

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI COLOGNE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 2 DEL 25 FEBBRAIO 2009

VARIANTE 2011

RELAZIONE MODIFICHE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE

AGGIORNAMENTO GENNAIO 2012

A SEGUITO DI APPROVAZIONE CON DELIBERA C.C. N.1 DEL 11 GENNAIO 2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

ASSOCIATI ASSOCIATI

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

ARCHITETTI:

SERGIO BAIGUERA

CLAUDIO BUIZZA

IGNAZIO IVAN TOGNAZZI

via Pascoli 3 - 25126 Brescia

ING. MANUELA FACCHI

ARCH. SILVIA ROBBA

Gruppo di progettazione:

ASSOCIATI ASSOCIATI

Sergio Baiguera

Claudio Buizza

Ivan Tognazzi

Architetti

Collaboratori:

Ing. Manuela Facchi

Arch. Silvia Robba

Raccordo con la struttura tecnica del Comune

Arch. Monica Raineri

Indice

A. Premessa	3
B. Le modifiche della Variante 2011 al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole	4
C. Calcolo delle quantità che si modificano a seguito della Variante 2011 al PGT.....	18
D. Elenco degli elaborati	22

A. Premessa

Il Comune di Cologne, situato in Provincia di Brescia, è dotato di Piano di Governo del Territorio, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 24 settembre 2008, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia, Serie inserzioni e concorsi n. 31 del 5 agosto 2009.

Il P. G. T. è stato successivamente modificato:

- con la Variante 2009 del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 2 dicembre 2009, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 dell'8 aprile 2010 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia, Serie inserzioni e concorsi n. 46 del 17 novembre 2010;
- con la Rettifica dell'art. 19 delle NTA del Piano delle Regole, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 3 agosto 2010 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia, Serie inserzioni e concorsi n. 46 del 17 novembre 2010.

Di seguito vengono illustrate le modifiche della Variante 2011 al P. G. T. riguardanti la cartografia delle previsioni di piano e la normativa del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

B. Le modifiche della Variante 2011 al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole

Nelle pagine seguenti sono riportate le principali motivazioni che hanno determinato le scelte dell'Amministrazione Comunale di Cologne per ciascuna variazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole e le informazioni essenziali ad essa relative. Le modifiche sono raggruppate nell'ordine seguente:

- Modifiche del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- Modifiche del Piano dei Servizi;
- Modifiche del Piano delle Regole.

A seguito dell'approvazione della presente variante, si dovrà provvedere inoltre all'adeguamento degli elaborati grafici del P. G. T..

MODIFICHE DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE

MODIFICA N. 1

L'individuazione cartografica delle variazioni delle previsioni di trasformazione del Documento di Piano

Nella cartografia del "Sistema dei servizi" del Piano dei Servizi e nella cartografia di Uso del suolo del Piano delle Regole vengono recepite le previsioni della Variante di modifica degli Ambiti di possibile Trasformazione del Documento di Piano vigente, che consistono nello stralcio degli ApT "E" e "G", nella riorganizzazione degli ApT "B", "C" e "F" in due ApT "B" e "C", e nella nuova previsione degli ApT "I" e "L".

MODIFICA N. 2

Le previsioni di riorganizzazione della rete stradale in funzione della soppressione dei passaggi a livello della linea ferroviaria Brescia-Bergamo-Lecco.

Nel Piano dei Servizi vengono recepite le previsioni della Variante contenute nel Documento di Piano relative al programma di interventi individuati per la soppressione dei passaggi a livello della linea ferroviaria Brescia-Bergamo-Lecco di v. Roma e di v. Peschiera a cui è correlato il nuovo collegamento stradale delle aree produttive con la viabilità posta a sud della ferrovia.

Buona parte della realizzazione degli interventi è prioritariamente prevista a carico delle aree di possibile trasformazione introdotte dalla variante, mentre la parte restante verrà attuata direttamente dall'Amministrazione Comunale. All'acquisizione delle aree relative dovrà in genere provvedere l'A. C., fatta eccezione solo per il tratto di v. Peschiera a lato dell'ApT "L", di cui è prevista la cessione. L'individuazione nel Piano dei Servizi delle previsioni relative alla viabilità consentono comunque all'A. C. la possibilità di una loro realizzazione, anche qualora non si dovessero attuare le previsioni di trasformazione del P. G. T. alle quali risultano connesse.

In base alle previsioni del P. S., i tracciati della nuova viabilità sono riportati anche nella rappresentazione cartografica di Uso del suolo del Piano delle Regole.

MODIFICA N. 3**Riclassificazione di ambito residenziale di espansione in atto da Zona C a Zona “B2” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada, viabilità e parcheggi pubblici**

La variazione è finalizzata alla riclassificazione dell'area del PL residenziale di v. Ponte Fabbro edificata con piano attuativo e ad esso assoggettata. La riclassificazione è possibile in quanto lo stesso piano attuativo è concluso e gli obblighi convenzionali risultano assolti e di conseguenza, in coerenza con la situazione di fatto, la parte edificata, la viabilità interna e i parcheggi privati, vengono individuati nella cartografia di Uso del suolo del Piano delle Regole come Zona “B2” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada, senza incremento della capacità edificatoria. I parcheggi pubblici a lato di v. Ponte Fabbro per una superficie di mq 110 vengono individuati come parcheggi pubblici esistenti nelle tavole del Sistema dei servizi del Piano dei Servizi, mentre le superfici di proprietà pubblica, della porzione stradale a lato di v. Ponte Fabbro e dei marciapiedi a lato della stessa via e di un tratto della strada di accesso veicolare all'area, sono classificati come aree destinate alla viabilità.

La riclassificazione dell'area relativa ai parcheggi pubblici esistenti determina un aumento, seppur modesto, pari a mq 110 della dotazione di piano di spazi pubblici per la sosta a servizio della residenza, con conseguente incremento del totale degli spazi per servizi pubblici che da mq 235.118 sale a mq 235.228.

MODIFICA N. 4**Riclassificazione di ambito produttivo di espansione in atto da Zona D2 a parte in Zona D3 – Attività terziarie esistenti, parte a nuova Zona “D4” – Aree Terziarie di completamento, viabilità e parcheggi pubblici**

La variazione è finalizzata alla riclassificazione delle aree del PL produttivo di v. Brescia, v. Ungaretti attuate con piano esecutivo e ad esso assoggettate. La riclassificazione è possibile in quanto dello stesso piano attuativo risultano assolti gli obblighi convenzionali e la cessione delle aree per standard e di urbanizzazione. Allo stato attuale risultano realizzati le opere di urbanizzazione e i parcheggi, e solo una parte della superficie fondiaria prevista dal piano attuativo è stata edificata, mentre, entro i termini di validità del piano attuativo, non è stata edificata buona parte delle aree destinate all'edificazione.

Con la presente variante, contestualmente alla necessaria riclassificazione delle aree del PL, l'Amministrazione Comunale intende riconsiderare il ruolo strategico dell'ambito interessato, in relazione anche alla vocazione terziario-commerciale dello stesso, posto tra un contesto produttivo a est e uno prevalentemente residenziale a ovest, all'interno dei quali peraltro la funzione commerciale potrebbe assolvere a un ruolo di opportuna interposizione tra destinazioni contrastanti.

In considerazione della particolare collocazione dell'area, in prossimità dell'asse stradale di v. Roma e v. San Pietro, di notevole importanza per il collegamento con Chiari, nonché della struttura viaria interna che è stata realizzata, si è ritenuto di assoluta rilevanza strategica, inserire tra le previsioni della Variante 2011 al PGT, la soppressione del passaggio a livello di v. Roma, che costituisce un fattore di criticità molto elevata per la mobilità intercomunale, prevedendo la formazione di un sottopasso della linea ferroviaria Brescia-Bergamo-Lecco in corrispondenza dell'asse stradale di v. Ungaretti, individuato come unico varco alternativo ancora possibile, in prossimità di v. Roma, ove, al contrario, non vi sono condizioni di spazio idonee alla formazione di un attraversamento sotterraneo della ferrovia. In relazione al diverso ruolo nell'assetto viario che verrebbe in tal modo ad assumere l'asse stradale di v. Ungaretti si prevede la riorganizzazione a rotatoria dell'intersezione di v. Brescia con la stessa v. Ungaretti, utilizzando gli spazi delle sedi stradali esistenti e in parte l'area del parcheggio pubblico posto

nel settore sud est della citata intersezione, realizzato nell'ambito dell'attuazione del PL e oggetto della sua riclassificazione, sottraendo alla dotazione complessiva di parcheggi una superficie di mq 310..

Nell'ambito della riclassificazione delle aree del comparto la variante prevede la possibilità di realizzazione della riorganizzazione viabilistica che comprende quindi la formazione del sottopasso della ferrovia, lo spostamento più a nord del collegamento di v. ponte Fabbro con v. Ungaretti, per consentire la realizzazione della rampa del sottopasso a nord della ferrovia, la formazione della rotonda all'intersezione tra v. Brescia e v. Ungaretti. Tali previsioni sono prevalentemente a carico dell'A. C. che ne prevede l'attuazione attraverso il Piano dei Servizi, strumento che, tra l'altro, consentirà l'acquisizione delle aree necessarie, non già di proprietà pubblica, qualora non venga data attuazione alle trasformazioni delle aree non edificate e oggetto della presente riclassificazione, a carico delle quali è prevista prioritariamente la relativa cessione.

La presente variante prevede la possibilità di trasformazione delle aree edificabili attraverso due Permessi di Costruire Convenzionati individuati con apposita perimetrazione e simbologia come nuova Zona D4 – Aree terziarie di completamento nelle tavole di Uso del suolo del Piano delle Regole e disciplinati nel nuovo art. 25.4 delle NTA del PdR:

- il PDC 1 in lato est di v. Ungaretti a destinazione commerciale-terziaria, compatibile con la destinazione produttiva esistente nelle aree limitrofe a est;
- il PDC 2 in lato ovest di v. Ungaretti, a destinazione commerciale-residenziale, omogenea e compatibile con le destinazioni residenziali e terziarie esistenti limitrofe a ovest.

Il riconoscimento con la variante della vocazione prevalentemente terziaria dell'area costituisce, rispetto alla precedente destinazione produttiva, una valorizzazione che, in applicazione di principi di perequazione analoghi a quelli generali del PGT, consente all'A. C. di prevedere attraverso la trasformazione delle aree il conseguimento, a carico rispettivamente del PDC 1 e del PDC 2, di due ulteriori obiettivi strategici:

- la cessione degli spazi da adibire a Servizi pubblici - Attrezzature di Interesse comune nel fabbricato esistente, realizzato in prossimità di v. Brescia, in area anch'essa oggetto di riclassificazione (in Zona D3) con la presente variante;
- la realizzazione e la cessione dell'area di un piazzale da adibire a autostazione delle linee del trasporto pubblico, che essendo in prossimità della stazione ferroviaria e del relativo parcheggio, costituisce una significativa dotazione a servizio della mobilità con funzione di interscambio tra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati, volta garantire un miglioramento delle infrastrutture di servizio e ad incentivare l'utilizzo dei mezzi pubblici di trasporto.

Inoltre in considerazione della vocazione riconosciuta all'ambito, delle caratteristiche tipologiche dell'edificio già costruito (più adatte a attività terziarie che produttive) e delle funzioni in esso insediate/insediabili, l'area edificata in prossimità di v. Brescia viene classificata nel Piano delle Regole in Zona "D3" – Attività terziarie esistenti.

MODIFICHE DEL PIANO DEI SERVIZI

MODIFICA N. 5

L'area per la realizzazione della nuova scuola primaria

Nel Piano dei servizi, in base alle stime di crescita della popolazione scolastica, viene recepita la previsione della Variante al PGT della realizzazione di una scuola primaria in sostituzione della struttura esistente.

L'area destinata alla realizzazione della nuova attrezzatura scolastica è individuata all'interno del nuovo ApT "I" previsto dalla Variante al PGT e la sua acquisizione è prevista prioritariamente attraverso l'applicazione dei criteri di negoziazione stabiliti dal piano vigente, che prevedono quale standard di qualità aggiuntivo, la cessione gratuita all'A. C. del 50 % delle aree interessate dall'attuazione dell'ApT.

L'area della nuova scuola primaria viene individuata specificamente anche nelle previsioni del Piano dei Servizi, dal quale viene altresì regolata, al fine di consentire comunque al Comune la possibilità di attuazione dell'intervento in caso non si desse attuazione alla citata area di trasformazione.

L'area individuata nel Piano dei Servizi ha una superficie complessiva di circa mq 14.620 che comprende l'area per la costruzione di un edificio scolastico fino a 25 classi, per i relativi spazi per la sosta e a verde, per la riorganizzazione a rotatoria dell'intersezione tra v. Santa Maria e v. Croce e per la formazione dell'accesso alla scuola, nonché l'area per la formazione di una pista ciclopedonale in lato ovest affiancata da una fascia a verde alberato di mitigazione, lungo il bordo a contatto con la campagna.

MODIFICA N. 5.1

Lo stralcio della previsione del Centro anziani

Essendo sopravvenuta la necessità di programmare gli interventi relativi alla realizzazione della nuova scuola primaria, oltre al già previsto ampliamento della scuola dell'infanzia, l'Amministrazione Comunale ha dovuto riconsiderare le previsioni del Piano dei Servizi. Gli interventi per le attrezzature scolastiche assumono senza dubbio carattere di priorità, costringendo di conseguenza l'Amministrazione Comunale, in una situazione di restrizione delle risorse economiche disponibili, a rinviare ad una successiva fase la realizzazione del Centro Anziani, la cui previsione viene pertanto stralciata dal Piano dei Servizi.

MODIFICA N. 6

L'area per la realizzazione degli edifici di culto

Nel Piano dei servizi, in base alle istanze pervenute da enti delle confessioni religiose, viene recepita la previsione della Variante al PGT di individuare aree idonee alla realizzazione di nuovi edifici di culto e attrezzature per servizi religiosi.

L'area destinata alla realizzazione dei luoghi di culto è individuata all'interno del nuovo ApT "L" previsto dalla Variante al PGT e la sua acquisizione è prevista prioritariamente attraverso l'applicazione dei criteri di negoziazione stabiliti dal piano vigente, che prevedono quale standard di qualità aggiuntivo, la cessione gratuita all'A. C. del 50 % delle aree interessate dall'attuazione dell'ApT.

L'area degli edifici di culto e attrezzature per servizi religiosi viene individuata specificamente anche nelle previsioni del Piano dei Servizi, dal quale viene altresì regolata, al fine di consentire comunque al Comune la possibilità di attuazione dell'intervento in caso non si desse attuazione alla citata area di trasformazione.

L'area individuata nel Piano dei Servizi ha una superficie complessiva di circa mq 7.426 che comprende l'area destinata alla costruzione di due edifici di culto, ai relativi spazi per la sosta e a verde, alla formazione di una fascia alberata a verde di rispetto della roggia Miola e di una fascia a verde alberato a lato di v. Peschiera e di mitigazione lungo i bordi restanti a contatto con la campagna, nonché l'area per l'ampliamento e la riqualificazione del tratto di v. Peschiera prospiciente l'ApT.

MODIFICA N. 7**Individuazione cartografica del tracciato della strada vicinale della Stretta in funzione della previsione di un percorso ciclopedonale che collega v. Marconi a v. S. Eusebio**

La Variante propone l'estensione della rete ciclopedonale volta a garantire la fruizione dello spazio rurale aperto nel settore ovest del territorio comunale e individua nelle tavole del Sistema dei servizi del Piano dei Servizi il tracciato per la formazione di un percorso ciclopedonale che coincide con la strada vicinale della Stretta, che attraverso un tratto di v. Marconi, collegherà il centro abitato fino alla campagna a ovest di v. S. Eusebio. Contestualmente viene riportato sulla base cartografica di piano, il tracciato completo della strada vicinale della Stretta, interessato dalla realizzazione del percorso ciclopedonale.

MODIFICA N. 8**Modalità di calcolo della superficie per parcheggi**

La Variante introduce una modifica normativa volta a precisare le modalità di calcolo della superficie degli spazi a parcheggio, mediante l'integrazione dell'art. 11 delle NTA del Piano dei Servizi inserendo dopo il terzo alinea del paragrafo 11.3 – *Quantificazione dei parcheggi pubblici, di uso pubblico o privati nelle varie zone urbanistiche* il nuovo alinea seguente:

- **Nel computo delle superfici dei parcheggi sono comprese le aree effettivamente destinate alla sosta e allo stazionamento degli autoveicoli, quelle dei relativi spazi di distribuzione e di manovra, nonché le aree di accesso solo se destinate a servizio esclusivo dei parcheggi; sono invece da escludere dal computo le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e ogni altro spazio non unicamente connesso alla funzione di parcheggio, anche qualora risulti indispensabile per accedere al medesimo. Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi alberati, le superfici a verde destinate alla piantumazione, potranno essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio, purché la loro superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta. La superficie totale degli spazi di sosta deve risultare prevalente rispetto a quella complessiva dei relativi spazi di distribuzione, di manovra, di accesso e a verde. Gli stalli per i posti auto non possono essere inferiori a mq 10 se paralleli alla corsia di marcia e a mq 11,5 in tutti gli altri casi.**

MODIFICHE DEL PIANO DELLE REGOLE**MODIFICA N. 9****Ridefinizione cartografica del confine comunale su base catastale**

La variazione è finalizzata alla sostituzione del confine del territorio comunale utilizzato nella base cartografica di piano con quello della mappa catastale, includendo in tal modo alcune aree che non risultano classificate dal piano vigente. Si tratta di alcune aree di margine del Mont'Orfano e di alcune aree agricole a nord ovest a confine con Erbusco e a sud a confine con Chiari, che pertanto vengono correttamente classificate nella cartografia del Piano delle Regole con la stessa classificazione già attribuita dal piano alle aree limitrofe:

- in Zona ambientale del Monte Orfano, in corrispondenza del monte a est e a nord ovest;

- in Zona ambientale pedecollinare, la porzione ai piedi del Mont'Orfano a est;
- in Zona ambientale di salvaguardia, due ambiti a nord;
- in Zona "E" agricola produttiva, l'area a nord ovest e quella a sud.

MODIFICA N. 10

Inserimento nella cartografia di piano della delimitazione dell'Ambito di Elevata Naturalità del Mont'Orfano.

La Variante al PGT riconosce l'ambito di elevata naturalità del Mont'Orfano disciplinato dall'art. 17 delle N. T. A. del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale, così come individuato nella tavola D dello stesso piano, come da perimetrazione della D. G. R. n. 3859/1985 e ne riporta la delimitazione nelle tavole di Uso del suolo del Piano delle Regole.

MODIFICA N. 11

Stralcio dalla perimetrazione del centro storico di una piccola porzione di area di pertinenza di edificio residenziale contemporaneo e conseguente riclassificazione della stessa in zona "B1"

La modifica è finalizzata alla riclassificazione di una limitata porzione di area, identificata dal mapp. 26 sub.10, f. 15 della mappa catastale, della superficie di circa mq 10, situata a ovest di v. Chiari, di pertinenza di edificio residenziale contemporaneo esistente e a questo adiacente, per consentirne la copertura della scala esterna che ricade in un ambito del Centro storico. Pertanto la porzione di area come sopra individuata, nelle tavole di Uso del suolo del Piano delle Regole, viene esclusa dal perimetro del Centro storico e viene riclassificata in Zona "B1" – Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva, come l'area edificata adiacente alla quale è connessa.

MODIFICA N. 12

Individuazione con definizione della normativa di tutela paesaggistica degli ambiti del tessuto edilizio residenziale contemporaneo e di completamento ricadente nella fascia ambientale pedecollinare

La Variante ai fini di una maggiore tutela del paesaggio pedecollinare individua nella cartografia di Uso del suolo del Piano delle Regole le aree del tessuto edilizio residenziale contemporaneo e di completamento inserite nella fascia pedecollinare situata alla base del Mont'Orfano e per le quali prevede l'applicazione di una specifica disciplina di tutela paesaggistica, appositamente definita, con la quale viene integrato l'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole mediante il nuovo punto "4 – **Tutela paesaggistica del tessuto edilizio residenziale contemporaneo e di completamento ricadente nella fascia ambientale pedecollinare**".

L'applicazione della disciplina di tutela si intende pertanto estesa anche all'ApT "A" disciplinato dal Documento di Piano, in quanto ricade nell'ambito di tutela.

Dati l'elevato valore paesaggistico e naturalistico, nonché l'alta sensibilità paesaggistico-ambientale, del territorio alle pendici del Mont'Orfano, la Variante introduce inoltre le seguenti modifiche riguardanti parte delle aree ricadenti nell'ambito come sopra individuato:

- prevede un contenimento delle potenzialità edificatorie delle aree edificabili della Zona "B1"
 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva, che pertanto vengono

- riclassificate nelle tavole di Uso del suolo del PdR, in Zona “B2” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada;
- per l’edificazione dell’area già classificata come B2 dal PdR vigente a sud di v. Cappuccini, individuata dai mapp 9 e 10 del f. 4 nella mappa catastale, stabilisce l’H massima ammessa di m 5,70, utilizzabile solo per 1/2 del rapporto di copertura dei singoli edifici, solo a condizione che gli stessi vengano realizzati con il solaio inclinato di copertura del primo piano;
 - per le aree già individuate come Verde Privato dalla precedente Variante 2009 al PGT e ora riclassificate come “B4” come descritto nella modifica successiva, non prevede possibilità di ampliamento degli edifici esistenti.

MODIFICA N. 13

Riclassificazione delle aree individuate come Verde Privato dalla variante al PGT 2009

La Variante 2011 al Piano delle Regole prevede la riclassificazione delle aree delle ville con giardini e parchi, precedentemente individuate come Verde Privato dalla Variante al PGT del 2009 con funzione di salvaguardia di particolari ambiti del territorio comunale. Le verifiche effettuate in occasione della stesura della presente variante hanno portato ad una conoscenza approfondita delle diverse situazioni, delle differenti caratteristiche degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, dell’epoca di costruzione e ai caratteri architettonici e stilistici degli stessi, in base ai quali le aree vengono in prevalenza riclassificate nelle tavole di Uso del suolo del PdR nella nuova Zona “B4” – Zona residenziale a densità bassa e disciplinate dal nuovo art. 22.4 delle NTA del Piano delle Regole, confermando in generale la scelta della precedente variante, di mantenere la valenza ambientale di tali aree in presenza di “architetture vegetali” e “per il contesto di aree verdi di filtro nell’abitato urbano”, distinguendo i seguenti casi:

- modifica 13.1 – riguarda alcuni edifici definiti dal PdR “Edifici di particolare interesse” di origine storica e pre/inizio novecento, tra i quali rientrano anche altri edifici che si trovano inseriti in un determinato contesto paesaggistico-ambientale (fascia ambientale pedecollinare) o attuati da pianificazione attuativa con limite di volumetria definita, per tutti questi edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di risanamento conservativo, entro i limiti delle altezze esistenti;
- modifica 13.2 – riguarda alcuni edifici definiti dal PdR “Edifici di particolare interesse” per tipologia e forma architettonica, per i quali è consentita una possibilità di incremento una tantum del 50 % dell’indice UF ma non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dell’esistente;
- modifica 13.3 – riguarda i restanti edifici riclassificati in zona B4, in quanto confermano le caratteristiche tipologiche generali di aree edificate a bassa densità, caratterizzate da consistenti spazi pertinenziali a verde, parco, giardino, ecc., per i quali è consentita una possibilità di incremento una tantum del 50 % dell’indice UF con possibilità di demolizione e ricostruzione dell’esistente.

La riclassificazione riguarda inoltre il caso seguente:

- modifica 13.4 – ad alcune aree non rientranti nelle casistiche precedenti viene riattribuita la classificazione precedente alla variante di Zona “B1” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva, fatta eccezione per le aree limitrofe a v. Marconi, che ricadendo nella fascia ambientale pedecollinare, vengono classificate o riclassificate in Zona “B2” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada al fine di contenere, per esigenze paesaggistico-ambientali, la potenzialità edificatoria entro limiti di compatibilità con il particolare contesto di riferimento, anche in coerenza con la scelta di riclassificare da B1 a B2 le aree che ricadono nell’ambito di fascia pedecollinare citato (cfr. Modifica n. 12).

La normativa delle aree a Verde Privato non trovando più applicazione alle precedenti aree edificate, viene di conseguenza ridefinita in funzione delle effettive destinazioni a giardino, parco, brolo e orto privati.

MODIFICA N. 14

Riclassificazione di porzione di area non più edificata di pertinenza a edificio residenziale di recente nuova costruzione in area adiacente

La modifica è finalizzata alla riclassificazione di un'area posta all'angolo nord-est dell'intersezione tra v. Brescia e v. Croce, individuata dal mapp. 140p f. 13 della mappa catastale, della superficie di circa mq 500, che nel piano vigente risulta edificata, ma che, di fatto, non lo è più, in quanto l'edificio preesistente è stato demolito nell'ambito dell'intervento di nuova costruzione recentemente realizzato nella porzione nord dello stesso mappale citato, al quale la stessa porzione di area risulta annessa come giardino di pertinenza. Pertanto l'area interessata dalla demolizione del fabbricato viene riclassificata nelle tavole di Uso del suolo del PdR da Zona "B1" – Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva, come individuata nel piano vigente, a Zona "B4" – Zona residenziale a densità bassa, come l'area edificata adiacente a nord (anch'essa riclassificata dalla presente variante, vedi Modifica n. 10.3), in cui la stessa è di fatto funzionalmente inclusa.

MODIFICA N. 15

Ridefinizione delle aree individuate come D1.a – Zona produttiva consolidata dalla variante al PGT 2009

La Variante 2011 al Piano delle Regole prevede la ridefinizione normativa delle aree produttive edificate poste a nord della strada provinciale SPBS 573 precedentemente individuate come D1.a – Zona produttiva consolidata dalla precedente Variante al PGT del 2009 con funzione di salvaguardia di particolari ambiti del territorio comunale compresi entro il limite della viabilità citata. La Variante 2009 ha introdotto per le aree produttive sopra individuate la nuova zona D1.a ammettendo per gli edifici esistenti unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nell'intenzione dell'Amministrazione Comunale di non consolidare ulteriormente la funzione produttiva di tali ambiti inseriti "in pieno centro abitato residenziale o attigue a zone adibite ad attrezzature pubbliche e quindi fonte di possibile inquinamento anche acustico, ...per la loro posizione e per il rapporto visivo ed ambientale che hanno con il Monte Orfano", intendendo a seguito di successive valutazioni strategiche più approfondite, definire eventuali possibili trasformazioni "in destinazioni maggiormente compatibili con la zona residenziale". Con la Variante 2011 vengono individuate le aree di possibile trasformazione e vengono stabilite le condizioni con le quali si intende favorirla, e viene complessivamente definita una nuova normativa articolata in relazione alle diverse situazioni.

La modifica consiste nell'individuazione nelle tavole di Uso del suolo del Piano delle Regole:

- delle aree limitrofe alla SPBS 573 (esclusi i comparti più ampi posti alle estremità a est e a ovest del centro urbano) come "PA.c", per le quali è ammessa, con piano attuativo, la trasformazione commerciale; una di queste aree, quella posta a est dell'intersezione tra v. Brescia e v. Ponte Fabbro, comprende anche le aree residenziali edificate, complementari agli edifici produttivi, alle quali viene estesa la possibilità di trasformazione prevista, che dovrà essere attuata contestualmente mediante il medesimo intervento unitario di sostituzione edilizia ammesso;

- delle aree edificate situate all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, come "PA.r" per le quali è ammessa, con piano attuativo, la trasformazione residenziale.

Per le altre aree viene definita la normativa generale della zona, mediante la riformulazione dell'art. 25.bis delle NTA del Piano delle Regole, che stabilisce le destinazioni ammesse e le modalità di intervento, consentendo entro limiti ritenuti compatibili, sostanzialmente per il comparto a est, soltanto completamenti ancora possibili, ma con parametri RC e UF più contenuti rispetto alla zona D1 produttiva consolidata e di completamento, mentre per il comparto a ovest della Trafilati Martin S. p. A., con disposizioni specifiche, la possibilità di realizzare attrezzature finalizzate esclusivamente alla tutela ambientale.

Lo stesso articolo stabilisce le regole di attuazione degli interventi di possibile trasformazione ammessi con piano attuativo per le aree PA.c e PA.r come sopra individuate.

MODIFICA N. 16

Riclassificazione di area residenziale edificata da Zona B2 a Zona B4

La modifica consiste nella riclassificazione di un'area residenziale edificata, limitrofa a v. Brescia, in lato nord, che presenta le caratteristiche di villa con giardino, analoghe a quelle di altre aree interessate dalla riclassificazione a Verde Privato con la Variante 2009 e successivamente a B4 con la presente variante. Pertanto applicando gli stessi criteri seguiti in casi simili per l'individuazione degli edifici nella nuova Zona B4, l'area viene riclassificata da Zona B2 come individuata nel PdR vigente a Zona B4 – Edilizia residenziale a densità bassa.

MODIFICA N. 17

Modificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

La Variante al PGT nella parziale revisione normativa del Piano delle Regole assume in generale gli obiettivi di conservazione delle preesistenze, dei relativi contesti e della loro tutela nei confronti dei nuovi interventi, del miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio, rivolgendo particolare attenzione agli ambiti significativi del territorio comunale e a quelli particolarmente sensibili.

Le modificazioni normative previste dalla variante, di seguito descritte, sono volte principalmente a precisare e ad integrare le NTA del Piano delle Regole in funzione delle esigenze di maggiore tutela e valorizzazione generale del patrimonio storico e naturale, paesaggistico e ambientale e per garantire condizioni di coerenza con la struttura insediativa e di qualità paesaggistica e ambientale nell'ambito dell'attuazione degli interventi in alcuni settori del territorio comunale e in determinati casi evidenziati dalla pratica gestionale del P. G. T., nonché delle eventuali opere di mitigazione degli effetti sulla percezione dei quadri paesaggistici.

La variante introduce numerose indicazioni specifiche e prescrizioni, in riferimento al paesaggio urbano e extraurbano, volte ad incidere direttamente sulla progettazione degli interventi e a conseguire un corretto inserimento nei contesti paesaggistici.

Le modificazioni normative relative ad alcuni ambiti del territorio già trattate dalle modifiche sopra riportate vengono di seguito accennate, rimandando alle descrizioni delle precedenti modifiche.

Dalle modificazioni seguenti non derivano rideterminazioni ex-novo della disciplina delle aree. Le conseguenti variazioni della capacità insediativa teorica residenziale e industriale di piano e della relativa dotazione di aree per standard si possono ritenere trascurabili.

Per la formulazione delle modifiche normative si rinvia al testo integrale comparato delle NTA del Piano delle Regole.

ART. 3 – Definizioni indici e parametri urbanistico-edilizi, punto 4 – SLP

La modifica consiste nel definire le condizioni di esclusione dal calcolo della SLP dei sottotetti con H media inferiore a m 1,50 e quelli ripartiti da muricci e tavelloni, nonché negli interventi di nuova costruzione, al fine di contenere entro altezze compatibili e di minore incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi gli interventi per il recupero o la nuova costruzione di sottotetti.

ART. 3 – Definizioni indici e parametri urbanistico-edilizi, punto 12.1 – NP

La modifica consiste nell'inserimento nelle norme della definizione del nuovo "Indice di piantumazione dell'area permeabile" al fine di poter introdurre, nell'ambito della realizzazione degli interventi edilizi, l'obbligo di piantumazione delle superfici permeabili delle aree, con funzione di mitigazione dell'impatto degli edifici dalle visuali sensibili, lungo i margini ove l'edificato incontra la campagna e per il potenziamento del verde urbano, garantendo sostenibilità e qualità ambientale agli insediamenti.

ART. 7 – Strumenti di attuazione, punto c)

La modifica riguarda una precisazione necessaria ad ammettere, nei casi specificati dalle norme, diversi modi di attuazione degli interventi rispetto ai piani attuativi, anche nei casi in cui ricorrano gli automatismi, previsti dal piano, per l'applicazione dell'obbligo di assoggettabilità degli interventi al piano attuativo.

ART.18 - Recinzioni

La modifica consiste nell'introduzione, per esigenze estetiche e di decoro urbano, del divieto di occultare alla vista gli spazi interni mediante l'applicazione di teli, ecc. alle recinzioni, precisando inoltre le dimensioni minime della maglia della rete metallica utilizzabile.

ART. 19 – Centro storico, punto 8) Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti

La modifica introduce alcune precisazioni sull'esecuzione delle piscine, oltre che all'esterno delle corti, anche in posizioni non contrastanti con i fronti degli edifici di pregio, da occultare alla vista dagli spazi pubblici e da rivestire di colore verde.

ART. 22 – Zone B, 3 – Modalità d'intervento

La modifica consiste nell'integrazione normativa relativa alle modalità di installazione degli impianti solari e fotovoltaici sulle coperture degli edifici, volte a conseguire, per ragioni estetiche, soluzioni integrate e ordinate, decorose e di basso impatto visivo.

ART. 22 – Zone B, 3 – Modalità d'intervento

La modifica, in coerenza con le scelte generali di contenimento delle altezze del tessuto urbano consolidato, entro i limiti dei tipi edilizi prevalenti che caratterizzano in larga misura il paesaggio urbano di Cologne, prevede la riduzione dell'H max da m 9,50 a m 7,50 per gli interventi ammessi con P. P. o P. R. per i fabbricati per attività produttive, per analogia con le limitazioni dell'altezza estese in genere a tutte le aree delle zone B, vedi modifiche agli articoli successivi.

ART. 22 – Zona B, Inserimento di un nuovo punto 4 – Tutela paesaggistica del tessuto residenziale contemporaneo e di completamento ricadente nella fascia ambientale pedecollinare
La Variante individua nelle tavole di Uso del Suolo del Piano delle Regole gli “Ambiti del tessuto residenziale contemporaneo e di completamento ricadenti nella fascia ambientale pedecollinare” per assoggettarli a specifici indirizzi di tutela paesaggistica per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi e per le eventuali opere di mitigazione nel contesto. Vedi anche Modifica n. 12.

ART. 22.1 – Zona “B1” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva
La modifica consiste nella limitazione dell’H max a m 7,50 per tutte le tipologie di edifici, in applicazione dei principi generali di contenimento delle altezze del tessuto urbano consolidato per esigenze di tutela paesaggistico-ambientale, con riferimento anche a quanto già indicato per la modifica dell’Art. 22 – Zona B, 3.

ART. 22.1 – Zona “B1” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva
La modifica consiste nell’inserimento dell’Indice di piantumazione dell’area permeabile NP = 1 ogni 6 m a confine e 1/30 mq SP, con riferimento a quanto già indicato per la precedente modifica dell’Art. 3.

ART. 22.2 – Zona “B2” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada
La modifica consiste nella riduzione dell’H max da m 9,50 a m 7,50 con riferimento a quanto già indicato per la modifica analoga dell’Art. 22.1 – Zona B1.

ART. 22.2 – Zona “B2” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada
La modifica consiste nell’inserimento dell’Indice di piantumazione dell’area permeabile NP = 1 ogni 6 m a confine e 1/30 mq SP, con riferimento a quanto già indicato per la precedente modifica dell’Art. 3.

ART. 22.2 – Zona “B2” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada, Disposizioni particolari
La modifica consiste nell’integrazione delle disposizioni particolari relative all’area a sud di v. Cappuccini per la limitazione dell’altezza degli edifici per esigenze paesaggistico-ambientali in funzione del minimo impatto degli inserimenti, con riferimento a quanto riportato per la modifica relativa all’introduzione degli indirizzi di tutela paesaggistica del tessuto consolidato in fascia ambientale pedecollinare, mediante il nuovo punto 4 dell’Art. 22 – Zona B.

ART. 22.4 – Zona “B4” – Edilizia residenziale a densità bassa
Nuovo articolo che disciplina le ville con giardino
Vedi Modifica n. 13

ART. 23 – Zona “C” – Edilizia residenziale di espansione in atto

La modifica consiste nell'estensione anche alla Zona C della disciplina relativa alle modalità di installazione degli impianti solari e fotovoltaici sulle coperture degli edifici, con le stesse motivazioni sopra riportate per la medesima modifica relativa alle Zone B, Art. 22, 3.

ART. 24 – Verde privato

Riformulazione della normativa pertinente alle aree solo a verde non più edificate, a seguito della riclassificazione di queste ultime in zona B

Vedi Modifica n. 13

ART. 25 – Zone “D”, Inserimento nuovo punto “Criteri di tutela paesaggistica per l’inserimento degli edifici produttivi”

La modifica è finalizzata a integrare la normativa con specifici indirizzi di tutela paesaggistica per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi relativi agli edifici produttivi e per le eventuali opere di mitigazione nel contesto.

L'applicazione della disciplina di tutela viene estesa, con analoghe finalità, anche all'“Ambito di possibile localizzazione di insediamenti produttivi a mezzo SUAP” disciplinato dal Documento di Piano.

ART. 25.1 – Zona “D1” – Zona produttiva consolidata e di completamento

La modifica consiste nell'inserimento dell'Indice di piantumazione dell'area permeabile NP = 1 ogni 6 m lungo i lati a confine con strade e spazi pubblici e lungo i lati rivolti verso la campagna, comunque fino a 1/30 mq SP su altri lati o in altri spazi interni all'area, con riferimento a quanto già indicato per la precedente modifica dell'Art. 3.

ART. 25.1bis – Zona “D1.a” – Zona produttiva consolidata

Precisazione delle Destinazioni d'uso e delle Modalità d'intervento e parametri urbanistico-edilizi, Disposizioni particolari e normativa per le Trasformazioni ammesse con Piano Attuativo

Vedi Modifica n. 15

ART. 25.3 – Zona “D3” – Attività terziarie esistenti

La modifica consiste nell'inserimento del Rapporto di permeabilità RP = minimo 20 % - SP/SF ammissibile e dell'Indice di piantumazione dell'area permeabile NP = 1 ogni 6 m lungo i lati a confine con strade e spazi pubblici e lungo i lati rivolti verso la campagna, comunque fino a 1/30 mq SP su altri lati o in altri spazi interni all'area, con riferimento a quanto già indicato per la precedente modifica dell'Art. 3.

ART. 25.4 – Zona “D4” – Aree terziarie di completamento

La modifica consiste nell'inserimento nelle NTA del nuovo articolo che disciplina la trasformazione delle aree non edificate dell'ex PL produttivo di v. Brescia.

Vedi Modifica n. 4.

ART. 27 – Zona “E” Agricola produttiva

La modifica è finalizzata a integrare la normativa di tutela del patrimonio storico e culturale presente nelle aree agricole, mediante la precisazione dell'insieme di manufatti, elementi architettonici e decorativi che vanno sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro.

ART. 27 – Zona “E” Agricola produttiva, punto 2 – Modalità d'intervento e parametri urbanistico-edilizi

La modifica consiste nell'integrazione normativa relativa alla precisazione di prescrizioni di tutela del paesaggio agrario e del territorio rurale, nei casi di installazione a terra, ove ammessi, degli impianti solari e fotovoltaici

ART. 27 – Zona “E” Agricola produttiva, punto 2 – Modalità d'intervento e parametri urbanistico-edilizi, A) Per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura

A seguito della recente modifica con D. C. C. n. 27 del 21 luglio 2011 del Regolamento Locale di Igiene comunale si rende necessario coerenzare le N. T. A. del Piano delle Regole con le variazioni introdotte relative al rispetto delle distanze degli allevamenti da aree a destinazione diversa da quella agricola, eliminando i paragrafi a1) e a2) del punto 2 dell'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, e richiamando in materia l'applicazione delle disposizioni del R. L. I..

ART. 27 – Zona “E” Agricola produttiva, punto a3) Parametri edilizi e B) Per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola

La modifica introduce una precisazione a chiarimento dell'applicazione degli indici di copertura e di densità fondiaria in Zona “E” Agricola produttiva, fissati rispettivamente per la realizzazione delle attrezzature e delle abitazioni dei diversi tipi di attività delle aziende, che sono da intendere come non cumulabili tra loro.

ART. 28 – Patrimonio edilizio extra urbano Insediamenti agricoli di valore storico-ambientale, Modalità di intervento, inserimento del nuovo punto c)

La modifica consiste nell'inserimento, nel paragrafo delle Modalità di intervento dell'art. 28, del nuovo punto c), che contiene le prescrizioni dettagliate di tutela e riqualificazione relative all'utilizzo di materiali, tecniche di posa, colorazioni, ecc., nonché alle esecuzioni vietate negli interventi sul patrimonio edilizio extra urbano degli insediamenti agricoli di valore storico-ambientale.

ART. 30 – Tutela ambientale del territorio, nuovo punto g)

La modifica è finalizzata a integrare la normativa:

- per la tutela del patrimonio storico e culturale, nelle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico, mediante l'inserimento del nuovo punto g) nell'Art. 30, contenente la precisazione dell'insieme di manufatti, elementi architettonici e decorativi che vanno sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro, così come la modifica dell'Art. 27 per la Zona “E”;
- per la salvaguardia del paesaggio agrario nelle aree collinari e pedecollinari aggiungendo, in calce al precedente punto g) le prescrizioni generali e quelle particolari per gli ambiti destinati alla viticoltura.

ART. 31 – Zona ambientale del Monte Orfano

La modifica consiste in variazioni e integrazioni del testo dell'articolo volte a rafforzare i dispositivi di difesa dell'integrità paesaggistica, ambientale e ecologica del Mont'Orfano, nonché di tutela, valorizzazione e riqualificazione, mediante:

- la revisione della normativa per l'eliminazione della possibilità di realizzazione delle cantine, nonché del riferimento relativo al convento dei Cappuccini, già individuato e regolato dalla zona A1;
- l'introduzione di nuove norme e prescrizioni di tutela per gli interventi;
- l'inserimento delle necessarie prescrizioni relative alla manutenzione e riqualificazione delle installazioni radio-ricetrasmittenti e dei ripetitori per servizi di telecomunicazioni esistenti.

ART. 32 – Zona ambientale pedecollinare

La modifica consiste in variazioni e integrazioni del testo dell'articolo:

- per una maggiore tutela degli insediamenti di valore storico ambientale ricadenti nella Zona ambientale pedecollinare, limitando l'ammissibilità degli interventi soltanto a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché applicando le modalità d'intervento stabilite per le tipologie "Case di pregio e loro rustici" del centro storico, nonché le norme del patrimonio edilizio extra urbano per le destinazioni d'uso e per i materiali da impiegare;
- per la limitazione della possibilità di realizzare cantine solo interrato, della superficie realizzabile, nonché per l'esecuzione delle opere di mitigazione e per il risarcimento della vegetazione eventualmente interessata.

ART. 34.bis Capanni di caccia, nuovo articolo

La modifica consiste nell'introduzione di un nuovo articolo che vieta la realizzazione di nuovi capanni di caccia e stabilisce le modalità di intervento per la manutenzione e il restauro solo dei manufatti esistenti.

ART. 35 – Beni costitutivi del paesaggio (Carta condivisa del paesaggio), punto 1 – Rilievi isolati nella pianura – Monte Orfano

La modifica consiste nella variazione dell'art. 35 delle N. T. A. del Piano delle Regole a seguito del riconoscimento del Mont'Orfano, introdotto dalla Variante al PGT:

- quale "Ambito di elevata naturalità", nel quale ricadono le aree della parte superiore dello stesso monte, così come individuato dal Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici (S. I. B. A.) della Regione Lombardia, assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico del P. T. R. e dell'art. 86 delle N. T. A. del P. T. C. P., nonché agli Indirizzi di tutela già riportati nell'art. 35 delle N. T. A. del Piano delle Regole;
- quale "Area prioritaria per la biodiversità" nell'ambito del progetto "Reti ecologiche della pianura lombarda".

ART. 35 – Beni costitutivi del paesaggio (Carta condivisa del paesaggio), punto 7 – Canali irrigui, rogge

La modifica consiste nell'integrazione della normativa mediante alcune prescrizioni per l'utilizzo agricolo dei canali irrigui e delle rogge, che, pur confermando sostanzialmente gli indirizzi di tutela del piano vigente, sono finalizzate a vietarne la manomissione e a introdurre le

disposizioni da rispettare negli interventi di consolidamento delle sponde e di regimazione delle acque, nonché per le mitigazioni in caso di attuazione di programmi di riordino irriguo.

ARTT. 19 – Centro storico, punto3 – Destinazioni d'uso

22 – ZONE “B”, punto1 – Destinazioni d'uso

25.1 – “D1” – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO, punto1 – Destinazioni d'uso

25.3 – “D3” ATTIVITÀ TERZIARIE ESISTENTI

25.4 – “D4” ATTIVITÀ TERZIARIE DI COMPLETAMENTO

La modifica consiste nell'integrazione della normativa delle aree di seguito specificate finalizzata a vietare i locali di pubblico spettacolo e le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e quelle nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza, in quanto sono considerate attività in contrasto con la funzione residenziale. Si tratta di una misura cautelativa a favore del carattere prevalentemente residenziale di ampi settori del tessuto consolidato del centro urbano. La modifica riguarda pertanto le aree del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale prevalente comprendenti il Centro storico e le zone B, nonché le zone D3 e D4 in quanto sono rispettivamente inserite nelle adiacenze di ambiti consolidati a destinazione residenziale prevalente, nonché le aree produttive D1, D1.a e D2 (per le quali valgono le prescrizioni per le destinazioni d'uso della D1) a contatto e/o limitrofe alle aree a destinazione residenziale.

C. Calcolo delle quantità che si modificano a seguito della Variante 2011 al PGT

In conseguenza delle modifiche al P. G. T. introdotte con la presente variante, relative agli ambiti di possibile trasformazione residenziale, variano i dati del piano vigente relativi:

- alla SLP prevista negli ApT che diminuisce da mq 20.001 a mq 13.552, determinando una riduzione della capacità insediativa teorica stimata in termini di stanze, che scende da 1.515 a 1.070;
- agli abitanti di previsione che diminuiscono da 947 a 669;
- alla quantità esistente di aree a standard, che aumenta da mq 235.118 a mq 235.228, a seguito della riclassificazione del parcheggio inserito nel PL di v. Ponte Fabbro;
- alla quantità prevista di aree a standard che aumenta da mq 22.727 a mq 43.387, considerando le riduzioni delle aree a parcheggio previste nel PL produttivo di v. Brescia in base alla ridefinizione della Variante, alle aree a standard degli ApT “I” e “L” inserite come nuove previsioni nel Piano dei Servizi.

In conseguenza delle variazioni al Piano delle Regole non si modificano i dati relativi al dimensionamento di piano e al consumo di suolo e sono assolutamente trascurabili le variazioni relative alla zone B, in riferimento alla capacità insediativa residenziale teorica e alla dotazione minima e alla quantità prevista di aree per standard di piano.

Pertanto come riportato nelle successive tabelle di riepilogo dei dati riferiti al PGT vigente e alla Variante 2001, la nuova quantità complessiva di aree a standard, esistenti e previste, aumenta da mq 257.845 del piano vigente a mq 278.615, che, in rapporto al numero di abitanti teorici 8.269 (residenti 7.600 + previsti 669), determina la dotazione totale di aree a standard per la residenza di mq 33,69, superiore a quella del piano vigente, pari a mq 30,79.

Riepilogo generale aree a standard per la residenza – PGT Vigente

Destinazione	Superficie Mq	Abitanti		mq/ab effettivo
		residenti 31/12/2007	Effettivi di previsione	
Aree a standard esistenti	235.118	7.428		31,65
Aree a standard di progetto	22.727		947	24,00
Totale	257.845	8.375		30,79

Riepilogo generale aree a standard per la residenza – Variante 2011

Destinazione	Superficie Mq	Abitanti		mq/ab effettivo
		residenti 31/12/2010	Effettivi di previsione	
Aree a standard esistenti	235.228	7.600		30,95
Aree a standard di progetto	43.387		669	57,08
Totale	278.615	8.269		33,69

A seguito delle modifiche introdotte dalla Variante 2011 al P. G. T. le tabelle del punto 7. Sostenibilità dei costi dei servizi, della Relazione del Piano dei Servizi vengono rettificare come segue:

INTERVENTI PREVISTI NEL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2011/2013

	OPERA	IMPORTO Euro
2011	Sistemazione e ampliamento scuola dell'infanzia	555.000,00
2012	Piste ciclabili e ciclopedonali	220.000,00
2013	Piste ciclabili e ciclopedonali	220.000,00
	Manutenzione straordinaria del cimitero	200.000,00
Totale		1.195.000,00

Quadro delle risorse disponibili

Tipologie risorse disponibili	Disponibilità finanziaria			Totale
	Anno 2011	Anno 2012	Anno 2013	
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	-	-	-	-
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	-	-	-	-
Entrate acquisite mediante apporti di capitale privato	-	-	-	-
Trasferimento immobili	-	-	-	-
Stanziamiento di bilancio	555.000,00	120.000,00	300.000,00	975.000,00
Altro	-	100.000,00	120.000,00	220.000,00
Totale	555.000,00	220.000,00	420.000,00	1.195.000,00

OPERE REALIZZABILI NEL TERRITORIO COMUNALE NEL DECENNIO E STIMA COSTI

Tipologia	Tipo di intervento	Stima dei costi €
Sistemazioni stradali	Piste ciclabili e ciclopedonali	440.000,00
	Ampliamento via Peschiera con formazione di sottopasso ferroviario	1.500.000,00
	Formazione sottopasso ferroviario via Ungaretti, collegamento a via Molino e ampliamento di via Molino fino all'intersezione con via San Pietro	1.150.000,00
	Riorganizzazione a rotatoria dell'intersezione tra via Brescia e via Ungaretti	280.000,00
	Riorganizzazione a rotatoria dell'intersezione tra via Brescia e via Ponte Fabbro	200.000,00
Edilizia sociale e scolastica	Sistemazione a ampliamento scuola dell'infanzia	555.000,00
	Nuova scuola primaria: prima fase 20 classi	5.500.000,00
Totale		9.625.000,00

Opere di manutenzione straordinaria annuali e stima costi

Tipologia	Tipo di intervento	Stima dei costi €
Patrimonio	Manutenzione straordinaria	100.000,00
Viabilità	Manutenzione straordinaria	100.000,00
Ambiente (aree verdi)	Manutenzione straordinaria	50.000,00
Totale		250.000,00

N.B. I servizi tecnologici di acquedotto, metanodotto fognatura e depurazione assolvono alla loro manutenzione attraverso le tariffe.

Opere di manutenzione ordinaria annuali e stima costi

Tipologia	Tipo di intervento	Stima dei costi €
Patrimonio	Manutenzione ordinaria	150.000,00
Viabilità	Manutenzione ordinaria	50.000,00
Ambiente (aree verdi)	Manutenzione ordinaria	100.000,00
Totale		300.000,00

RIEPILOGO

Programmi opere pubbliche	Stima costi del quinquennio
Opere pubbliche nel decennio	9.625.000,00
Manutenzioni straordinarie	1.250.000,00
Manutenzioni ordinarie	1.500.000,00
Totale	12.375.000,00

I costi così preventivati vengono accollati in parte ai futuri interventi edilizi, quali standard di qualità aggiuntivi in proporzione ai futuri abitanti teorici previsti (stanze).

STIMA ENTRATE IN RELAZIONE AGLI AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE

Tipologia	Monetizzazione Standard €	Standard di qualità aggiuntivo €	Disponibilità finanziaria di bilancio €
Ambito "A"	100.000,00	380.000,00	480.000,00
Ambito "B"	100.000,00	305.000,00	405.000,00
Ambito "C"	200.000,00	625.000,00	825.000,00
Ambito "D"	200.000,00	-	200.000,00
Ambito "H"	210.000,00	500.000,00	710.000,00
Ambito "I"	70.100,00		70.100,00
Ambito "L"	200.000,00		200.000,00
Totale	1.080.100,00	1.810.000,00	2.890.100,00

D. Elenco degli elaborati

RELAZIONE MODIFICHE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE MODIFICHE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE:
 ALLEGATO A – RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE LIMITROFE ALLA STAZIONE FERROVIARIA – SCHEMA PLANIMETRICO CON L'INDIVIDUAZIONE DELLA NUOVA FERMATA DEL TPL, DEI PERCORSI E DELLE FASCE D'INGOMBRO DEGLI AUTOBUS
 scala 1:1000

PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE
 (con comparazione tra le parti oggetto di variante e quelle variate)

ELABORATI GRAFICI

PIANO DEI SERVIZI

TAVOLA 3a – SISTEMA DEI SERVIZI vigente
 con individuazione degli ambiti oggetto di variante
 scala 1:3000
 TAVOLA 3a – SISTEMA DEI SERVIZI variata
 scala 1:3000

Estratto TAVOLA 3 – SISTEMA DEI SERVIZI vigente
 con individuazione degli ambiti oggetto di variante
 scala 1:5000
 TAVOLA 3 – SISTEMA DEI SERVIZI variata
 scala 1:5000

PIANO DELLE REGOLE

TAVOLA 1 – RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA USO DEL SUOLO vigente
con individuazione degli ambiti oggetto di variante scala 1:5000
TAVOLA 1 – RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA USO DEL SUOLO variata scala 1:5000
TAVOLA 1a – RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA USO DEL SUOLO variata
scala 1:3000

ASSOCIATI ASSOCIATI
Arch. Sergio Baiguera

Brescia, gennaio 2012