



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 1 del 11/01/2013, pubb. B.U.R.L. n° 20 del 15/05/2013

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e ss. mm. e. ii.

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT - 2022

Relazione illustrativa di variante

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Publicato sul B.U.R.L. n° del.....

ESTENSORE VARIANTE

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Matteo Rizzi

Geom. Roberto Fiore

ESTENSORE P.G.T.

Arch. Mario Finocchio

2 0 2 2 (ns. rif. 588-U)



architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

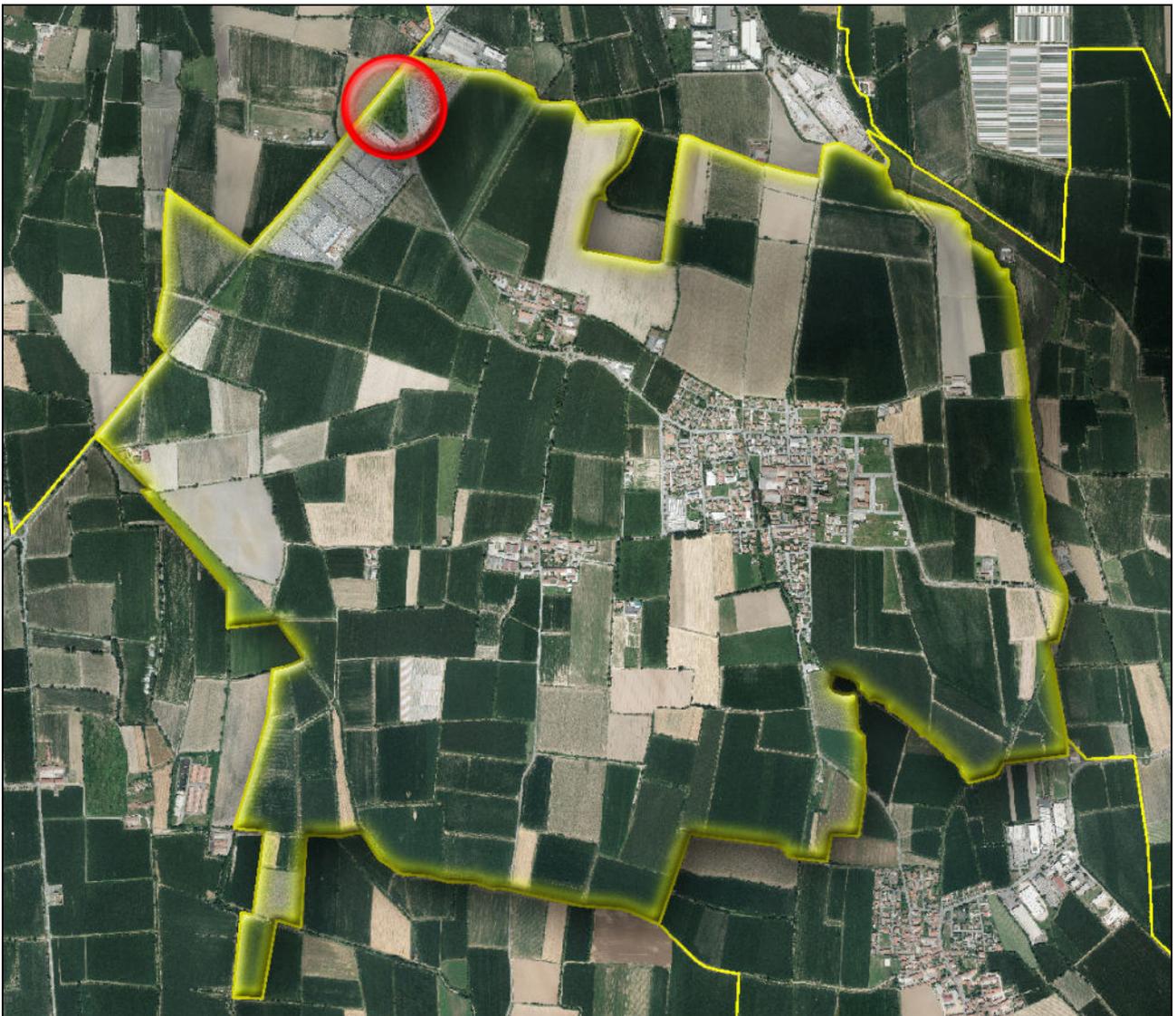
INDICE

<u>SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI BRANDICO</u>	<u>2</u>
<u>OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE</u>	<u>3</u>
<u>MODIFICA PROPOSTA</u>	<u>4</u>
<u>BILANCIO URBANISTICO DELLA VARIANTE</u>	<u>23</u>
<u>ELABORATI OPERATIVI DEL PGT DI VARIANTE</u>	<u>24</u>
<u>ELABORATI PROPEDEUTICI DEL PGT DI VARIANTE</u>	<u>24</u>
<u>ALLEGATI PROPEDEUTICI ALLA LETTURA DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE</u>	<u>24</u>

SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI BRANDICO

Il Comune di Brandico è dotato di proprio Piano di Governo del Territorio redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii. Tale strumento è stato adottato in data 31 luglio 2012 con delibera di Consiglio comunale n. 13 (pubblicazione sul BURL n. 34 – Serie Avvisi e Concorsi – del 22 agosto 2012) ed **approvato in data 11 gennaio 2013 con delibera di Consiglio comunale n. 1; ai sensi di Legge, con la conseguente pubblicazione sul BURL n. 20 – Serie Avvisi e Concorsi – del 15 maggio 2013 il PGT originario entrava effettivamente in vigore.**

A seguito dell'approvazione dell'aggiornamento dei Piani delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui alle delibere del Consiglio comunale n. 21 del 17/06/2016 e n. 37 del 27/11/2017, sono state apportate distinte varianti puntuali al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi attraverso la nuova classificazione in “Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale” di aree ed immobili già classificati dal PGT vigente quali “Servizi pubblici”. Alla data di redazione della presente variante risulta approvata ed in attesa di pubblicazione sul BURL la variante puntuale al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del giorno 8 giugno 2022.



Localizzazione delle aree di variante rispetto al territorio amministrativo comunale

OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente variante è finalizzata alla modifica della destinazione urbanistica di un previsto ambito commerciale mediante una sua conversione alla destinazione produttiva, in assonanza con l'ambito urbanistico limitrofo.

In base ad una metodologia operativa consolidata, la variante puntuale, nel corso del presente documento, viene esaminata dapprima in approfondimento puntuale e successivamente all'interno del bilancio complessivo dell'intero PGT rispetto ai temi fondamentali della materia urbanistica; in tal senso si provvede a definire, con la presente relazione illustrativa:

- le informazioni e gli estratti funzionali all'individuazione dell'area oggetto di modifica, con evidenza della situazione *ex ante* ed *ex post*;
- la descrizione della modifica a livello operativo ed i riflessi attesi rispetto all'operatività delle previsioni, con una disamina dei riflessi presso gli atti di Piano secondari o interessati indirettamente dalle azioni di variante;
- l'indicazione dei principali elaborati di Piano da variare, con specifica attenzione all'adeguamento degli elaborati con vigenza operativa;
- la quantificazione dell'incidenza della variante puntuale rispetto al dimensionamento generale di Piano, articolata per funzioni e destinazioni;
- la quantificazione dell'incidenza della variante puntuale rispetto alla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e/o rispetto al fabbisogno della medesima tipologia di aree ed attrezzature;
- le modifiche rispetto alla situazione vigente in tema di consumo di suolo;
- il bilancio ecologico del suolo ai sensi delle vigenti emanazioni in materia;
- la presentazione in estratto della normativa di riferimento resa in forma comparata per l'inequivocabile raffronto dei contenuti.

Alla disamina puntuale della previsione di variante fanno seguito il bilancio e l'incidenza della stessa rispetto agli equilibri complessivi dello strumento urbanistico locale, con particolare riferimento alla verifica della sostenibilità delle scelte dal punto di vista della dotazione di aree a standard pubblico ed all'inquadramento della variante rispetto ai vincoli rappresentati dalla legge regionale sul consumo di suolo.

In applicazione della metodologia operativa scelta, è possibile recepire in modo efficace e celere le disposizioni discendenti dalla valutazione ambientale della variante.

In virtù dei propri caratteri di puntualità, la presente variante non modifica la struttura e la metodologia pianificatoria del PGT vigente, né integra il compendio degli elaborati operativi di Piano, ma li modifica funzionalmente alle strette necessità applicative.

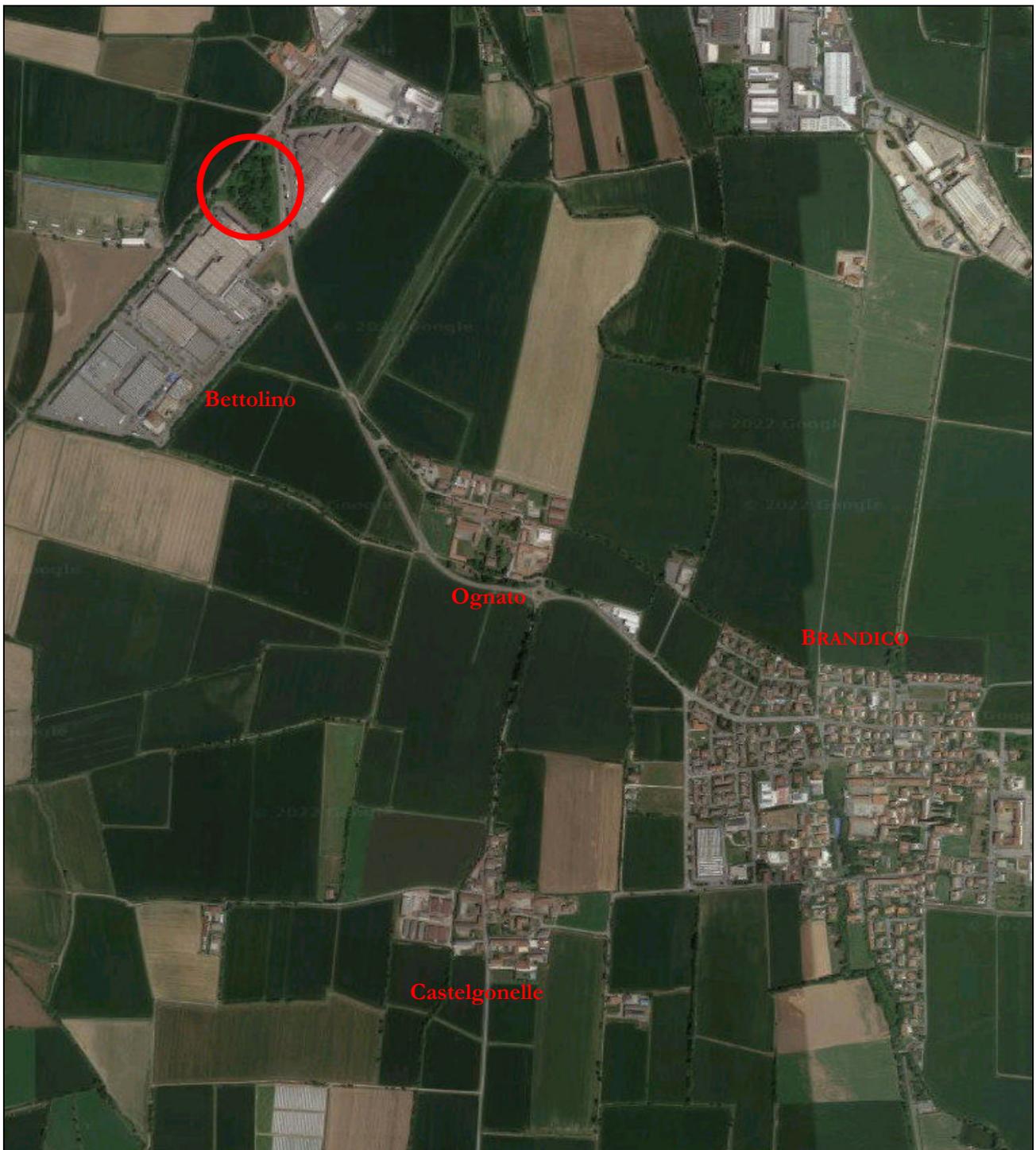
Si precisa che le elaborazioni di variante tengono conto dei contenuti delle precedenti procedure di variante puntuale al PGT vigente, ad oggi approvate e in fase di pubblicazione sul BURL per la loro piena efficacia.

MODIFICA PROPOSTA

Contenuti

La presente modifica riguarda aree inedificate allo stato di fatto poste al margine occidentale del territorio comunale, presso la località Bettolino, lungo la SP 235 “Orceana”.

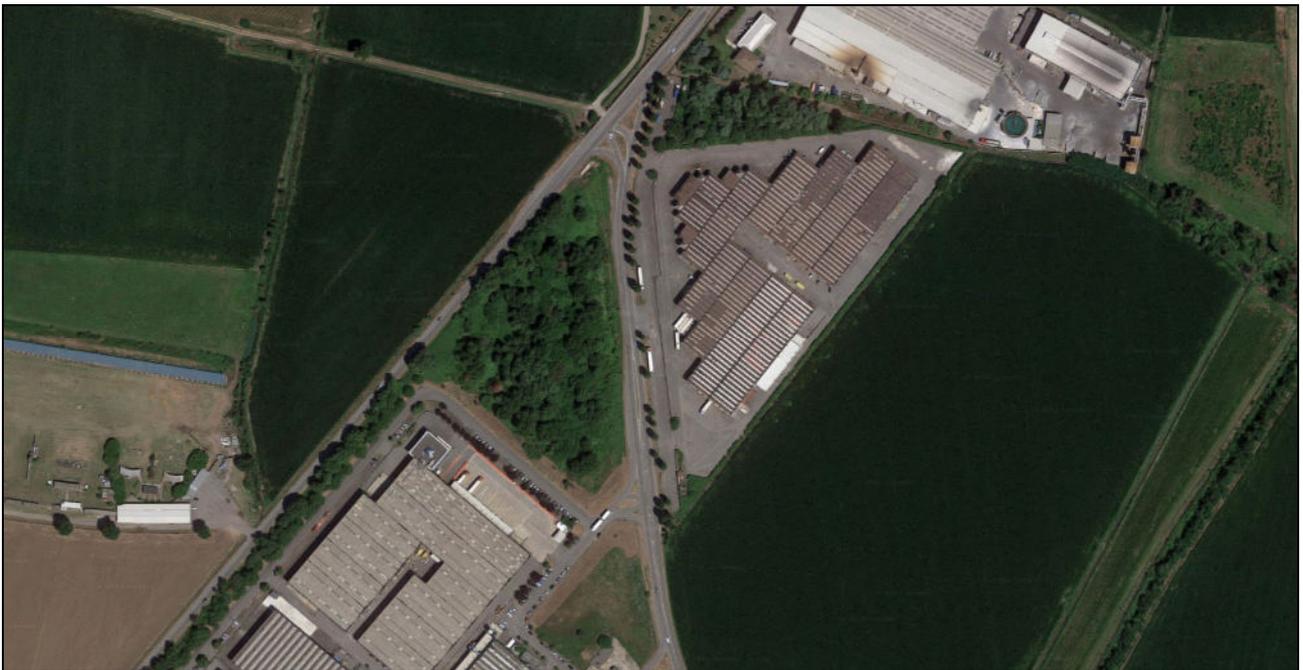
Si tratta di un’area classificata dal vigente PGT come “Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale interessati da P.A. già convenzionati”; in assonanza alla vocazione delle aree così come evidenziata dalle destinazioni contestuali del PdR vigente, con la variante se ne propone una classificazione ai fini produttivi, a completamento della dotazione esistente della zona artigianale della frazione summenzionata.



Ortofotocarta: localizzazione delle aree oggetto di variante presso il polo artigianale della località Bettolino

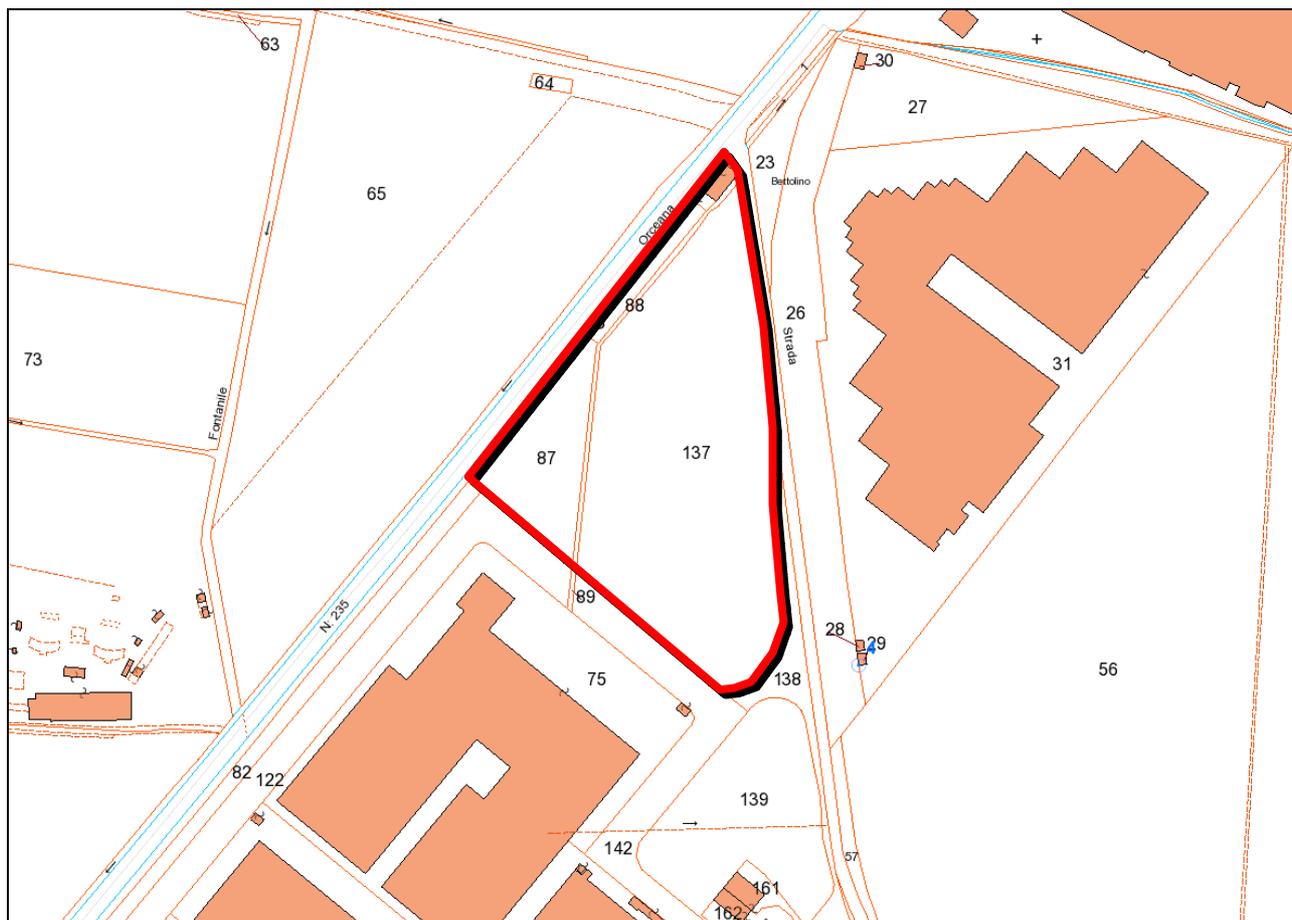
Ai sensi del PGT vigente, le aree sono assoggettate alla disciplina dell'articolo 26 (*“Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale interessati da piani attuativi già convenzionati”*) delle NTA del Piano delle regole; in tal senso, lo strumento urbanistico comunale evidenzia la vocazione al completamento urbano delle stesse sin dall'entrata in vigore del PGT originario, le cui previsioni, *in situ*, non constano essere mai state oggetto di variazione anche a fronte dell'evidente conformità dei luoghi ad usi prettamente antropici, condizione accentuata dalla favorevole ubicazione dei siti presso la trama delle principali infrastrutture viarie di collegamento intercomunale; tuttavia, in ragione della mancata attuazione delle previsioni di trasformazione, il passare del tempo ha connotato gli spazi in disamina con caratteristiche di naturalità.

Allo stato di fatto, entro il comparto di intervento, al proprio margine settentrionale, si rileva la presenza di un edificio privo di rilevanza ambientale, in stato di abbandono e di decadimento strutturale.



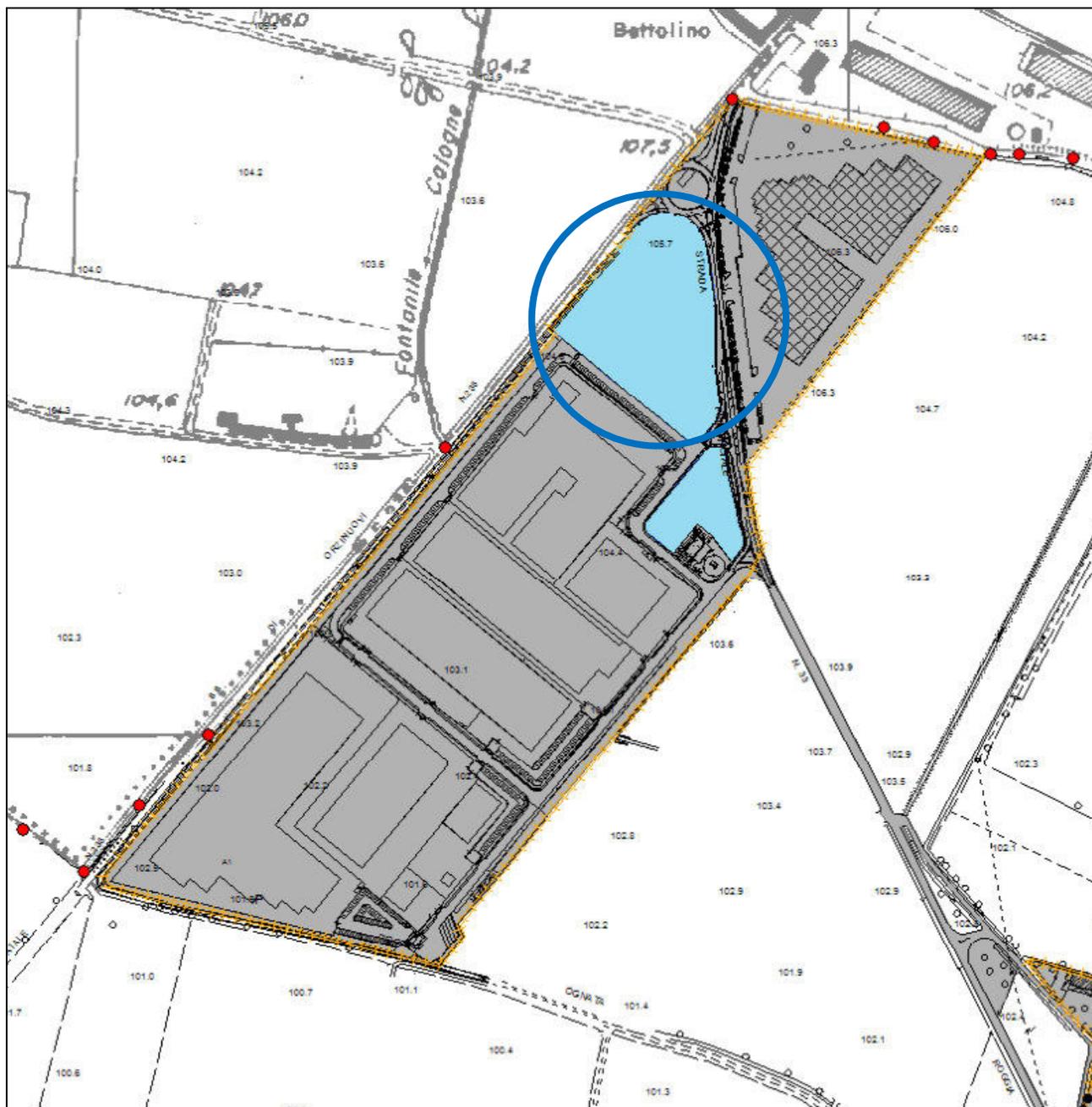
Vista delle aree di variante su ortofotocarta e dalla SP33, verso Ognato: la mancata attuazione delle previsioni vigenti ha determinato l'attuale rinaturalizzazione dei siti

Le aree oggetto di variante sono identificate ai mappali n. 2, 3, 87, 88 e 137 del foglio 1 del catasto terreni.



Catasto terreni con individuazione degli immobili oggetto di variante

Le aree oggetto di variante hanno una superficie pari a **circa 23.376 mq**. Le variazioni urbanistiche proposte riguardano esclusivamente le previsioni del Piano delle Regole, contemplando una modificazione del regime delle aree vigente come sopra anticipato (da “*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale interessati da piani attuativi già convenzionati*” a “*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva*”) e, pertanto, funzionalmente all’applicazione delle Norme di Piano, il passaggio delle previsioni dalla giurisdizione dell’articolo 26 a quella dell’articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione dello specifico atto di Piano interessato. In relazione ai contenuti del *corpus* normativo di Piano vigente, la modifica proposta contempla l’integrazione del sopra richiamato articolo 24 mediante l’introduzione di disposti normativi di tipo particolareggiato riferibili al singolo ambito oggetto di variante funzionalmente al previsto subordine dell’attuazione delle previsioni di variante alla realizzazione della rotatoria di previsione già individuata dal PGT vigente a nord del comparto in disamina, all’intersezione tra la SP235 e la SP33. In virtù dell’appartenenza degli immobili in oggetto al tessuto urbano consolidato ed in relazione alle previsioni puntuali definite dal PdR del PGT vigente, le destinazioni di previsione non risultano in contrasto con le indicazioni prevalenti del PTR e del PTCP vigenti. Si ritengono pertanto non necessari ulteriori approfondimenti della documentazione operativa e di indirizzo degli strumenti urbanistici sovraordinati. L’appartenenza delle aree al tessuto urbano consolidato è riscontrabile sin dagli elaborati del PGT originario che, alla tavola “T04 Consumo di Suolo” del Documento di Piano, le annovera – per l’appunto - entro il tessuto urbano consolidato puntualmente definito (perimetrazione gialla come definita presso la tavola di merito, riportata in estratto a seguire). La summenzionata tavola, nelle more delle proprie finalità, individua le aree oggetto di variante quali soggette a previsioni di consumo di suolo puntualmente recepite dallo stato delle previsioni dello strumento urbanistico comunale previgente (PRG).

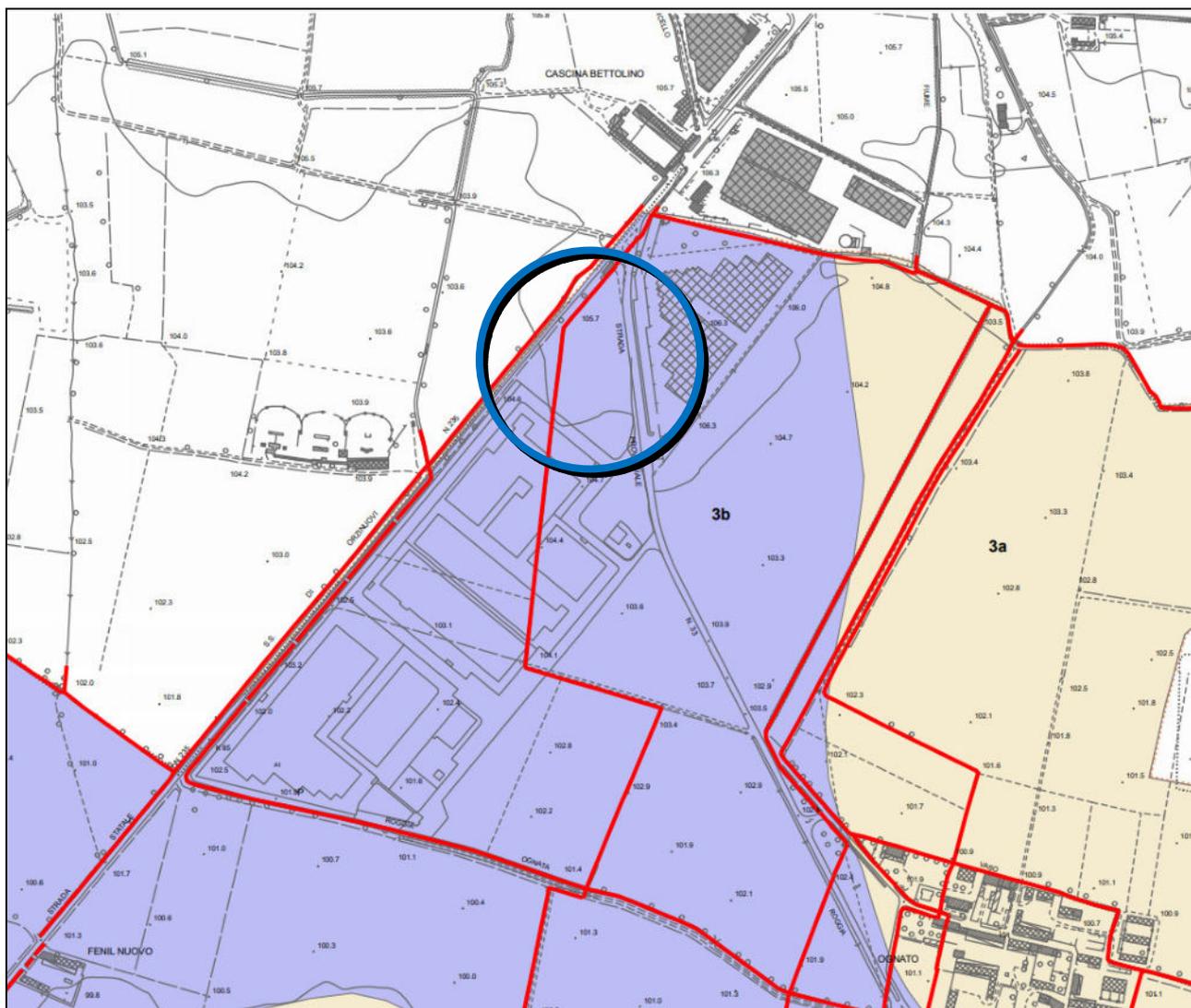


(PGT vigente) Estratto della tavola “T04 Consumo di Suolo” con localizzazione (in blu) dell’ambito di variante

In virtù dello stato delle previsioni in vigore presso le aree interessate dalla variante, **non si rilevano incongruenze tra la modifica proposta dalla presente variante ed i contenuti degli studi di settore vigenti**, trattandosi di previsioni di trasformazione consolidate e già oggetto di positiva valutazione ambientale.

Con particolare riferimento allo studio geologico comunale allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale, si rileva che la Tavola 7 “Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano” dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT classifica gli immobili in oggetto in classe 3b, in analogia a quanto definito – in particolare - per l’intero tessuto edificato e di completamento della località artigianale di contesto. Ricordando che le variazioni di azionamento riguardano aree già insediate allo stato di fatto, **non si rilevano incongruenze tra le variazioni di destinazione sostanziate nella variante ed i contenuti delle norme operative di Piano connesse alle classi di fattibilità geologica, comunque sovraordinate e da**

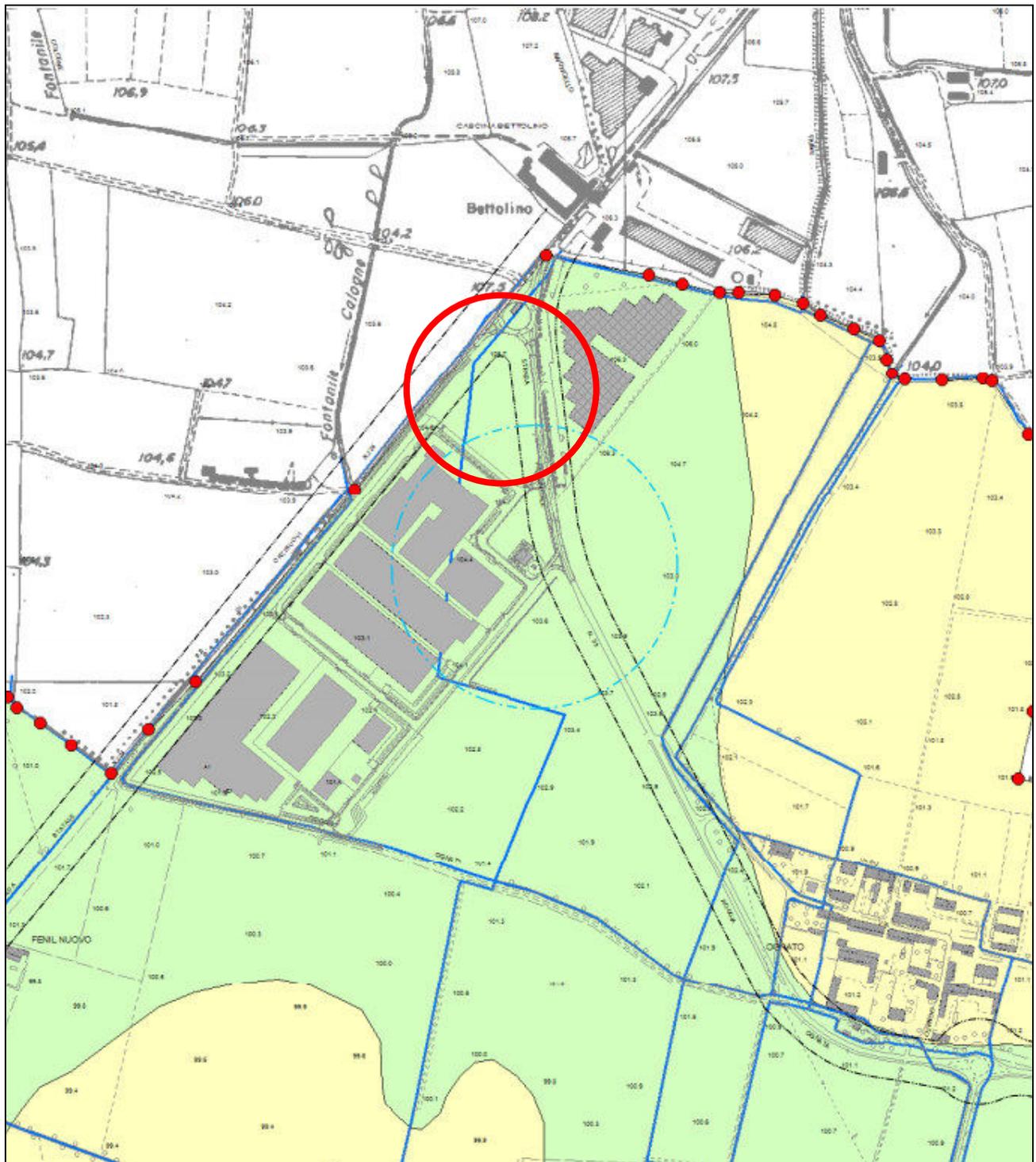
rispettare in toto in sede di progettazione ed attuazione, in particolar modo per quanto attiene al rispetto delle fasce assoggettate a gravi limitazioni riferite al reticolo idrico esistente, la cui localizzazione, comunque, non preclude in toto uno sviluppo progettuale coerente. Le carte tematiche di merito del PGT vigente localizzano puntualmente i corpi idrici determinanti tali tipi di preclusioni (classe 4 di fattibilità geologica); si prende a riferimento, *in primis*, la “Carta di fattibilità delle azioni di Piano” (tavola 7) dello studio sulla Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio del giugno 2010; tale cartografia – come detto – classifica le aree di variante in classe di fattibilità geologica 3b e, parimenti, individua linearmente i tratti del reticolo idrico minore (RIM) che definiscono un’inedificabilità assoluta entro una fascia di 4 m. Come appare evidente dalla lettura della cartografia in parola, tali tracciati interessano significativamente la zona produttiva che definisce lo scenario di intervento all’oggetto della presente variante; in particolare, a partire dal limite settentrionale del territorio amministrativo comunale, in prossimità dell’intersezione tra la SP235 e la SP33, si rileva un tracciato del reticolo idrico minore che, entro le aree di intervento, dopo aver costeggiato la SP235 parallelamente all’infrastruttura viaria stessa, verso sud, a circa metà del comparto, devia il proprio corso verso est, fino ad intercettare le altre aree del consolidato produttivo esistente e sovrapporsi alle relative edificazioni.



(PGT vigente) Estratto Tav. 7 “Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano” con localizzazione (in blu) dell’ambito di variante – i tracciati del RIM indagati sono riportati in rosso

Parimenti, la tavola 12 “Studio geologico - Carta di fattibilità” del Documento di Piano del gennaio 2013 rappresenta i medesimi tracciati sovrapponendo a questi gli edifici esistenti e lasciandone intravedere l'andamento originariamente definito dallo studio geologico comunale solo tra gli spazi interstiziali alle edificazioni.

La legenda della cartografia in parola ripropone la medesima fascia di rispetto (4 m) mentre non contempla la zonizzazione in classi di fattibilità geologica.



(PGT vigente) Estratto Tav. 12 “Studio geologico - Carta della fattibilità” con localizzazione (in rosso) dell'ambito di variante.

Non entrando in questa sede nel merito delle potenziali discrepanze riportate nelle cartografie del PGT vigente in termini di individuazione (quanto meno nel contesto delle aree oggetto di variante) del reticolo idrografico e delle relative fasce di rispetto, si ritiene di evidenziare che, **relativamente alle aree di intervento, il sistema idrografico non appartiene alle acque pubbliche e, pertanto, il relativo andamento è modificabile funzionalmente ad un razionale sviluppo del progetto insediativo**, tenuto peraltro conto del reale stato di fatto dei luoghi anche nel merito di tali componenti.

Si richiamano in questo senso i contenuti del comma 17 (“Nuove lottizzazioni”) dell’articolo 9 (“Fattibilità geologica per le azioni di piano e reticolo idrico minore”), punto 9.3 (“Normativa di polizia idraulica”), delle vigenti NTA del PdR del PGT.

17 NUOVE LOTTIZZAZIONI

In relazione ai corsi d’acqua non demaniali, ubicati nelle aree edificabili previste dal P.G.T. comunale, è consentito presentare progetti di sistemazione idraulica attraverso:

1. la sostituzione di terminali irrigui o di corsi d’acqua aventi l’unica funzione di allontanamento delle acque meteoriche dalla superficie oggetto di studio con la rete comunale di fognatura bianca;
- 2. lo spostamento di corsi d’acqua in alveo privato con permuta del terreno già interessato dal vecchio alveo con quello interessato dal nuovo tracciato.**

La realizzazione del nuovo percorso dovrà essere effettuata ai sensi dell’art. 115 del D. Lgs. 152/2006 e, in ogni caso, l’assetto urbanistico della lottizzazione dovrà assicurare gli interventi di manutenzione del corso d’acqua.

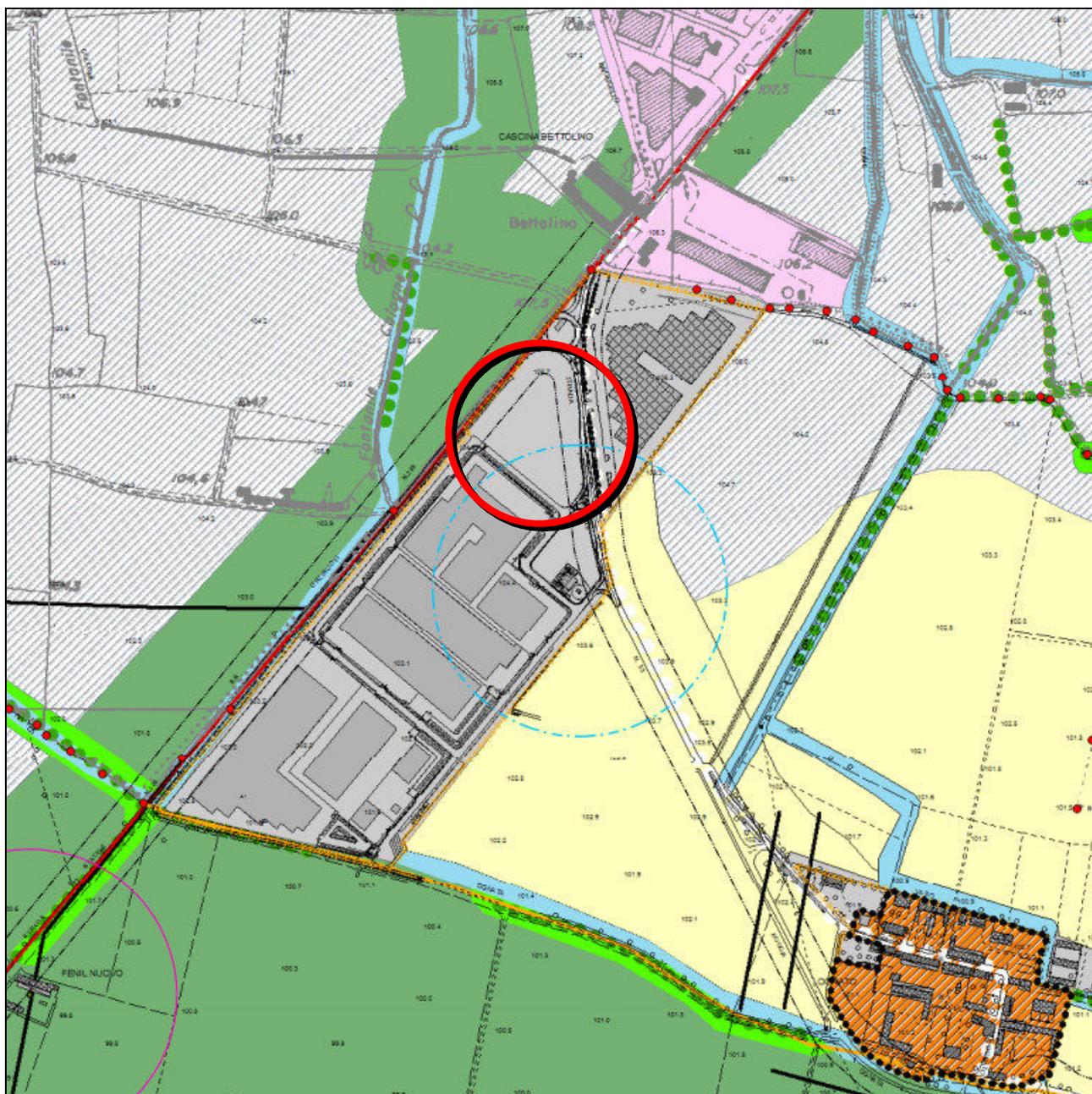
A riguardo, nell’ambito del piano di lottizzazione si ritiene consigliabile l’affiancamento al nuovo corso d’acqua di aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici e/o delle strade e/o di zone a verde pubblico.

Solo in casi eccezionali è consentito il contatto diretto con zone a verde privato; in ogni caso dovrà essere assicurata l’accessibilità al corso d’acqua a scopo manutentivo.

I progetti di sistemazione idraulica di un’area edificabile dovranno essere sottoposti all’approvazione dell’Ufficio Tecnico Comunale e dovranno essere corredati:

1. da relazione idraulica a firma di un tecnico qualificato che giustifichi le scelte progettuali adottate e ne evidenzi le migliori sotto l’aspetto della funzionalità idraulica;
2. da una relazione ambientale riguardante l’inserimento nel territorio dei corsi d’acqua con particolare riferimento all’art. 115 del D. Lgs. 152/2006;
3. dalla proposta di individuazione delle fasce di rispetto in conformità al presente regolamento;
4. della individuazione delle eventuali opere soggette a concessione ed ai canoni regionali di polizia idraulica;
5. dalle domande di concessione compilate in conformità al presente regolamento per ogni opera idraulica di cui al punto precedente.

Sempre in virtù dei contenuti della variante e dello stato di fatto degli immobili, visti anche gli indici ed parametri di Piano applicabili in base alle specifiche NTA di zona connesse alle previsioni vigenti e di variante, quanto proposto non incide su eventuali valutazioni di tipo paesaggistico-ambientale e/o ecologico-naturalistico. In particolare, la tavola “T07 Paesistica” del Documento di Piano del PGT vigente classifica per intero gli immobili in oggetto come “Aree edificate” e, parimenti, non evidenzia su di essi, né nell’immediato intorno, elementi di rilevanza paesistica che siano significativi per le valutazioni e le considerazioni da espletare in disamina della variante. Preso atto dello stato attuale dei luoghi, si evidenzia come l’inselvaticamento dei suoli causato dalla mancata attuazione delle previsioni sia irrilevante da un punto di vista di una qualificazione paesaggistica di rilievo; in tal senso, si osserva che ai sensi dell’articolo 42 della LR 31/2008, comma 4, lettere d) e d-ter), richiamato anche il relativo comma 6, le presenze arboreo-arbustive presenti non qualificano gli areali quali superfici boscate.

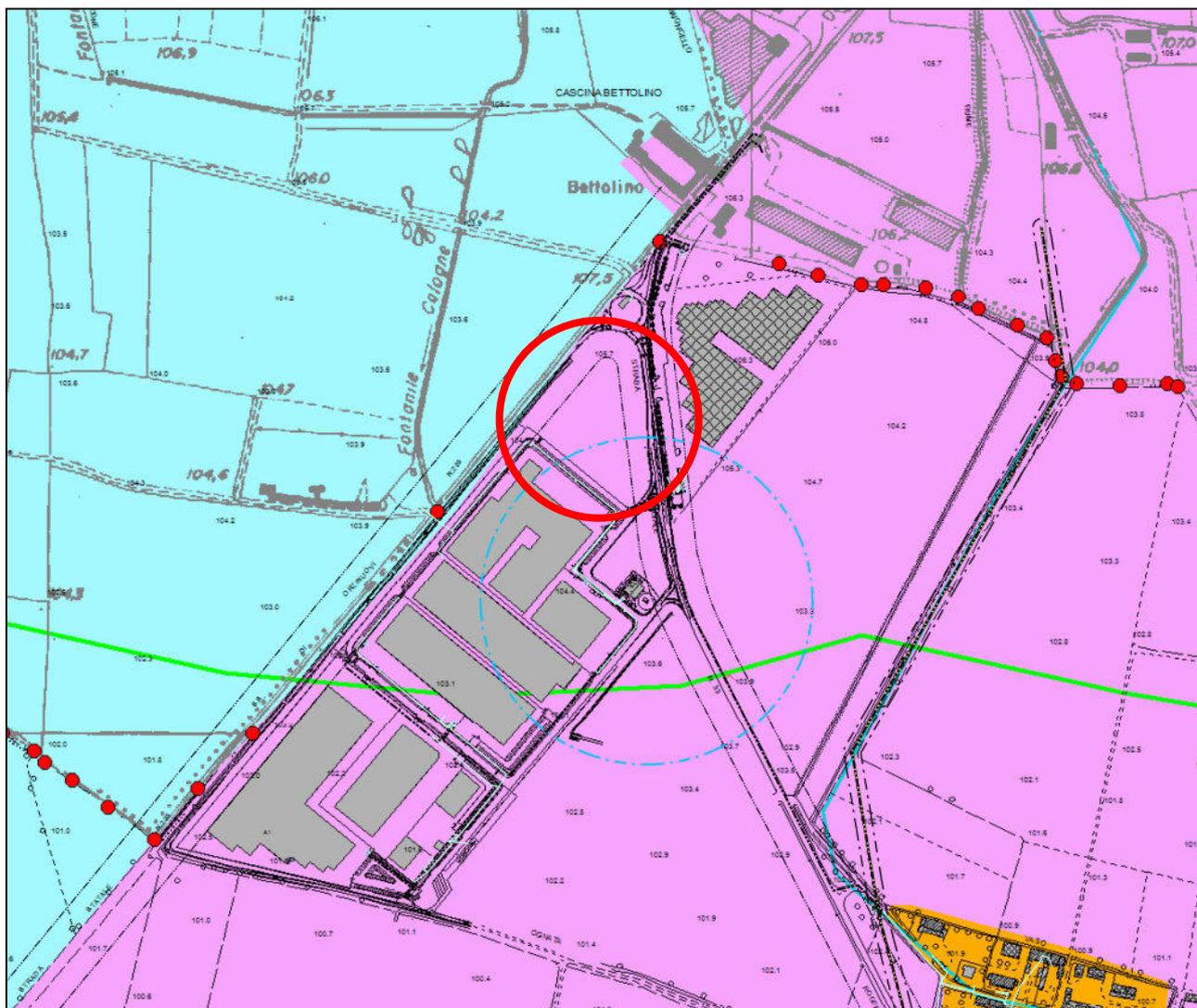


(PGT vigente) Estratto della tavola “T07 Paesistica” con localizzazione (in rosso) dell’ambito di variante

Parimenti, la tavola “T09 Estratto Rete Ecologica PTCP” del Documento di Piano del PGT vigente classifica per intero gli immobili in oggetto analogamente al resto del compendio consolidato che attornia il nucleo edificato della zona artigianale di Bettolino, secondo il mosaico territoriale previsto dalla Rete Ecologica Provinciale vigente al tempo di redazione del PGT originario.

Le cartografie non evidenziano su di essi, né nell'immediato intorno, elementi di rilevanza ecologica che siano significativi per le valutazioni e le considerazioni da espletare in disamina della variante.

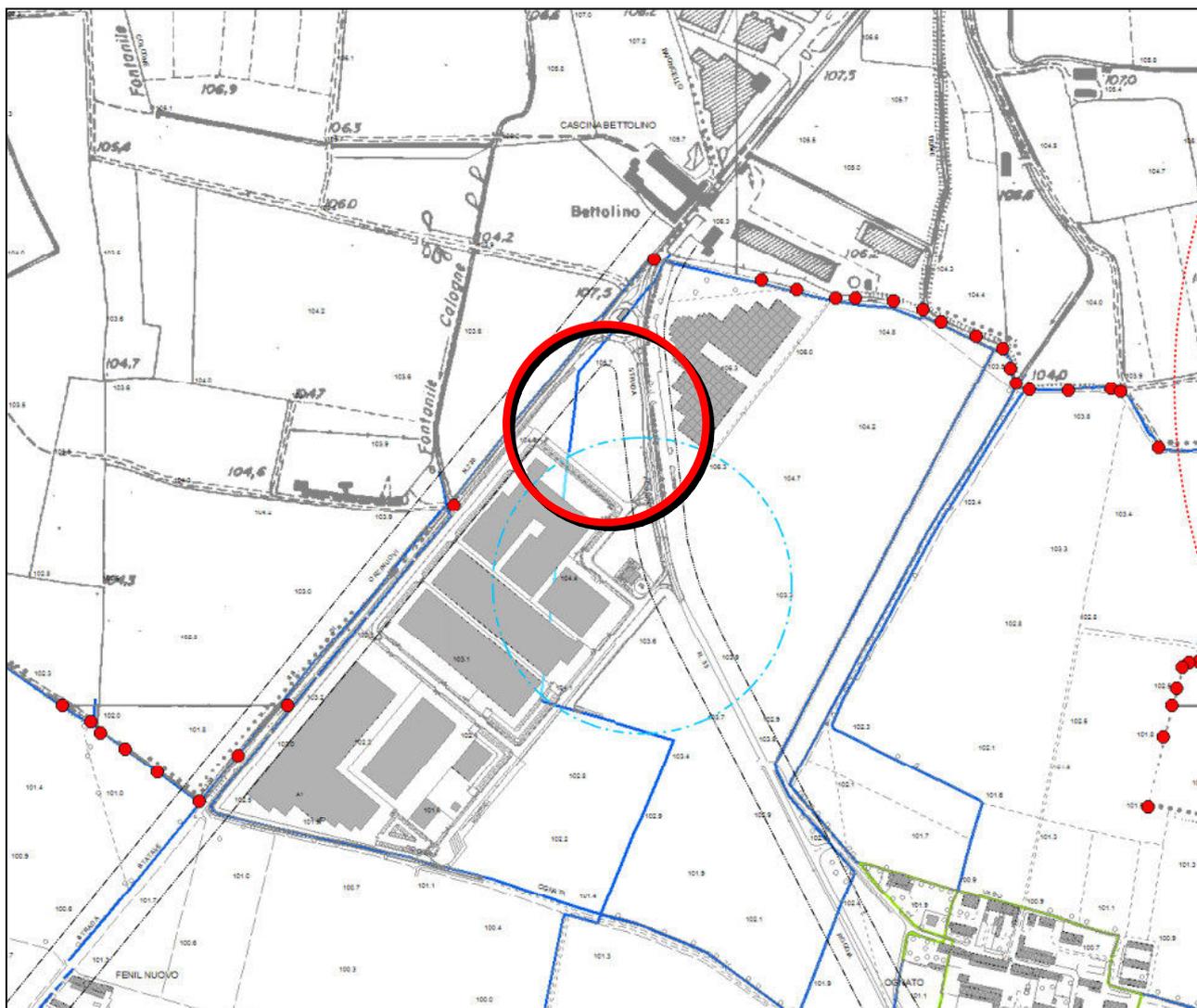
A prescindere dalla vetustà delle elaborazioni tematiche novellate, tali condizioni sono riscontrate anche allo stato di fatto. Si evidenzia in tal senso che, pur rilevata la rinaturalizzazione dei siti in virtù della mancata attuazione delle previsioni consolidate dalla strumentazione urbanistica comunale, il contesto delle aree di intervento definisce una vocazione di queste indubabilmente di tipo antropico, anche in virtù del sistema delle barriere infrastrutturali ed insediative esistenti che circoscrivono gli attuali spazi naturali ricompresi nell'ambito di approfondimento puntuale entro un compendio privo di significatività sistemica rispetto alla maglia connettiva della rete ecologica. Gli spazi interessati dalle previsioni di trasformazione, in questo senso, già allo stato di fatto risultano privati di permeabilità ecologica da e verso i sistemi agricoli ad ovest ed est del compendio insediativo.



(PGT vigente) Estratto della tavola “T09 Estratto Rete Ecologica PTCP” con localizzazione (in rosso) dell'ambito di variante

Per completezza, pur datane la superfluità in virtù dello stato delle previsioni vigenti raffrontato ai contenuti della variante, per lo *screening* della documentazione significativa di Piano qui presentato si prende in considerazione la cartografia relativa al sistema dei vincoli. Presso il complesso documentale di PGT comunale vigente, il tema dei vincoli è parzialmente affrontato alla tavola “T11 Studio Geologico Carta dei Vincoli”. Tale elaborato contiene ed evidenzia vincoli di tipo amministrativo che interessano direttamente le aree oggetto di analisi, senza tuttavia inibire le proposte di variante qui presentate.

Si rilevano, in particolare, l'interferenza parziale di tracciati del reticolo idrico superficiale ad alto grado di tutela, la cui presenza è coerenziata con la definizione della classi puntuali di fattibilità geologica già analizzate in precedenza (ad eccezione della fascia di rispetto relativa, qui definita in 10 m in luogo dei 4 m stabiliti dalla carta di fattibilità geologica), e l'interclusione parziale delle aree nella fascia di rispetto (200 m) del pozzo di captazione per acque ad uso idropotabile ubicato al margine della zona artigianale. Dei fattori qui rilevati sarà da tener conto in fase di predisposizione del progetto attuativo, adottando le opportune scelte progettuali per il rispetto della normativa di settore vigente. Si richiama in ogni caso quanto già svolto in precedenza in tema di verifica degli elementi di fattibilità geologica.



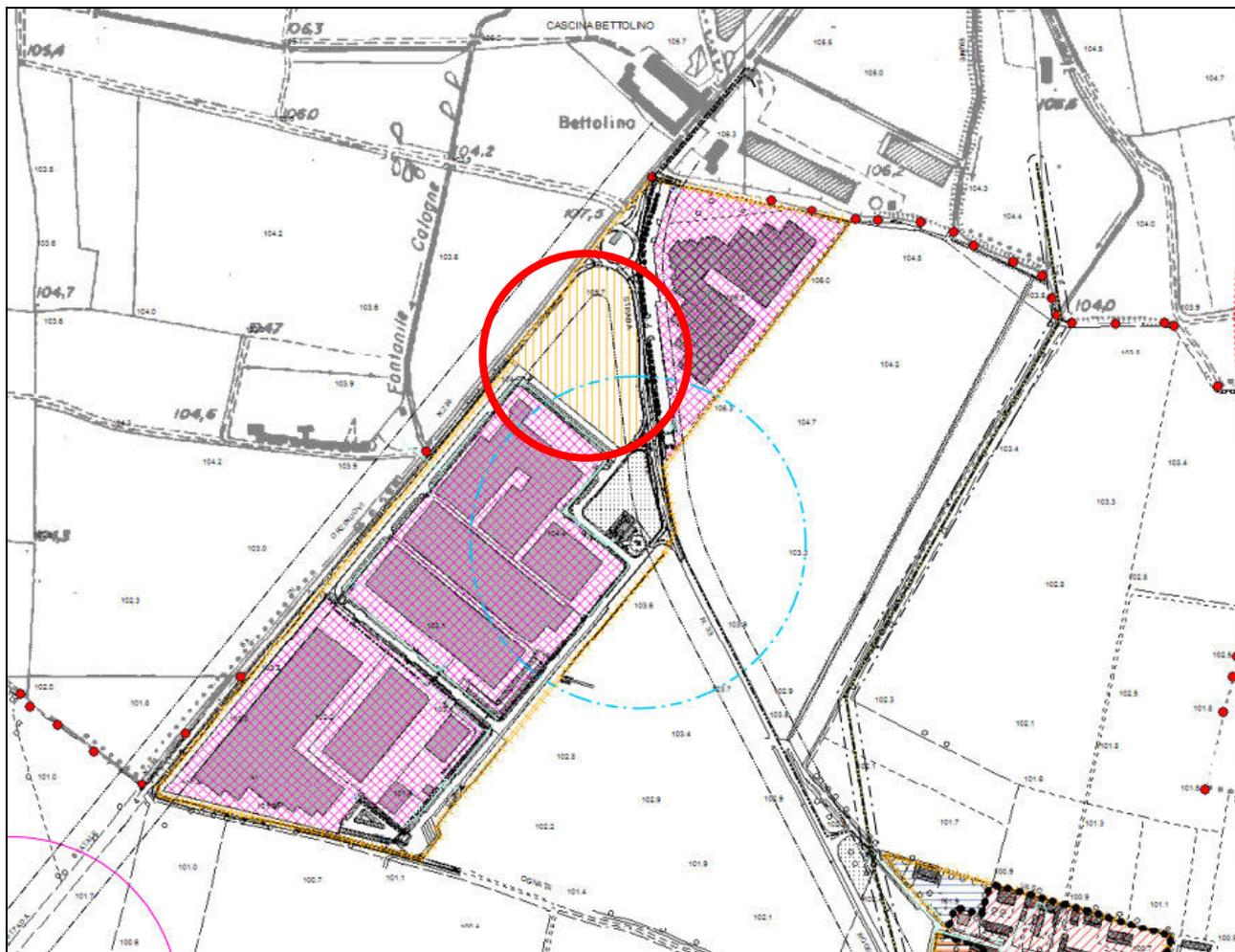
(PGT vigente) Estratto della tavola “T11 Studio Geologico Carta dei Vincoli” con localizzazione (in rosso) dell'ambito di subvariante

A livello pianificatorio, la variante riguarda previsioni di tenore locale coerentemente definite nel mosaico antropico locale. Si tratta di immobili solo parzialmente edificati, ma vocati al completamento della trama urbana in virtù del loro completo inserimento nelle aree della zona artigianale del Bettolino circoscritta dai sistemi viari e dagli opifici esistenti ed attivi nelle aree limitrofe. Con riferimento ai contenuti del PGT vigente – ed in particolare del relativo PdR –, si rimarca la vigenza, *in situ*, di previsioni di trasformazione ai fini del completamento del tessuto urbano consolidato ai fini terziari; in tal senso, la previsione di modifica delle previsioni vigenti in favore di una destinazione prevalentemente produttiva appare maggiormente coerente con il sistema urbano esistente e non evidenzia, al contempo, elementi peggiorativi sullo stato dei luoghi rispetto a quanto già oggetto di valutazione in sede di approvazione e pubblicazione del PGT in vigore.

In ogni caso, la procedura di variante in parola è assoggettata a verifica di esclusione dalla VAS (si rimanda in tal senso ai contenuti del Rapporto Preliminare allegato alla presente variante).

Come già evidenziato, in termini urbanistici operativi, gli immobili interessati dalla variante sono classificate presso le cartografie operative del Piano delle Regole vigente come “*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale interessati da piani attuativi già convenzionati?*”.

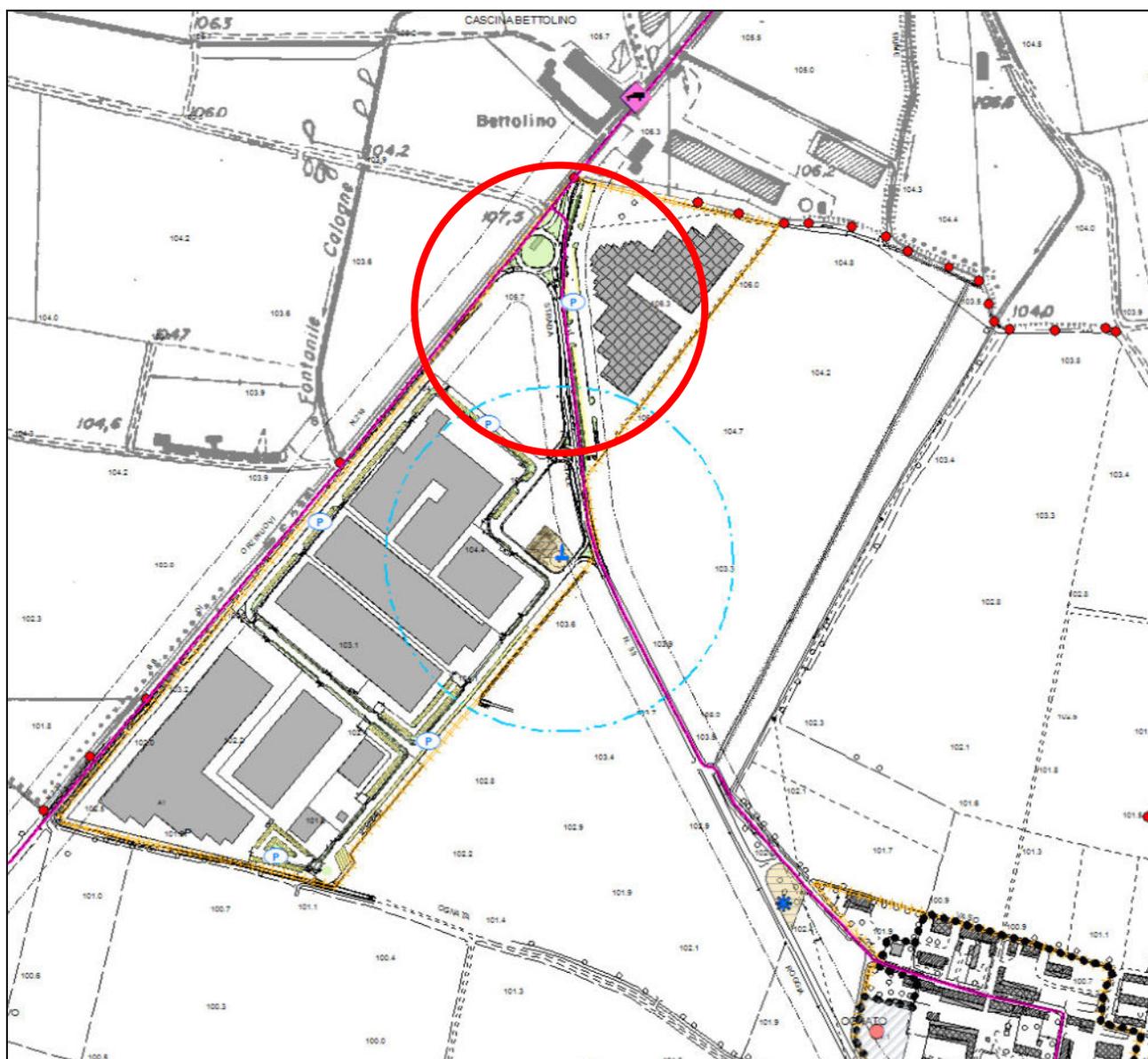
L’operatività delle previsioni di Piano, sulle aree, è pertanto affidata all’articolo 26 del *corpus* normativo dello specifico atto di PGT ex articolo 10 della LR 12/2005 e ss. m. e ii. Allo stato attuale, la convenzione urbanistica che ha qualificato la destinazione delle aree in fase di redazione del PGT è decaduta e, parimenti, non constano vigere ulteriori atti convenzionali in corso di validità.



(PGT vigente) Estratto della tavola “**T01 Azzonamento**” del PdR con localizzazione (in rosso) dell’ambito di variante

Entro le aree di proprietà privata che definiscono l'ambito di intervento all'oggetto della presente variante risulta integrata la rotatoria di progetto prevista a servizio dell'intersezione tra la SP235 e la SP33.

Tale previsione, integrata nella base cartografica assunta dal PGT vigente, viene puntualmente riconosciuta dal PdS coordinato, che ne tematizza gli spazi destinati a verde pubblico di arredo; parimenti, entro le aree oggetto di specifica previsione di variazione della destinazione urbanistica definita dal PdR, il PdS non contiene previsioni puntuali. In relazione a ciò, stante il permanere, con la variante, del subordine dell'attuazione delle previsioni insediative produttive alla realizzazione della rotatoria di previsione già inserita nel PGT, si rileva che la procedura in oggetto non necessita di operare modifiche alle cartografie operative del PdS, ed in particolare alla tavola "T01 Tavola servizi esistenti e di progetto". In tal senso, la variante, nei propri contenuti proposti, non varia le previsioni salienti del PdS vigente; per quanto attiene strettamente allo standard urbanistico indotto, il reperimento o la monetizzazione delle quote proporzionate alla nuova destinazione prevalente avverrà in applicazione della specifica norma di riferimento.



(PGT vigente) Estratto della tavola "T01 Tavola servizi esistenti e di progetto" del PdS con localizzazione (in rosso) dell'ambito di intervento

In virtù dei propri contenuti principali, la variante modifica il dimensionamento di Piano in virtù della variazione della destinazione urbanistica principale dei siti.

Rapportandosi le previsioni di variante alle norme generali di Piano per gli ambiti produttivi consolidati (fatta eccezione per le disposizioni particolari definite per il comparto funzionalmente alle modalità attuative ed alle opere urbanizzative stabilite in sovrordine), in termini prettamente edilizi, la variante prefigura comunque una riduzione del carico insediativo vigente.

Si rileva infatti che per l'attuale destinazione urbanistica (*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale interessati da piani attuativi già convenzionati*) l'articolo 26 delle NTA del PdR prevede l'applicazione di un indice massimo di utilizzazione fondiaria pari al 110% della SF, mentre la norma di zona di riferimento per le aree di variante (art. 24 NTA PdR - "*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva*") prevede l'applicazione di un indice massimo di utilizzazione fondiaria pari al 90% della SF.

Mentre la modifica prefigurata non varia la situazione relativa al rapporto di copertura massimo attuabile (pari al 60% della SF sia ai sensi dell'articolo 24 che ai sensi dell'articolo 26 delle NTA del PdR), si rileva altresì come l'altezza massima insediabile *in situ* definita con le previsioni di variante venga abbassata da 12,00 m a 10,50 m.

Pertanto, gli indici ed i parametri significativi di zona proposti con la variante risultano sostanzialmente minori rispetto a quanto stabilito dalla norma di zona vigente.

A livello operativo, la variante si espleta nelle modifiche evidenziate a seguire.

Modifiche cartografiche

- Modifica della tavola operativa del PdR (per le sole rappresentazioni in scala 1:5.000) con classificazione degli immobili in oggetto come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva" e il rimando ai relativi disposti normativi particolareggiati. Si evidenzia che la cartografia operativa del PGT vigente non ricomprende le aree di variante negli stralci territoriali a dettaglio maggiore (scala 1:2.000).

Modifiche normative

- Integrazione delle NTA del PdR mediante le specifiche attuative coordinate ai contenuti della presente variante, come qui esplicitati.

Atti del PGT di riferimento in relazione ai contenuti della subvariante

- Piano delle Regole

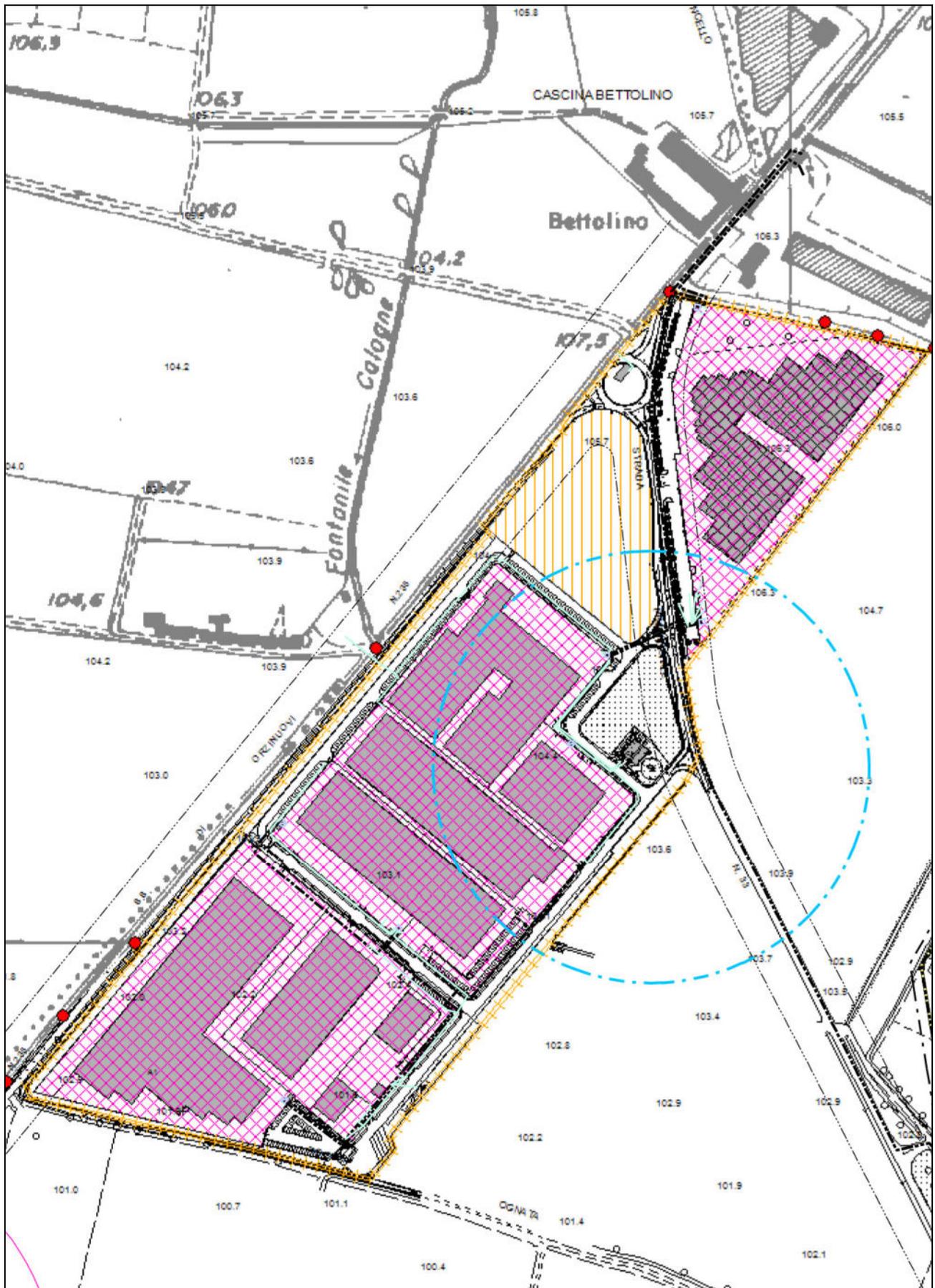
Principali elaborati del PGT da modificare

- Normativa e cartografia operativa del PdR

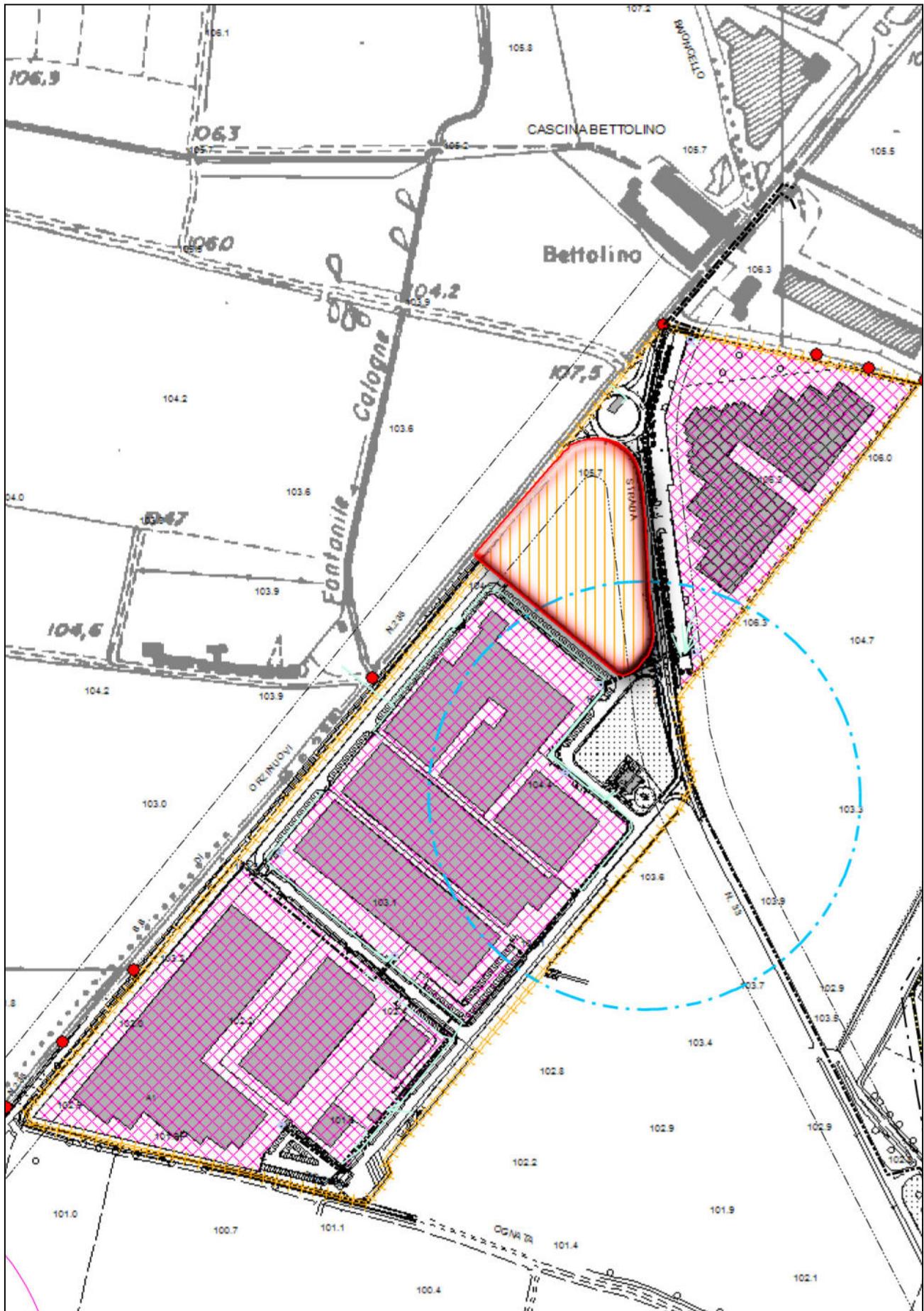
Gli stralci della documentazione di PGT di variante sono riportati a seguire, unitamente alle elaborazioni grafiche utili alla comprensione dei contenuti delle modifiche operative proposte.

Si precisa che i contenuti della presente variante, contemplando l'introduzione di previsioni particolareggiate, sono coordinati a quelli della precedente variante in corso di pubblicazione sul BURL.

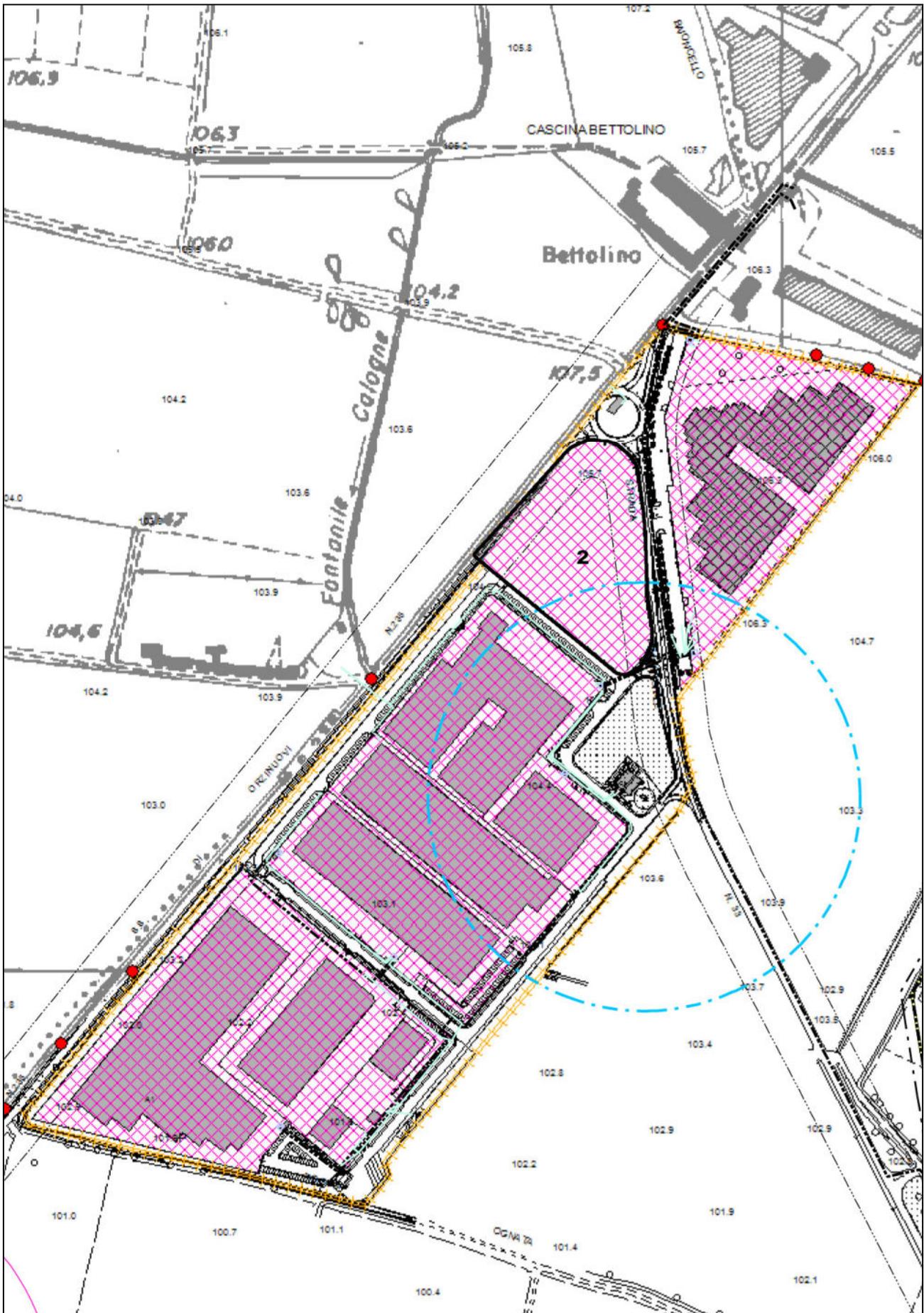
Estratti delle cartografie operative del PGT



(PGT vigente) Estratto della tavola "T01 Azionamento" del PdR (scala 1:5.000)



(PGT di variante) Estratto tavola "T01 Azzonamento" del PdR vigente con individuazione della subvariante (scala 1:5.000)



(PGT di variante) Estratto della tavola "T01 Azzonamento" del PdR variato (scala 1:5.000)

NTA di variante in forma comparata

Si presenta, a seguire, l'articolo 24 delle NTA del PdR integrato a seguito dei contenuti della presente subvariante. Il testo introdotto *ex novo* al *corpus* normativo vigente (riportato in grigio) è riportato in blu ed in corsivo; il testo stralciato è riportato in rosso barrato. Si precisa altresì che il testo introdotto con precedente variante urbanistica (approvata ed in fase di pubblicazione sul BURL) è integrato nella norma riportata; per motivi di praticità e chiarezza, le previsioni particolareggiate di merito vengono integrate nel corpus normativo del PdR in forma di addendum in calce alle NTA.

Art.24 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Sono gli ambiti territoriali dove esistono già fabbricati con destinazione prevalentemente produttiva di carattere artigianale ed industriale dei quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali.

Destinazioni ammesse:

- residenza di servizio all'attività produttiva;
- uffici complementari anche ad altre attività;
- esercizi di vicinato non alimentare;
- autosaloni ed esposizioni merceologiche;
- pubblici esercizi;
- artigianato di servizio;
- artigianato e industria;
- depositi a cielo aperto;
- discoteche e sale da ballo;

Modalità di intervento: Permesso di Costruire (P.d.C.), Denuncia Inizio Attività (D.I.A.), Piano di Lottizzazione (P.L.)

Per quanto riguarda i Piani Attuativi (P.L.) le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere al Comune sono:

- a) per la residenza 18 mq/ab
- b) per gli uffici anche complementari ad altre attività 100% della SLP
- c) per gli esercizi di vicinato non alimentare 100% della SLP
- d) per autosaloni ed esposizioni merceologiche: 100% della SLP
- e) per pubblici esercizi 100% della SLP
- f) per artigianato ed industria: 20% della SLP
- g) per artigianato di servizio: 20% della SLP
- h) per depositi a cielo aperto: 20% della SLP
- i) per discoteche e sale da ballo: 200% della SLP

La quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico è la seguente:

- a) per la residenza 100%
- b) per gli uffici anche complementari ad altre attività 50%
- i) per gli esercizi di vicinato non alimentare 50%
- c) per autosaloni ed esposizioni merceologiche 50%
- e) per pubblici esercizi 50%
- f) per artigianato ed industria 50%
- g) per artigianato di servizio 50%
- h) per depositi a cielo aperto 50%
- 3) per discoteche e sale da ballo 50%

24.1 INDICI EDIFICATORI

- Superficie lorda di pavimento: utilizzazione fondiaria (UF) 90% della SF
- Superficie coperta (SC) 60% della SF
- Incremento nei lotti saturi: SLP 10%; SC 5%
- Rapporto del verde permeabile 10% della superficie fondiaria
- Altezza massima (H) ml 10.50

24.2 DISTANZE

- dai confini pari a $H/2$ e mai $< 5,00$ ml
- è ammessa la costruzione a confine in caso di fabbricati cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza $< 5,00$ ml previa convenzione registrata e trascritta tra le proprietà confinanti, fermo restando il rispetto dei disposti contenuti nell'art.9 del DM 02/4/1968 n.1444
- distanza dai fabbricati: pari a H e mai $< 10,00$ ml
- distanze dalle strade mai inferiore a ml 5,00

24.3 RECINZIONI, MURI DI SOSTEGNO

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni, sul fronte stradale, relativamente alle zone residenziali non devono superare l'altezza di ml. 2,50 alla quota del marciapiede stradale; le stesse possono essere realizzate con basamenti in calcestruzzo alti non più di ml. 1,00, la restante altezza deve essere realizzata in modo da permettere un'ampia visione del verde privato retrostante. Nelle zone produttive, fatta eccezione per le parti prospettanti sul fronte stradale, le recinzioni possono essere del tipo cieco la cui altezza non può superare i ml. 2,50 dalla quota del marciapiede stradale. Nelle zone residenziali i muri di confine tra proprietà privata possono essere del tipo cieco la cui altezza non può superare l'altezza di ml. 2,50 quando detti muri si attestano su viabilità pubblica, gli stessi debbono essere arretrati di ml. 10,00 dal filo stradale ed eseguiti come se si trattasse di recinzione da realizzare sul fronte stradale.
4. L'altezza dei muri divisorii e recinzioni verrà misurata:
 - a) a partire dal livello del marciapiede o, in mancanza, del piano stradale per i fronti verso strada;
 - b) dal piano naturale di campagna negli altri casi.
5. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
6. Le nuove cancellate sovrastanti i muretti di cinta dovranno essere trasparenti per almeno $2/3$ della loro superficie totale.
7. Nelle zone territoriali omogenee di tipo E è consentito realizzare recinzioni solo per la necessaria protezione degli edifici residenziali o produttive. È vietata la recinzione di interi campi o di intere aziende agricole. Potrà essere consentita la recinzione di terreni adibiti a culture altamente specializzate e/o allevamenti particolari, per i quali ne sia dimostrata l'assoluta necessità.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
9. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
10. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente inserite nel contesto della struttura.
11. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
12. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

13. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere una pendenza massima pari al 20% 14. I muri di sostegno, ad esclusione di casi motivati, dovranno avere una altezza massima di ml 1,50 con eventuale soprastante recinzione trasparente con altezza massima di ml 1,20.

24.5 ALTRE NORME

1. Le acque meteoriche provenienti dalla copertura dovranno essere recapitate in apposite vasche di raccolta ed accumulo temporaneo.
2. Il progetto di realizzazione di nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti, deve essere corredato da alcune indicazioni relative all'impatto ambientale, agli eventuali elementi di rischio potenziale indotto, alle eventuali opere di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto.
3. Gli interventi edilizi che si dovessero rendere necessari per l'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza e per prescrizioni di Enti pubblici, sono sempre consentiti.
4. Per gli edifici residenziali esistenti è consentita la ristrutturazione.
5. Lungo il confine con ambiti di piano con destinazione diversa da quella produttiva, dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale e paesistica della larghezza non inferiore a ml. 5,00 e costituita da una prima fascia costituita da siepe con altezza massima di ml. 2,10 e da una seconda fascia costituita da alberature ad alto fusto.
6. ~~L'ambito perimetrato e contrassegnato presso le cartografie operative del PdR al numero 1 è da intendersi prevalentemente funzionale all'attuazione delle previsioni di cui al precedente comma 5 e può concorrere alla determinazione del peso insediativo massimo ammissibile su altre aree adiacenti assoggettate alle norme di cui al presente articolo. Previo rispetto dei disposti di cui al precedente comma 5, gli spazi di cui al presente comma sono pertanto da intendersi riservati, oltre che alle funzioni a filtro urbano predette, allo svolgimento di attività all'aperto complementari a quelle produttive (logistica, parcheggio, ecc...).~~ *Per le ulteriori disposizioni normative particolareggiate riferite a specifici ambiti del territorio comunale appositamente individuati presso le cartografie operative del PdR si rinvia all'apposito addendum riportato in calce alle presenti Norme.*

(Omissis...)

Addendum - A seguire si riportano le disposizioni integrative delle presenti Norme definite per specifici comparti assoggettati a normativa particolareggiata introdotti con procedure di variante puntuale al PGT originario.

(Art. 24)

7. *L'ambito perimetrato e contrassegnato presso le cartografie operative del PdR al numero 1 è da intendersi prevalentemente funzionale all'attuazione delle previsioni di cui al precedente comma 5 e può concorrere alla determinazione del peso insediativo massimo ammissibile su altre aree adiacenti assoggettate alle norme di cui al presente articolo. Previo rispetto dei disposti di cui al precedente comma 5, gli spazi di cui al presente comma sono pertanto da intendersi riservati, oltre che alle funzioni a filtro urbano predette, allo svolgimento di attività all'aperto complementari a quelle produttive (logistica, parcheggio, ecc...).*
8. *L'attuazione delle previsioni insediative entro l'ambito perimetrato e contrassegnato presso le cartografie operative del PdR al numero 2, assoggettato a pianificazione attuativa, è vincolata alla realizzazione della rotatoria di progetto a nord del comparto, all'intersezione tra la SP235 e la SP33; eventuali modifiche non significative di perfezionamento dell'infrastruttura in parola rispetto a quanto rappresentato indicativamente sulle cartografie operative di Piano non prefigura la necessità di procedere a variante al PGT. La progettazione della rotatoria, in sede di pianificazione attuativa, è subordinata al parere vincolante della competente Provincia. In deroga ai contenuti di merito delle norme generali di zona, è ammessa la monetizzazione totale dello standard urbanistico indotto. Valgono gli ulteriori disposti di Piano – generali e di zona – non derogati dalle previsioni particolareggiate di cui al presente comma.*

BILANCIO URBANISTICO DELLA VARIANTE

Si procede a sintetizzare la computazione del bilancio urbanistico complessivo della variante con inerente alle modifiche puntuali illustrate nel corso della presente relazione. Si anticipa che il PGT vigente non dà contezza, nei propri elaborati documentali, di analisi e computi riferiti al dimensionamento generale di Piano ed al raffronto tra questo ed il dimensionamento del PdS. Rilevata la sostanziale indifferenza dei contenuti di variante rispetto al complesso degli equilibri di Piano sostanziate nel PGT vigente, assunti come idonei ed efficaci in relazione alla vigenza degli atti, comunque sottoposti a VAS ed al vaglio degli Enti preposti, non si ritiene necessario procedere in questa sede alla determinazione del dimensionamento generale di Piano o del Piano dei Servizi. Si procede pertanto alla sola quantificazione delle variazioni puntuali apportate.

Incidenza delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La variante interessa aree per una superficie pari a circa 23.376 mq; per le finalità delle presenti considerazioni, tale valore si assume come riferimento, a livello teorico, per l'applicazione degli indici edificatori di interesse.

Ricordando che la convenzione di riferimento per il comparto in oggetto è decaduta, ai sensi del PGT vigente l'applicazione sulle aree dei disposti di cui all'articolo 26 delle NTA del PdR prefigura una potenzialità edificatoria pari a 25.713 mq slp (110% di 23.376 mq) a destinazione prevalentemente commerciale (cfr. art. 26, co. 3: "Le presenti norme si applicano successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle specifiche convenzioni urbanistiche"); in applicazione dei relativi indici, il peso insediativo massimo ammesso dalla variante è stimabile in 21.038,40 mq slp (90% di 23.376 mq) a destinazione prevalentemente produttiva.

In termini prettamente edilizi, la variante riduce il peso insediativo del PGT vigente di 4.674,60 mq slp.

Restano inalterati i parametri relativi alla superficie coperta massima insediabile, pari a 14.025,60 mq (60% di 23.376 mq).

Incidenza delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La variante non modifica i contenuti quantitativi del PdS vigente; le variazioni operate attengono esclusivamente – a livello teorico – allo standard urbanistico indotto, senza incidenza sulla dotazione pro-capite definita dai contenuti del PGT vigente.

Incidenza delle modifiche sul consumo di suolo

Le aree oggetto di variante ricomprendono previsioni di trasformazione già definite dal PGT vigente, peraltro a reiterazione di previsioni puntuali del PRG previgente. In relazione a ciò ed al reale stato dei suoli in essere entro il comparto di variante, le modifiche introdotte riguardano per intero suoli qualificabili come superfici urbanizzabili ai sensi delle norme e dei criteri vigenti in materia di consumo di suolo (LR 31/2014 e DCR n. XI/411 del 19/12/2018).

La variante, non modificando lo stato delle previsioni di consumo di suolo vigenti, garantisce pertanto un bilancio ecologico pari a zero.

Quadro sinottico del bilancio urbanistico teorico della variante

Modifica	(parte)	Incidenza sul dimensionamento di Piano:			Incidenza sul PdS (mq)	Consumo di suolo (mq)	
		residenziale (mq slp)	terziario (mq slp)	produttivo (mq slp)		Analisi A	Analisi B
1	/	0	-25.713,00	+21.038,40	0	0	0

ELABORATI OPERATIVI DEL PGT DI VARIANTE

- **Relazione illustrativa di variante** (il presente documento)
- **NTA del PdR** di variante comparate
- **T01 Azzonamento** del PdR variato (scala 1:5.000)

ELABORATI PROPEDEUTICI DEL PGT DI VARIANTE

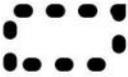
- **Rapporto preliminare di VAS** (allegato al presente documento) e relativi allegati

ALLEGATI PROPEDEUTICI ALLA LETTURA DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

(in calce al presente documento)

- (PGT vigente) Legenda della tavola **“T01 Azzonamento” del PdR**
- (PGT di variante) Legenda della tavola **“T01 Azzonamento” del PdR variato**
- (PGT vigente) Legenda della tavola **“T04 Consumo di Suolo”**
- (PGT vigente) Legenda Tav. 7 **“Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano”**
- (PGT vigente) Legenda Tav. 12 **“Studio geologico - Carta della fattibilità”**
- (PGT vigente) Legenda della tavola **“T07 Paesistica”**
- (PGT vigente) Legenda della tavola **“T09 Estratto Rete Ecologica PTCP”**
- (PGT vigente) Legenda della tavola **“T11 Studio Geologico Carta dei Vincoli”**
- (PGT vigente) Legenda della tavola **“T01 Tavola servizi esistenti e di progetto” del PdS**

Legenda **T02 Azzonamento** vigente

-  Confine Comunale
-  Centro Storico
-  Piani_Attuativi
-  **4** Ambiti di Trasformazione
-  Edifici
-  TUC (perimetro tessuto urbano consolidato)

Vincoli Azzonativi

-  Fascia di Rispetto Stradale
-  Fascia di Salvaguardia Locale
-  Fascia rispetto cimitero
-  Piombifera Maclodio
-  Rispetto 200mt Pozzi
-  Rispetto Depuratore
-  Variante alla SP 33
-  Fasce Canali 4 m inedificabilità (Vincoli Geologico)
-  **ALLEVAMENTI**
-  Area di Rispetto RAGGIO mt 50
-  Area di rispetto RAGGIO mt 200

(continua...)

(...segue)

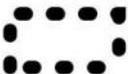
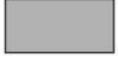
Linee Enel

-  30-001-Cabina_AT
-  31-003-Cabina_MT
-  enel-15kv-esistente
-  enel-380-esistente
-  enel-fr15kv
-  fascia di rispetto elettrodotti

Azzonamento

-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale interessati da P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Produttiva
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Residenziale soggetti a P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale
-  Aree libere con destinazione Residenziale
-  Interventi su Edifici non adibiti all'uso agricolo, ma esistenti in aree agricole
-  Nuclei di antica formazione
-  Servizi Pubblici
-  Aree Agricole

Legenda **T02 Azzonamento di variante**

-  Confine Comunale
-  Centro Storico
-  Piani_Attuativi
-  4 Ambiti di Trasformazione
-  Edifici
-  TUC (perimetro tessuto urbano consolidato)

Vincoli Azzonativi

-  Fascia di Rispetto Stradale
-  Fascia di Salvaguardia Locale
-  Fascia rispetto cimitero
-  Piombifera Maclodio
-  Rispetto 200mt Pozzi
-  Rispetto Depuratore
-  Variante alla SP 33

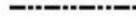
-  Fasce Canali 4 m inedificabilità (Vincoli Geologico)

-  **ALLEVAMENTI**
-  Area di Rispetto RAGGIO mt 50
-  Area di rispetto RAGGIO mt 200

(continua...)

(...segue)

Linee Enel

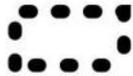
-  30-001-Cabina_AT
-  31-003-Cabina_MT
-  enel-15kv-esistente
-  enel-380-esistente
-  enel-fr15kv
-  fascia di rispetto elettrodotti

Azzonamento

-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale interessati da P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Produttiva
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Residenziale soggetti a P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale
-  Aree libere con destinazione Residenziale
-  Interventi su Edifici non adibiti all'uso agricolo, ma esistenti in aree agricole
-  Nuclei di antica formazione
-  Servizi Pubblici
-  Aree Agricole
-  Ambiti soggetti a disposizioni normative particolareggiate

(PGT vigente) Legenda della tavola **“T04 Consumo di Suolo”**

 Confine Comunale

 Centro Storico

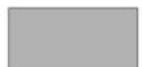
 Piani_Attuativi

 Ambiti di Trasformazione

 Edifici

 TUC (perimetro tessuto urbano consolidato)

Consumo di suolo

 Tessuto consolidato

 Residuo di Prg

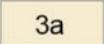
 Ambiti di Trasformazione

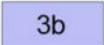
(PGT vigente) Legenda Tav. 7 “*Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano*”

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

 4 - fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al RIM (inedificabilità assoluta pari a 4 m)

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

 3a - area caratterizzata da soggiacenza della falda <2 m

 3b - area caratterizzata da soggiacenza della falda compresa fra 2 e 5 m da p.c.



confine comunale

(PGT vigente) Legenda Tav. 12 “*Studio geologico - Carta della fattibilità*”

 Confine Comunale

 Edifici

Vincoli Azzonativi

 Fascia di Rispetto Stradale

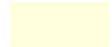
 Fascia rispetto cimitero

 Piombifera Maclodio

 Rispetto 200mt Pozzi

 Rispetto Depuratore

 Variante alla SP 33

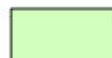
 Fascia di Salvaguardia Locale

 Ambito di Trasformazione

Carta della Fattibilità

 fasce 4 m inedificabilità

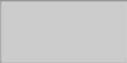
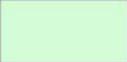
 Soggiacenza 2 m

 Soggiacenza tra 2 e 5m

(PGT vigente) Legenda della tavola “T07 Paesistica”

-  Confine Comunale
-  Centro Storico
-  Piani_Attuativi
-  Ambiti di Trasformazione
-  Edifici
-  TUC (perimetro tessuto urbano consolidato)

PAESISTICO

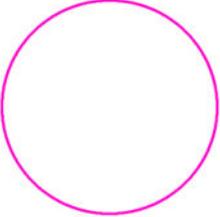
-  Aree adiacenti ai corpi idrici principali
-  Aree agricole di valenza paesistica
-  Aree edificate
-  Aree produttive
-  Boschi di latifoglie, macchie e frange boscate, filari
-  Centri e nuclei storici
-  Corpi idrici principali
-  Fascia dei fontanili e delle ex-Lame
-  Pascoli, prati permanenti
-  Seminativi e prati in rotazione
-  filari_dusaf

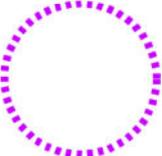
(continua...)

(...segue)

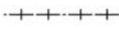
-  Strade storiche principali
-  Strade storiche secondarie
-  trasformazioni_condizionali
-  itinerari_fruizione_paesistica
-  antica_centuriazione

-  Allevamenti

-  Area di rispetto mt 200

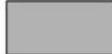
-  Area di rispetto mt 50

Vincoli Azzonativi

-  Fascia di Rispetto Stradale
-  Fascia di Salvaguardia Locale
-  Fascia rispetto cimitero
-  Piombifera Maclodio
-  Rispetto 200mt Pozzi
-  Rispetto Depuratore
-  Variante alla SP 33

(PGT vigente) Legenda della tavola **“T09 Estratto Rete Ecologica PTCP”**

 **Confine Comunale**

 **Edifici**

Vincoli Azzonativi

 Fascia di Rispetto Stradale

 Fascia rispetto cimitero

 Piombifera Maclodio

 Rispetto 200mt Pozzi

 Rispetto Depuratore

 Variante alla SP 33

 Fascia di Salvaguardia Locale

 Ambito di Trasformazione

Linee Enel

 30-001-Cabina_AT

 31-003-Cabina_MT

 enel-15kv-esist

 enel-380-esist

 enel-fr15kv

 Fascia di Rispetto Elettrodotti

(continua...)

(...segue)

Rete Ecologica

-  BS11 - Fasce di permeabilità nelle aree problematiche del lago di Garda
-  BS17 - Corridoi fluviali principali
-  BS18 - Corridoi fluviali secondari
-  BS19 - Corridoi terrestri principali
-  BS20 - Corridoi terrestri secondari
-  BS21 - Greenways principali
-  BS23 - Fasce di inserimento delle principali barriere infrastrutturali
-  BS25 - Varchi insediativi a rischio
-  BS26 - Diretrici di collegamento esterno
-  BS8 - Principali linee di connettività ecologica in ambito collinare montano
-  punti_di_conflitto
-  BA
-  ecosistemi_lacustri
-  BS1 - Core areas
-  BS10 - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito pianiziale e collinare
-  BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa
-  BS13 - Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema
-  BS14 - Ambiti della ricostruzione del sistema dei fontanili
-  BS2 - Aree principali di appoggio
-  BS3 - Ambiti di specificità biogeografica
-  BS5 - Matrici naturali interconnesse alpine
-  BS6 - Area speciale di presidio dell'ecosistema montano della Valvestino
-  BS7 - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito collinare montano
-  elementi_estesi_rete_2

(PGT vigente) Legenda della tavola *“T11 Studio Geologico Carta dei Vincoli”*



Confine Comunale



Edifici

Vincoli Azzonativi

----- Fascia di Rispetto Stradale

+++++ Fascia rispetto cimitero

..... Piombifera Maclodio

----- Rispetto 200mt Pozzi

----- Rispetto Depuratore

----- Variante alla SP 33

----- Fascia di Salvaguardia Locale

----- Ambito di Trasformazione

Carta dei Vincoli

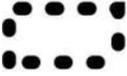
----- Canali alto grado tutela 10 m

----- Canali intubati basso grado tutela 1m

----- Canali medio grado tutela 5m

(PGT vigente) Legenda della tavola **“T01 Tavola servizi esistenti e di progetto”** del PdS

Vincoli Azzonativi

	Confine Comunale		Fascia di Rispetto Stradale
	Centro Storico		Fascia rispetto cimitero
	Piani Attuativi		Piombifera Maclodio
	Ambiti di Trasformazione		Rispetto 200mt Pozzi
	Edifici		Rispetto Depuratore
			Variante alla SP 33

Tipologia di Servizio

	AC Attrezzature Socio Culturali
	AP Attrezzature Amministrative
	AR Attrezzature Religiose
	AS Attrezzature Sanitarie
	ASP Attrezzature Sportive
	I Attrezzature per l'Istruzione
	P Parcheggi Pubblici
	SPR Servizi di Progetto

Esistente

	Biblioteca
	Sala Civica
	Municipio
	Ufficio Postale
	Chiesa parrocchiale
	Cimitero
	Oratorio
	Farmacia
	Ambulatorio
	centro Sportivo
	Scuola Materna
	Edifici Scolastici esistenti
	Asilo Nido
	Parcheggio
	SPR

Progetto

	Uffici amministrativi di progetto
	Impianto sportivo di progetto
	Scuola di progetto

(continua...)

(...segue)

- | | | | | | | |
|---|----|--|---|-----------------------|---|----------------------------|
|  | ST | Impianti Tecnologici |  | Pozzo pubblico | | |
| | | |  | Pesa pubblica | | |
| | | |  | Isola Ecologica | | |
| | | |  | Cabina ENEL Primaria | | |
| | | |  | Cabina Enel | | |
| | | |  | Depuratore | | |
|  | V | Verde Pubblico/Parchi |  | Verde pubblico |  | Parco pubblico di progetto |
| | | |  | Parchi_Verde_Pubblico | | |
|  | | Linee Trasporto Pubblico Provinciale | | | | |
|  | | Fermate Linee Trasporto pubblico Provinciale | | | | |
|  | | pista ciclabile | | | | |
|  | | Fascia di Salvaguardia Locale | | | | |
|  | | TUC (perimetro tessuto urbano consolidato) | | | | |