fertilità dei suoli"*, come già evidenziato per il quesito 2, si evidenzia che tale prescrizione si sostanzia in una forte limitazione del diritto costituzionale di libertà dell'iniziativa economica e travalica gli elementi che la legge sull'edificabilità dei suoli riserva alle Amministrazioni Comunali, la cui funzione, secondo l'osservante, è quella di verificare la mera esistenza e funzionamento dell'azienda agricola. In tal senso, si chiede di eliminare la prescrizione dalla norma in oggetto e di prevedere un indice di edificabilità nel rispetto della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii..

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

La L.R. 12/2005 detta norme in materia di edificazione nelle aree che sono destinate all'agricoltura e che per il PGT di Brescia sono quelle rientranti nell'art. 84.

L'art. 85 disciplina, invece, aree di valore paesistico-ambientale, nelle quali sono salvaguardate anche le attività agricole residue in quanto strategiche per il mantenimento delle stesse, entro i limiti delle strutture esistenti.

La richiesta non è accoglibile.

QUESITO: 8 di 10**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 85, lett. b

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Visto che l'art.85, lett. b, stabilisce l'obbligo di conservare i sentieri pedonali in condizioni di percorribilità, si chiede di limitare tale disposizione alle strade di natura vicinale, ovvero gravate da uso civico.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

La richiesta è accoglibile e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica, sulla base dei contenuti del Regolamento del PLIS art 4 punto 4.

Si evidenzia che, per coerenza, la stessa modifica è riportata anche negli artt. 84 b) e 86.

QUESITO: 9 di 10
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 86

NOTE
SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'art.86 nel delineare gli obiettivi da perseguire nelle aree comprese all'interno del Parco Locale di Interesse Comunale delle Colline subordina le nuove edificazioni e qualsiasi trasformazione del suolo *"all'esecuzione di attività funzionali al Parco"*. Tra le attività "funzionali al Parco" la norma individua le attività "ricettive e turistiche purché secondarie e subordinate alle attività agricole e selvicolturali".

Si chiede a riguardo di sostituire:

- la locuzione "secondarie e subordinate" con la locuzione "connesse all'attività agricola", in quanto si rileva, secondo l'osservante, che il concetto di connessione consente di operare un'esatta qualificazione delle attività agricole correlate all'attività primaria;
- la locuzione "ricettive e turistiche" con attività "agrituristiche" al fine di promuovere la multifunzionalità dell'impresa agricola.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

La richiesta di cui al punto a) fornisce un corretto spunto per mettere in evidenza la correlazione che deve esistere tra attività agricole e selvicolturali in essere e le funzioni ricettive eventualmente insediabili, senza dover rinunciare al principio di predominanza delle prime. Pertanto, si integra la norma in tal senso.

Relativamente al punto b), con il presupposto che le Ri. Attività ricettive (Ri.a e a Ri.b) non sono qualificabili come attività agricole connesse, si accoglie la proposta di sostituire tali destinazioni funzionali con "Attività agrituristiche ed enoturistiche".

La richiesta è accoglibile e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

QUESITO: 10 di 10
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 86

NOTE
SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento alla disciplina dell'art. 86, riferita all'"Estensione del PLIS delle Colline all'ambito agricole periurbano", si rileva che le disposizioni speciali del PLIS delle Colline estese alle aree agricole di cintura poste a sud del centro urbano, si inseriscono in una struttura economica e sociale rurale preesistente complessa, vitale ed articolate. I limiti imposti dalla normativa del PLIS, tesa a consentire lo sviluppo di attività funzionali al parco, rappresentano un vincolo stringente all'attività economica più che un fattore di crescita per le imprese agricole presenti nell'area. In tal senso, si chiede di eliminare l'estensione del PLIS alle aree periurbane.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'ampliamento del PLIS delle Colline alle aree agricole di cintura è una modifica (scheda 3.3.8) della Variante adottata ed è un obiettivo strategico del Documento di Piano che persegue il consolidamento della "cintura verde" attorno al capoluogo bresciano, con un ruolo essenziale per sostenere più efficacemente le sfide ambientali e climatiche della città. Nello specifico, tale ampliamento intende frenare l'avanzamento dell'urbanizzazione verso le aree agricole e valorizzare le stesse dal punto di vista naturalistico-ambientale, ecosistemico, paesaggistico e fruitivo, come peraltro indicato dalla D.g.r. n.8/6148 del 12/12/2007.

La richiesta non è accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **12**

PROTOCOLLO 117933 del 06.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE CASPANI MARIA (CONGREGAZIONE SUORE ANCELLE DELLA CARITÀ)

CATEGORIA RICHIEDENTE/I Proprietario/Legale Rappresentante

QUESITI TOTALI N **1**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.12

ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Schivardi, 48 Via del Lazzaretto, 1
QUARTIERE	S. ROCCHINO
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 71 Mappali: 2, 3, 86, 196, 6, 84, 85, 193, 194, 198, 199

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 55

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Gli immobili in oggetto sono identificati nel vigente PGT come "Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico" nel Piano delle Regole e come "Servizi sanitari", nello specifico "Ospedali".

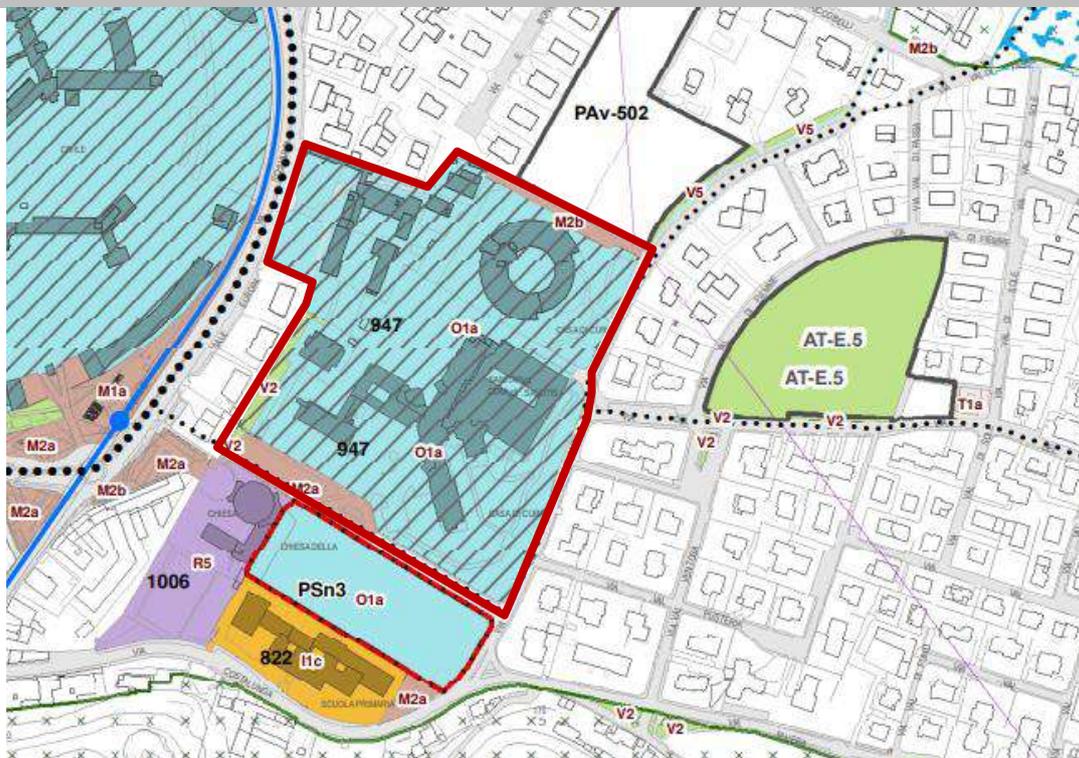
Data la disponibilità di trasformare i locali di una porzione del fabbricato di cui al foglio 71, particella 2, attualmente destinato a residenza per religiose anziane in alloggi per studenti, si chiede di introdurre nelle NTA disposizioni che consentano tale destinazione.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

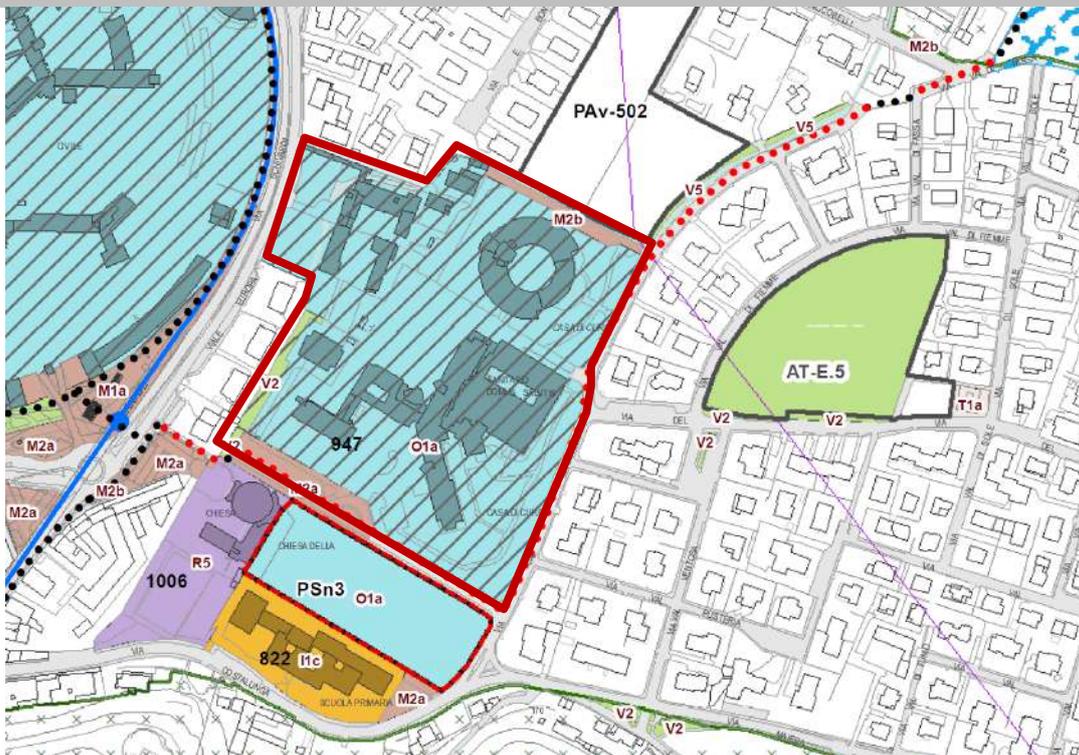
L'osservazione non riguarda una modifica della Variante adottata, ma è in linea con il suo obiettivo di potenziamento dei servizi attraverso la rigenerazione delle strutture esistenti e senza consumo di suolo.

Alla luce delle funzioni diverse da Servizi Ospedalieri già presenti nell'area, nonché dell'opportunità di garantire un ottimale utilizzo degli edifici esistenti, l'osservazione è accoglibile. Il complesso viene riclassificato nel Piano dei Servizi quale X3 ed è introdotta la descrizione all'art. 55 del "Servizio Casa di cura Domus Salutis e Casa S. Madre" per cui si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **13**

PROTOCOLLO 117949 del 06.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE GOSIO GIULIANO

CATEGORIA RICHIEDENTE Comproprietario

QUESITI TOTALI N **1**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.13

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Vallecamonica
QUARTIERE	VILLAGGIO BADIA
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: 78 Mappale/i: 58, sub. 586

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale
RIFERIMENTI NTA	Art. 85, lett.c

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

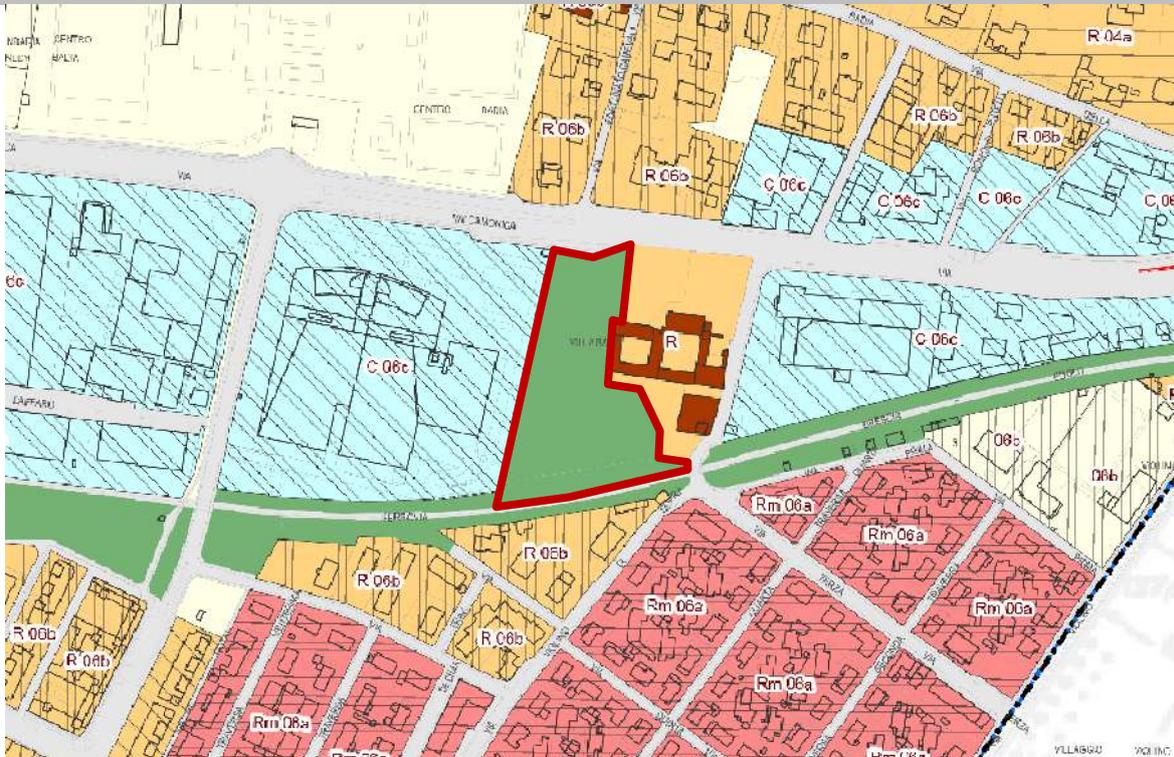
L'area oggetto della presente osservazione è disciplinata dal vigente PGT come "Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale" (NTA art. 85 c)). Al fine di riorganizzare i flussi di traffico verso il limitrofo complesso commerciale "Sant'Anna" ed incrementare le aree a parcheggio a servizio degli utenti dello stesso, anche in un'ottica di riqualificazione dell'ambito, si chiede di modificare l'art. 85, lett. c, al fine di consentire, oltre alle destinazioni d'uso già previste, anche quella "Aree a parcheggio" (M2) e "Parcheggi in struttura" (M3).

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non è pertinente con le modifiche introdotte dalla Variante adottata e si pone in contrasto con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana, senza consumo di suolo.

La richiesta non è accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **14**

PROTOCOLLO 117961 del 06.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I TEDOLDI FABRIZIO

CATEGORIA RICHIEDENTE/I Terzi

QUESITI TOTALI N **1**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.14

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	Piano dei Servizi
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	-

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

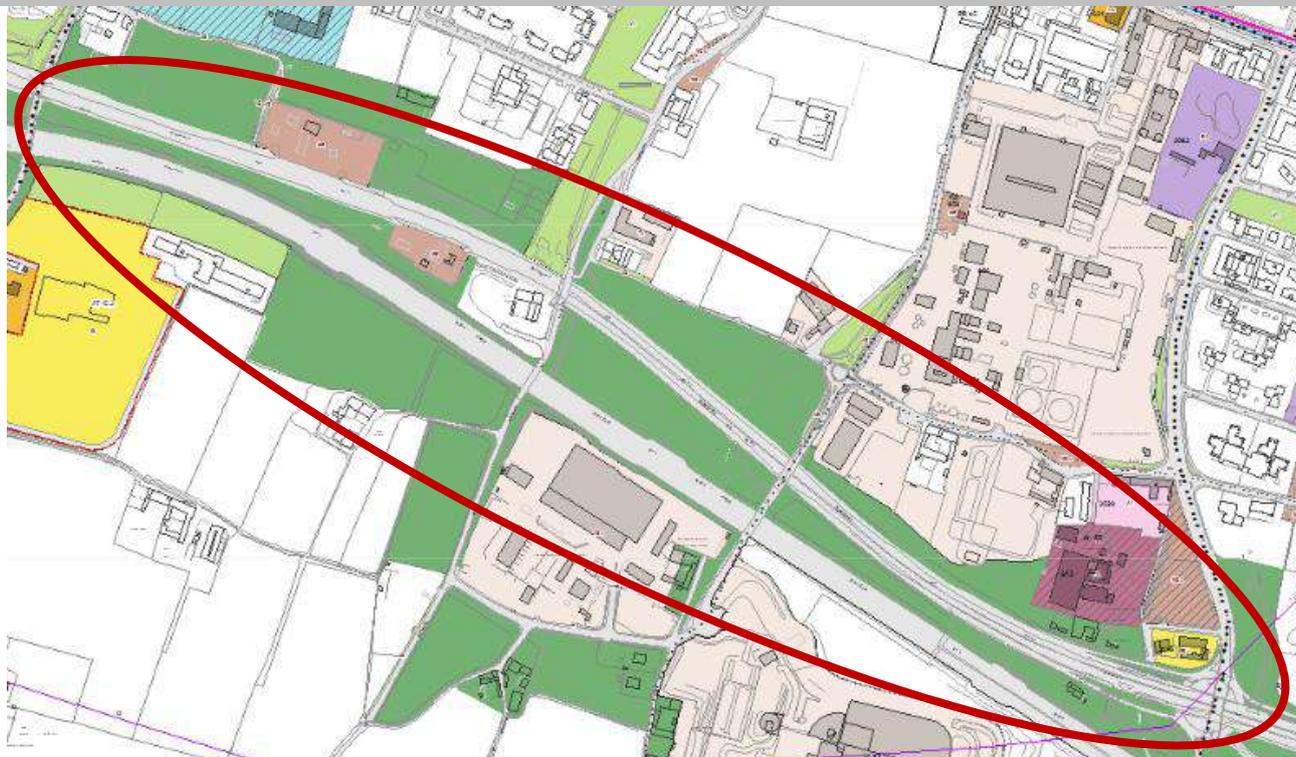
In riferimento all'intervento di forestazione urbana lungo il sistema infrastrutturale "Autostrada-Tangenziale", promosso dalla Provincia di Brescia, l'osservazione segnala l'assenza di interventi di piantumazione nel tratto compreso fra via Flero e via San Zeno lungo la Tangenziale, in prossimità del quartiere Lamarmora, fornendo una perimetrazione sommaria dell'area. A riguardo, si chiede all'Amministrazione Comunale di impegnarsi per portare a compimento gli interventi pianificati nel quartiere Lamarmora in base al progetto della Provincia.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

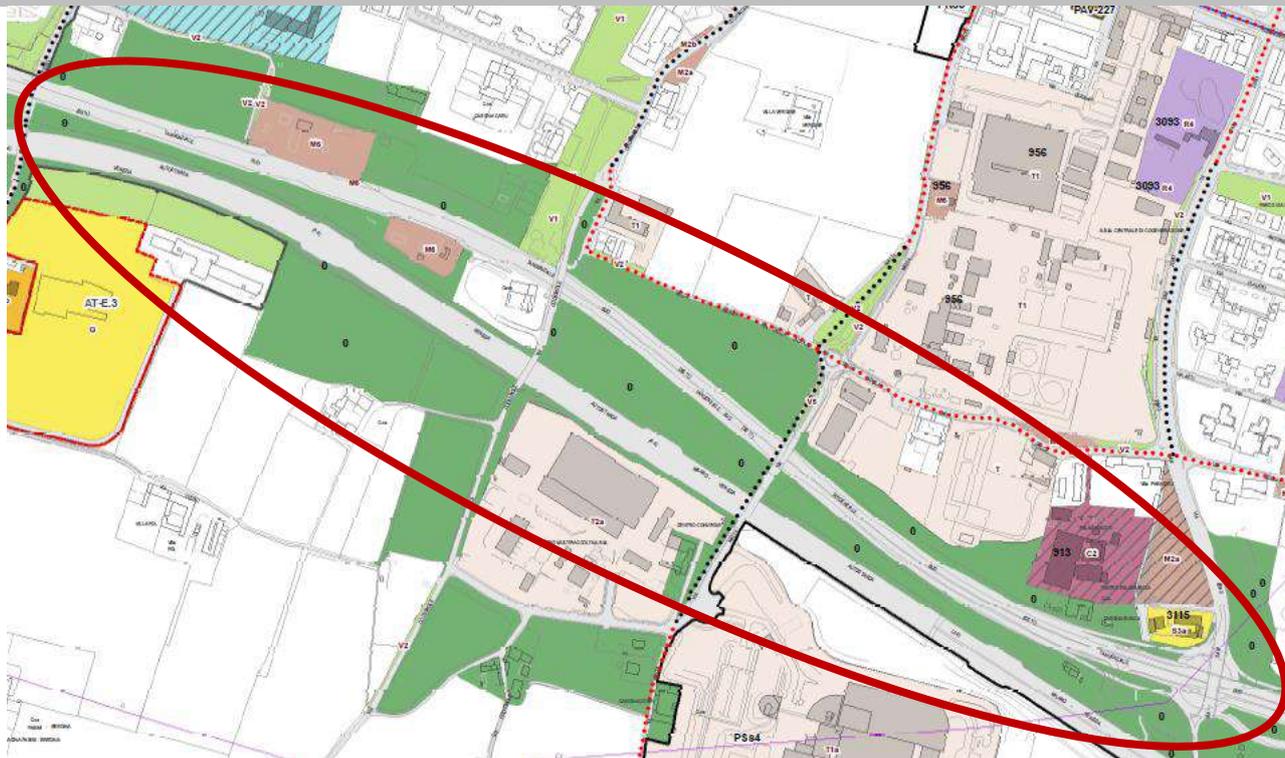
L'osservazione fa riferimento alla modifica n. 3.2.11 della Variante adottata, che ha introdotto ulteriori aree, oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, rispetto a quelle individuate nel progetto attuato dalla Provincia lungo il sistema infrastrutturale "Autostrada-Tangenziale". Fra queste si rilevano diverse aree in prossimità del quartiere Lamarmora in linea con quanto osservato.

L'osservazione risulta già accolta nelle previsioni della Variante adottata. Pertanto, è da ritenersi non accoglibile in quanto non comporta modifiche agli atti adottati.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	15
PROTOCOLLO	118402 del 06.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I	MASOLETTI CARLO QUARESMINI BARBARA AGLIARDI BORTOLO MUSSIO MARIANO RIGOTTI ELEONORA MASSETTI EUGENIO
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Proprietario/Legale Rappresentante

QUESITI TOTALI N	1
------------------	----------

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.15

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Piano delle Regole Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 76

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Ai sensi dell'art. 10, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., la Variante ha previsto l'individuazione nel Piano delle Regole di specifici ambiti del DUC, in cui s'intende promuovere misure urbanistiche finalizzate a favorire la rigenerazione del tessuto urbano-commerciale. In particolare, in base all'art. 76 delle NTA, il cambio di destinazione d'uso dei locali ai piani terra è limitato a "C-commerciale (con esclusione di C.h Attività commerciali all'ingrosso) e di As-Attività artigianali di servizio (con esclusione di As.d Attività svolte da imprese artigiane diretta alla manutenzione di automezzi), il cui cambio è a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, e Ri.b Pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande", oltre a consentire il cambio in "S Servizi ed attrezzature di interesse generale", eccetto per specifici casi. Al contrario, come evidenziato dall'osservazione in oggetto, per le restanti aree del DUC è consentito il cambio di destinazione anche da commerciale/artigianale a residenziale e terziario-direzionale.

L'osservazione evidenzia che tale disposizione potrebbe incidere negativamente su:

- L'attrattività dal punto di vista commerciale, artigianale e turistico del DUC;
- La sosta a rotazione, con riduzione degli stalli per la sosta a pagamento a causa del cambio di destinazione d'uso in particolare in autorimesse;
- I valori dei canoni di locazione dei locali commerciali, a causa della diminuzione dell'offerta pregiudicando i futuri accordi con le proprietà immobiliari che rientrano nel programma di interventi del DUC.

Tutto ciò premesso, si richiede di estendere la tutela degli ambiti del DUC individuati ai sensi dell'art. 10, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., all'intero DUC, e di valutare l'eventuale esclusione delle sole aree che presentino spazi sfitti "consolidati", secondari e marginali all'interno del Distretto, a condizione che ciò non comporti alcuna diminuzione di stalli per la sosta a rotazione, per i quali dal 2020 ad oggi le indagini condotte hanno rilevato l'assenza di alcuna dinamica di riattivazione e per i quali si ritiene condivisibile un ragionamento

urbanistico che ne consenta una diversa valorizzazione.

INTEGRAZIONE DELL'OSSERVAZIONE

A seguito di confronto con le Associazioni di categoria tenutosi in data 15 settembre, l'osservazione del 7/4/2023 è stata integrata con le seguenti richieste:

1 - che l'estensione della tutela sia esteso a tutti i piani terra localizzati all'interno del perimetro del DUC (identificato dalla D.G.C. n. 138 del 2020), disincentivando i cambi d'uso dei locali ai piano terra verso altre destinazioni che non siano quelle riservate alle attività commerciali (ad esclusione delle attività commerciali all'ingrosso), alle attività artigianali di servizio (ad esclusione delle attività svolte da imprese artigiane di riparazione e manutenzione di veicoli) e alle attività di somministrazione di cibi e bevande.

In subordine a quanto precede:

2 - che l'estensione del perimetro entro cui sono vietati i cambi di destinazione d'uso sia il più ampio possibile e che in particolare comprenda, oltre alle aree già identificate dalla proposta tecnica di controdeduzione presentata il 15 settembre scorso (all. 2 alle controdeduzioni), in modo imprescindibile i seguenti assi viari presi nella loro interezza:

corso Martiri della Libertà, via Antonio Gramsci, corso Magenta, via Carlo Cattaneo, via Tosio, via Trieste, via Luigi Einaudi, via Benedetto Croce, via Aleardo Aleardi, via Pietro Bulloni, via Francesco Crispi, via S. Martino della Battaglia, via Moretto, contrada del Cavalletto, contrada di S. Croce, via Calzavellia, via Mangano, via delle Grazie, via delle Battaglie, via Elia Capriolo, via Marsala, via Fratelli Bandiera, via di Porta Pile, via Nino Bixio e via Gasparo da Salò.

3 - Che la Giunta, nell'ambito della valutazione della richiesta di cambio d'uso riconducibili ai casi previsti all'art. 76 delle NTA per l'ambito ristretto del DUC consideri, quali presupposti di ammissibilità, la presenza delle seguenti condizioni:

a) acclarata impossibilità di procedere alla locazione degli immobili per un periodo di almeno 36 mesi, e previa dimostrazione di aver esperito ogni tentativo utile alla locazione stessa, anche per il tramite degli strumenti messi a disposizione dal D.U.C. in materia di rigenerazione urbana;

b) il cambio di destinazione non deve determinare alcuna diminuzione di stalli di superficie per la sosta di autoveicoli a pagamento o di carico e scarico.

4 - che le suddette azioni di tutela, stanti le analogie tra le aree del nucleo storico principale e quelle di alcuni nuclei storici minori, per i quali le funzioni commerciali, artigianali e di servizio rivestono una funzione di vitale importanza per la comunità, siano estese anche alle seguenti aree:

via Musei, via Trento (Borgo Trento), via dell'Indipendenza (Sant'Eufemia) e via Vittorio Veneto.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione è relativa alla modifica n. 3.3.9 della Variante adottata. Condividendo le finalità dell'osservazione, che sono le stesse alla base dell'individuazione del perimetro dell'ambito ristretto del DUC fatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005, è stato valutato positivamente un ampliamento di tale perimetro sulla base di quanto emerso dallo studio effettuato dal Laboratorio Urb&Com del Politecnico di Milano - che è stato messo a disposizione con l'osservazione n. 47 - ed in particolare dei dati sulla densità degli spazi commerciali al piano terra individuati nel DUC. Tale proposta è stata quindi oggetto di confronto con le Associazioni, da cui sono emerse ulteriori considerazioni, rispetto le quali si formula il seguente

parere tecnico.

1 - L'ambito ristretto non può coincidere con il perimetro del DUC, che è stato delimitato e istituito con finalità diverse da quelle urbanistiche e pianificatorie. La richiesta non è accoglibile.

2 - Si ritiene accoglibile la richiesta. Tuttavia si evidenzia che le vie elencate possono essere annesse al perimetro ristretto del DUC solo per le parti comprese nel DUC stesso.

3 - Quanto alle richieste di cui al punto a), si ritiene accoglibile che la possibilità di cambio di destinazione d'uso a: T-attività direzionali (con esclusione di T.d. Centri di telefonia mobile) e ad Im Attività di produzione di beni immateriali, che è subordinato alla valutazione della G.C., sia ammesso per quei locali che si trovano in una condizione di cessata attività da almeno 36 mesi, in sostituzione dell'attuale previsione di 12 mesi. Non si ritengono invece accoglibili nelle NTA le ulteriori procedure richieste per la dimostrazione dell'impossibilità di locare tali immobili e nemmeno le verifiche di cui al punto b), stante che la destinazioni d'uso assentibili non hanno relazioni implicite con l'assetto della sede viaria.

4 - Il perimetro ristretto del DUC è individuato, appunto, all'interno di un DUC. Non è pertanto accoglibile la richiesta di estensione per analogia della norma in tema ai nuclei storici minori, in quanto il DUC vigente non li comprende.

Il perimetro modificato è quello rappresentato nell'Allegato 2: AMBITO RISTRETTO DEL DUC.

L'osservazione risulta pertanto parzialmente accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **16**

PROTOCOLLO 118417 del 06.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I MAZZOLDI ALBERTO

CATEGORIA RICHIEDENTE/I Privato per NTA

QUESITI TOTALI N **8**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.16

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 8**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 27

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione afferma che il Decreto del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari, Forestali e del Turismo del 12 marzo 2019 ha introdotto l'attività enoturistica fra le attività agricole. Alla luce di ciò, si chiede di integrare l'art. 27 delle NTA alla lettera "A. Attività agricole", punto A.d), con la locuzione "strutture enoturistiche".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Con il DM citato sono definiti linee guida e indirizzi in merito ai requisiti e agli standard minimi di qualità per l'esercizio dell' enoturismo, termine con cui si intendono, ai sensi dell'articolo 1, comma 502 della legge 27 dicembre 2017, n. 205, tutte le attività di conoscenza del vino espletate nel luogo di produzione, le visite nei luoghi di coltura, di produzione o di esposizione degli strumenti utili alla coltivazione della vite, la degustazione e la commercializzazione delle produzioni vinicole aziendali, anche in abbinamento ad alimenti e le iniziative a carattere didattico. L'attività enoturistica è considerata attività agricola connessa ai sensi del terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, ove attività svolta dall'imprenditore agricolo singolo o associato. Con queste premesse, l'attività enoturistica rientra già nella classificazione funzionale A. Attività agricole di cui all'art. 27 delle NTA. Tuttavia, non riscontrando criticità nel recepire l'esplicitazione richiesta, si considera la stessa accoglibile e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

QUESITO: 2 di 8**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. b

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Evidenziata la necessità di disporre di parcheggi a servizio delle attività agrituristiche ed enoturistiche per i fruitori, si chiede di aggiungere all'art. 84, lett. b, a pag. 126, la seguente locuzione: "Sono consentiti parcheggi per attività agrituristiche ed enoturistiche".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Quanto richiesto si pone in contrasto con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, prefigurando un consumo di suolo non ammissibile. In tal senso, la richiesta non è accoglibile.

QUESITO: 3 di 8**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. b

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

All'art. 84, lett. b, si evidenzia che sono consentite le recinzioni per le sole strette pertinenze degli edifici residenziali. Si chiede che tale disciplina sia estesa anche gli edifici agricoli strutturali.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

La richiesta è parzialmente accoglibile, in virtù delle modifiche introdotte agli artt. 84 e 85 a seguito di accoglimento dell'Oss. N. 11 quesito 4.

QUESITO: 4 di 8**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 86

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione rileva che sebbene nelle aree soggette alla disciplina di cui all'art. 84, lett. b, sia ammessa la realizzazione della residenza dell'imprenditore, nel caso in cui l'area ricada nelle aree del PLIS delle Colline, di cui all'art. 86, tale edificazione non sia consentita. In tal senso, si chiede di consentire la realizzazione della residenza degli imprenditori anche nelle aree del PLIS delle Colline.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Nelle aree agricole pedecollinari di cui all'art. 84 b) è ammessa la realizzazione della residenza dell'imprenditore strettamente connessa all'attività agricola, ancorchè soggette alla disciplina del PLIS delle Colline, in quanto l'attività agricola è una funzione non solo ivi ammessa, ma anche salvaguardata. Pertanto, la richiesta è da ritenersi non accoglibile in quanto non comporta modifiche agli atti adottati.

QUESITO: 5 di 8**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. b

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

All'art. 84, lett. b, è disciplinato il cambio di destinazione d'uso per gli edifici storici dismessi da almeno 8 anni. Ai sensi della vigente normativa regionale, si chiede di introdurre il cambio di destinazione d'uso per patrimonio edilizio dismesso da almeno tre anni.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Considerato che ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. 12/2005 è consentito il recupero del patrimonio edilizio rurale dismesso o abbandonato da almeno tre anni, mediante perizia asseverata ed il coinvolgimento del Ministero della Cultura in caso di tutele di tipo culturale o paesaggistico, come risulta anche all'art. 84 a) delle NTA che ha recepito la norma introdotta dalla L.R. 18/2019, il riferimento ad 8 anni ancora presente nell'art. 84 b) e 85 a) è da ritenersi un errore materiale. In tal senso, la richiesta è accoglibile e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

QUESITO: 6 di 8
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. b

NOTE
SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

All'art. 84, lett. b, si riporta che: *“Nel caso in cui il complesso agricolo presenti evidenti successive manomissioni e superfetazioni, attraverso uno studio ed un progetto unitario, esteso all'intero complesso ed ai suoi spazi aperti, si potranno autorizzare ricomposizioni di SLP, senza alcun aumento di SLP e di Sc.”*. Evidenziata la poca chiarezza della norma, si chiede di specificare cosa s'intenda per “complessi agricoli” e di confermare se la normativa di riferimento per gli edifici storici sia quella contenuta nell'All. 02 Edifici isolati di origine storica, mentre quella per gli edifici non storici a destinazione agricola sia quella di zona, con possibilità di effettuare ampliamenti.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Si intende per “complesso agricolo” l'insieme di edifici di origine agricola, a destinazione agricola e di pertinenza all'attività stessa. Il paragrafo estrapolato è conseguente ad una precedente formulazione della disciplina di intervento sui singoli edifici esistenti, e in tale logica deve essere letto, anche con riferimento alla possibilità di ampliamento. Il quesito posto è di carattere interpretativo e non comporta modifiche agli atti. In tal senso non è accoglibile.

QUESITO: 7 di 8**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 89

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'art. 89 delle NTA introduce una fascia di salvaguardia di 150 metri dal confine del perimetro del tessuto urbano consolidato per la realizzazione di attrezzature agricole. Si chiede di sopprimere tale prescrizione, limitandola alle sole stalle, in ragione dell'impossibilità di poter consumare ulteriore suolo agricolo.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

In considerazione di quanto già disciplinato nell'art. 84 a) che risponde parzialmente alla richiesta, si modifica l'art. 89 richiamando le previsioni dell'art. 84 a).

Alla luce delle valutazioni inerenti alla presente richiesta, si rileva la necessità di riportare la medesima previsione dell'art. 84 a) anche nell'art. 84 b), relativamente alle distanze in caso di nuova costruzione o ampliamento.

La richiesta è parzialmente accoglibile e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

QUESITO: 8 di 8**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:
DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. a, lett. b, lett. c

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

All'art.84, lett. a, b e c, è disciplinato che "per gli edifici esistenti non a servizio dell'attività agricola" siano consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria. Considerato, secondo l'osservante, quanto riportato all'art. 17 "Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità" del PPR, punto 8, lett. a), che consente la ristrutturazione degli edifici esistenti seppur ricadenti in aree di elevata naturalità, si chiede di consentire anche la ristrutturazione nelle aree agricole di cui all'articolo suddetto.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Gli interventi nelle aree di elevato valore paesistico ambientale del territorio di Brescia sono disciplinati dall'art. 85, dove, per gli ambiti di cui ai commi b) e c) è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti non al servizio dell'attività agricola. Si conferma invece quanto previsto dalle NTA art. 84 a) e b) per le aree agricole, in cui peraltro non è esclusa la possibilità di intervenire mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti non di origine storica, se finalizzata a perseguire un miglioramento ambientale e paesistico.

L'osservazione non è accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **17**

PROTOCOLLO 118442 del 06.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I ROSI PIERANTONIO

CATEGORIA RICHIEDENTE/I Proprietario/Legale Rappresentante

QUESITI TOTALI N **1**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.17

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Contrada delle Bassiche, 41/A
QUARTIERE	CENTRO STORICO SUD
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: 116
	Mappale/i: 283 / sub 5

DOMINIO PGT	Piano delle Regole
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Edifici speciali religiosi
RIFERIMENTI NTA	Art. 73

NOTE	NTA All02 – TITOLO IV – PARTE 1
------	---------------------------------

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'immobile in oggetto è classificato nel PGT vigente nelle "Tipologie edilizie non residenziali" e nello specifico tra gli "Edifici speciali religiosi". Premesso che come da comunicazione prot. 381/21 del 10.04.2012 della Curia Diocesana di Brescia, l'immobile non rientra fra gli edifici di culto divino, considerato che la chiesa è attualmente dismessa, si chiede di riclassificare lo stesso nel Piano delle Regole in una categoria tale da poterlo destinare a residenza, al fine di poter utilizzare al meglio l'immobile.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata. L'edificio in oggetto è correttamente classificato nel piano delle regole Tav. V-PR03.2 Disciplina particolareggiata per il Nucleo Storico Principale quale "Chiese", in quanto l'elaborato identifica le tipologie edilizie degli immobili e non la loro funzione. Per gli interventi e le destinazioni d'uso compatibili con tale tipologia si deve fare riferimento al paragrafo 2.4.2 delle NTAall02 dove è previsto che "Oltre alla naturale destinazione religiosa, nei casi in cui l'edificio non sia più adibito al culto, sono consentite le destinazioni ammesse nel NP, purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione".

Si evidenzia pertanto che la destinazione residenziale risulta già ammessa, in quanto ammessa nel Nucleo Storico principale.

In tal senso, l'osservazione non è accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	18
PROTOCOLLO	118462 del 06.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I	FARONI FRANCO
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Proprietario/Legale Rappresentante
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.18

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE Via Oddino Pietra

QUARTIERE CHIESANUOVA

RIFERIMENTI CATASTALI Foglio/i: 144, 162

Mappale/i: 62, 10

DOMINIO PGT Norme tecniche di attuazione

DESTINAZIONE PGT VIGENTE Ambito di Trasformazione AT-B.2.2 Pietra Tubificio

RIFERIMENTI NTA Art. 83, lett. b

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

In analogia con la proposta di Variante per l'AT-C.2.1 Ideal Clima-Ideal Standard, per le medesime motivazioni, si chiede che al punto 9 della Scheda di Progetto dell'ambito AT-B.2.2 Pietra Tubificio sia aggiunta la seguente locuzione: "Nelle more della trasformazione dell'ambito secondo le previsioni della scheda, è consentita l'installazione di impianti tecnologici per la produzione di energia da fonti rinnovabili, su tutto l'ambito o su porzioni dello stesso, previa demolizione dei fabbricati esistenti".

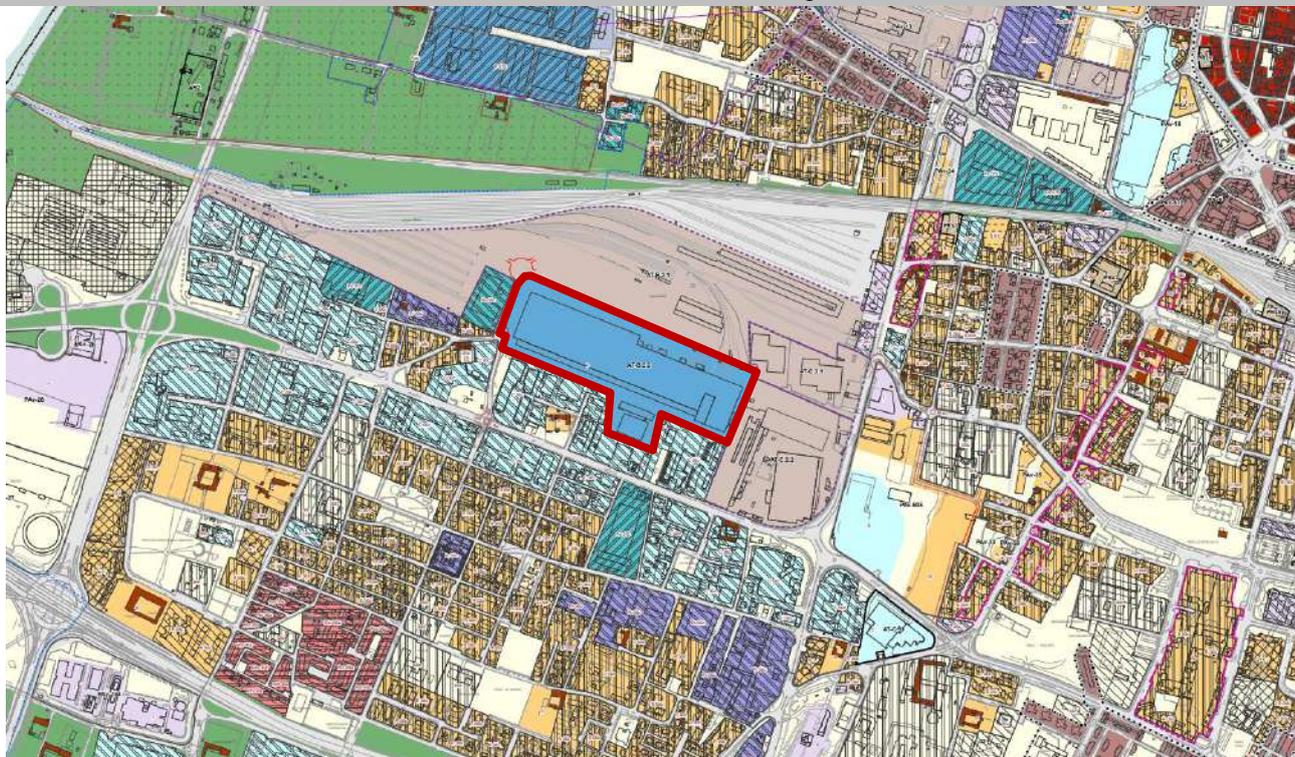
PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

La modifica n. 3.1.2 introdotta dalla Variante adottata e riguardante l'ambito AT-C.2.1 Ideal Clima - Ideal Standard, perseguendo l'obiettivo di potenziamento dei servizi, sottrae una significativa porzione di area all'ambito per la realizzazione servizi di interesse pubblico, che si somma a quella già sottratta nel 2018 per la realizzazione del teatro Borsoni. Questa strategia, finalizzata ad avviare processi di rigenerazione urbana e ambientale su iniziativa pubblica in un ambito particolarmente complesso, ha delle ricadute sugli scenari di trasformazione a breve termine dell'ambito AT-C.2.1 che risulta, tra l'altro, inserito nel SIN e sul quale vige obbligo di demolizione dei fabbricati esistenti e riconversione funzionale.

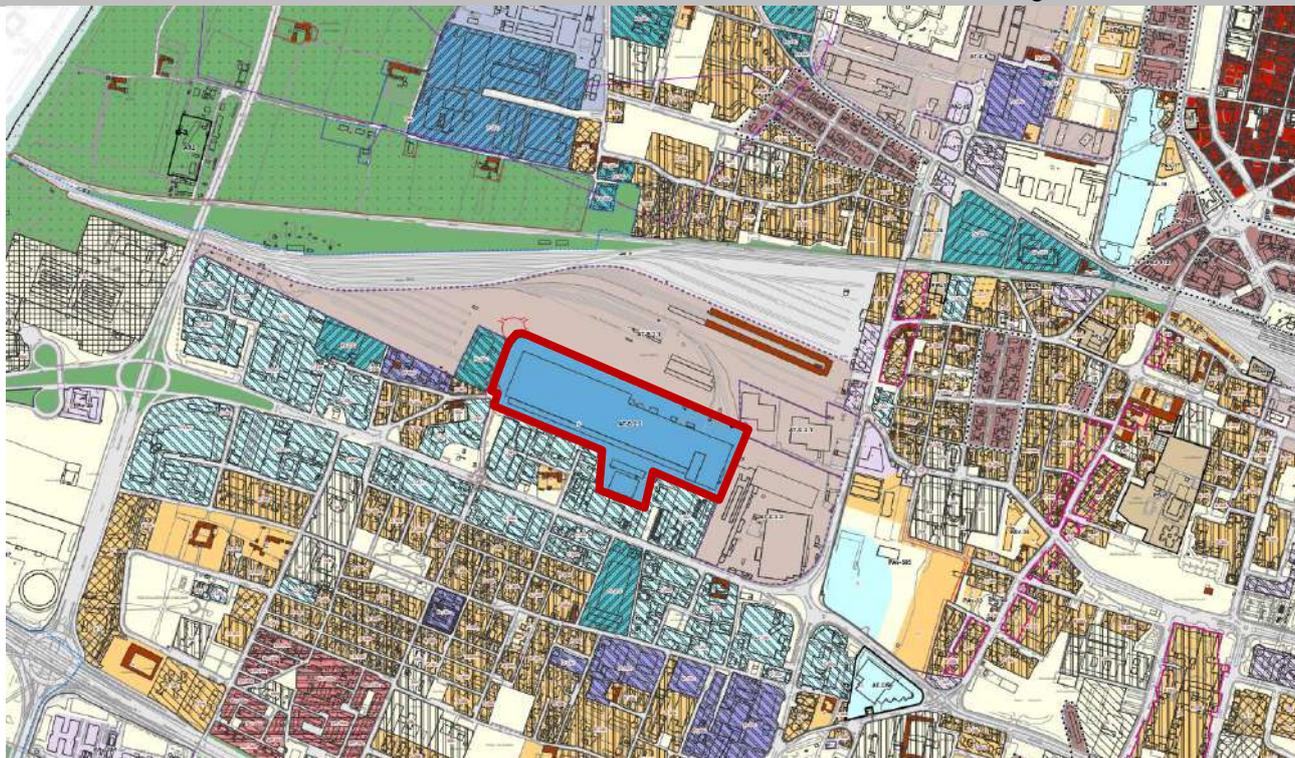
Al contrario, per l'ambito AT-B.2.2 Pietra Tubificio, in quanto inserito tra gli ambiti della produzione, già nel 2016 il PGT aveva previsto una doppia disciplina, che consentisse forme di rifunzionalizzazione dell'esistente secondo scenari di breve e medio termine. Ciò premesso, deve essere anche ribadito che la Variante in oggetto non è finalizzata alla revisione del Documento di piano, la cui validità è stata prorogata con del. C.C. n. 35 del 24/5/2021. Eventuali estensioni ad altri ambiti di politiche volte a favorire la transizione energetica potranno essere più opportunamente trattate nella prossima definizione del nuovo Documento di piano.

L'osservazione non è accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **19**

PROTOCOLLO 119092 del 07.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I SACCONI ROBERTO

CATEGORIA RICHIEDENTE/I Proprietario/Legale Rappresentante

QUESITI TOTALI N **1**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.19

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 76

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'art. 76 delle NTA del PGT adottato prevede che all'interno del Distretto Urbano del Commercio (DUC) nelle aree non ricomprese fra gli ambiti individuati ai sensi dell'art.10 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. sia consentita la modifica della destinazione d'uso ai piani terra da commerciale e artigianale verso funzioni quali terziario-direzionale e residenziale (incluse funzioni accessorie, quali box, garage, depositi, ecc). L'osservazione rileva che tale disciplina estesa al DUC, ispirata al criterio generalizzato dell'indifferenza funzionale, può potenzialmente innescare una progressiva dequalificazione di alcuni assi del centro storico cittadino, che negli ultimi anni hanno perso attrattività dal punto di vista commerciale, artigianale e turistico. Si ritiene, inoltre, che la stessa disciplina sia in contraddizione con le politiche di sostegno al DUC, promosso e sostenuto dall'Amministrazione Comunale con il concorso della Camera di Commercio. Alla luce di quanto esposto, si chiede di rivedere il principio dell'indifferenza funzionale esteso al DUC.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Premesso che i cambi d'uso all'interno del perimetro del DUC non sono sempre consentiti, in quanto subordinati al parere della Giunta che valuta le richieste, si osserva che il perimetro ristretto non può coincidere con il perimetro del DUC che è stato delimitato e istituito con finalità diverse da quelle urbanistiche e pianificatorie. Tuttavia, anche in esito ad altre osservazioni, tale perimetro viene ampliato.

Il perimetro modificato è quello rappresentato nell'Allegato 2: AMBITO RISTRETTO DEL DUC.

L'osservazione risulta pertanto parzialmente accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	20
PROTOCOLLO	119178 del 07.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I	GUIZZI GUIDO GUIZZI ALFREDO
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Proprietario/Legale Rappresentante
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.20

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Maternini, 89
QUARTIERE	MOMPIANO
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: 24
	Mappale/i: 43, 44, 45, 49, 211, 212

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Ambito di Trasformazione AT-C.5 Valle di Mompiano - Maternini
RIFERIMENTI NTA	Art. 83, lett. b

NOTE	V-NTAall01 – Ambiti di trasformazione e schede progetto del Documento di Piano
------	--

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Oggetto dell'osservazione è l'AT-C.5 Valle di Mompiano – Maternini, riguardante allo stato attuale un sito produttivo dismesso. La scheda di progetto del Documento di Piano prevede la demolizione di tutte le costruzioni esistenti, ad eccezione di un edificio individuato come “da riconvertire funzionalmente” che, in sede di Piano Attuativo, le parti potranno concordare di mantenere e cedere per una destinazione a Servizio Pubblico. L'osservazione rileva che la destinazione a servizio dell'edificio esistente non è adeguata alla zona in quanto localizzata in area periferica e difficilmente accessibile a causa della stretta sezione stradale, che caratterizza l'abitato di Mompiano, oltre all'assenza di aree per parcheggio pubblico. Inoltre, si rileva che la bassa densità dell'abitato di Mompiano e l'esistenza di servizi nelle vicinanze renderebbe di scarsa utilità prevedere un nuovo servizio per la collettività nella zona.

Con queste premesse, in una proposta preliminare, è stato ipotizzato di realizzare quanto previsto dalla scheda d'ambito in 2 modi alternativi:

- trasformazione della slp a servizi (670 mq) in SLP a residenza libera, mediante corresponsione del valore di standard di qualità come previsto all'art. 46 delle NTA del PGT: in questo caso l'importo derivante da tale compensazione sarebbe utilizzato per interventi di rigenerazione da effettuarsi in zona o dove indicato dal Comune;
- incremento del 20% della SLP dell'ambito, con applicazione della Legge Regionale n. 18/2019 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente”.

La richiesta è dunque che la SLP dell'edificio per Servizi, pari a 670 mq, sia destinata alla Residenza, portando così la capacità insediativa da mq 2.147,40 a mq 2.817,40.

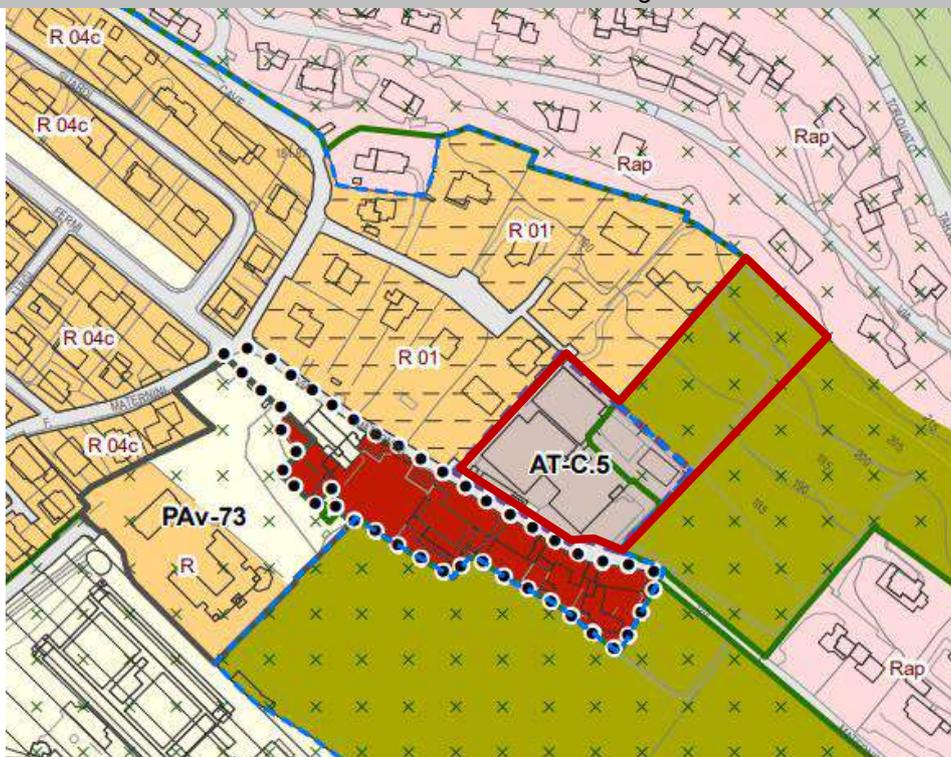
PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non è pertinente con le modifiche introdotte dalla Variante adottata, che non ha tra i suoi obiettivi la revisione del Documento di piano, la cui validità è stata prorogata con del. C.C. n. 35 del 24/5/2021 e che è stato coinvolto in questo procedimento solo per puntuali modifiche finalizzate all'implementazione dei servizi e per l'introduzione di una misura di flessibilità nella definizione in sede di PA del mix funzionale per gli ambiti della rigenerazione urbana, senza variazione dei limiti insediativi e delle funzioni previste.

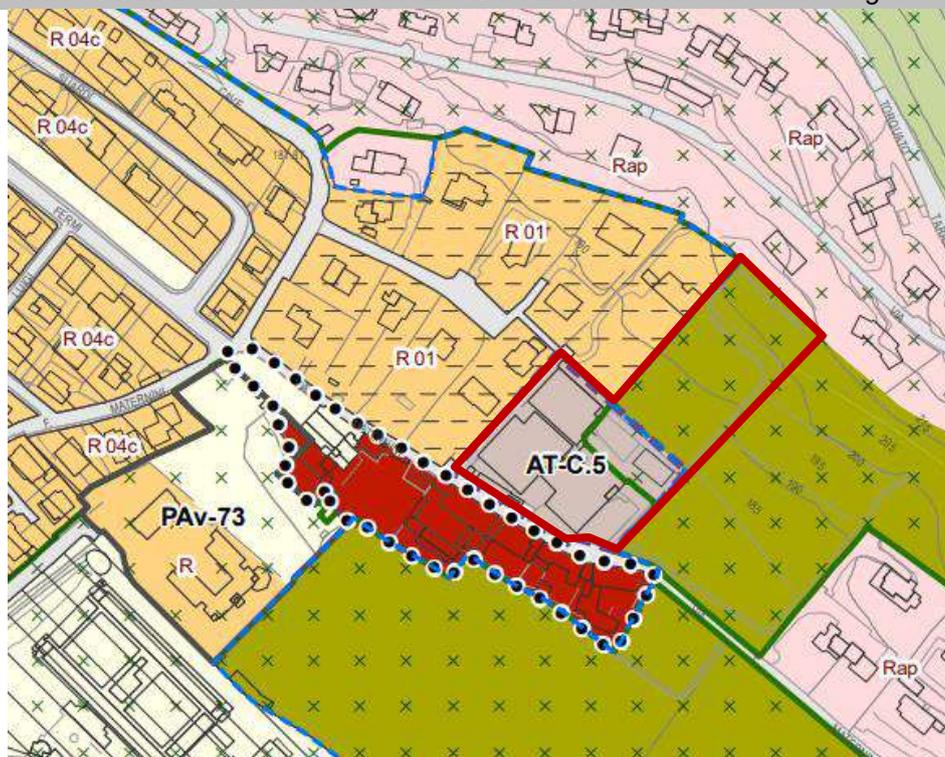
La richiesta potrà essere riproposta in occasione della prossima definizione del nuovo Documento di piano, affinché sia opportunamente valutata sotto tutti i profili di sostenibilità.

L'osservazione non è accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	21
PROTOCOLLO	119250 del 07.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I	BENTIVOGLIO MARCO
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Proprietario/Legale Rappresentante
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.21

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Marconi, 3
QUARTIERE	Borgo Trento
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: 91
	Mappale/i: 110, 111, 112, 113, 327

DOMINIO PGT	Piano delle Regole
	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Tessuto a prevalente destinazione residenziale
RIFERIMENTI NTA	Art. 70
	Art. 81

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Oggetto dell'osservazione sono un immobile, identificato tra gli "Edifici isolati di valore storico e architettonico" (NTA art. 70), e l'area in cui questo è ricompreso, disciplinata dal Piano delle Regole come "Tessuto a prevalente destinazione residenziale" (NTA art. 81). In particolare, l'osservazione evidenzia che l'edificio in oggetto non presenta le caratteristiche per essere classificato e disciplinato ai sensi dell'art. 70 delle NTA e che tale classificazione è stata assegnata con il PGT 2012, mentre in precedenza era considerato edificio civile di pregio.

In tal senso, al fine di recuperare l'area in cui l'immobile è ricompreso, attualmente dismessa, si chiede la correzione di errore materiale ossia:

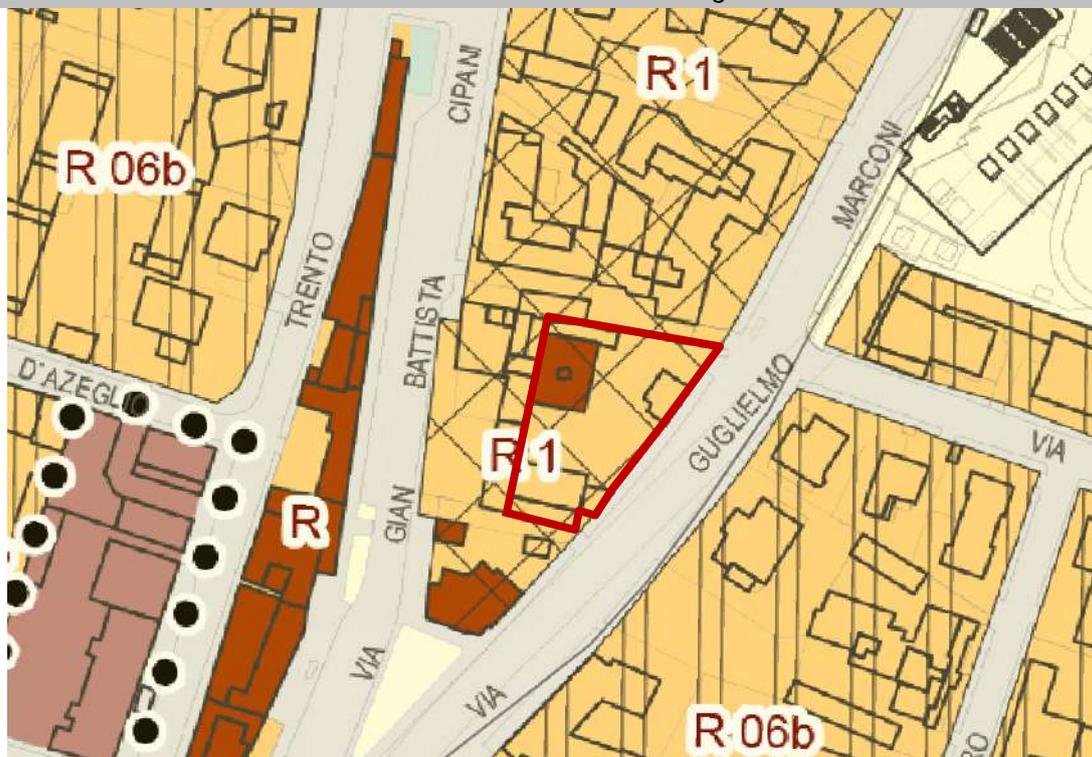
- trasformare la destinazione dell'area in oggetto in "Tessuto a prevalente destinazione residenziale" (NTA art. 81) con IUF pari a 1mq/mq;
- escludere dalla classificazione tra gli "Edifici isolati di valore storico e architettonico" l'immobile in oggetto.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

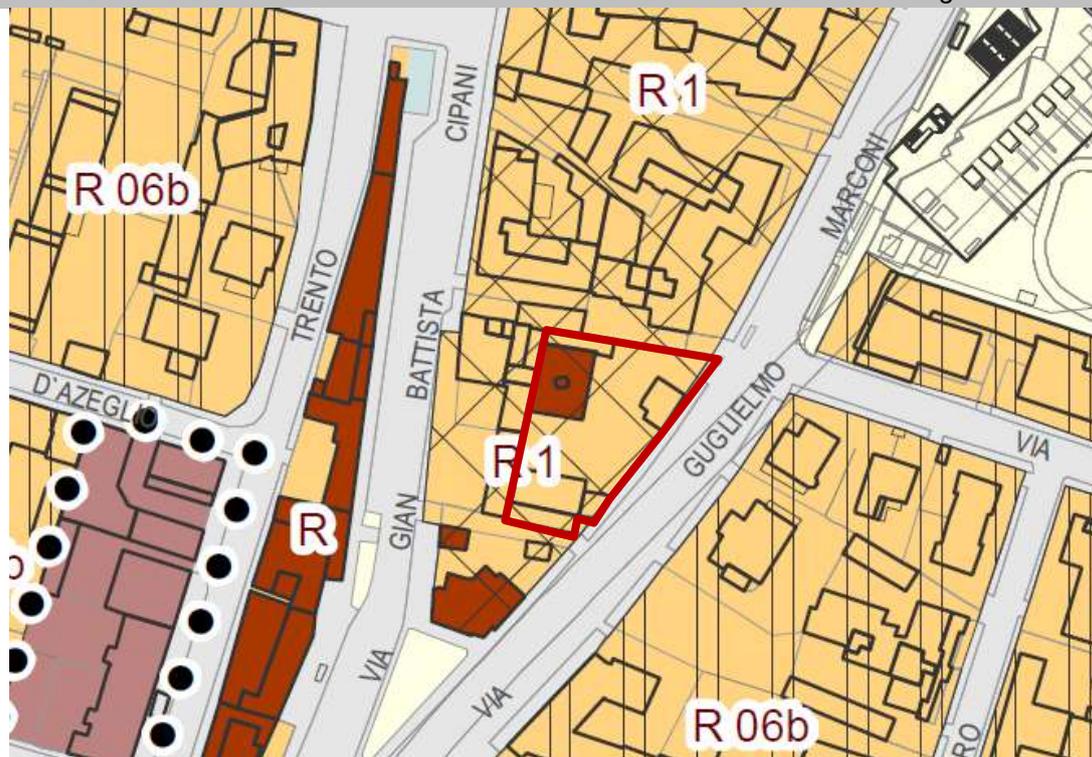
L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata. L'edificio in oggetto è classificato tra gli "Edifici isolati di valore storico e architettonico" (NTA art. 70) in virtù delle sue caratteristiche tipologiche e della datazione di edificazione, non a causa di errore materiale.

L'osservazione non è accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	22
PROTOCOLLO	119253 del 07.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I	NATOLI ALESSANDRO (AMPRE REOCO SRL)
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Proprietario/Legale Rappresentante

QUESITI TOTALI N	1
------------------	----------

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.22

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Caprera
QUARTIERE	CHIESANUOVA
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: 180, 157 Mappale/i: 85, 83, 52, 78, 79, 77, 73, 75, 74, 81, 5, 71, 67, 65, 167, 89, 21, 85, 83, 87, 165, 161, 159

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 83

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Oggetto dell'osservazione è la modifica della disciplina contenuta nell'art. 83, introdotta dalla Variante adottata, riguardante l'area ricompresa nel PAV-26 – Quartiere Espositivo, le cui trasformazioni sono sottoposte alle condizioni contenute nella convenzione urbanistica n.12441 rep. Notaio Camilla Barzellotti del 16.12.2016. La stessa convenzione interessa l'attuazione degli interventi connessi al comparto PAV-27 - Fiera. In particolare, si chiede di modificare l'art. 83 con riferimento alla disciplina relativa al PAV-26 come segue:

- mantenere la possibilità di insediare strutture di vendita con esclusione delle grandi strutture, in coerenza con la Deliberazione C.C. n. 94 del 5.06.2015 con la quale è stato approvato il testo della convenzione urbanistica stipulata il 16.12.2016;
- consentire la possibilità di modificare la convenzione del 16.12.2016 in via separata con riferimento al PAV-26 e al PAV-27, fermo restando l'origine unitaria del piano attuativo stesso e delle relative cessioni ed oneri;
- consentire di poter modificare la convenzione del 16.12.2016 a seguito di istanza di permesso di costruire convenzionato da parte dei soggetti legittimati;
- specificare che la SLP (pari a complessivi 28.176 mq) dell'area oggetto di esproprio per la realizzazione di servizi funzionali alla linea tramviaria T2, e, quindi, non più realizzabile, sarà oggetto di indennizzo da parte dell'Amministrazione Comunale.
- nel PGT 2016 parte delle aree oggetto di esproprio erano classificate come "Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale". In previsione dell'esproprio tali aree del PAV-26 passano ad altra destinazione d'uso terziaria con conseguente prevalenza della destinazione d'uso commerciale. In tal senso, per conformare le previsioni urbanistiche riferite al Piano Attuativo, si chiede di riclassificare le aree del PAV-26 residue da "Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale" a "Tessuto a

prevalente destinazione commerciale e distributiva”.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione è relativa alla modifica n. 3.2.9 della Variante adottata.

Alla luce dei contenuti della Convenzione e delle finalità perseguite con la modifica, le richieste sono valutate come segue:

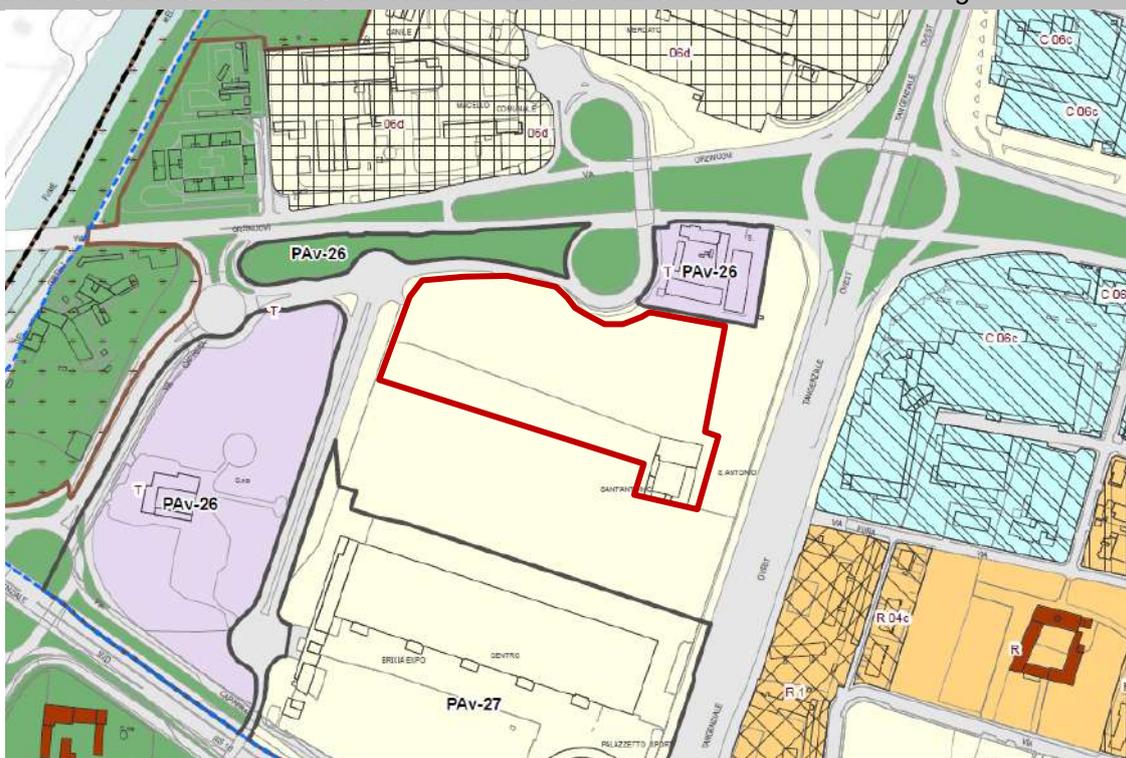
- a) la richiesta di mantenere la possibilità di insediare strutture di vendita con esclusione delle grandi strutture, in coerenza con la Deliberazione C.C. n. 94 del 5.06.2015 con la quale è stato approvato il testo della convenzione urbanistica stipulata il 16.12.2016 è accoglibile
- b) considerato che la citata convenzione è stata stipulata tra più Soggetti, l'eventuale superamento dell'unicità dell'atto potrà essere deciso solo a seguito di accordo tra tutte le parti. Pertanto la richiesta non è accoglibile
- c) la richiesta di consentire la modifica della convenzione del 16.12.2016 a seguito di istanza di permesso di costruire convenzionato da parte dei soggetti legittimati, non è accoglibile per quanto al punto precedente.
- d) la richiesta di specificare che la SLP (pari a complessivi 28.176 mq) dell'area oggetto di esproprio per la realizzazione di servizi funzionali alla linea tramviaria T2, e, quindi, non più realizzabile, sarà oggetto di indennizzo da parte dell'Amministrazione Comunale è accoglibile.
- e) la richiesta è accoglibile, in quanto la destinazione funzionale indicata entro i perimetri del PAV del piano delle Regole non è conformativa, bensì espressione dei contenuti della convenzione urbanistica che lo sorregge.

Pertanto, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	23
PROTOCOLLO	119861 del 07.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I	TOGNAZZI GIULIANO
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Privato per NTA
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.23

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:
DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. b

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento all'art. 84, lett. b, come modificato dalla Variante adottata, si chiede che venga modificato rispetto ai seguenti aspetti:

- visto l'art. 59 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., al fine di sfruttare al meglio gli edifici esistenti si consenta nella ristrutturazione delle strutture agricole l'inserimento di solai intermedi per sfruttare le maggiori altezze;
- si consenta di poter tamponare portici e logge delle strutture agricole di recente costruzione anche con materiali non trasparenti;
- ritenuto che la richiesta di un Piano di Sviluppo Aziendale e l'imposizione di una superficie minima aziendale siano disposizioni in contrasto con quelle di cui agli artt. 59 e 60 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., si richiede che affinché l'imprenditore agricolo edifichi nuovi fabbricati o ampli quelli esistenti presenti una relazione tecnica descrittiva dell'intervento, comprensiva della dichiarazione del ciclo produttivo, sulla consistenza ed utilizzo degli edifici e macchinari a servizio dell'azienda, evidenziando che tale relazione è già richiesta in alcuni Parchi Regionali e anche dal Regolamento del Parco delle Colline;
- si chiede di meglio specificare che gli interventi di ampliamento soggetti alla disciplina di cui al Titolo III della L.R. 12/2005 artt. 59 e 60 sono quelli che avvengono all'esterno della sagoma dell'edificio esistente.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

- Ai sensi dell'art. 62 comma 1 della L.R. 12/2005 *"Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del presente titolo [i.e. TITOLO III - NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA] e sono regolati dalle previsioni del PGT"*.

Ciò avviene nelle NTA art. 84 a) e b) ove gli interventi di ampliamento delle attività agricole esistenti

sono assoggettati alla medesima disciplina delle nuove costruzioni. L'aumento della SLP esistente, ancorchè intervenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione senza modifica di sagoma e della superficie coperta, costituisce ampliamento ed è pertanto assentibile secondo le modalità previste negli articoli citati. La richiesta non è accoglibile.

b) La richiesta si ritiene accoglibile purchè sia verificato quanto stabilito dall'art. 26 delle NTA *"è consentito il tamponamento di logge e di porticati solo nel caso in cui tali parti dell'edificio siano state computate nell'indice edificatorio della norma in vigore all'epoca di realizzazione del fabbricato"*.

La richiesta è quindi parzialmente accoglibile e si si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica, che riguarda gli artt. 84 a), 84 b), 85 a), 85 b).

c) L'art. 60 comma 2 della L.R. 12/2005 attribuisce al Comune il compito di accertare l'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola e, a tal fine, questo Comune si avvale anche del Piano di sviluppo aziendale. Ciò premesso, pur confermando l'importanza di tale strumento, viene rivisto quanto prescritto nell'Appendice 6 - Contenuti del Piano di Sviluppo Aziendale delle NTA in un'ottica di miglior aderenza allo scopo per cui è richiesto. La richiesta è pertanto accoglibile parzialmente e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

d) La richiesta trova già soddisfazione in quanto rappresentato al punto a). In tal senso, non comportando ulteriori modifiche, si considera non accoglibile.

Nel complesso l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	24
PROTOCOLLO	119879 del 07.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I	D'AGOSTINA FABIO (PIA SOCIETA' DI SAN FRANCESCO SAVERIO PER LE MISSIONI ESTERE)
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Proprietario/Legale Rappresentante
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.24

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1

IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Via Giovanni Piamarta, 9
QUARTIERE	BRESCIA ANTICA
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: 121 Mappale/i: 14
DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Nuclei storici PSc7 –Complesso SS. Corpo di Cristo
RIFERIMENTI NTA	Art. 73

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento alla scheda del Progetto Speciale del Piano dei Servizi PSc 7 – Complesso SS. Corpo di Cristo, introdotta dalla Variante adottata, al fine di consentire un più ampio spettro di funzioni coerenti con la vocazione del complesso monumentale si chiede di:

- inserire tra le funzioni prevalenti, oltre a quelle già individuate al punto 5 della scheda, le nuove destinazioni d'uso attinenti all'attività ricettiva Ri.a e Ri.b (già previste come funzioni complementari);
- prevedere all'interno delle funzioni complementari una quota parte di destinazioni d'uso inerente la residenza privata R.a (residenze urbane permanenti)

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione è relativa alla modifica n. 3.2.3 della Variante adottata. La richiesta non contrasta con gli obiettivi della Variante, bensì evidenzia la necessità di disporre di una più ampia gamma di funzioni compatibili con il contesto entro cui formalizzare la proposta di recupero oggetto di autorizzazione da parte della Soprintendenza.

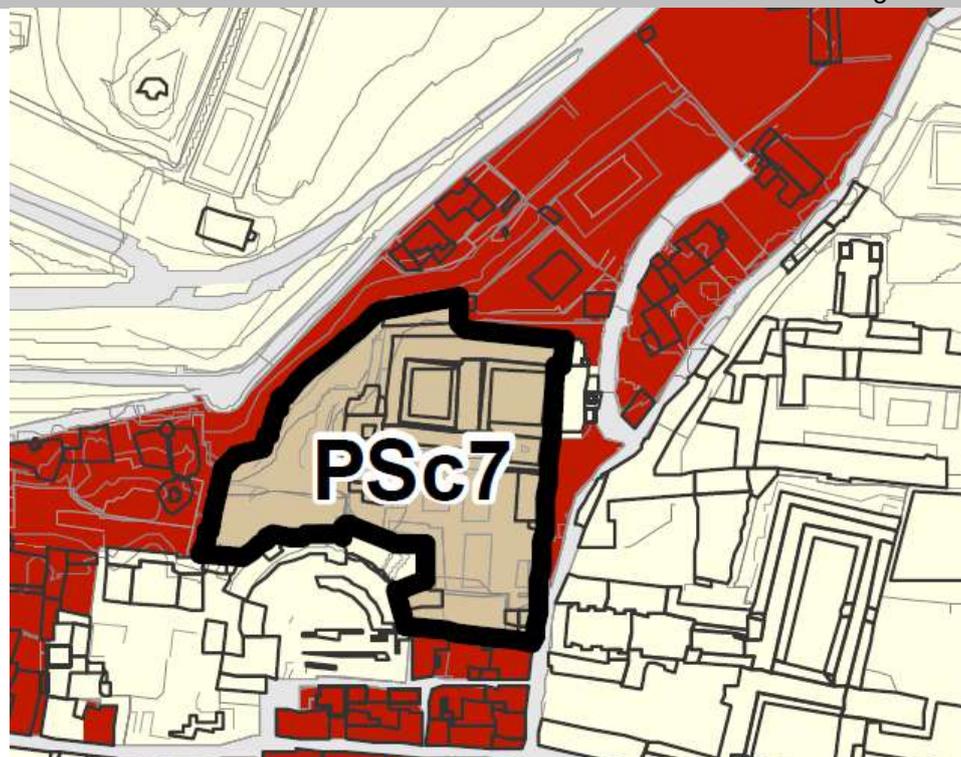
- Si ritiene accoglibile la richiesta di inserimento nel gruppo delle funzioni prevalenti delle attività ricettive di tipo Ri.a. Al contrario, non si ritiene accoglibile includervi anche quelle di tipo Ri.b, che continuano ad essere ammesse tra le funzioni complementari.
- Si ritiene accoglibile la richiesta di includere la funzione residenziale di tipo R.a tra le complementari.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	25
PROTOCOLLO	119937 del 07.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I	RAPUZZI BRUNO RAPUZZI MARISA VALIGNANI VALERIA SASSANI ANNA ELETTA
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Comproprietario
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.25

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Viale Sant'Eufemia, 102
QUARTIERE	S. EUFEMIA
RIFERIMENTI CATASTALI	Fogli: 192, 222
	Mappali: 224, 225, 271, 19, 20, 42, 45, 47, 48

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	PRe22 – Sant'Eufemia
RIFERIMENTI NTA	Art. 82

NOTE	V-NTAall04 Schede dei Progetti Speciali del Piano delle Regole
------	--

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento alla scheda di Progetto Speciale del Piano delle Regole PRe22 – Sant'Eufemia, si richiede:

- 1 - la rettifica riguardo l'identificazione dei mappali, in particolare nell'indicazione del foglio, al punto 2 – DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI;
- 2 - una modifica alla geometria del sedime dell'area edificabile aumentando la profondità dell'area a sud di circa 10 m;
- 3 - di rendere autorizzabile la realizzazione di un passaggio carrabile con pavimentazione permeabile, su aree limitrofe e non incluse nel Progetto Speciale, classificate come "Tessuto a prevalente destinazione residenziale" e "Aree rurali periurbane", al fine di dare la possibilità di accedere all'area edificabile da viale Sant'Eufemia.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata e non è in linea con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana, senza consumo di suolo.

Pertanto, non risultano accoglibili le richieste di cui ai punti 2 e 3.

È accoglibile la richiesta di cui al punto 1, in quanto trattasi di errore materiale.

L'osservazione è parzialmente accoglibile

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV Variante PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	26
PROTOCOLLO	119953 del 08.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I	ORTO NICOLA (SVILUPPO IMPRESA DI EMENUALE ORTO & C SNC)
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Proprietario/Legale Rappresentante
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.26

ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Via San Polo, 116
QUARTIERE	SAN POLO PARCO
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: 237
	Mappale/i: 1049, 20, 1050

DOMINIO PGT	Piano dei Servizi
	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	PRe6 San Polo d'Este
RIFERIMENTI NTA	Art. 82

NOTE	V-NTAall04 Schede dei Progetti Speciali del Piano delle Regole
------	--

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

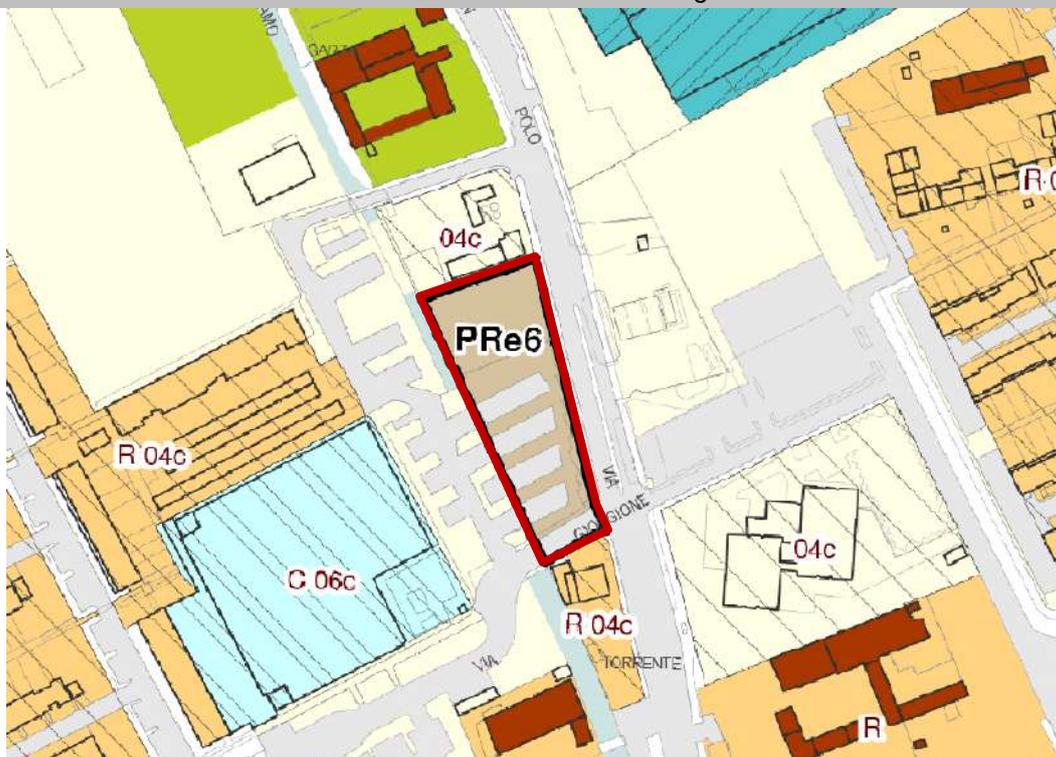
Oggetto della presente osservazione è il Progetto Speciale PRe6 San Polo d'Este, il quale non è stato interessato da alcune proposte di modifica nell'ambito della Variante Adottata. In particolare, si osserva che lo schema prescrittivo di cui al punto 8 della scheda di progetto prevede la realizzazione di una fascia arborata lungo il confine con il Torrente Garza e concentra il sedime insediabile ad est di tale fascia. Al fine di dare maggiore consistenza alla fascia arborata nell'ottica di valorizzare il capitale naturale, si chiede di modificare lo schema prescrittivo introducendo la realizzazione della fascia arborata lungo il sedime edificabile e ampliando lo stesso sedime verso sud.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata. Tuttavia, la richiesta non implica modifiche quantitative o funzionali, bensì una diversa conformazione del sedime edificabile dello schema prescrittivo, a fronte di un'implementazione delle fasce arboree su parte dei confini dell'ambito.

Si ritiene che questo vada nella direzione degli obiettivi di variante e pertanto la richiesta è accoglibile.

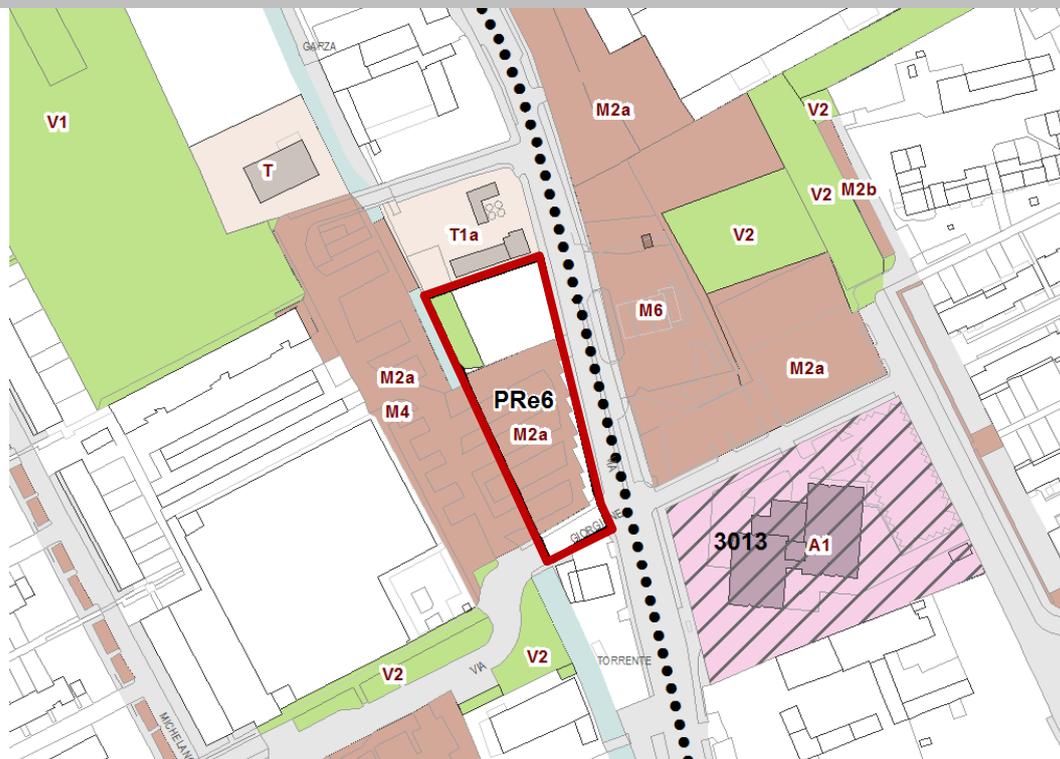
ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



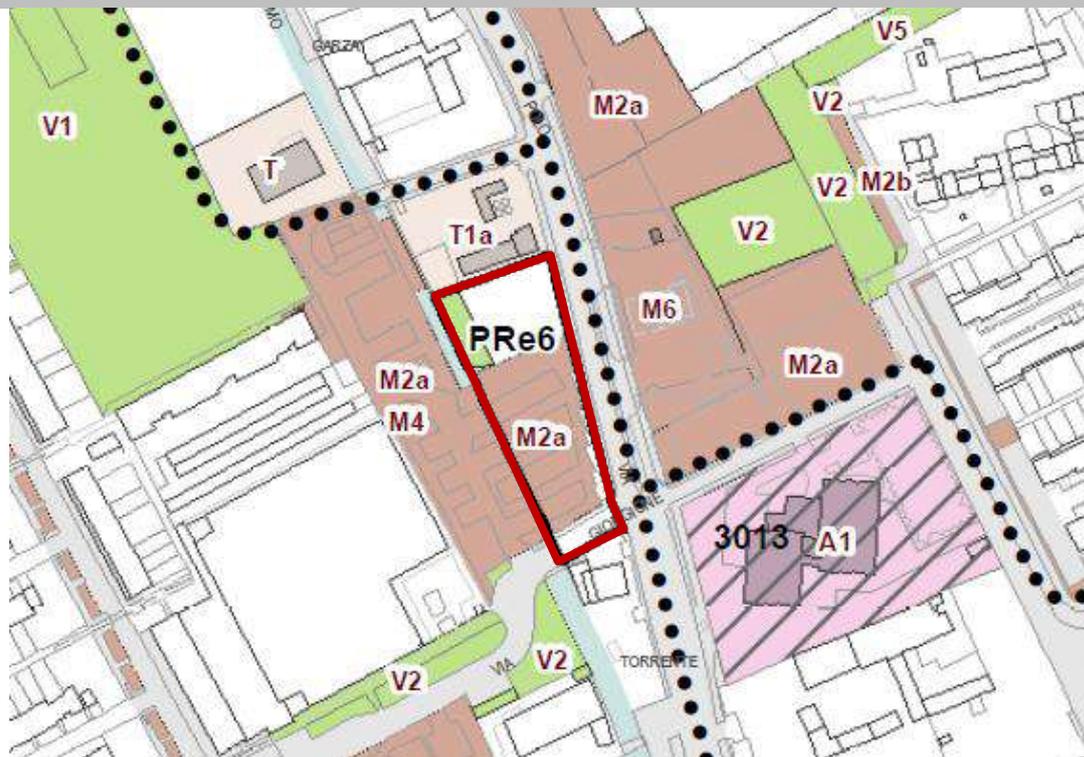
ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	27
PROTOCOLLO	119985 del 10.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I	CHIAPPINI GIORGIO
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Comproprietario
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.27

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE Via Collebeato, 32 – 34 – 36

QUARTIERE URAGO MELLA

RIFERIMENTI CATASTALI Foglio/i: 16

Mappale/i: 65, 66, 67, 68, 69

DOMINIO PGT Piano dei Servizi

Piano delle Regole

DESTINAZIONE PGT VIGENTE Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico – Servizi per la mobilità (M1b)
Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati

RIFERIMENTI NTA Art. 55
Art. 81

NOTE**SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO**

Il compendio immobiliare in oggetto, articolabile in due lotti edificati, prima dell'adozione era assoggettato alla disciplina relativa agli "Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati" (NTA art. 81).

Al fine di consentire la realizzazione della rimessa nord della nuova linea tranviaria T2 in progetto, con la Variante adottata l'area è stata classificata come "Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico" (NTA art. 55), destinata nello specifico a "Servizi per la mobilità" di tipo M1b, e sottoposta a vincolo d'esproprio. In merito a tale modifica, l'osservazione rileva che il lotto a sud vedrebbe limitato il suo potenziale urbanistico (eventuale riconversione in residenza, piuttosto che produttivo), oltre che il suo valore di mercato in quanto compreso fra un impianto produttivo funzionante a sud ed un servizio connesso al deposito di automezzi a nord. Rilevando l'illogicità di localizzare la struttura della rimessa nel compendio nord dell'area in oggetto anche rispetto al progetto della nuova linea tranviaria e il rischio che il compendio a sud resti abbandonato con conseguente degrado dell'area, si richiede di:

- a) localizzare la rimessa tranviaria su aree diverse da quelle di proprietà degli scriventi;
- b) in alternativa al quesito a., di localizzare la rimessa sulla porzione sud dell'area;
- c) in alternativa ai quesiti a. e b., di modificare il confine del lotto sud con una traslazione del limite a nord in corrispondenza del lato sud dell'edificio esistente sul lotto nord, affinché il lotto sud possa disporre degli spazi pertinenziali funzionali alla funzione produttiva cui risulta destinato.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

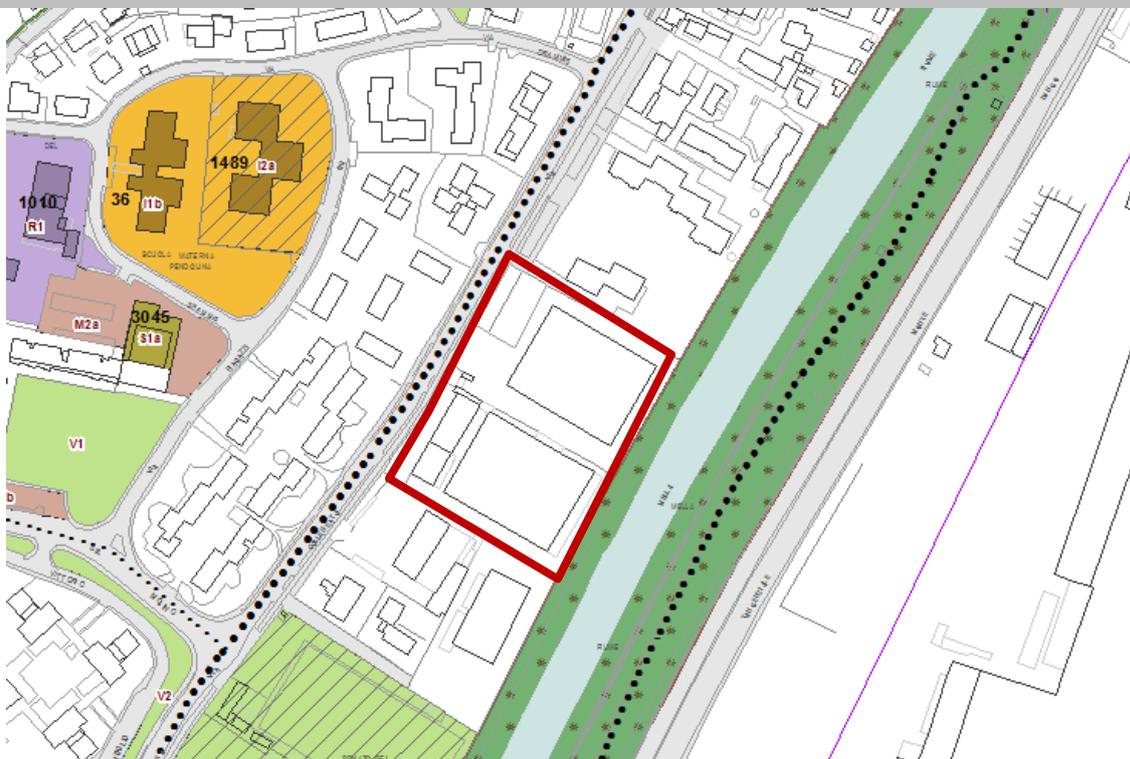
L'osservazione è relativa alla modifica n. 3.2.8 della Variante adottata.

Premesso che la proposta inserita nella Variante adottata è stata oggetto di approfondimenti in relazione alle possibili alternative progettuali e che è stata elaborata anche in considerazione degli scenari di valorizzazione della proprietà immobiliare residua che al tempo erano in atto, con l'obiettivo di proseguire per quanto possibile in tale intento, si osserva quanto segue:

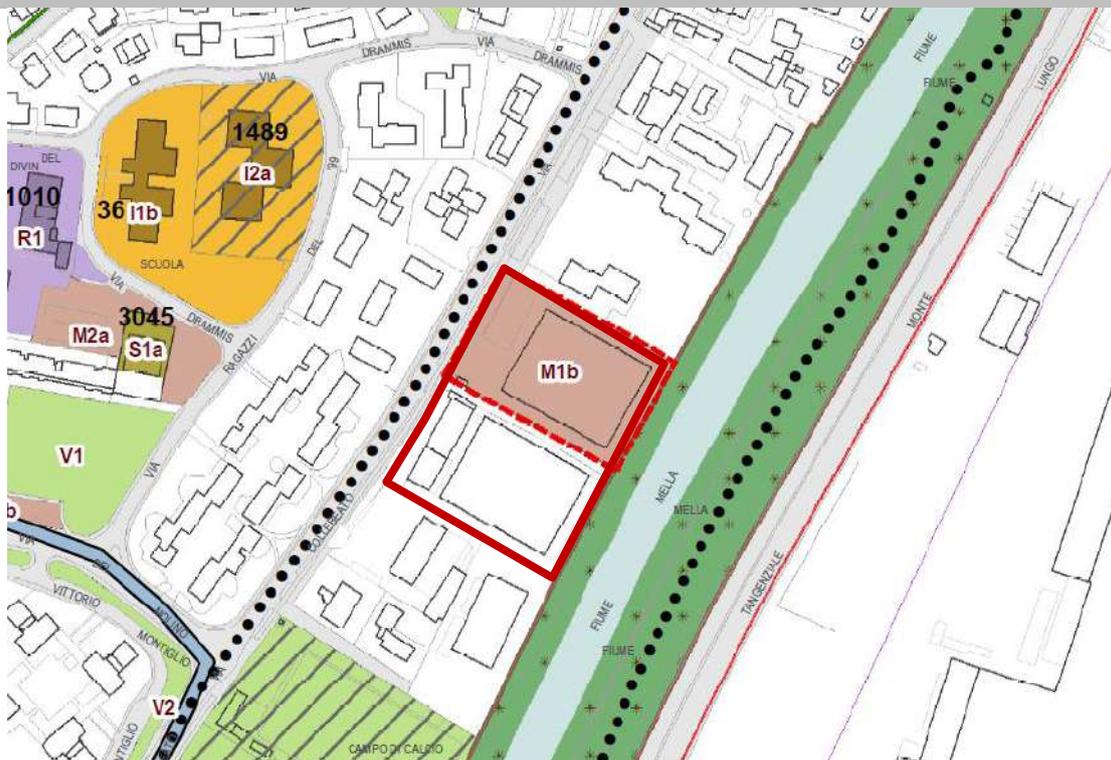
- a) la richiesta non è accoglibile, in quanto la scelta di localizzare la rimessa nord del servizio tramviario su una porzione dell'area degli osservanti è risultata la migliore tra le alternative possibili;
- b) la richiesta non è accoglibile, in quanto tardiva rispetto allo stato di avanzamento del progetto della linea tramviaria;
- c) la richiesta è stata valutata rispetto alla sua compatibilità con il progetto definitivo della rimessa. Al fine di garantire la funzionalità della struttura tramviaria, il confine tra le proprietà non potrà collocarsi sul margine sud dell'immobile espropriato. Tuttavia, è possibile collocare tale confine a circa 11 metri a nord dell'immobile che resta di proprietà del privato. La richiesta è parzialmente accoglibile.

Nel complesso la richiesta si ritiene parzialmente accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **28**

PROTOCOLLO 119996 del 10.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I ROSSI FABIANA

CATEGORIA RICHIEDENTE/I Terzi

QUESITI TOTALI N **1**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.28

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Divisione Acqui, Via Passo Aprica, Via Rose di Sotto, Via Lunga
QUARTIERE	PRIMO MAGGIO
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: 135 Mappale/i: 9, 415
DOMINIO PGT	Piano dei Servizi
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico
RIFERIMENTI NTA	Art. 55

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'area oggetto dell'osservazione è soggetta alla disciplina delle "Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico" (NTA art. 55) ed è in parte destinata a "V1 – Parchi e Giardini" (Spazi aperti) e a "M2 – Aree a parcheggio" (Servizi per la mobilità). L'osservazione rileva che l'area di proprietà privata è attualmente in stato di degrado, ma, al contempo, di rinaturalizzazione spontanea.

Nell'ottica di riqualificare l'area in linea con la Strategia di Transizione Climatica del Comune di Brescia, si chiede che:

- l'Amministrazione provveda ad acquisire l'area ai fini di uso e di interesse pubblico;
- l'area destinata a "M2 – Aree a parcheggio" venga riclassificata come "V1 – Parchi e Giardini";
- l'area sia oggetto di interventi di bonifica e di interventi che prevedano l'implementazione di Nature-based Solutions, attivando processi di partecipazione.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata, ma è in linea con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana, senza consumo di suolo.

Osservato che le aree, in modo spontaneo, forniscono già allo stato attuale servizi ecosistemici, con riferimento alle specifiche richieste, delle quali si condivide comunque l'intenzione, si evidenzia che:

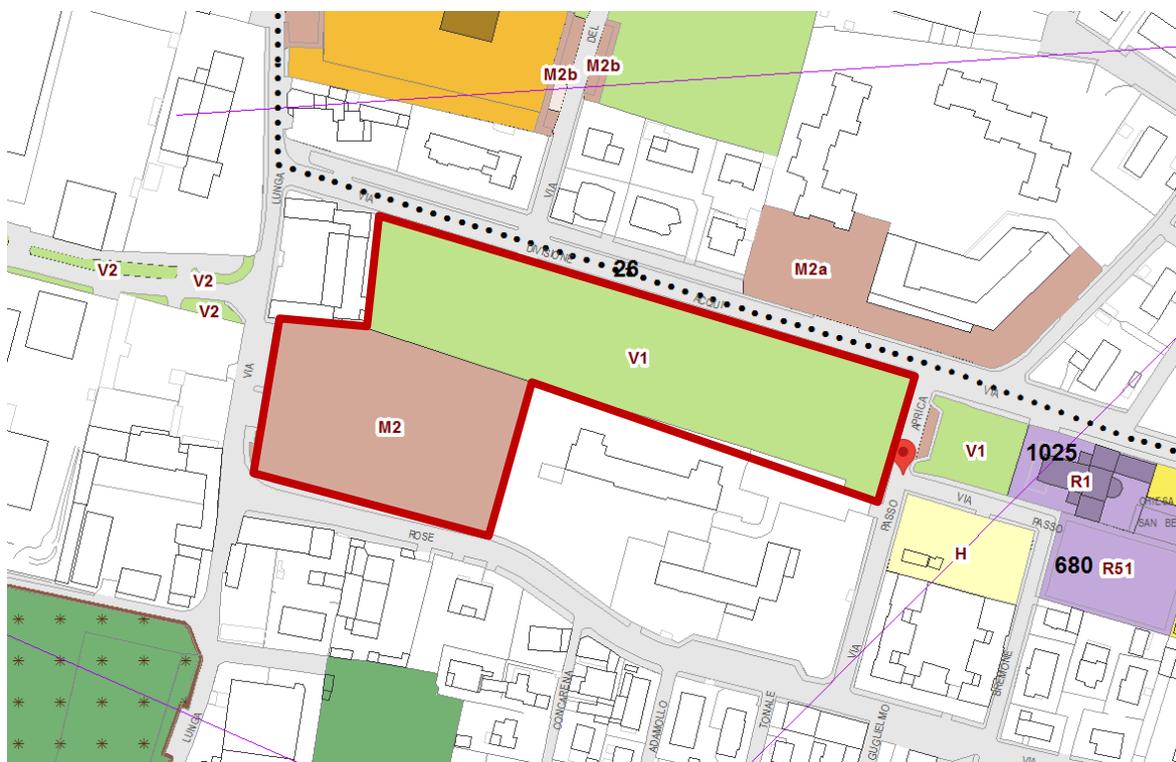
- l'area in oggetto è interessata da una disciplina che ne prevede già la possibilità di acquisizione tramite

esproprio o tramite cessione da parte della proprietà ai fini del riscatto del diritto edificatorio attribuito alle aree, da realizzare in altri ambiti. In entrambi i casi le aree devono essere oggetto di indagine ambientale e di eventuale bonifica per la loro destinazione d'uso. La richiesta non è accoglibile;

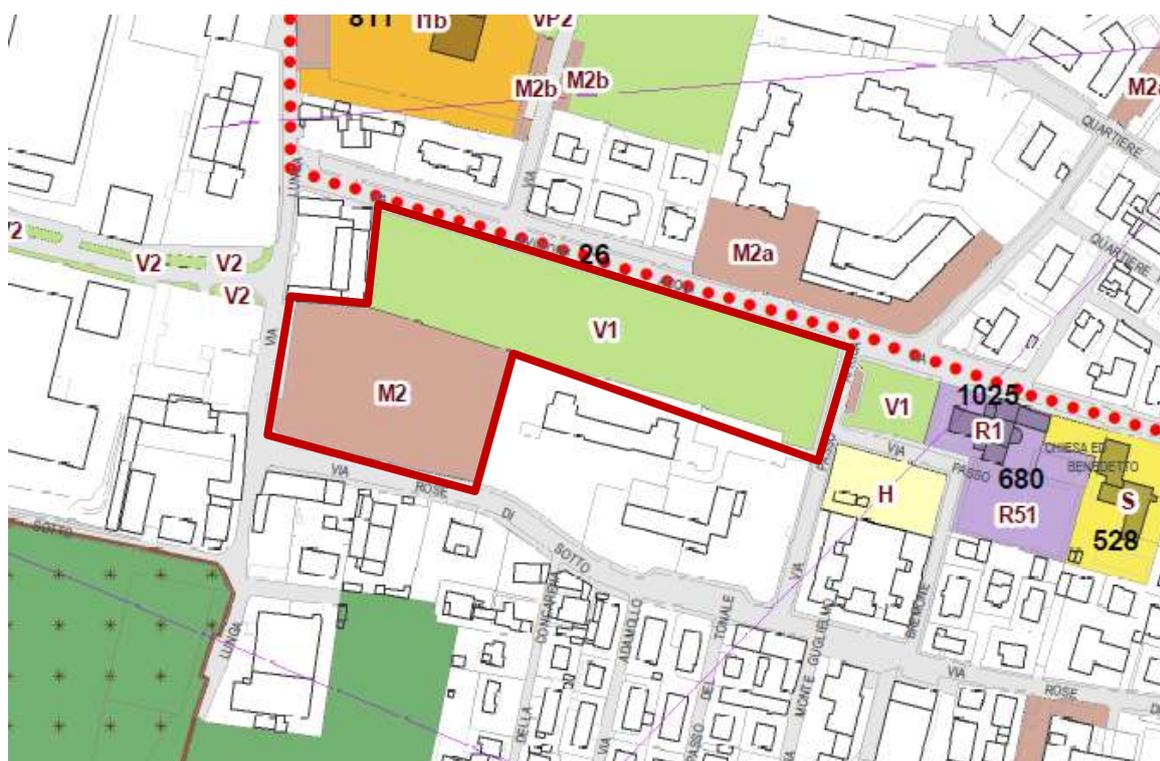
- b) è condivisibile la sollecitazione a prevedere maggiore superficie a verde e questo potrà avvenire nella fase di progettazione di dettaglio, allorquando sarà anche determinato l'effettivo fabbisogno di spazi per la sosta (da realizzare con NBS), che potrà non coincidere con il perimetro oggi indicato. In assenza di tali elementi, non si ritiene opportuno modificare l'area funzionale. La richiesta non è accoglibile;
- c) la richiesta non ha ricadute sugli atti del PGT, in quanto rivolta alla programmazione di interventi pubblici, che il PGT ha già previsto. La richiesta non è accoglibile.

Complessivamente, si ritiene la richiesta non accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	29
PROTOCOLLO	120012 del 10.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I	VIGASIO MICHELE (VIGASIO MARIO SPA)
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Proprietario/Legale Rappresentante

QUESITI TOTALI N	1
------------------	----------

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.29

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Milano, 134 – 134/A
QUARTIERE	FIUMICELLO
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: 80
	Mappale/i: 69, sub. 3,4

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	PRo5 – Milano Ovest
RIFERIMENTI NTA	Art. 82

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione ha come oggetto il progetto speciale del Piano delle Regole Pro5 – Milano Ovest. In particolare, l'osservazione rileva che tra le prescrizioni per la progettazione, di cui al punto 4 della scheda di progetto, sia previsto l'obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti.

Con riferimento alla sentenza del TAR Lombardia n.47572021 del 21.05.2021, relativa al ricorso presentato dagli osservanti contro il Comune di Brescia per l'annullamento in parte qua delle delibere di adozione e approvazione della seconda variante al PGT, gli osservanti evidenziano che la sentenza ha testualmente statuito: "...conformemente alla giurisprudenza (anche della Sezione, vedi sentenza n. 306/2021) che sancisce le irretroattività degli strumenti urbanistici, le ricorrenti potranno mantenere l'edificio esistente e continuarvi a svolgere l'attività economica attualmente in corso". In tal senso, si chiede che la prescrizione relativa all'obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti venga modificata in conformità a quanto già oggetto di decisione giudiziale.

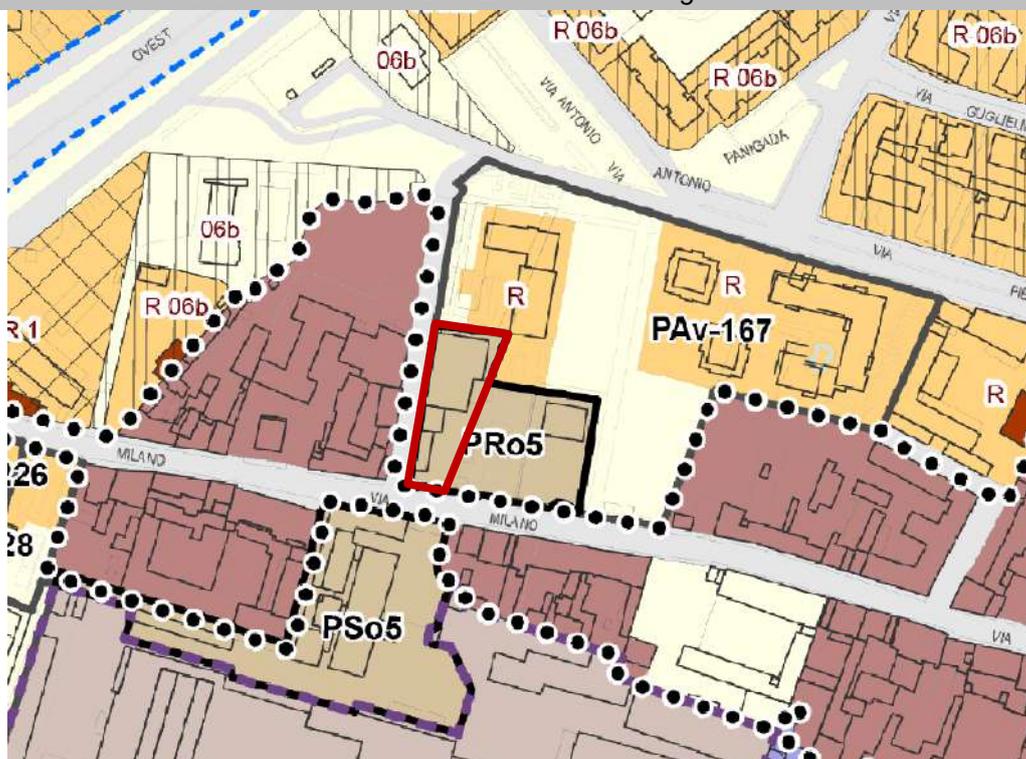
PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata

Si evidenzia che il TAR Lombardia ha respinto il ricorso presentato dagli osservanti nei confronti dell'Amministrazione, ritenendolo infondato. Ciò premesso, la sentenza rileva rispetto alle doglienze dedotte dai ricorrenti di cui al punto 2), relative all'obbligo di demolizione dell'immobile esistente senza una preventiva istruttoria sullo stato di conservazione dello stesso, che il motivo di impugnazione rispetto a questo aspetto risulta infondato, in quanto basato su un presupposto errato. La sentenza, infatti, chiarisce testualmente che: *"la demolizione dell'esistente vi sarà nel caso di approvazione del piano attuativo"*.

In tal senso, si ritiene l'osservazione non accoglibile.

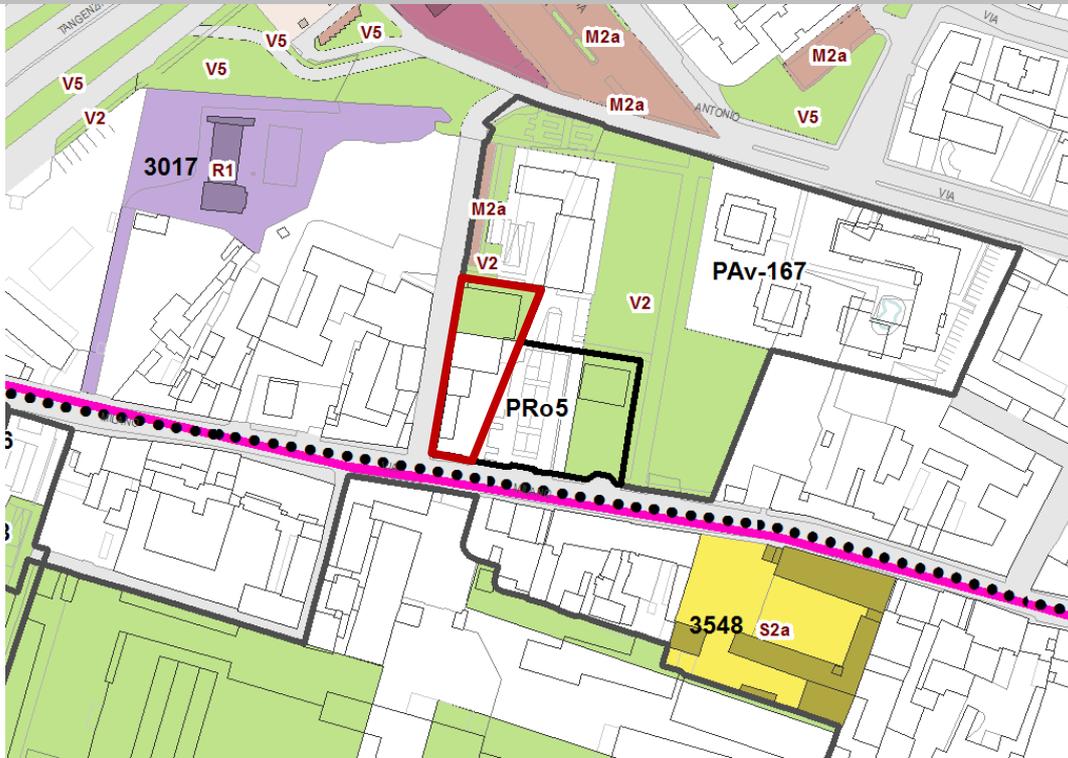
ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



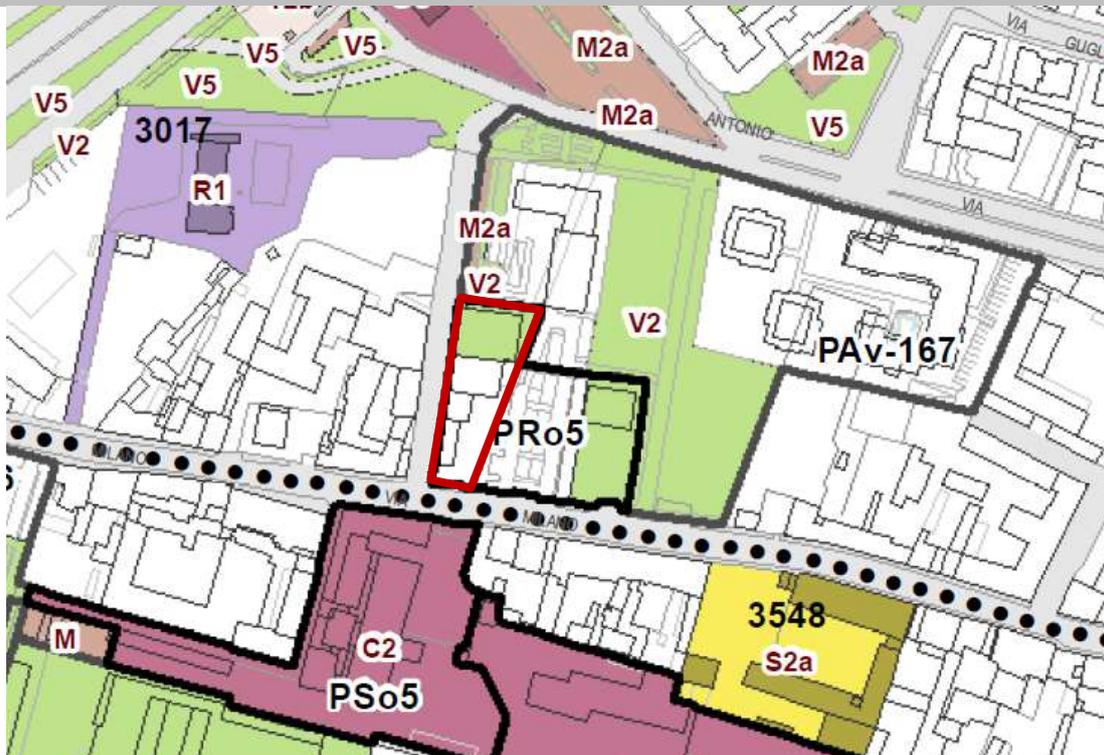
ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV Variante PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	30
PROTOCOLLO	120303 del 11.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I	ALBERTI ALESSANDRO
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Privato per NTA
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.30

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1

IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: Mappale/i:

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 12

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento all'art. 12 delle NTA, relativo alla definizione della Superficie lorda di pavimento (SLP), al fine di favorire l'attivazione di interventi di rigenerazione urbana anche in ambito agricolo con il recupero dei fabbricati dismessi da convertire ad altre destinazioni d'uso ammesse ai sensi della disciplina del Piano delle Regole, si chiede di ricomprendere nel calcolo della SLP anche "le superfici destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte su uno o più fronti".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata.

L'art. 12 enuncia quali superfici siano da inserire nel computo della superficie lorda di pavimento di un progetto. Non è pertanto comprensibile la richiesta, in quanto l'utilizzo per fini diversi da quelli originari di capannoni, fienili e simili rientra nel computo della SLP qualora il cambio d'uso sia ammesso dal PGT (in riferimento all'ambito specifico e alle norme di attuazione sulle modalità di intervento) e compatibile con le norme edilizie.

La richiesta non è accoglibile

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	31
PROTOCOLLO	120329 del 11.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE	FONDRA GIANLUIGI (BRESCIA GREEN)
CATEGORIA RICHIEDENTE	Proprietario/Legale Rappresentante
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.31

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 87

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Si richiede l'inserimento nelle NTA della quarta variante al PGT del seguente art. 87 bis, in cui l'Amministrazione si impegni ad avviare un percorso di condivisione con i Comuni contermini nella prospettiva di istituire un Parco Regionale delle Colline e dell'agrofluviale di Brescia, in ottemperanza alla Legge Regionale n. 28 del 17 novembre 2016, alla Legge Quadro sulle Aree Protette n. 394 del 6 dicembre 1991 e alla Legge Regionale n. 86 del 30.11.1983.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Le NTA sono finalizzate alla definizione della disciplina atta a governare le trasformazioni del territorio comunale, predisponendo le condizioni affinché le politiche si attuino. In tal senso, anche mediante l'estensione del PLIS delle Colline alle aree agricole di cintura, il PGT ha posto le basi perchè quanto richiesto possa essere avviato. L'impegno a dare seguito a quanto reso possibile dal PGT non trova collocazione nelle NTA.

In tal senso, si ritiene l'osservazione non accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	32
PROTOCOLLO	120346 del 11.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE	FONDRA GIANLUIGI (BRESCIA GREEN)
CATEGORIA RICHIEDENTE	Proprietario/Legale Rappresentante

QUESITI TOTALI N	1
------------------	----------

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.32

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	Piano dei Servizi
	Piano delle Regole
	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico
RIFERIMENTI NTA	Art. 55

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Si propone di introdurre come ulteriori modifiche nell'ambito della quarta Variante adottata riferite al progetto del Parco della ex-Polveriera:

- l'adeguamento urbanistico dei servizi di accessibilità all'area, finalizzato alla realizzazione di un numero congruo di stalli auto comprensivi dello spazio per la manovra di pullman/autobus di linea nonché per garantire l'accesso ai mezzi di soccorso a servizio esclusivo del parco;
- la traslazione contestuale ed adiacente di porzione di area per la realizzazione di locali accessori e stalle ai sensi della disciplina definita dal Piano delle Regole per l'ambito, con una superficie di almeno 2.300 mq destinati ad ospitare una azienda agricola e di allevamento ovino.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Premesso che la IV Variante non ha introdotto modifiche relative alla previsione che riguarda l'area dell'ex Polveriera, si riscontra che le richieste sia al punto a) sia al punto b) si pongono in contrasto con il presupposto di perseguire gli obiettivi di variante escludendo previsioni di consumo di suolo. Si fa a tal fine riferimento anche al parere reso dalla Provincia sulla Variante adottata, in tema di coerenza tra gli obiettivi del PLIS e le previsioni che comportano nuovo consumo di suolo.

Da ultimo, si evidenzia che le eventuali esigenze di attrezzature per la conduzione di un'azienda agricola, sono disciplinate dall'art.84 delle NTA, che recepisce le norme del Titolo III della L.R. 12/2005.

L'osservazione non è accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	33
PROTOCOLLO	120360 del 11.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I	FONDRA GIANLUIGI (BRESCIA GREEN)
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Proprietario/Legale Rappresentante

QUESITI TOTALI N **1**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.33

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 86, lett. b

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento all'art. 86, lett. b, visto il progetto del Parco dell'ex-Polveriera, approvato con Deliberazione G.C. n. 545 del 11.11.2020, in merito alle destinazioni d'uso previste dallo stesso, si chiede:

- a) di assumere le destinazioni d'uso nell'articolo secondo il progetto approvato;
- b) di assumere la destinazione urbanistica F.8 quale sede dell'Associazione Fondiaria del monte Maddalena e definendo specifiche funzioni nell'area;
- c) di prevedere che PS Corpo di guardia principale rivesta la funzione di Uffici direzionali e operativi di organismi di gestione di Ente Parco di Cintura, Accoglienza ed altri servizi connessi alla fruizione del parco.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Con Deliberazione G.C. n. 545 del 11.11.2020, l'organo ha preso atto dei contenuti dello "Studio di Fattibilità per la riqualificazione ed il riuso dell'Area della ex-polveriera del Parco delle Colline", che recepisce gli esiti del tavolo di co-progettazione con i soggetti già partecipanti alla manifestazione di interesse pubblica, avente come obiettivi: la definizione degli spazi e delle relative attività; la definizione degli investimenti da attuare nonché l'individuazione delle possibili modalità di gestione, nella prospettiva di definire uno strumento giuridico idoneo. Il tutto, coerentemente alle previsioni del PGT, come indicato con deliberazione di Giunta Comunale n. 727 del 7.12.2018, in quanto strumento di pianificazione propedeutica alla progettazione.

L'osservazione non è accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	34
PROTOCOLLO	120434 del 11.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE	ASCARI VALERIA (SOCIETÀ AGRICOLA CALINA S.R.L.)
CATEGORIA RICHIEDENTE	Proprietario/Legale Rappresentante
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.34

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Via Dabbeni
QUARTIERE	MOMPIANO
RIFERIMENTI CATASTALI	Fogli: 36, 50, 75 Mappali: 43, 44, 45, 48, 50, 53, 54, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 170, 172, 11, 12, 13, 42, 45, 52, 58, 59, 70, 72, 74, 6, 7, 13

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Aree agricole pedecollinari PLIS delle Colline
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. b Art. 86

NOTE
SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento all'art. 84, lett. b, delle NTA, come modificate dalla Variante adottata, si chiede quanto segue:

- considerato che l'art. 84, lett. b, come attualmente modificato non consentirebbe di realizzare infrastrutture funzionali alla produzione e allo svolgimento delle attività agricole in genere, si chiede di ripristinare la norma previgente alla variante adottata per le Aree agricole pedecollinari, come di fatto modificate dalla sentenza del TAR Lombardia n.01117/2016 del 30.04.2021, la quale consentiva di poter edificare infrastrutture funzionali alla produzione agricola anche in aree inedificate;
- si chiede di chiarire il senso e gli effetti della seguente disposizione: "Per quanto riguarda le aree non edificate la destinazione d'uso prevalente è A. Attività agricola, limitatamente ad A.a – Esercizio di conduzione del fondo agricolo, salvo quanto previsto all'art. 86".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

a) Con la sentenza del TAR Lombardia n. 391 del 14 aprile 2021 è stata censurata la disciplina dell'art. 84 lett. b) del PGT 2016, relativa alle aree agricole pedecollinari, limitatamente alla previsione della possibilità di edificare una tantum nei limiti di un ampliamento del 20% e comunque di 300 mq, senza tenere in alcuna considerazione l'estensione dell'area agricola di pertinenza delle attività e quindi senza proporzionalità tra i volumi assentibili e le reali esigenze aziendali. A fronte della censura, la sentenza riconosce che "l'introduzione di un regime edificatorio differenziato e più restrittivo rispetto a quello riconosciuto alle altre zone agricole (cd. di cintura) risulta quindi legittimo nei limiti in cui sia non solo supportato dall'obiettivo di salvaguardia di particolari caratteristiche paesistiche e ambientali del territorio interessato ma anche rispondente ai canoni di adeguatezza, ragionevolezza e proporzionalità delle limitazioni introdotte per dette

aree rispetto all'interesse pubblico perseguito".

La IV variante adegua il citato articolo delle NTA nei termini dettati dalla sentenza, riconoscendo alle aree agricole pedecollinari la medesima possibilità di ricorso alle norme per le attività agricole di cui al Titolo III della L.R. 12/2005, applicando tuttavia una disciplina edificatoria più restrittiva di quella relativa alle aree agricole di cintura, a tutela degli elementi paesaggistici e ambientali di pregio che le caratterizza.

La richiesta non è accoglibile.

b) Per aree non edificate si intendono, nello specifico, le aree agricole pedecollinari non interessate da edifici esistenti e dalle loro strette pertinenze, sulle quali è ammessa unicamente l'attività agricola. In virtù della loro classificazione quali aree agricole, su di esse sono consentite esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione dei fondi, come disciplinato nel paragrafo successivo a quello rilevato dall'osservante 'Interventi ammessi e modalità'.

In tal senso la richiesta non è accoglibile.

Complessivamente, si ritiene la richiesta non accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **35**

PROTOCOLLO 120438 del 11.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE GHEDA ARMANDO

CATEGORIA RICHIEDENTE Comproprietario

QUESITI TOTALI N **1**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.35

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Maternini angolo via Dabbeni
QUARTIERE	MOMPIANO
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 24 Mappali: 27, 153

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Aree agricole pedecollinari PLIS delle Colline
RIFERIMENTI NTA	Art. 84b Art. 86

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento all'art. 84, lett. b, delle NTA, come modificate dalla Variante adottata, si chiede quanto segue:

- considerato che l'art. 84, lett. b, come attualmente modificato non consentirebbe di realizzare infrastrutture funzionali alla produzione e allo svolgimento delle attività agricole in genere, si chiede di ripristinare la norma previgente alla variante adottata per le Aree agricole pedecollinari, come di fatto modificate dalla sentenza del TAR Lombardia n.01117/2016 del 30.04.2021, la quale consentiva di poter edificare infrastrutture funzionali alla produzione agricola anche in aree inedificate;
- si chiede di chiarire il senso e gli effetti della seguente disposizione: "Per quanto riguarda le aree non edificate la destinazione d'uso prevalente è A. Attività agricola, limitatamente ad A.a – Esercizio di conduzione del fondo agricolo, salvo quanto previsto all'art. 86".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

a) Con la sentenza del TAR Lombardia n. 391 del 14 aprile 2021 è stata censurata la disciplina dell'art. 84 lett. b) del PGT 2016, relativa alle aree agricole pedecollinari, limitatamente alla previsione della possibilità di edificare una tantum nei limiti di un ampliamento del 20% e comunque di 300 mq, senza tenere in alcuna considerazione l'estensione dell'area agricola di pertinenza delle attività e quindi senza proporzionalità tra i volumi assentibili e le reali esigenze aziendali. A fronte della censura, la sentenza riconosce che "l'introduzione di un regime edificatorio differenziato e più restrittivo rispetto a quello riconosciuto alle altre zone agricole (cd. di cintura) risulta quindi legittimo nei limiti in cui sia non solo supportato dall'obiettivo di salvaguardia di particolari caratteristiche paesistiche e ambientali del territorio interessato ma anche rispondente ai canoni di adeguatezza, ragionevolezza e proporzionalità delle limitazioni introdotte per dette aree rispetto all'interesse pubblico perseguito".

La IV variante adegua il citato articolo delle NTA nei termini dettati dalla sentenza, riconoscendo alle aree agricole pedecollinari la medesima possibilità di ricorso alle norme per le attività agricole di cui al Titolo III della L.R. 12/2005, applicando tuttavia una disciplina edificatoria più restrittiva di quella relativa alle aree agricole di cintura, a tutela degli elementi paesaggistici e ambientali di pregio che le caratterizza.

La richiesta non è accoglibile.

b) Per aree non edificate si intendono, nello specifico, le aree agricole pedecollinari non interessate da edifici esistenti e dalle loro strette pertinenze, sulle quali è ammessa unicamente l'attività agricola. In virtù della loro classificazione quali aree agricole, su di esse sono consentite esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione dei fondi, come disciplinato nel paragrafo successivo a quello rilevato dall'osservante 'Interventi ammessi e modalità'.

In tal senso la richiesta non è accoglibile.

Complessivamente, si ritiene la richiesta non accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **36**

PROTOCOLLO 120448 del 11.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE SCHIAVON PINO (MAGAZZINI RACCORDATI SPA)

CATEGORIA RICHIEDENTE Proprietario/Legale Rappresentante

QUESITI TOTALI N **3**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.36

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 3

IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Via Dalmazia, 76
QUARTIERE	CHIESANUOVA
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 144 Mappale: 44, 60, 64, 121, 122

DOMINIO PGT	Documento di piano Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	A.T. C.3.1 – Maritan Borgato
RIFERIMENTI NTA	Art. 83, lett. b

NOTE	V-NTAall01 – Ambiti di trasformazione e schede progetto del Documento di Piano
------	--

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Oggetto dell'osservazione è l'AT C.3.1 – Maritan Borgato, non oggetto di alcuna modifica nell'ambito della variante adottata. Al fine di consentire di mantenere in uso gli immobili presenti nell'area che, alternativamente rischiano di essere dismessi ingenerando conseguenti fenomeni di marginalizzazione connessi alla dismissione, vengono proposte alcune richieste. In particolare, con riferimento all'art. 83, lett. b, relativo agli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, si chiede di consentire interventi di ristrutturazione senza demolizione e cambio di destinazione d'uso fino all'approvazione del relativo Piano Attuativo;

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

La richiesta, come dichiarato dall'Osservante, non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata. Ammettere nella norma generale (art. 83 b)) la possibilità di ristrutturazione di immobili oggetto della disciplina specifica individuata per gli ambiti del documento di Piano (NTAall01), sarebbe in contrasto con le finalità stesse di individuazione di tali ambiti.

Pertanto, la richiesta non è accoglibile.

QUESITO: 2 di 3
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Via Dalmazia, 76
QUARTIERE	CHIESANUOVA
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 144
	Mappale: 44, 60, 64, 121, 122

DOMINIO PGT	Documento di piano Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	A.T. C.3.1 – Maritan Borgato
RIFERIMENTI NTA	Art. 83, lett. b

NOTE	V-NTAall01 – Ambiti di trasformazione e schede progetto del Documento di Piano
------	--

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Oggetto dell'osservazione è l'AT C.3.1 – Maritan Borgato, non oggetto di alcuna modifica nell'ambito della variante adottata. Al fine di consentire di mantenere in uso gli immobili presenti nell'area che, alternativamente rischiano di essere dismessi ingenerando conseguenti fenomeni di marginalizzazione connessi alla dismissione, vengono proposte alcune richieste.

Con riferimento della scheda del Documento di Piano relativa all'AT C.3.1, si chiede:

al punto 11:

- a. di ampliare l'elenco delle funzioni ammesse alle "I.b", "C-e", "C.f" e "Ri.a";
- b. di aumentare le percentuali per le funzioni delle tipologie "I", "C", "Ri" e "T";

al punto 9:

- c. di eliminare la seguente prescrizione "Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia"

al punto 13:

- d. di prevedere quale "SLP massima", alternativa alla "SLP assegnata" pari a 10.550 mq, la "SLP esistente oggetto di interventi di recupero" o, in subordine, ammettere la "ristrutturazione edilizia dell'intera SLP esistente senza demolizione e ricostruzione".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non è pertinente con le modifiche introdotte dalla Variante adottata, che non ha tra i suoi obiettivi la revisione del Documento di piano, la cui validità è stata prorogata con del. C.C. n. 35 del 24/5/2021 e che è stato coinvolto in questo procedimento solo per puntuali modifiche finalizzate all'implementazione dei servizi e per l'introduzione di una misura di flessibilità nella definizione in sede di PA del mix funzionale per gli ambiti della rigenerazione urbana, senza variazione dei limiti insediativi e delle funzioni previste. La richiesta potrà essere riproposta in occasione della prossima definizione del nuovo Documento di piano, affinché sia opportunamente valutata sotto tutti i profili di sostenibilità.

L'osservazione non è accoglibile.

QUESITO: 3 di 3
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Via Dalmazia, 76
QUARTIERE	CHIESANUOVA
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 144
	Mappali: 44, 60, 64, 121, 122

DOMINIO PGT	Documento di piano
	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	AT- B.2.1 – F.S. Logistica
	AT-C.3.1 – Maritan Borgato
RIFERIMENTI NTA	Art. 83, lett. b

NOTE	V-NTAall01 – Ambiti di trasformazione e schede progetto del Documento di Piano
------	--

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento agli AT-B.2.1 – F.S. Logistica e AT-C.3.1 – Maritan Borgato, premesso che l'osservante, proprietario delle aree incluse nell'AT-C.3.1, ha acquistato un tratto di terreno confinante con l'AT, attualmente inclusa nell'AT-B.2.1, evidenziato che ciò comporterebbe come logica conseguenza una revisione del confine dell'AT-C.3.1, chiede che venga stralciato dall'AT-B.2.1 la porzione di terreno al foglio 144, mappali 121 e 122 e che la porzione medesima venga inclusa nell'AT-C.3.1.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non è pertinente con le modifiche introdotte dalla Variante adottata, che non ha tra i suoi obiettivi la revisione del Documento di piano, la cui validità è stata prorogata con del. C.C. n. 35 del 24/5/2021 e che è stato coinvolto in questo procedimento solo per puntuali modifiche finalizzate all'implementazione dei servizi e per l'introduzione di una misura di flessibilità nella definizione in sede di PA del mix funzionale per gli ambiti della rigenerazione urbana, senza variazione dei limiti insediativi e delle funzioni previste. La richiesta potrà essere riproposta in occasione della prossima definizione del nuovo Documento di piano, affinché sia opportunamente valutata sotto tutti i profili di sostenibilità.

L'osservazione non è accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	37
PROTOCOLLO	120478 del 11.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE	BONOMETTI LUIGI (COM.A.L. SRL)
CATEGORIA RICHIEDENTE	Proprietario/Legale Rappresentante
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.37

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE Via Flero, 37

QUARTIERE VILLAGGIO SERENO

RIFERIMENTI CATASTALI Foglio: 231

Mappale: 16

DOMINIO PGT Documento di piano

DESTINAZIONE PGT VIGENTE Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano

RIFERIMENTI NTA Art. 83, lett. b

V-NTAall01 Ambiti di trasformazione e schede – progetto del Documento di Piano

NOTE AT-E.3 – Sereno Nord: Sub-ambito 1 - Edificio produttivo e relativa pertinenza

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Oggetto dell'osservazione è l'Ambito di Trasformazione AT-E.3 – Sereno Nord, con specifico riferimento al Sub-ambito 1. Evidenziato che la scheda di progetto dell'AT prevede espressamente la possibilità di trasferire la SLP esistente, aumentata del 10%, nel limitrofo Sub-ambito 2 con destinazione a servizi socio-assistenziali per anziani e che l'edificio esistente presente nel sub-ambito in oggetto è stato demolito, si chiede che la scheda di progetto venga integrata prevedendo espressamente la possibilità di trasferire i diritti edificatori già registrati al fine di implementare l'offerta dei servizi pubblici conformemente al vigente PGT.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non è pertinente con le modifiche introdotte dalla Variante adottata, che non ha tra i suoi obiettivi la revisione del Documento di piano, la cui validità è stata prorogata con del. C.C. n. 35 del 24/5/2021 e che è stato coinvolto in questo procedimento solo per puntuali modifiche finalizzate all'implementazione dei servizi e per l'introduzione di una misura di flessibilità nella definizione in sede di PA del mix funzionale per gli ambiti della rigenerazione urbana, senza variazione dei limiti insediativi e delle funzioni previste.

La richiesta potrà essere riproposta in occasione della prossima definizione del nuovo Documento di piano, affinché sia opportunamente valutata sotto tutti i profili di sostenibilità.

L'osservazione non è accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV Variante PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	38
PROTOCOLLO	120498 del 11.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE	DELDOSI MASSIMO ANGELO (ANCE BRESCIA/CAMPUS EDILIZIA BRESCIA)
CATEGORIA RICHIEDENTE	Proprietario/Legale Rappresentante
QUESITI TOTALI N	4

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.38

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 4**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 58

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Si chiede di modificare l'art. 58, oggetto di modifica nell'ambito della variante adottata, eliminando nel capoverso 4 la locuzione "nel limite massimo della metà di quelli presenti nell'impianto, se in numero maggiore di uno,".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Premesso che la Variante ha ammesso la copertura dei soli campi da tennis/padel al fine di consentire lo svolgimento delle attività sportive nell'arco delle stagioni, anche su istanza di operatori che registrano un sensibile interesse alla pratica del padel a sfavore dell'utilizzo dei campi da tennis esistenti, Si mantiene il rispetto del limite massimo della metà, togliendo tuttavia il limite sul primo campo. Si ricorda che la norma ammette comunque la realizzazione di coperture stagionali e ad uso temporaneo (palloni pressostatici) anche in deroga alle distanze dai confini.

La richiesta è parzialmente accoglibile.

QUESITO: 2 di 4
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 76

NOTE
SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Si chiede di modificare l'art. 76, oggetto di modifica nell'ambito della variante adottata, con riferimento al paragrafo "Destinazioni d'uso vincolate, esercizi commerciali protetti" di integrare il capoverso 5, dopo "[...] As.d attività svolte da imprese artigiane diretta alla manutenzione di automezzi" con la seguente locuzione " , di R.Residenze e T.b uffici privati, studi professionali, terziario diffuso".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

La richiesta non è in linea con le finalità dell'ambito ristretto del DUC, individuato ai sensi dell'art. 10 comma e-ter), con cui si persegue l'obiettivo di salvaguardare e favorire l'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio e pubblici esercizi, anche scongiurando cambi d'uso verso altre destinazioni.

La richiesta non è accoglibile

QUESITO: 3 di 4

IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 84

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Si chiede di modificare l'art. 84, oggetto di modifica nell'ambito della variante adottata, come segue:

- al capoverso 1, dopo il primo periodo, di integrare la norma con la locuzione "Sono comunque fatte salve le disposizioni della normativa sovraordinata";
- con riferimento alla lett. a, paragrafo "Destinazioni d'uso", capoverso 2, di integrare il quarto periodo con la locuzione "Fatte salve le indicazioni prevalenti dell'art. 40-ter della legge regionale 12/2005, [...]";
- con riferimento alla lett. a, paragrafo "Interventi ammessi e modalità", capoverso 6, di integrare il primo periodo con la locuzione "Fatte salve le indicazioni prevalenti dell'art. 40-ter della legge regionale 12/2005, [...]";
- con riferimento alla lett. b, paragrafo "Destinazioni d'uso", capoverso 3, di integrare il quarto periodo con la locuzione "Fatte salve le indicazioni prevalenti dell'art. 40-ter della legge regionale 12/2005, [...]".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento alle modifiche proposte si osserva che:

- Un generico richiamo alla norma sovraordinata (sono tante le norme che sottendono la definizione della disciplina urbanistica), la cui prevalenza è sempre implicita, non supporta la comprensione del testo. La richiesta non è accoglibile.
- La richiesta non è accoglibile in quanto le previsioni dell'art. 40 ter non prevalgono sulle NTA, bensì definiscono i profili derogatori cui il Consiglio comunale deve attenersi nella valutazione del pubblico interesse rinvenibile nella proposta di recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati. La richiesta non è accoglibile.

c) La richiesta non è accoglibile, per quanto già espresso al punto b).

d) La richiesta non è accoglibile, per quanto già espresso al punto b).

Nel complesso il quesito si ritiene non accoglibile.

QUESITO: 4 di 4

IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	Art. 85

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Si chiede di modificare l'art. 85, oggetto di modifica nell'ambito della variante adottata, come segue:

- a. Al capoverso 1, dopo il primo periodo, di integrare la norma con la locuzione "Sono comunque fatte salve le disposizioni della normativa sovraordinata";
- b. Con riferimento alla lett. a, paragrafo "Destinazioni d'uso", capoverso 2, di integrare il quarto periodo con la locuzione "Fatte salve le indicazioni prevalenti dell'art. 40-ter della legge regionale 12/2005, [...]".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento alle modifiche proposte si osserva che:

- a) Un generico richiamo alla norma sovraordinata (sono tante le norme che sottendono la definizione della disciplina urbanistica), la cui prevalenza è sempre implicita, non supporta la comprensione del testo.
La richiesta non è accoglibile.
- b) La richiesta non è accoglibile in quanto le previsioni dell'art. 40 ter non prevalgono sulle NTA, bensì definiscono i profili derogatori cui il Consiglio comunale deve attenersi nella valutazione del pubblico interesse rinvenibile nella proposta di recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati.
La richiesta non è accoglibile.

Nel complesso il quesito si ritiene non accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	39
PROTOCOLLO	120679 del 11.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE	BERTINI GIANLUIGI (IMMOBILIARE JOLLY)
CATEGORIA RICHIEDENTE	Proprietario/Legale Rappresentante
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.39

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Via Labirinto
QUARTIERE	FORNACI
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 250 Mappali: 17, 27, 29, 47, 56, 87
DOMINIO PGT	Documento di piano Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano
RIFERIMENTI NTA	Art. 83, lett. b
NOTE	AT-D.3 – Via Labirinto

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Oggetto dell'osservazione è l'Ambito di Trasformazione AT-D.3 – Via Labirinto, che non è stato oggetto di modifica nell'ambito della variante adottata. Con riferimento alla scheda di progetto, si chiede:

- di rivederne i contenuti e, in particolare, di modificare le destinazioni d'uso ammissibili sull'area, consentendo di insediare attività produttive, e di rivedere lo schema prescrittivo relativo alla localizzazione del sedime edificato rispetto a quanto previsto dal PGT vigente.

Integrazione del 31/08/2023

Ad integrazione dell'osservazione, di cui si ribadiscono i contenuti, si chiede:

1. di classificare l'AT-D3 tra gli "ambiti di trasformazione con doppio regime (Dp-PdR)", sempre disciplinati dall'art. 83 b) delle NTA per i quali, nelle more della trasformazione descritta nelle singole schede di progetto, è consentito il mantenimento delle funzioni esistenti;
2. di escludere l'ambito di trasformazione AT-D3 dalla prevista parziale inclusione nell'ampliamento del Parco delle Colline in considerazione:
 - a) dello stato dell'area totalmente urbanizzata, che non possiede alcun carattere né urbanistico, né ambientale che possa sostanziare la decisione;
 - b) degli ingenti costi necessari per ricondurre l'area urbanizzata ad un livello minimo di seminaturalità;
 - c) ed infine del pregiudizio correlato all'impossibilità da parte della proprietà di impiegare la porzione di area per alcuna attività economicamente sostenibile."

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non è pertinente con le modifiche introdotte dalla Variante adottata, che non ha tra i suoi obiettivi la revisione del Documento di piano, la cui validità è stata prorogata con del. C.C. n. 35 del 24/5/2021 e che è stato coinvolto in questo procedimento solo per puntuali modifiche finalizzate all'implementazione dei servizi e per l'introduzione di una misura di flessibilità nella definizione in sede di PA del mix funzionale per gli ambiti della rigenerazione urbana, senza variazione dei limiti insediativi e delle funzioni previste.

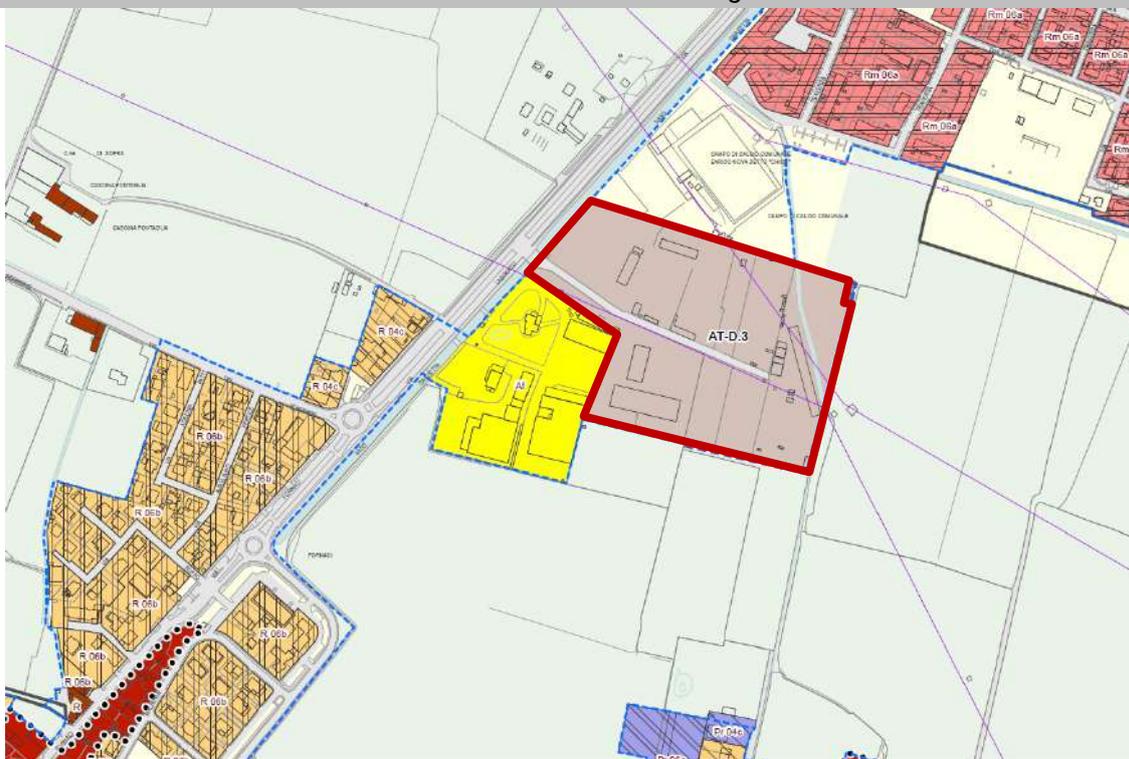
La richiesta potrà essere riproposta in occasione della prossima definizione del nuovo Documento di piano, affinché sia opportunamente valutata sotto tutti i profili di sostenibilità.

Con riferimento a quanto richiesto nell'integrazione dell'11/4/2023 si riscontra quanto segue:

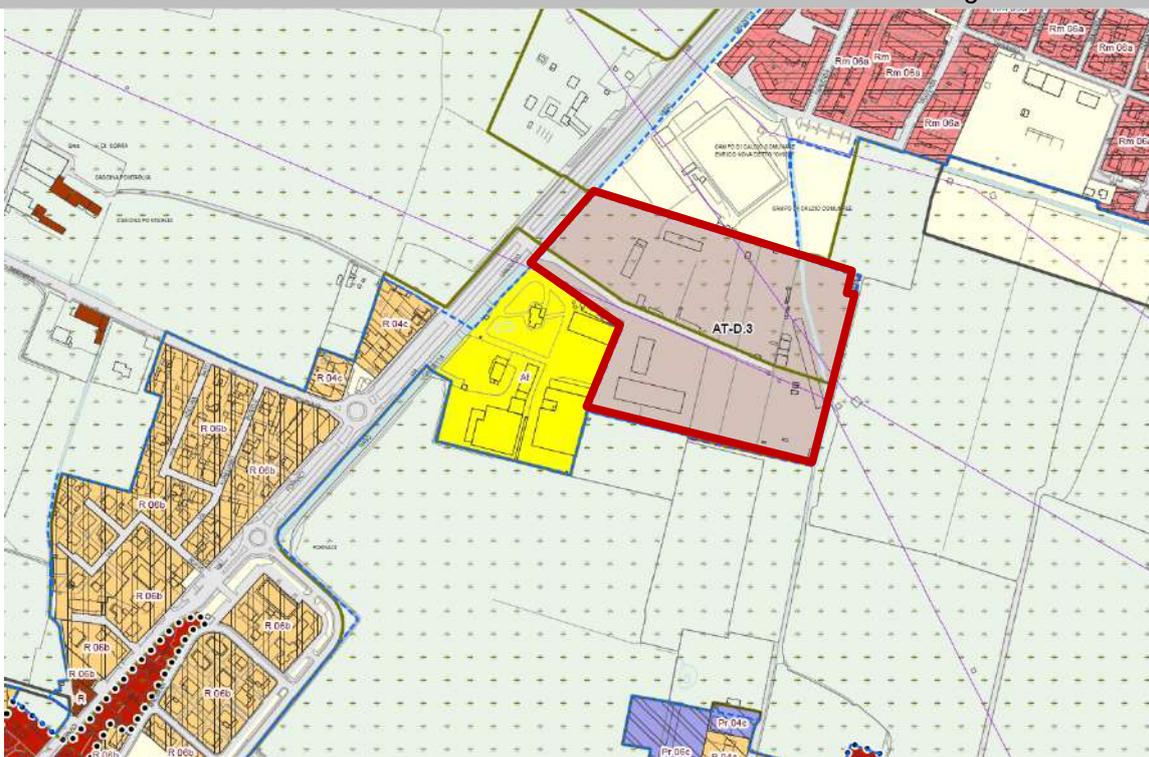
1. per le ragioni sopra riportate, la richiesta non è accoglibile.
2. riscontrato che lo schema prescrittivo della scheda AT-D3 vigente pur evidenziando la presenza di un varco del progetto di Rete ecologica comunale che interessa la porzione nord dell'ambito, ammette su di esso un sedime edificabile secondo criteri di compatibilità con il passaggio della REC, viene modificato il perimetro di ampliamento del PLIS delle Colline, escludendo tale sedime edificabile.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **40**

PROTOCOLLO 120742 del 11.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE COMINI ERICA

CATEGORIA RICHIEDENTE Proprietario/Legale Rappresentante

QUESITI TOTALI N **1**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.40

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Via delle Grazzine
QUARTIERE	SAN BARTOLOMEO
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 45
	Mappali: 209, 102

DOMINIO PGT	Piano delle Regole
	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Aree rurali periurbane
RIFERIMENTI NTA	Art. 85, lett. a

NOTE
SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'area oggetto dell'osservazione è soggetta alla disciplina delle "Aree rurali periurbane". La stessa non è stata oggetto di alcune modifiche nell'ambito della variante adottata. Premesso che nel PGT 2012 l'area era inclusa in un ambito di trasformazione, che successivamente con il PGT 2016 la stessa è stata classificata come "Area rurale periurbana," l'osservazione evidenzia che l'area risulta interclusa fra lotti con potenzialità edificatorie, il che rende complesse le attività di manutenzione, così come l'uso agricolo del fondo, e rileva che la destinazione d'uso assegnata è in contrasto con il criterio di continuità e connessione ecologica essendo l'area interclusa tra lotti con potenzialità edificatorie. In tal senso, si chiede che l'area venga inserita nel "Tessuto a prevalente destinazione residenziale", assegnando alla stessa una potenzialità edificatoria pari a 1.500 mq di SLP in continuità e a completamento del tessuto urbano circostante.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

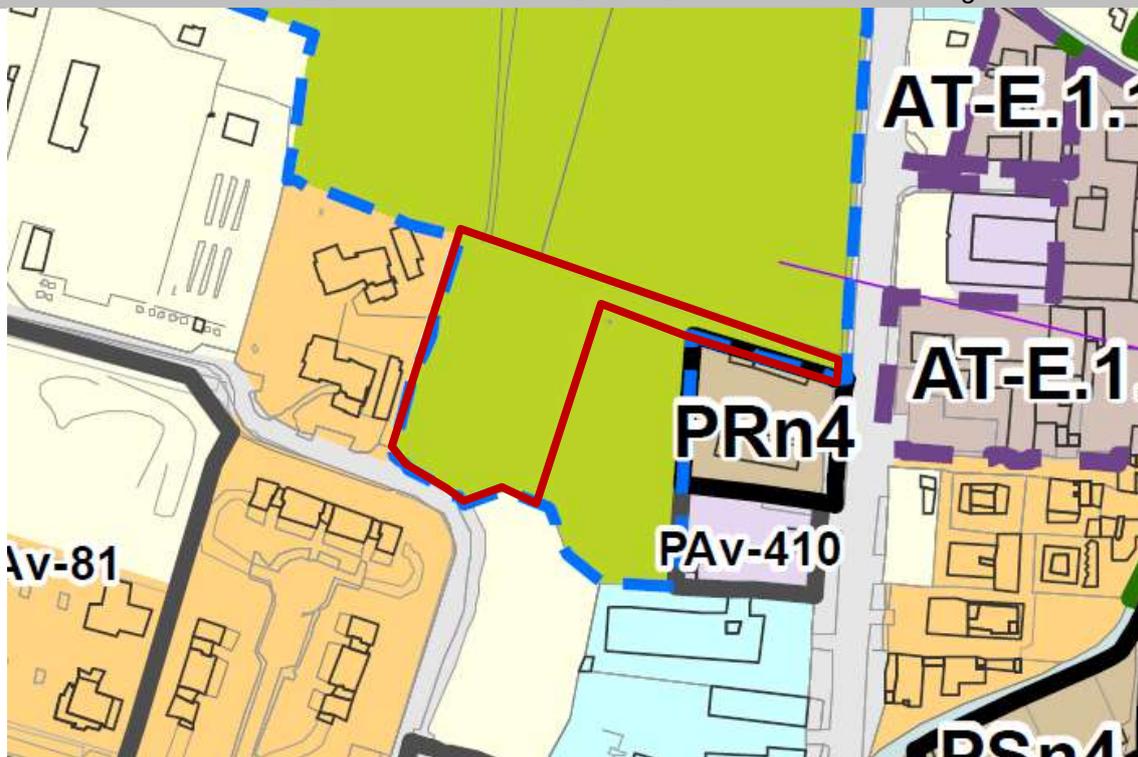
L'osservazione non è pertinente con le modifiche introdotte dalla Variante adottata e si pone in contrasto con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana, senza consumo di suolo.

La richiesta non è accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



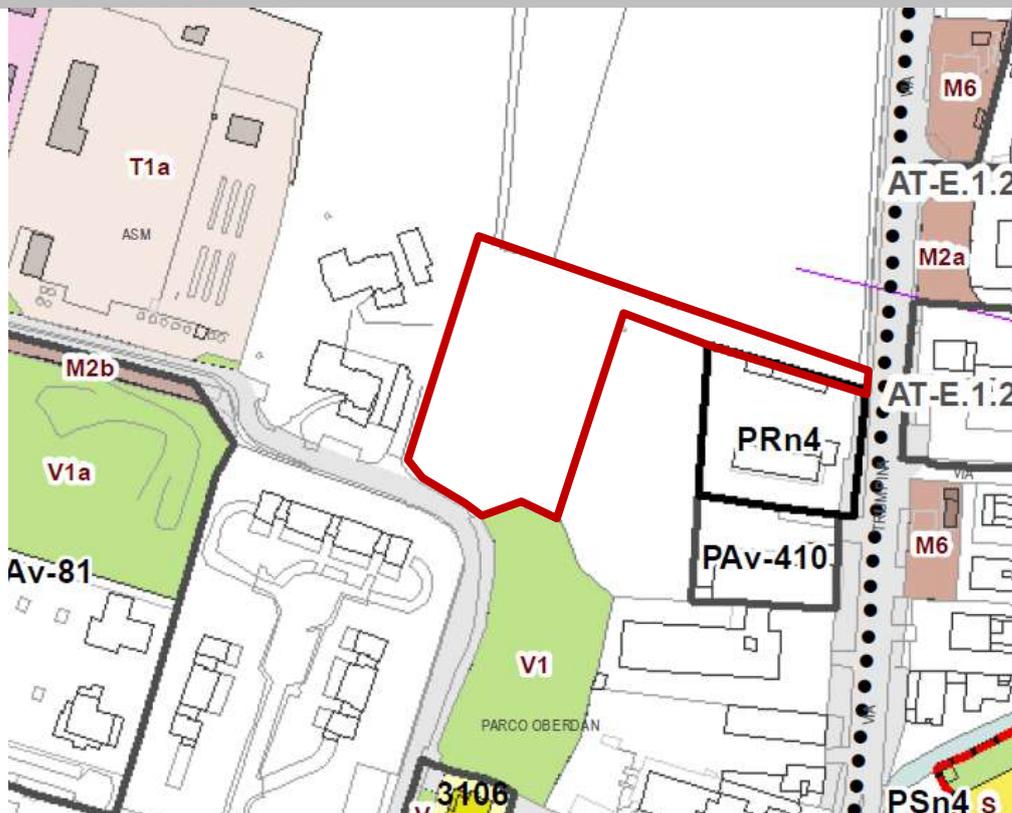
ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	41
PROTOCOLLO	120748 del 11.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I	TOMASELLI GIULIO (IMMOBILIARE BRESCIA)
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Proprietario/Legale Rappresentante

QUESITI TOTALI N	1
------------------	----------

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.41

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Girelli
QUARTIERE	CHIESANUOVA
RIFERIMENTI CATASTALI	Fogli: 157, 197, 226 Mappali: 117, 112, 123, 127, 143, 150, 18, 53, 1, 2, 4, 5
DOMINIO PGT	Piano dei Servizi Piano delle Regole
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale PLIS delle Colline
RIFERIMENTI NTA	Art. 85c Art. 86

NOTE**SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO**

Oggetto dell'osservazione è la proposta di un progetto di rigenerazione riguardante l'area compresa fra la sponda este e la Tangenziale Ovest ed il comparto della Fiera. In particolare, l'osservazione propone il recupero dell'ex-mattatoio con l'insediamento di nuovi edifici, eventualmente destinati ad ospitare funzioni espositive e/o commerciali, e la realizzazione di un collegamento fra il capolinea della nuova linea tranviaria T2 e la Greenway del Mella. Si chiede, quindi, di valutare tale proposta nelle more degli obiettivi della Variante adottata.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata e non è in linea con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana, senza consumo di suolo. Ciò premesso, occorre rilevare anche che l'area progettuale in questione rientra nell'ambito di rigenerazione territoriale istituito con delib. C.C. n. 110 del 21/12/2021 - ART. I – FASCIA DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE "TANGENZIALE-AUTOSTRADA", in cui si perseguono obiettivi di mitigazione e salvaguardia ambientale, con interventi finalizzati a limitare le criticità che tali barriere infrastrutturali hanno sull'attuazione del progetto della Rete ecologica comunale, prevedendo il trattamento a verde profondo e a piantumazione fitta della fascia a ridosso dell'asse stradale, azioni di rimboschimento per le aree restanti, la realizzazione di nuove connessioni ecologiche in direzione nord-sud, la conservazione o il ripristino delle componenti naturali al fine di consentire la ripresa e l'espansione naturale della vegetazione o la ricostruzione di habitat vegetali e faunistici.

Pertanto, il recupero degli edifici esistenti, per nuove funzioni, deve avvenire nel rispetto delle NTA artt. 85 e 86.

Per quanto sopra l'osservazione non è accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



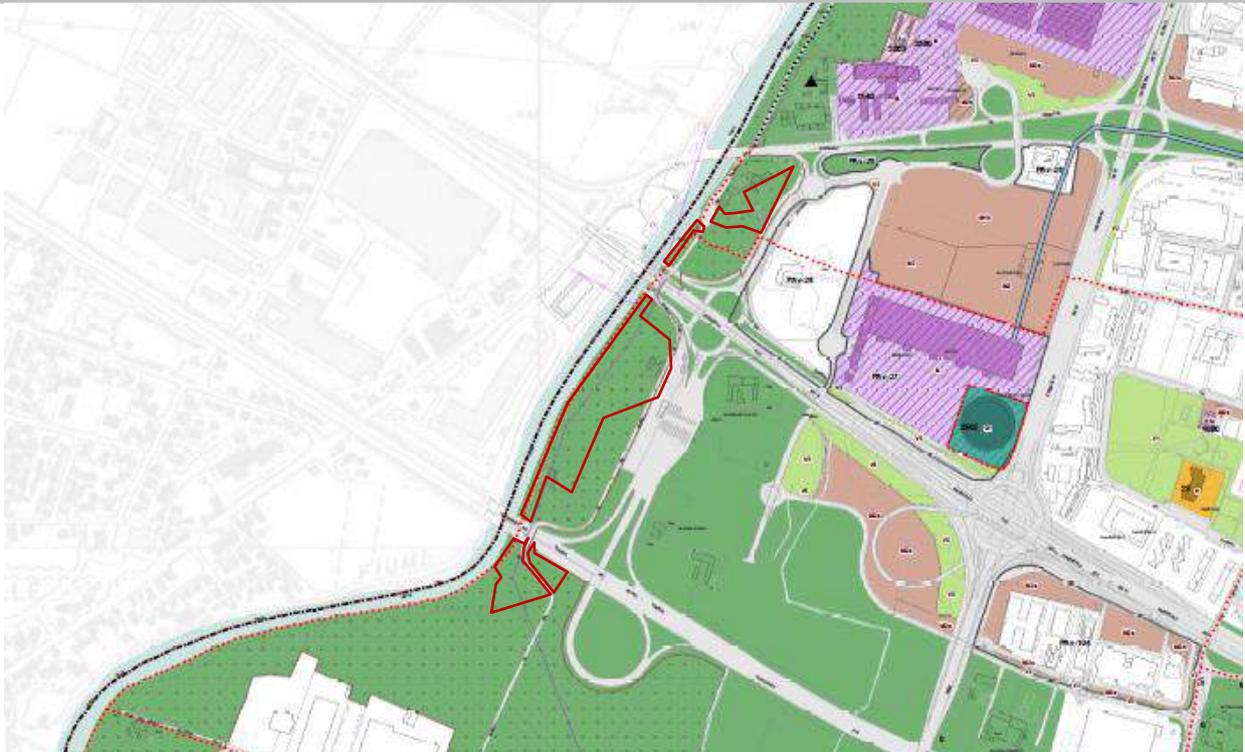
ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	42
PROTOCOLLO	120766 del 11.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE	CAPOLONGO LUCA REMO (A2A E ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO)
CATEGORIA RICHIEDENTE	Proprietario/Legale Rappresentante
QUESITI TOTALI N	7

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.42

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 7**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE Via Verziano, 126/D

QUARTIERE FORNACI

RIFERIMENTI CATASTALI Foglio: 254

Mappali: 32, 52

DOMINIO PGT Piano delle Regole

DESTINAZIONE PGT VIGENTE Attrezzature e spazi aperti ad uso e interesse pubblico
Aree agricole di cinturaRIFERIMENTI NTA Art. 55
Art. 84aNOTE T – Servizi tecnologici;
T2 – Impianti per il trattamento dei rifiuti**SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO**

L'area oggetto dell'osservazione è stata inclusa nella proposta di perimetrazione dell'ampliamento del PLIS delle Colline all'ambito agricolo periurbano, adottata con la quarta variante al PGT.

- a) Evidenziato che l'area in oggetto è da diversi anni impiegata come vasca di laminazione e spaglio a servizio della rete fognaria comunale con funzione di tutela del vaso Fiume e del vaso Garzetta dai fenomeni di piena successivi ad eventi meteorici al fine di prevenire l'allagamento dell'abitato di Flero e Capriano, si chiede che la stessa venga stralciata dalla proposta di perimetrazione dell'ampliamento del PLIS delle Colline all'ambito agricolo periurbano.
- b) Rilevata la funzione di vasca di laminazione e area di spaglio dell'area ed anche la necessità di realizzare sulla stessa un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica in regime di autoconsumo adiacente al depuratore di Verziano, si chiede che l'area, attualmente ricompresa in parte fra le "Aree agricole di cintura" e fra le aree destinate ad "Attrezzature e spazi aperti ad uso e interesse pubblico", venga riclassificata e sottoposta alla sola disciplina delle aree destinate ad "Attrezzature e spazi aperti ad uso e interesse pubblico".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata e non è in linea con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana, senza consumo di suolo.

Ciò premesso, si riscontra che:

- a) la funzione attuale dell'area, quale zona di spaglio, non è incompatibile con l'inclusione della stessa nel perimetro del PLIS;
- b) l'estensione dell'area già classificata come Servizio tecnologico, consente numerose opportunità di installazione di attrezzature funzionali alla produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo, senza necessità di impiego di ulteriore suolo.

L'osservazione non è accoglibile.

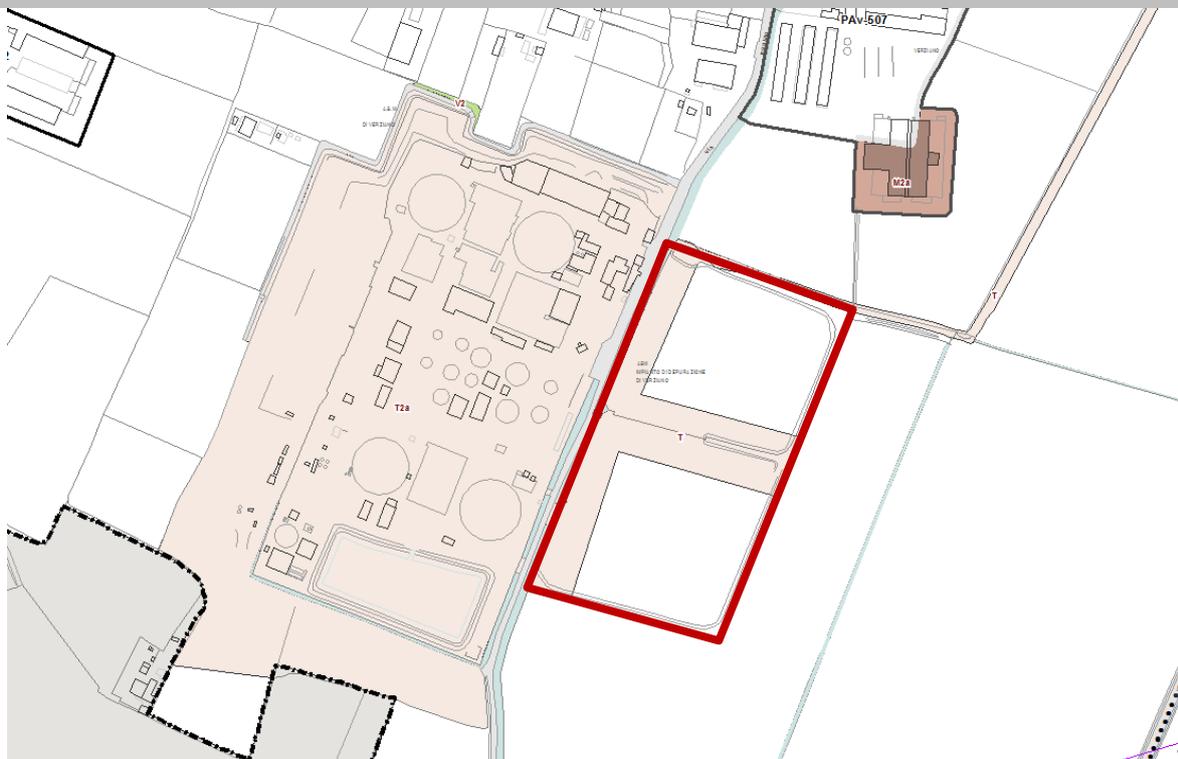
ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



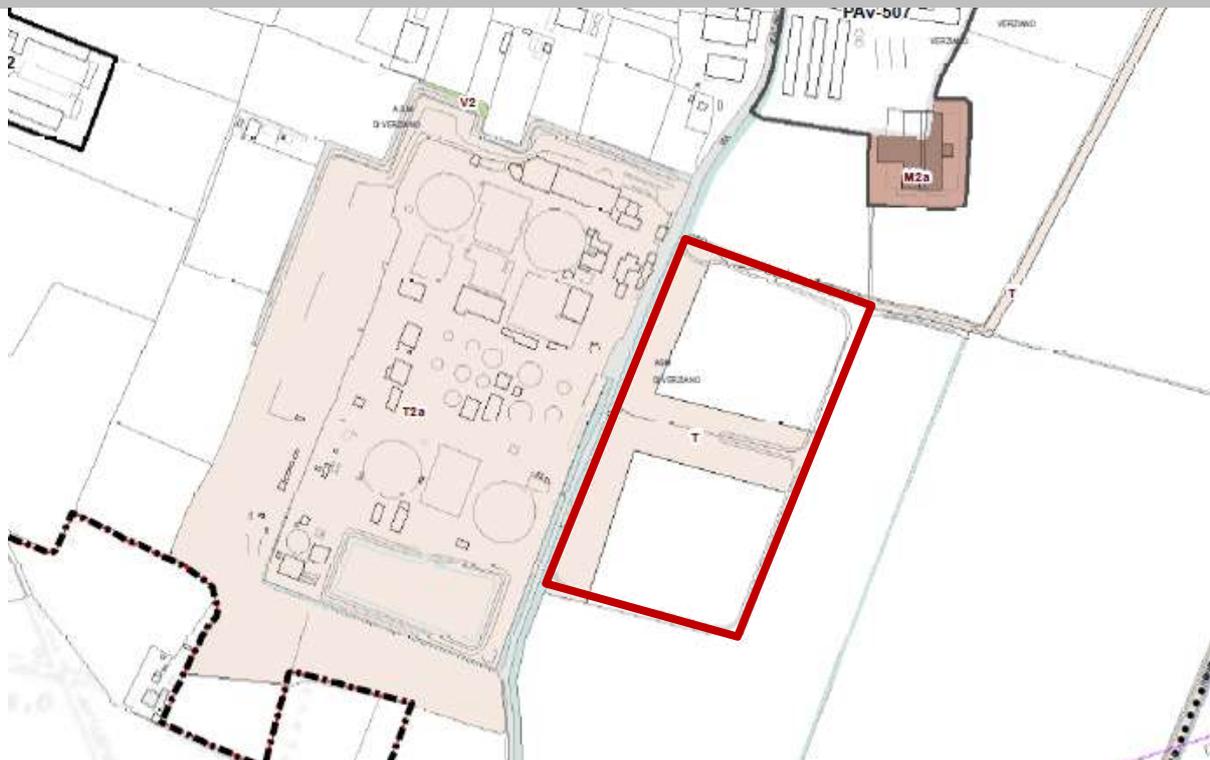
ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



QUESITO: 2 di 7**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Malta
QUARTIERE	LAMARMORA
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 232
	Mappali: 695, 697

DOMINIO PGT	Piano dei Servizi
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Servizi tecnologici
RIFERIMENTI NTA	Art. 55

NOTE

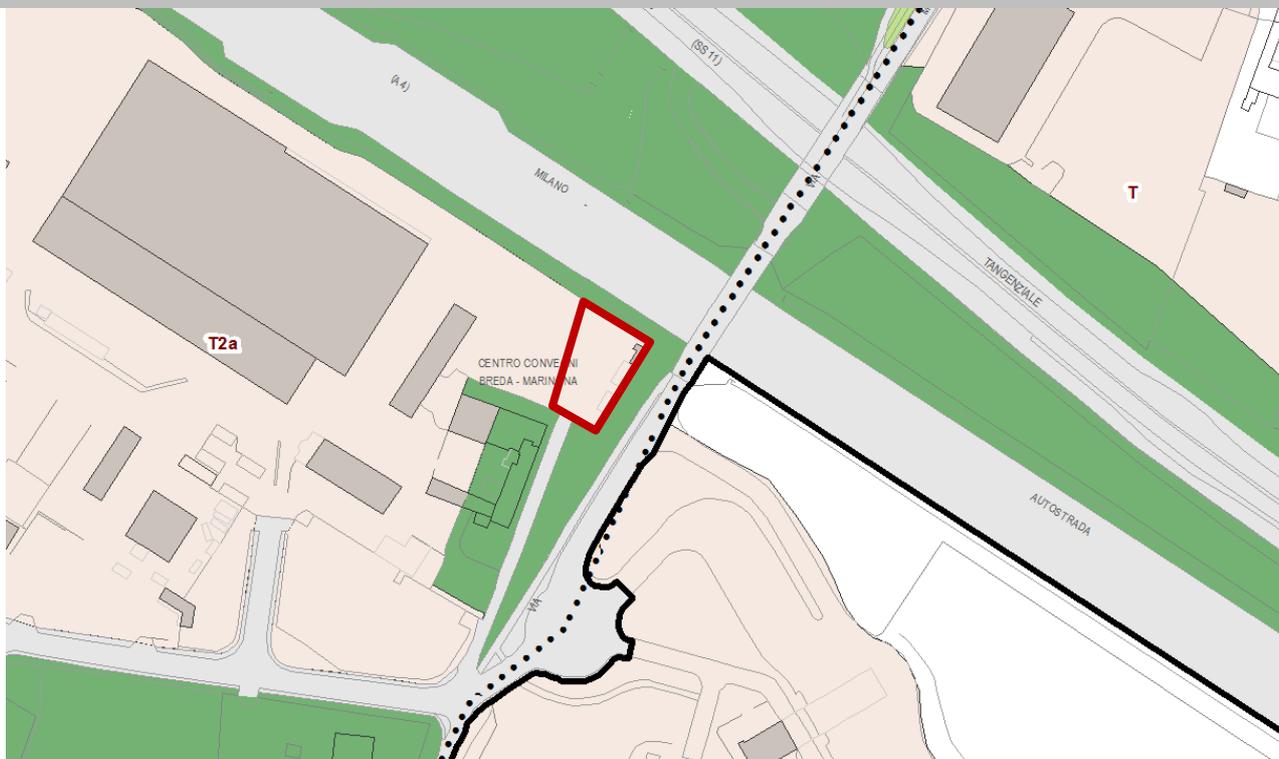
SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'area in oggetto risulta individuata fra le "Attrezzature e spazi aperti di proprietà comunale". Poiché la stessa è stata acquistata recentemente dall'osservante, in considerazione dell'intervenuta alienazione si chiede che l'area venga espunta da quelle di proprietà comunale e venga classificata fra le "Aree di proprietà privata con vincolo di destinazione", di cui alla lett. b) dell'art. 53 delle NTA della Variante adottata.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

In quanto adeguamento cartografico per aggiornamento di proprietà delle aree, la richiesta è accoglibile nei termini espressi dall'osservante.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



QUESITO: 3 di 7
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Via Chiappa
QUARTIERE	BUFFALORA
RIFERIMENTI CATASTALI	Fogli: 243, 275
	Mappali: 51, 52, 66, 81, 82, 93, 94, 8

DOMINIO PGT	Piano dei Servizi
	Piano delle Regole
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Progetti speciali disciplinati del Piano dei Servizi Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico: Servizi tecnologici - T2 Impianti per il trattamento dei rifiuti PLIS delle Cave di Buffalora e S.Polo
RIFERIMENTI NTA	Art. 63 Art. 87 Art. 55

NOTE	PSe4 A2A Via Chiappa
------	----------------------

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

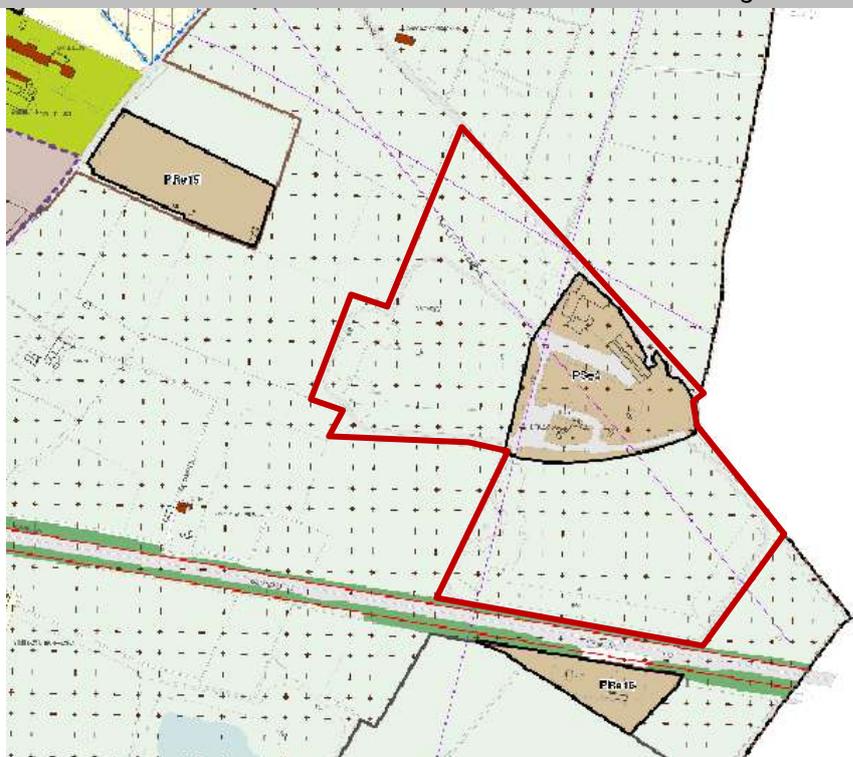
L'osservazione ha come oggetto due aree, individuate come "Aree agricole di cintura", ricadenti nel PLIS delle Cave di Buffalora e S. Polo e limitrofe al Progetto Speciale del Piano dei Servizi PSe4 Via Chiappa. Si rileva che su tali aree insistono attualmente due colline di discarica e che queste, come anche l'area del PSe4, nonostante l'effettiva destinazione d'uso, ricadano nel PLIS delle Cave. Ciò premesso, si chiede che le due aree in oggetto vengano riclassificate quali "Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico", destinate in quota parte a Servizi Tecnologici quali "T2b – isole ecologiche e centri di recupero" e per la parte restante a "T2a – Attrezzature ed impianti funzionali al trattamento dei rifiuti".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata e non è in linea con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana, senza consumo di suolo. Ciò premesso, con il decreto del Presidente n. 97/2018, la Provincia ha riconosciuto il PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo, nel cui perimetro sono incluse anche le aree in oggetto, in quanto compatibili con le finalità. Si evidenzia, inoltre, che tale richiesta comporta consumo di suolo.

Per quanto evidenziato, la richiesta non è accoglibile.

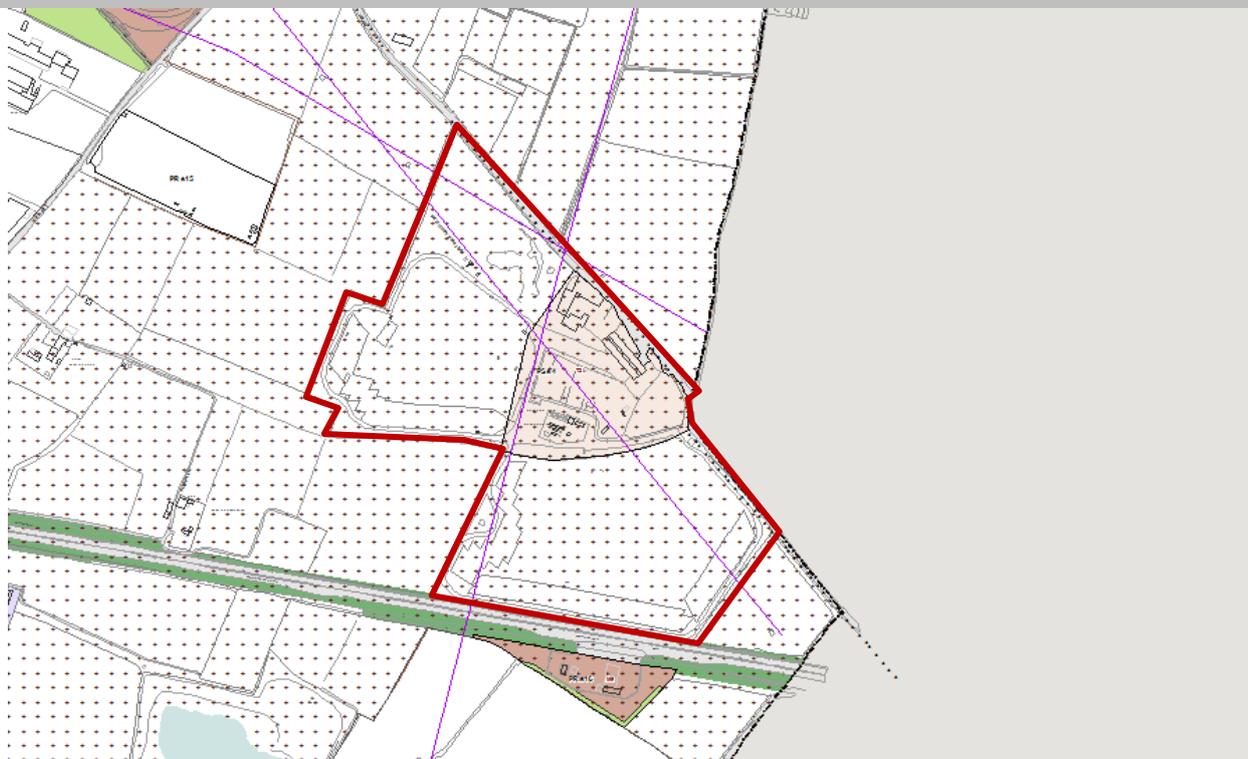
ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



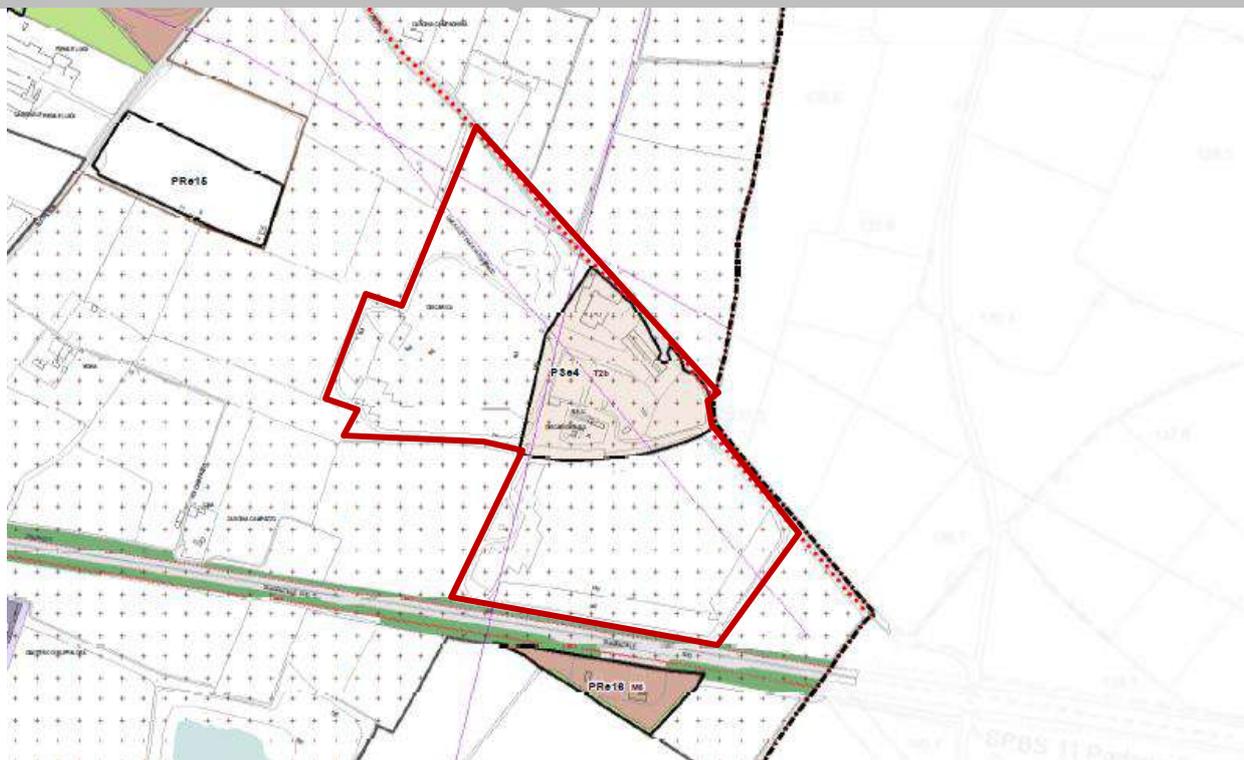
ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



QUESITO: 4 di 7**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	LAMARMORA
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	Piano delle Regole
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Edifici soggetti a vincolo e/o d'interesse storico
RIFERIMENTI NTA	Art. 70

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

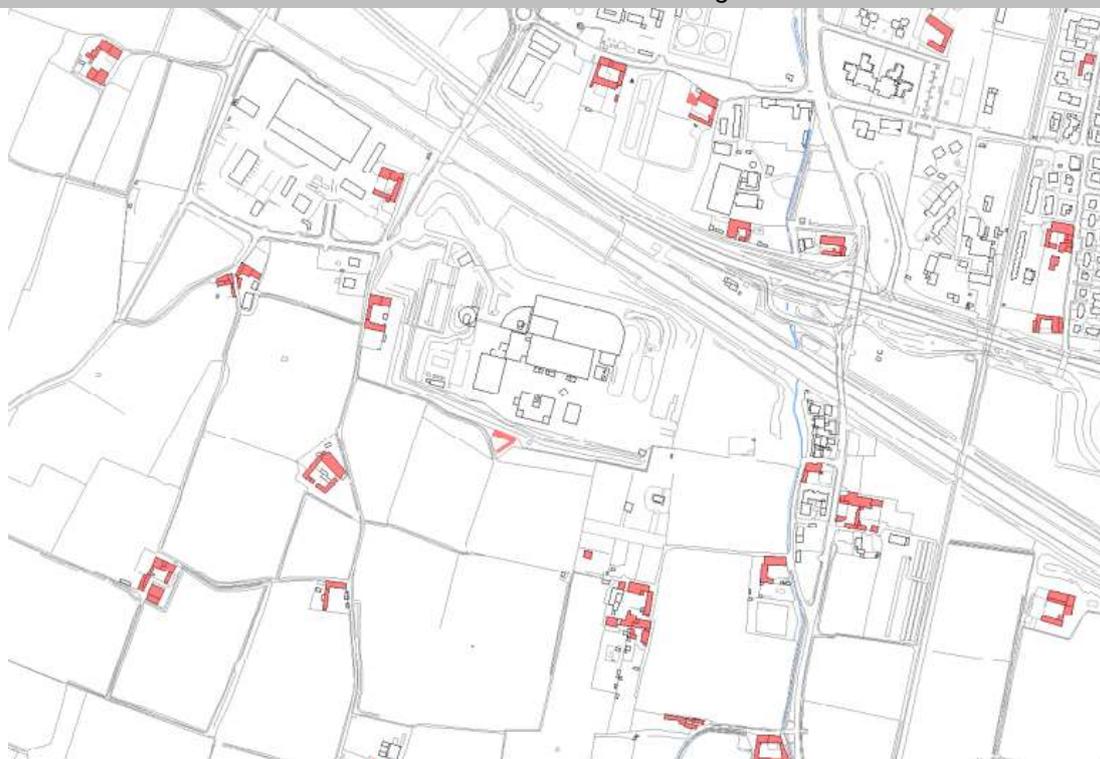
L'osservazione rileva che nella tavola V-PR10 – Tavola dei vincoli non siano presenti gli immobili individuati nella tavola V-PR02 - Azioni di Piano (Q5) come “Edifici isolati di valore storico e architettonico”. Si chiede, quindi, conferma dell'effettiva eliminazione della classificazione nella tavola V-PR02 degli “Edifici isolati di valore storico e architettonico”, come da tavola V-PR10 Q-SUD adottata.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Si rileva che per un mero errore materiale in fase di elaborazione della tavola V-PR10 Q-SUD non risulta presente l'identificazione degli “Edifici isolati di valore storico e architettonico”, che non ha subito modifiche nella IV Variante.

In tal senso, l'osservazione è accoglibile nella misura in cui rileva l'errore materiale.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



QUESITO: 5 di 7

IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Via Malta
QUARTIERE	LAMARMORA
RIFERIMENTI CATASTALI	Fogli: 232, 257
	Mappali: 93, 2

DOMINIO PGT	Piano delle Regole
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Aree agricole di cintura Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. a Art. 85, lett. c

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Le aree oggetto dell'osservazione sono state incluse nell'estensione del PLIS delle Colline all'ambito agricolo periurbano, come proposto dalla variante adottata. L'osservazione evidenzia che rispetto alle aree in oggetto, confinanti con il termoutilizzatore di proprietà dell'osservante la disciplina connessa al PLIS delle Colline limiterebbe le possibilità di sviluppo dell'impianto che costituisce un'opera di pubblica utilità (art. 208, D.Lgs. 152/20016 e ss.mm.ii.) e di carattere strategico per Regione Lombardia nonché per il Comune di Brescia.

Al fine di non pregiudicare il futuro sviluppo e ammodernamenti dell'impianto, si chiede:

- di stralciare tali aree dal perimetro dell'ampliamento del PLIS delle Colline all'ambito agricolo periurbano;
- in subordine, di prevedere espressamente all'art 86 delle NTA di consentire sempre nell'ambito del PLIS delle Colline l'insediamento di impianti di pubblica utilità, la possibilità di far transitare eventuali reti tecnologiche (specialmente interrate) e di effettuare qualsiasi adeguamento infrastrutturale funzionale alle opere di pubblica utilità.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

"L'osservazione è relativa alla modifica n.3.3.8 della Variante adottata, tuttavia riguarda a una trasformazione che non è in linea con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana, senza consumo di suolo.

Ciò premesso, rilevato il pubblico interesse che rivestono gli obiettivi fondanti la IV Variante:

a) la richiesta non è accoglibile

b) la richiesta non è accoglibile in quanto la norma del PLIS non può porsi in contrasto con le finalità per cui è istituito. Ciò, comunque, non impedisce il passaggio di reti tecnologiche interrato.

L'osservazione non è accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



QUESITO: 6 di 7**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via della Ziziola
QUARTIERE	LAMARMORA
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio/i: 232 Mappale/i: 380, 475, 623, 624, 640, 676, 678, 686, 687, 688, 691, 693

DOMINIO PGT	Piano dei Servizi
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale
RIFERIMENTI NTA	Art. 85, lett. c

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Le aree oggetto dell'osservazione sono state individuate come "Attrezzature e spazi aperti da acquisire" (cfr. V-PS03) nell'ambito della variante adottata al fine di potenziare in una seconda fase il progetto di forestazione lungo il sistema infrastrutturale Autostrada-Tangenziale. L'osservazione evidenzia che su tali aree sono presenti in superficie e in sottosuolo impianti facenti parte della centrale di teleriscaldamento di Lamarmora e che è necessario garantire per tali infrastrutture la continua accessibilità, connessa all'esercizio e alla manutenzione degli impianti. Si fa presente, inoltre, che l'osservante cura attualmente un'area (foglio 232, mappale 380) destinata a verde piantumato. Si chiede, quindi, di espungere le aree in oggetto da quelle classificate come "Attrezzature e spazi aperti da acquisire", con conseguente cancellazione del vincolo preordinato all'esproprio.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione è relativa alla modifica n.3.2.11 della Variante adottata. Considerato che l'esatto perimetro delle aree oggetto di esproprio sarà definito in sede di progetto e terrà conto della compatibilità con le infrastrutture presenti, si conferma la previsione.

La richiesta non è accoglibile.

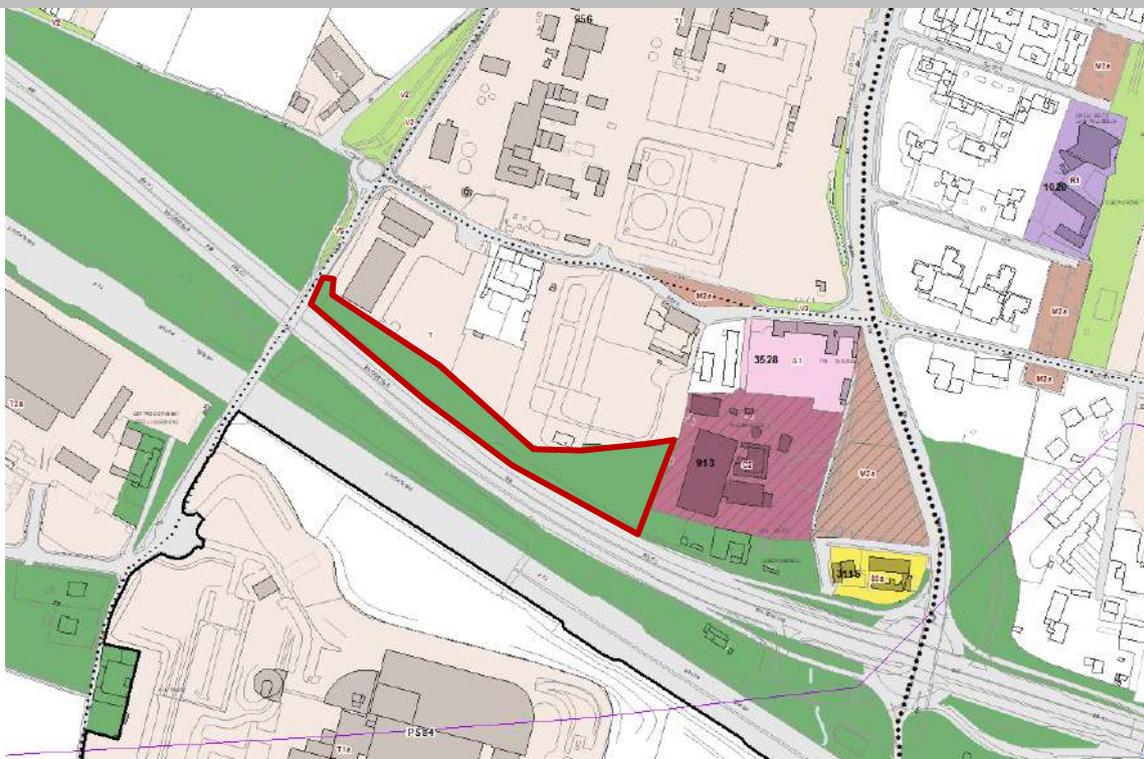
ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



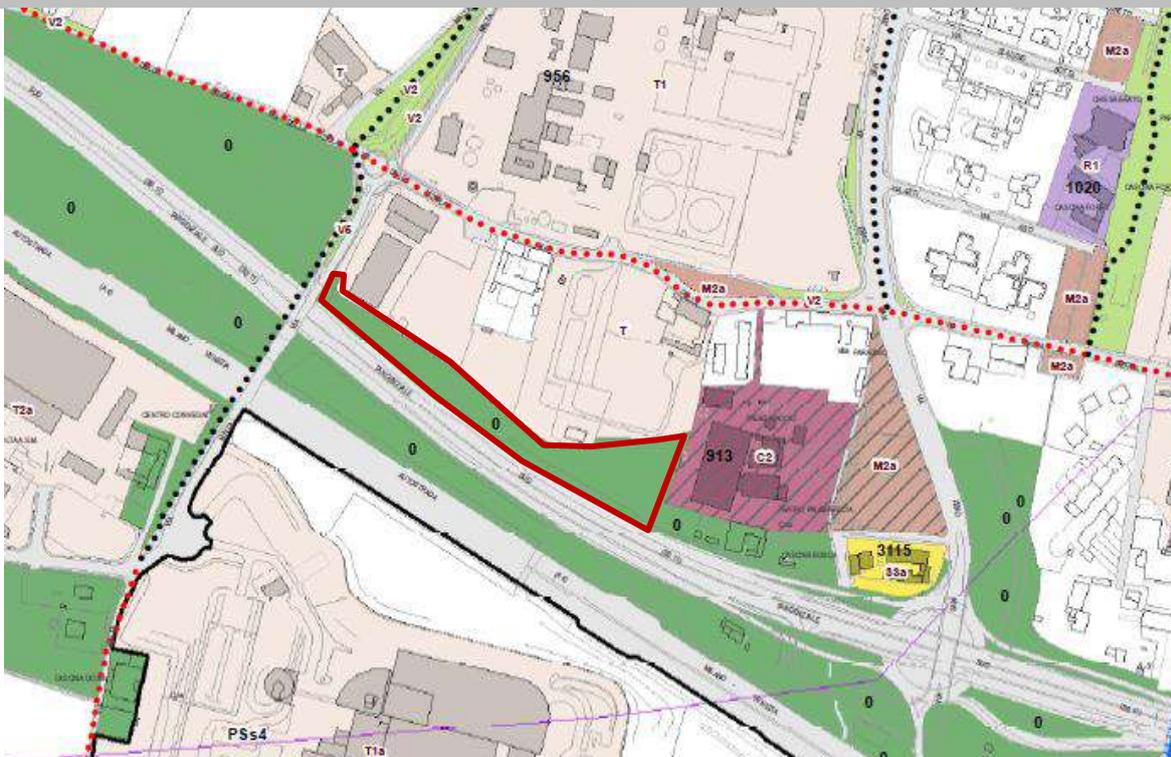
ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV Variante PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



QUESITO: 7 di 7**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Malta
QUARTIERE	LAMARMORA
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 232
	Mappali: 620, 621, 622

DOMINIO PGT	Piano dei Servizi
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale
RIFERIMENTI NTA	Art. 85, lett. c

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'area oggetto dell'osservazione è classificata come "Attrezzature e spazi aperti da acquisire" (cfr. V-PS03) nell'ambito della variante adottata al fine di potenziare in una seconda fase il progetto di forestazione lungo il sistema infrastrutturale Autostrada-Tangenziale. L'osservazione evidenzia che su tali aree sono presenti in superficie e in sottosuolo impianti facenti parte della centrale di teleriscaldamento di Lamarmora e che è necessario garantire per tali infrastrutture la continua accessibilità, connessa all'esercizio e alla manutenzione degli impianti. Per le ragioni sopra esposte, si chiede di espungere le aree in oggetto da quelle classificate come "Attrezzature e spazi aperti da acquisire", con conseguente cancellazione del vincolo preordinato all'esproprio.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione è relativa alla modifica n.3.2.11 della Variante adottata. Considerato che l'esatto perimetro delle aree oggetto di esproprio sarà definito in sede di progetto e terrà conto della compatibilità con le infrastrutture presenti, si conferma la previsione.

La richiesta non è accoglibile

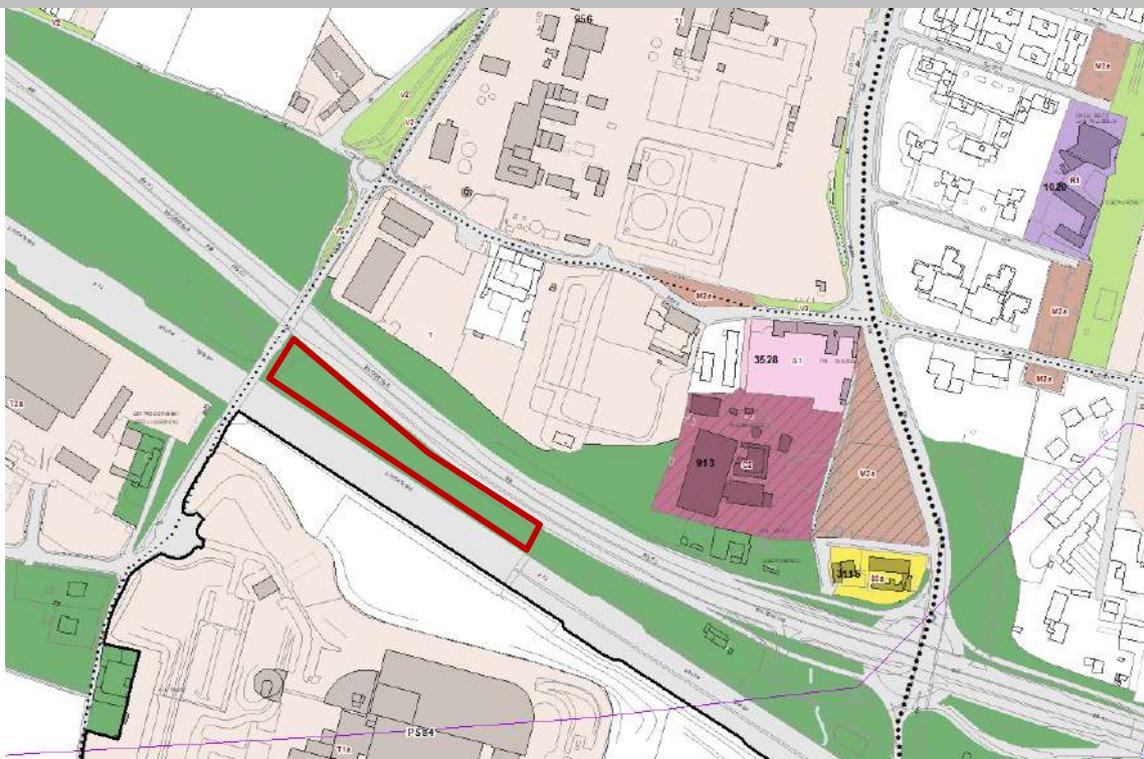
ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



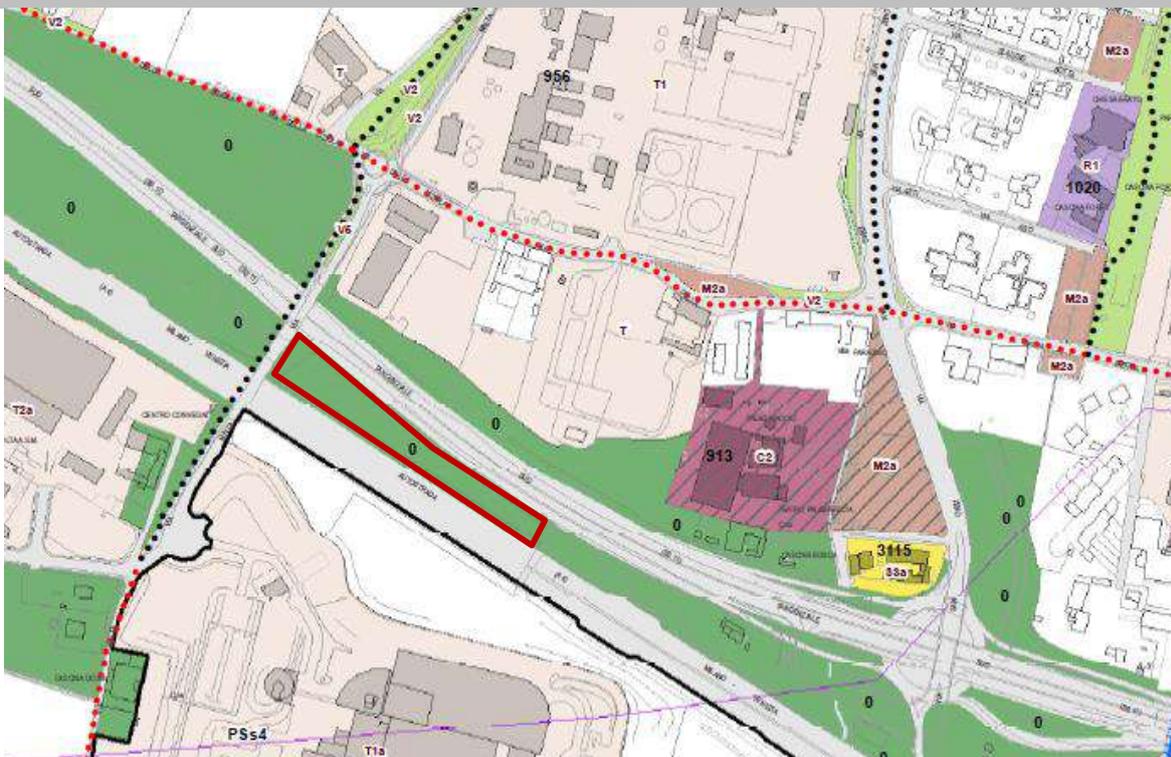
ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	43
PROTOCOLLO	120770 del 11.04.2023
TERMINE	ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I	LUCCHINI IMERIO (LUCCHINI COSTRUZIONI S.R.L.)
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Terzi
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.43

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Serenissima, 4, 6, 7, 8
QUARTIERE	BUFFALORA
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 242 Mappali: 76, 110
DOMINIO PGT	Piano delle Regole
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Aree rurali periurbane PLIS delle Cave di Buffalora e S. Polo
RIFERIMENTI NTA	Art. 85, lett. a Art. 87

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

In analogia con quanto previsto nella vicina area relativa al Progetto Speciale PSe5, si chiede di poter trasformare le aree in oggetto in "Aree a servizi privati ricreativi ad interesse pubblico", al fine di realizzare un centro sportivo per il padel con clubhouse e pertinenze (parcheggi e arredo urbano), strettamente funzionali all'attività sportiva.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata e non è in linea con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana, senza consumo di suolo.

Si evidenzia, tuttavia, che l'idea progettuale sottesa all'osservazione potrebbe trovare rispondenza con quanto già previsto dall'Art. 87 - Disposizioni speciali per il PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo - che riconosce i servizi sportivi scoperti tra le attività funzionali alla promozione del Parco stesso e, proprio per questo, ne disciplina la possibilità di realizzazione, previa valutazione da parte del Consiglio Comunale e valutazione del Bilancio Ecologico di Suolo. In tal senso, pur non essendo accoglibile nell'ambito del presente procedimento, la richiesta può avere seguito secondo l'iter indicato dalle NTA.

L'osservazione non è accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **44**

PROTOCOLLO 120773 del 11.04.2023

TERMINE ENTRO I TERMINI

RICHIEDENTE/I MUSICCO GIACINTO

CATEGORIA RICHIEDENTE/I Privato

QUESITI TOTALI N **2**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.44

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 2**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	-
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	-

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Si chiede di convocare in sede di Valutazione Ambientale Strategica, con discontinuità di metodo e di merito, oltre ai soggetti normalmente coinvolti in tale procedimento:

- in tema di salute, anche l'Ordine dei Medici, gli esperti di SENTIERI, e le associazioni della società civile specializzate in ambiente e salute quali Medicina Democratica e ISDE;
- in tema di ambiente, anche i comitati radicati nei vari quartieri;
- in tema di sviluppo sostenibile, soggetti quali AUDIS, ASVIS, IISS (Istituto Internazionale per lo Sviluppo Sostenibile).

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata.

I suggerimenti su possibili ulteriori soggetti da coinvolgere nel percorso di VAS, benché in parte già applicati, sono condivisibili, ma non implicano modifiche agli atti di variante adottata.

In tal senso la richiesta non è accoglibile.

QUESITO: 2 di 2**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	-
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	-
RIFERIMENTI NTA	-

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Si chiede con riferimento al quadrante Sud-Ovest della città, oggetto dell'osservazione, di definire un nuovo ambito di rigenerazione territoriale coincidente con l'unione di due ambiti oggetto di disastri ambientali da PCB e Cr6 che sembrano riguardare, anche se non chiaramente delimitati, l'opificio Caffaro di via Milano e l'impresa chimica Baratti di via Padova, a sud di Via Orzinuovi.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non è pertinente rispetto al procedimento di variante in corso.

In tal senso, si ritiene l'osservazione non accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	45
PROTOCOLLO	121540 del 11.04.2023 (ore 14:42)
TERMINE	FUORI TERMINE
<hr/>	
RICHIEDENTE	LONATI ETTORE (SANTONI S.P.A.)
CATEGORIA RICHIEDENTE	Proprietario/Legale Rappresentante
<hr/>	
QUESITI TOTALI N	1

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.45

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1

IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Viale Sant'Eufemia
QUARTIERE	CAIONVICO
RIFERIMENTI CATASTALI	Fogli: 222,224 Mappali: 37, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 68, 69, 102, 181

DOMINIO PGT	Piano delle Regole
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	PAV-506, Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva
RIFERIMENTI NTA	Art. 81

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento al PAV-506, oggetto dell'osservazione, considerato il mutato scenario del mercato immobiliare rispetto a quando il Piano attuativo è stato approvato (Deliberazione G.C. n. 581/2019), si chiede quanto segue:

- riguardo all'edificio E del sub-comparto "b", si chiede che venga ammessa la categoria funzionale produttiva e direzionale, che l'attuazione del lotto venga resa autonoma e che venga data la possibilità di creare uno stralcio funzionale della stessa rispetto all'intero ambito;
- si chiede che venga eliminata la previsione che la permanenza del polo commerciale come servizio monotematico dedicato alla casa.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata e non è in linea con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana, senza consumo di suolo.

L'osservazione non è accoglibile.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	46
PROTOCOLLO	121858 del 12.04.2023
TERMINE	FUORI TERMINE

RICHIEDENTE/I	SABBADINI DONATELLA
CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Terzi

QUESITI TOTALI N	1
------------------	----------

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.46

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via Federico Palazzoli, 62
QUARTIERE	SAN BARTOLOMEO
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 7 Mappale: 1
DOMINIO PGT	Piano delle Regole
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Ambito di salvaguardia e mitigazione PLIS delle Colline
RIFERIMENTI NTA	Art. 85, lett. c Art. 86

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

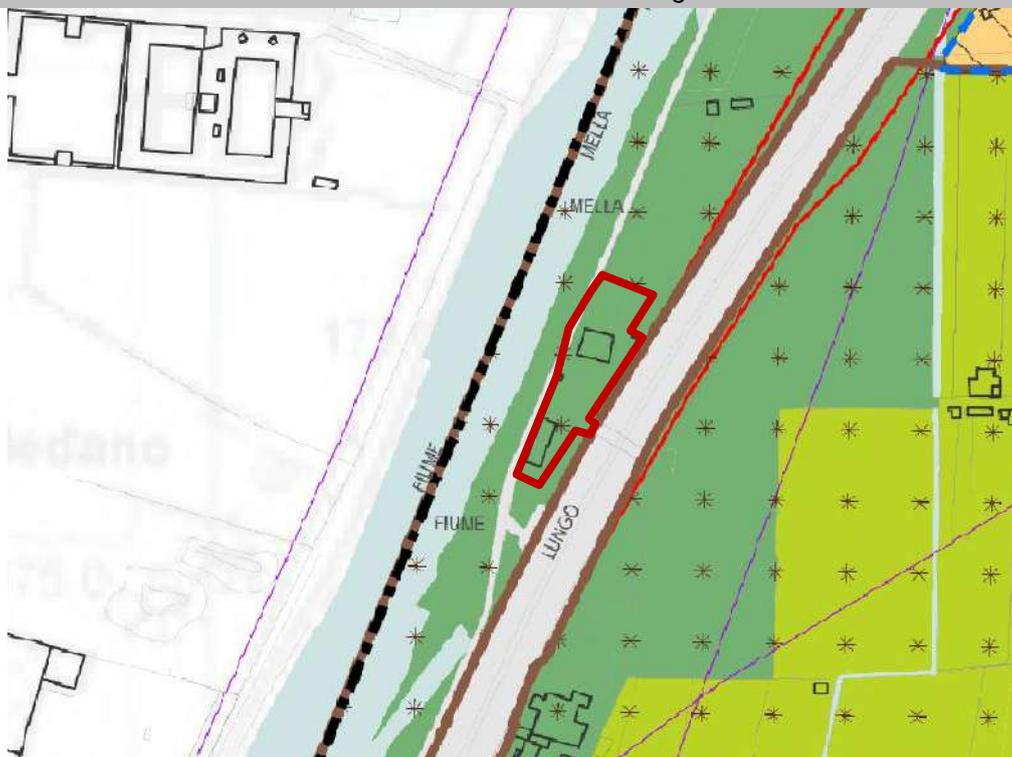
Si chiede di poter modificare la volumetria dell'immobile in oggetto con realizzazione di un piano aggiuntivo, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici e costruttivi, senza alcuna modifica della superficie coperta, andando in deroga alle distanze della vicina Tangenziale Montelungo.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata e non è in linea con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana, senza consumo di suolo.

L'osservazione non è accoglibile.

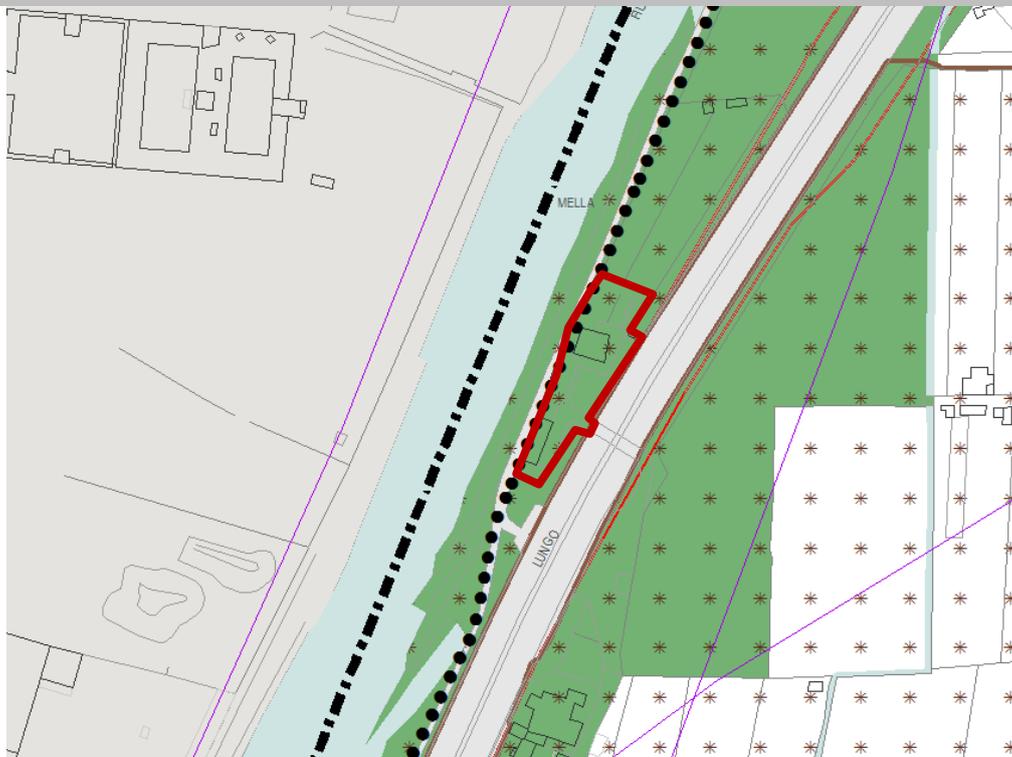
ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	47
PROTOCOLLO	147965 del 05.05.2023
TERMINE	FUORI TERMINE

RICHIEDENTE/I	FONTANA GIOVANNI (COMITATO PER LO SVILUPPO ECONOMICO LOCALE)
---------------	--

CATEGORIA RICHIEDENTE/I	Terzi
-------------------------	-------

QUESITI TOTALI N	4
------------------	----------

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.47

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 4**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	
RIFERIMENTI NTA	Art. 76

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento all'art. 76 delle NTA, si rileva quanto segue:

- evidenziato che in caso di futura ridefinizione del perimetro del DUC la variazione del riferimento alla DGC di istituzione renderebbe necessaria una nuova variante, si propone di eliminare il richiamo alla delibera di Giunta Comunale o, in alternativa, di rendere tale formula più ampia aggiungendo l'allocuzione "e ss.mm.ii.";
- con riferimento alla perimetrazione del Distretto Urbano del Commercio - DUC Brescia si propone di non individuare un perimetro all'interno delle cartografie del Piano di Governo del Territorio, ma di fare riferimento al DUC Brescia all'interno di tutte le componenti testuali relative a Relazione Descrittiva, Documento di Piano e Norme Tecniche di Attuazione NTA del Piano delle Regole, utilizzando la denominazione "Distretto Urbano del Commercio - DUC Brescia". Ciò, al fine di mantenere la possibilità di aggiornare il perimetro del DUC Brescia sulla base delle modifiche della geografia dell'offerta e delle dinamiche evolutive delle economie di vicinato, senza dover procedere con una Variante cartografica al PGT.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione è relativa alla modifica n. 3.3.9 della Variante adottata.

Si riscontra quanto segue:

- il perimetro del DUC di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 138 del 4.03.2020, ancorchè sia stato istituito con finalità di promozione e sostegno delle attività commerciali, ha delle ricadute urbanistiche, in quanto ambito assoggettato alla disciplina dell'art. 76. Pertanto non può essere utilizzata la formula delle ss.mm.ii., perchè la norma fa riferimento ad un ambito con un contorno ben definito.
La richiesta non è accoglibile
- come osservato al punto precedente, il perimetro del DUC individua anche un ambito urbanistico assoggettato alla norma dell'art. 76 delle NTA, che - come peraltro richiesto in varie osservazioni - è volta

a limitare le possibilità di cambio d'uso al suo interno, per la salvaguardia dei locali destinati alle attività economiche ed artigianali del Nucleo storico principale. Pertanto, una sua eventuale modifica necessita inevitabilmente di procedura di variante.

La richiesta non è accoglibile.

QUESITO: 2 di 4**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	
RIFERIMENTI NTA	Art. 76

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Con riferimento all'art. 76 delle NTA, si chiede di:

- sostituire la definizione di "Botteghe storiche" con "Attività storiche e di tradizione";
- sostituire l'elenco con un riferimento al "Riconoscimento delle attività storiche e di tradizione" di Regione Lombardia e riportare il riferimento al portale regionale che viene periodicamente aggiornato;
- fare riferimento alla norma regionale circa le fonti e le modalità di attribuzione del titolo (ad esempio, l'anzianità dell'attività è di 40 anni e non 50, come indicato nella norma);
- definire le modalità di riconoscimento delle Attività storiche e di tradizione nel corpo delle NTA citando la normativa regionale e non il Regolamento Edilizio.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Le finalità perseguite con la citata sezione dell'art. 76 e riguardanti l'elenco degli immobili ivi riportato, è di carattere urbanistico-regolatorio. Infatti, la norma recita "*Per tali attività si prescrive, anche nei casi di variazione di destinazione d'uso (qualora consentito), che potrebbe far venir meno l'appartenenza alla categoria "Botteghe storiche", il mantenimento degli interni architettonici e arredi storici presenti, ivi comprese le caratteristiche morfologiche delle vetrine e delle insegne, degli elementi di arredo sia esterno che interno, sia mobili che fissi. Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, saranno consentiti interventi di recupero e rinnovo, questi ultimi solo nel caso in cui siano conformi alle caratteristiche e stile architettonico del progetto originario*". Pertanto, un eventuale aggiornamento dell'elenco non dipende dal riconoscimento della storicità dell'attività commerciale, bensì dal riscontro di determinati caratteri meritevoli di conservazione.

La richiesta non è accoglibile.

QUESITO: 3 di 4
IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT Piano delle Regole

DESTINAZIONE PGT VIGENTE

RIFERIMENTI NTA Art. 76

NOTE
SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Si chiede di estendere l'ambito di tutela ai piani terra, definito ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera e-ter) della L.R.12/2005 e ss.mm.ii., all'intera area delimitata dal perimetro del DUC, in quanto ritenuta una modalità di valorizzazione territoriale innovativa per promuovere il commercio e l'artigianato e, nel caso, di valutare con il Comitato per lo Sviluppo Economico Locale la possibilità di escludere gli ambiti sfitti "consolidati", purché secondari e marginali all'interno del DUC e purché ciò non comporti la diminuzione di stalli per la sosta di rotazione.

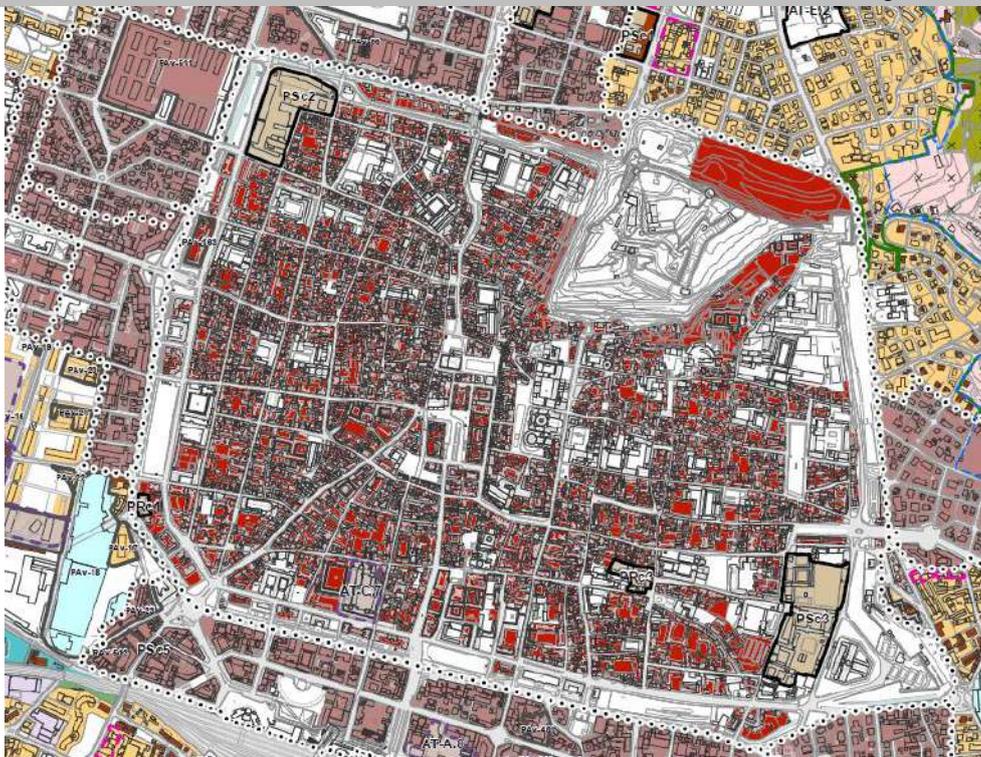
PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Condividendo le finalità dell'osservazione, che sono le stesse alla base dell'individuazione del perimetro dell'ambito ristretto del DUC fatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005, tale perimetro viene ampliato sulla base sia di quanto emerso dallo studio effettuato dal Laboratorio Urb&Com del Politecnico di Milano allegato all'osservazione ed in particolare dai dati sulla densità degli spazi commerciali al piano terra individuati nel DUC, sia del parziale accoglimento dell'oss. n. 15. Ciò nonostante, l'ambito ristretto non può coincidere con il perimetro del DUC, che è stato delimitato e istituito con finalità diverse da quelle urbanistiche e pianificatorie.

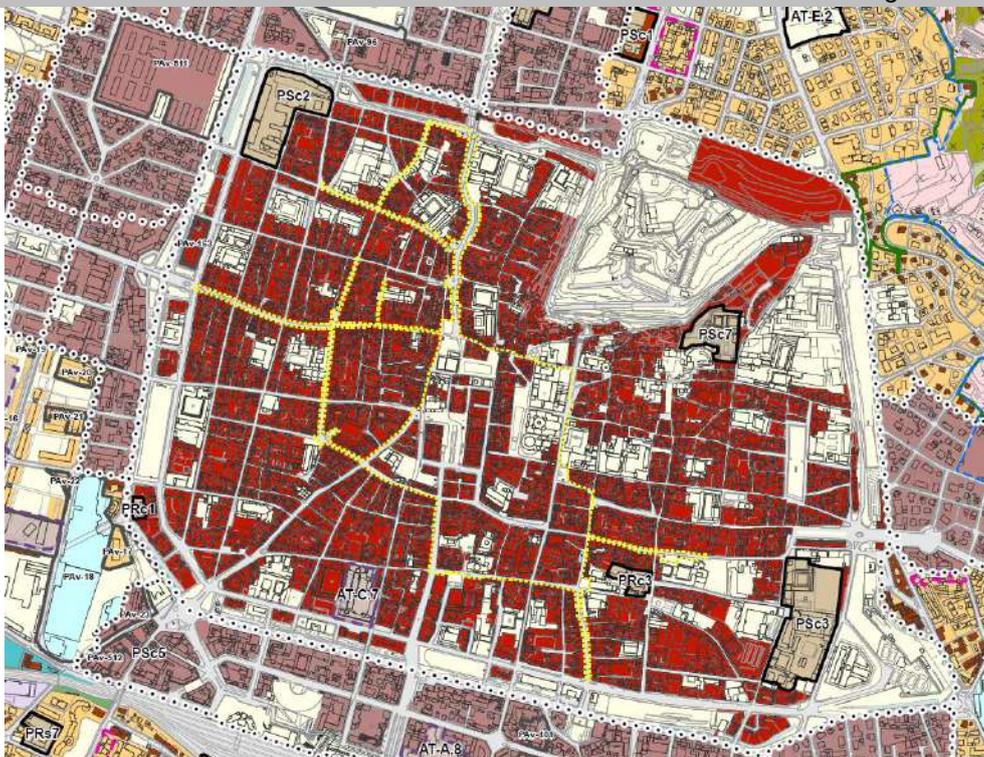
Il perimetro modificato è quello rappresentato nell'Allegato 2: AMBITO RISTRETTO DEL DUC.

L'osservazione risulta pertanto parzialmente accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



QUESITO: 4 di 4**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	-
QUARTIERE	-
RIFERIMENTI CATASTALI	-

DOMINIO PGT	Norme tecniche di attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	
RIFERIMENTI NTA	Art. 92

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

L'osservazione chiede di introdurre nell'art. 92 delle NTA il divieto di apertura di esercizi di vendita all'ingrosso all'interno del perimetro del DUC, come disciplinato dall'art. 76.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

Considerato che l'art. 76 delle NTA vigenti vieta già la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso all'interno del Nucleo Principale, si ritiene che, al fine applicare tale divieto anche alla porzione del DUC che non ricade in tale perimetro, ma in una logica di estensione della tutela dei caratteri della città storica, l'art. 80 viene modificato con l'aggiunta di divieto di destinazione d'uso a commercio all'ingrosso negli immobili classificati nel Piano delle Regole come Tessuto storico e ricompresi nel DUC.

La richiesta è accoglibile parzialmente e si rimanda al testo delle NTA (Allegato 1 alle controdeduzioni) per la conseguente recepita modifica.

OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N	48
PROTOCOLLO	260550 del 16.08.2023
TERMINE	FUORI TERMINE

RICHIEDENTI	ARDESI ELIA ROBERTO ARDESI GIANCARLO ARDESI BRUNA
-------------	---

CATEGORIA RICHIEDENTI	Proprietari
-----------------------	-------------

QUESITI TOTALI N	1
------------------	----------

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.48

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

UBICAZIONE	Via G. Ghislandi, 13
QUARTIERE	CHIESANUOVA
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio 228
	Mappale: 273
	Subalterni: 1, 2

DOMINIO PGT	Piano delle Regole
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Aree agricole di cintura
RIFERIMENTI NTA	Art. 84, lett. a

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Con l'obiettivo di adibire il lotto di proprietà mapp. 327 foglio 85, attualmente classificato nel Piano dei servizi come Verde di mitigazione (V5), a spazio di fruizione per attività all'aperto del ristorante con la possibilità di edificare gazebo o pergolati o portici in modo da poter somministrare bevande al coperto, si richiede:

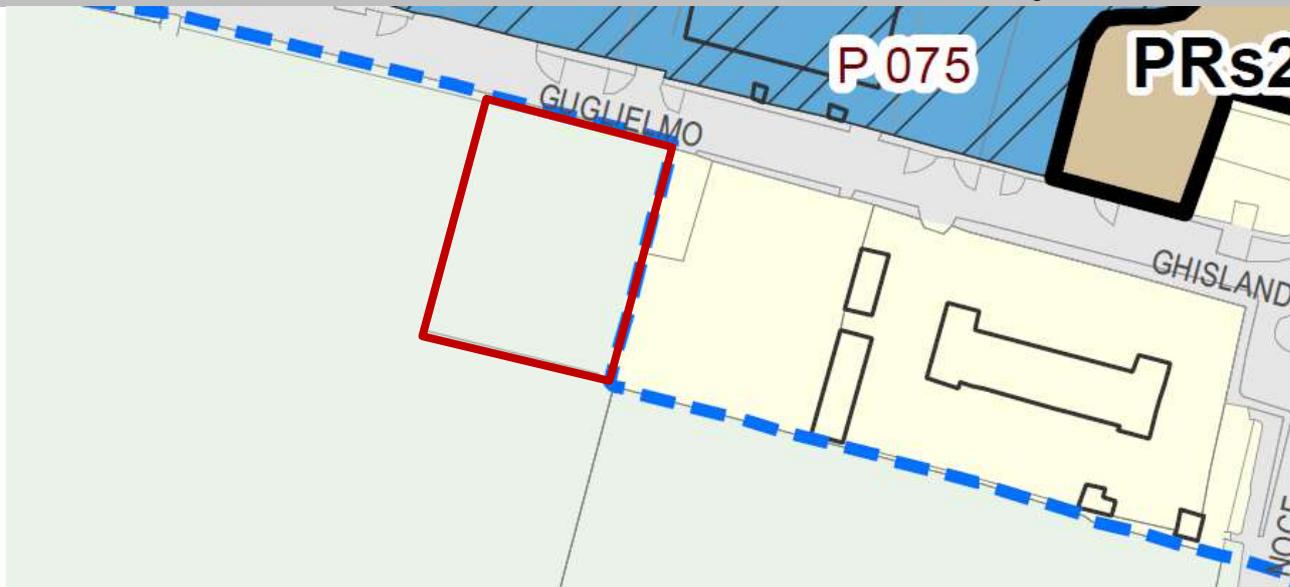
- in prima istanza la trasformazione dell'area in oggetto in zona residenziale R06b IUF: 0,60 mq/mq -RC 50% di Sf – Sper:35% di Sf;
- in seconda istanza la trasformazione dell'area in zona a verde privato con la possibilità di edificare quanto in premessa.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

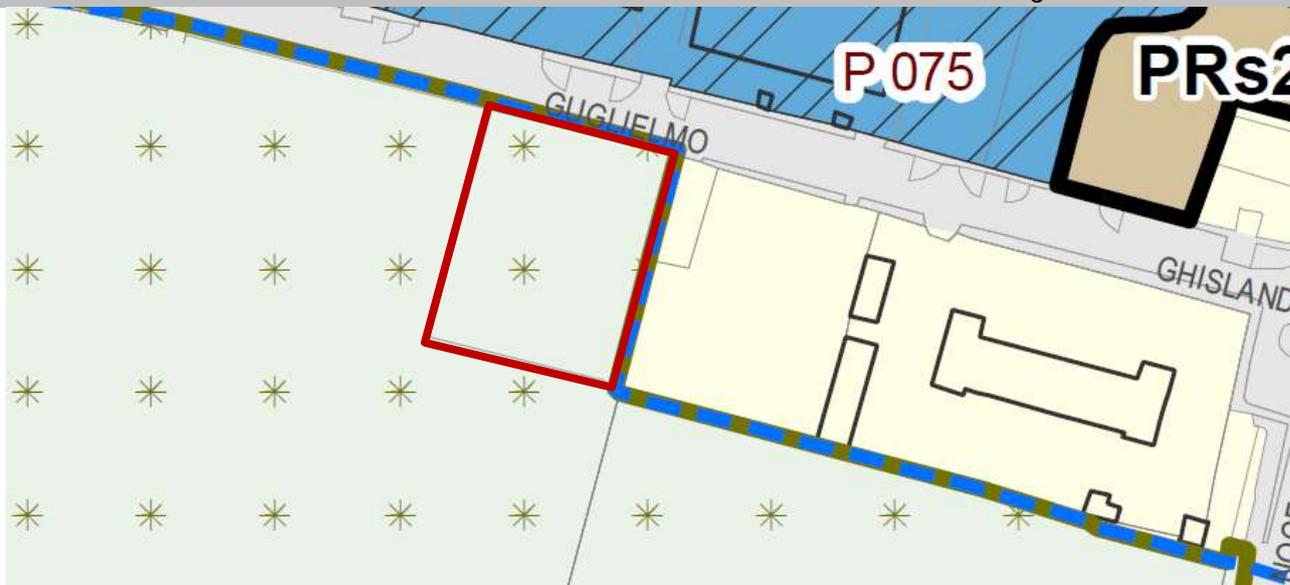
L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata e non è in linea con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana, senza consumo di suolo.

L'osservazione non è accoglibile.

ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



OSSERVAZIONI ALLA QUARTA VARIANTE AL PGT adottata con D.C.C n. 5 del 23.01.2023

DATI GENERALI

OSSERVAZIONE N **49**

PROTOCOLLO 260553 del 16.08.2023

TERMINE **FUORI TERMINE**

RICHIEDENTE ROSSETTI MATTEO (HISTORY SAS DI MATTEO ROSSETTI & C.)

CATEGORIA RICHIEDENTE Proprietario/Legale rappresentante

QUESITI TOTALI N **1**

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTA TECNICA OSSERVAZIONE N.49

NON ACCOGLIBILE

QUESITO: 1 di 1

IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE

UBICAZIONE	Via Milano, 44
QUARTIERE	PORTA MILANO
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio: 85 Mappale 327
DOMINIO PGT	Piano dei Servizi Piano delle Regole
DESTINAZIONE PGT VIGENTE	Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico: Spazi aperti – V5 verde di mitigazione
RIFERIMENTI NTA	Art. 55

NOTE

SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE/QUESITO

Sul mappale 273 del foglio 228 è stato realizzato con pdc n° 17085/07 del 18/04/2007 un edificio residenziale a servizio dell'ex azienda agricola. Considerato che proprietario e utilizzatore dell'immobile, ha da tempo totalmente dismesso l'attività di imprenditore agricolo, si chiede:

- a) in prima istanza la trasformazione dell'area in oggetto in zona residenziale "R 04a" con IUF 0,40 mq/mq – Rc: 35% di Sf – SPer: 50% di Sf – H max 2 piani;
- b) in seconda istanza la trasformazione in "edificio residenziale in zona agricola".

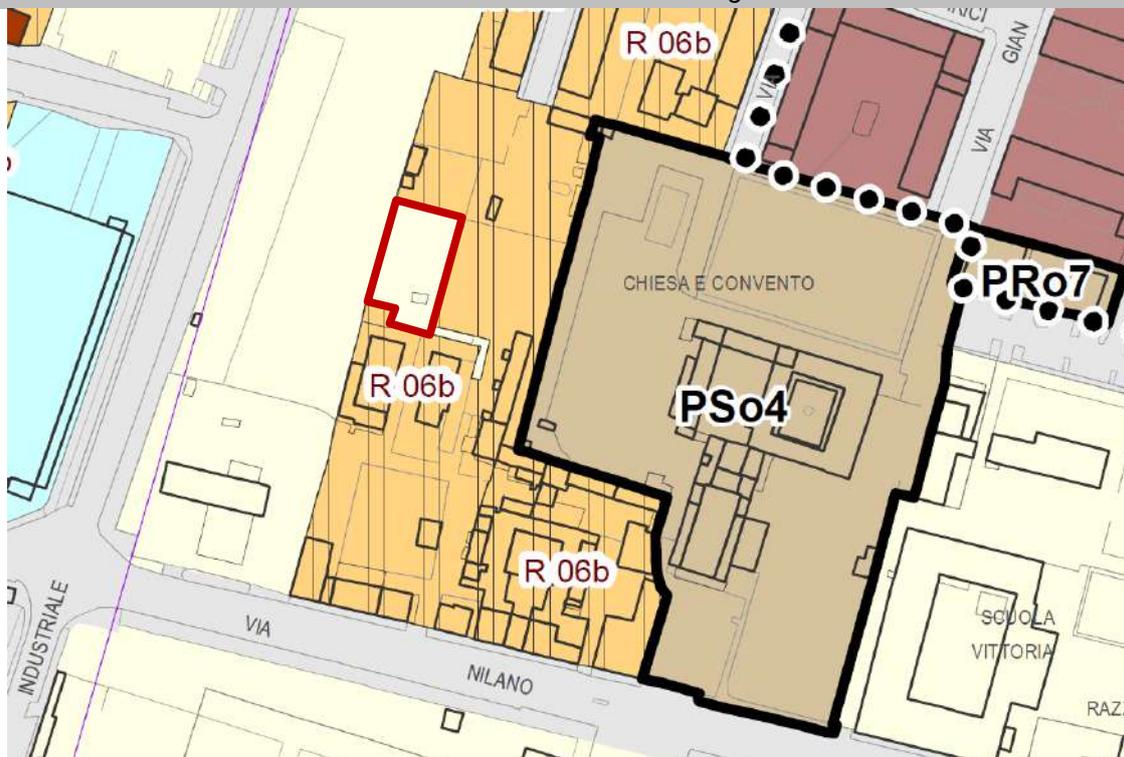
Il richiedente si dichiara favorevole al versamento di eventuali oneri di urbanizzazione a compensazione.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE/QUESITO

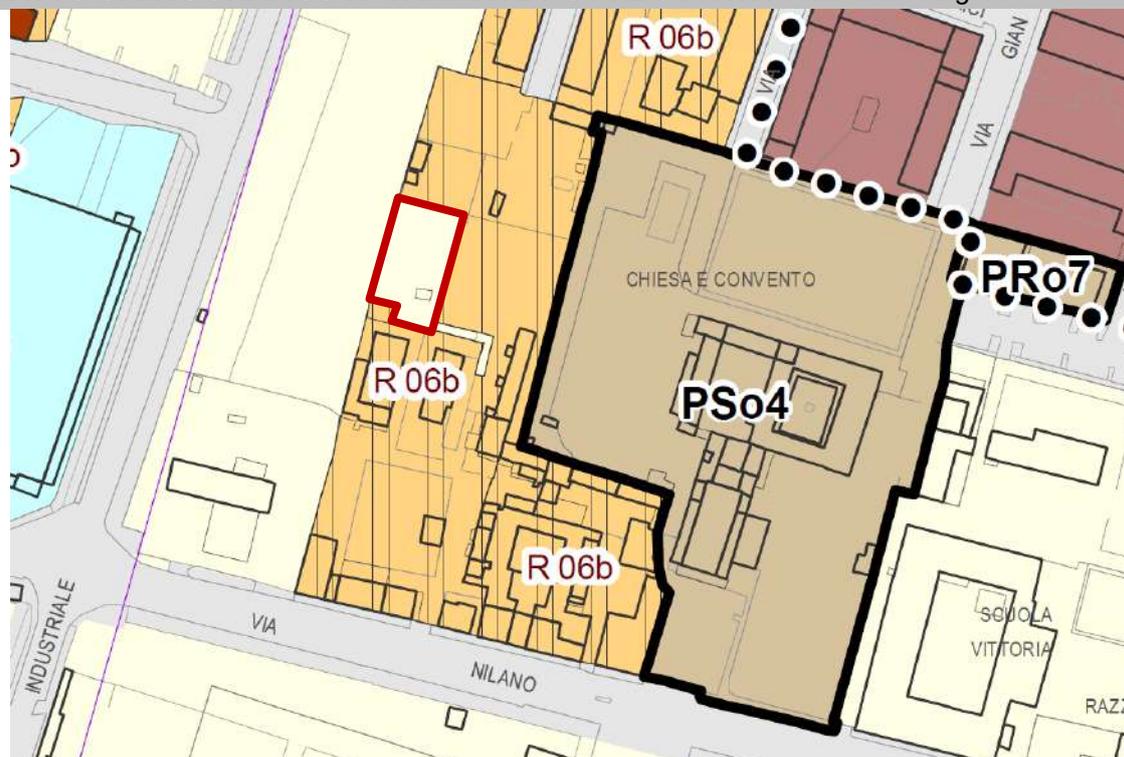
L'osservazione non riguarda una modifica introdotta dalla Variante adottata e non è in linea con l'oggetto e gli obiettivi della Variante, la quale è finalizzata al potenziamento del sistema della cintura verde cittadina, all'incremento dei servizi pubblici e di quelli ecosistemici, all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento delle previsioni urbanistiche con i progetti di mobilità urbana, senza consumo di suolo.

L'osservazione non è accoglibile.

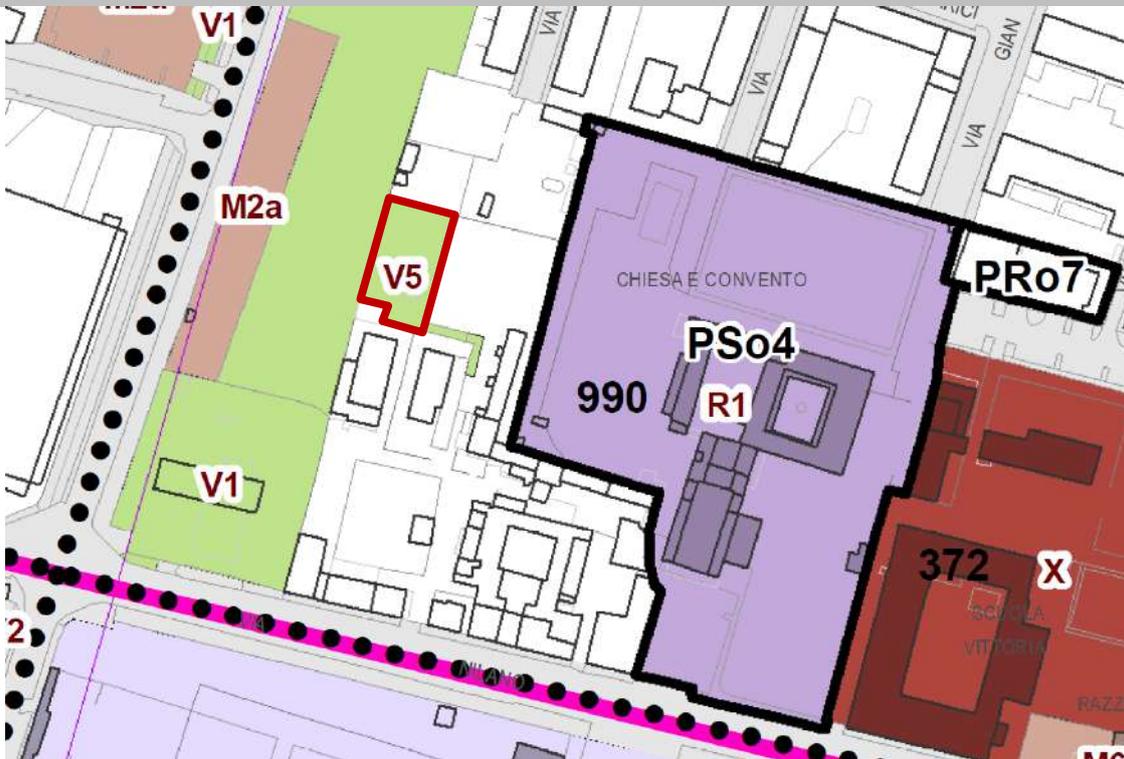
ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano delle Regole*



ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE *Piano dei Servizi*



ESTRATTO CARTOGRAFICO IV VARIANTE PGT ADOTTATA *Piano dei Servizi*

