



COMUNE
di EDOLO
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

4^a Variante Puntuale al PGT

Variante NTA

URB_A01

Relazione generale di Variante

MARZO 2025

PROGETTISTA

Pian. Fabrizio Franceschini

Pianificatore Territoriale iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 2345



Urbanistica & Servizi

Home Page www.urbanisticaeservizi.com

e-mail info@urbanisticaeservizi.com

ADOZIONE VARIANTE: Delibera consigliare n. del

APPROVAZIONE VARIANTE: Delibera consigliare n. del

Il Sindaco

Il Segretario Comunale



Indice

1	INTRODUZIONE	2
1.1	Sintesi dell'oggetto della Variante al PGT	11
1.1.1	<i> Variante all'art.64 - Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive delle NTA</i> 11	
1.1.2	<i> Variante all'art. 57 - Aree di pertinenza e trasferimento dei diritti edificatori delle NTA20</i>	
1.2	Inquadramento territoriale e cartografico.....	20
1.3	Analisi delle altezze degli edifici	30
2	IL PROCESSO PARTECIPATIVO	32
3	VERIFICA DI COERENZA CON I DIVERSI LIVELLI DI PIANIFICAZIONE	33
3.1	NATURA 2000.....	33
3.2	PTCP.....	34
3.3	PGT.....	36
3.4	Analisi delle varianti rispetto ai vincoli amministrativi	37
3.5	Sottoservizi.....	38
3.6	Analisi di sostenibilità sul trasferimento dei diritti edificatori tra aree edificabili	39
4	DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE AGLI ELABORATI	40
4.1	– Elaborati testuali del Piano delle Regole (vigenti-variate).....	40



1 INTRODUZIONE

Il presente documento descrive la Variante puntuale n. 4 al Piano delle Regole del PGT vigente del Comune di Edolo (BS).

La Variante puntuale n. 4 è stata avviata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 111 del 20/11/2025, avente ad oggetto:

“Avvio del procedimento per la redazione della 4^ Variante puntuale al PGT – Piano delle Regole – finalizzata allo spostamento di volumi fra lotti e all’aumento dell’altezza di zona su specifici mappali di proprietà della società Mosconi MCE S.r.l., con contestuale avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e individuazione delle autorità con specifiche competenze.”

La modifica dell’altezza massima di zona si rende necessaria per consentire l’attuazione di un progetto edilizio che prevede la demolizione di un edificio residenziale esistente e la realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva con recupero dei volumi, già oggetto di autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia e Bergamo, acquisita al Prot. n. 6455 del Comune di Edolo in data 02/07/2025.

Il progetto autorizzato prevede un’altezza massima pari a 16,15 m (intesa come altezza massima tra i diversi fronti). Tuttavia, l’area di intervento è classificata dal PGT vigente come zona B3 – aree residenziali a bassa densità, per le quali l’altezza massima consentita è pari a 8,00 m, ai sensi dell’art. 64.5.8 – Aree prevalentemente residenziali e turistico-ricettive delle NTA.

In assenza della presente variante urbanistica, l’intervento non risulta pertanto attuabile nel rispetto della disciplina vigente.

La variante prevede inoltre l’adeguamento della normativa comunale in materia di circolazione dei diritti edificatori, in coerenza con quanto previsto dal D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con L. 12 luglio 2011 n. 106, introducendo specifiche disposizioni applicative a livello locale.

.

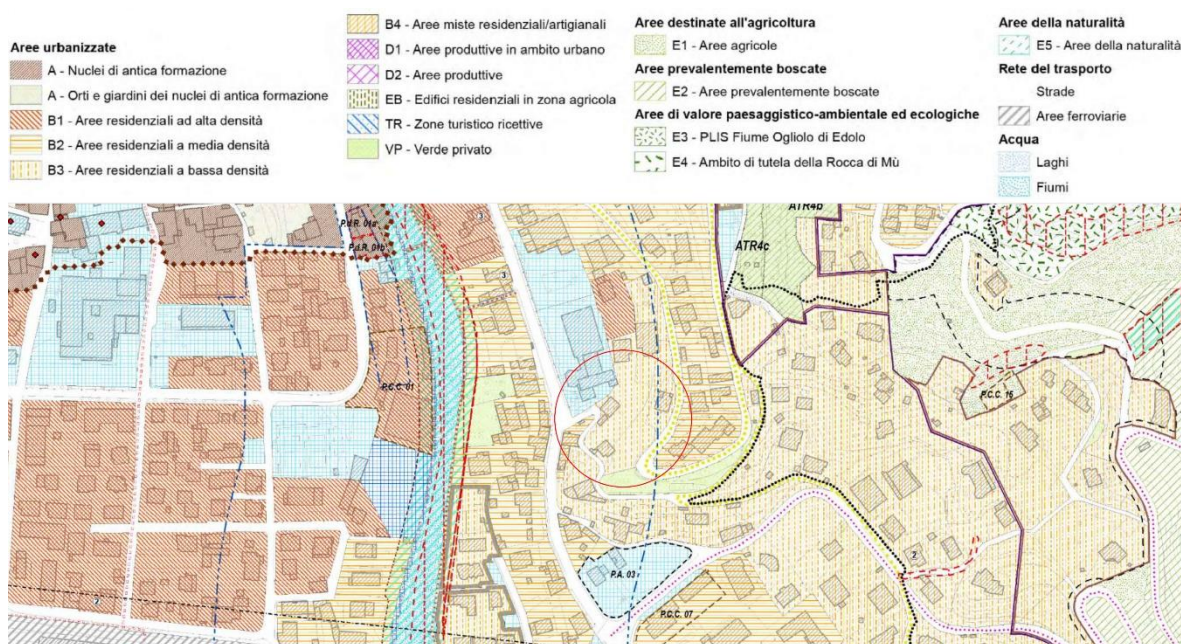


Figura 1 Identificazione area – estratto tavola Azzonamento di piano _ PR. P 01.2

Si specifica che, ai sensi del Titolo I – Norme generali del Piano di Governo del Territorio, art. 5 – Definizioni dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi, l'altezza dell'edificio (H) è definita come:

“Altezza massima tra quella dei vari fronti.”

Alla luce di tale definizione normativa, la presente variante puntuale comporta la modifica del parametro urbanistico relativo all'altezza massima consentita per il lotto individuato catastalmente al Foglio 62, mappali n. 146, 155, 156, 783 e 784, prevedendo l'incremento dell'altezza massima ammessa da 8,00 m a 16,50 m, al fine di consentire la realizzazione dell'intervento turistico-ricettivo già autorizzato sotto il profilo paesaggistico.

La variazione proposta può essere sintetizzata come segue:

Altezza dell'edificio (H) – PGT Vigente (m)	8,00 m
Altezza dell'edificio (H) – PGT Variato (m)	16,50 m
Incremento previsto (m)	+8,50 m

L'incremento dell'altezza costituisce modifica puntuale della disciplina urbanistica vigente limitata ai suddetti mappali, senza alterazione degli altri parametri edilizi né della classificazione urbanistica dell'ambito.

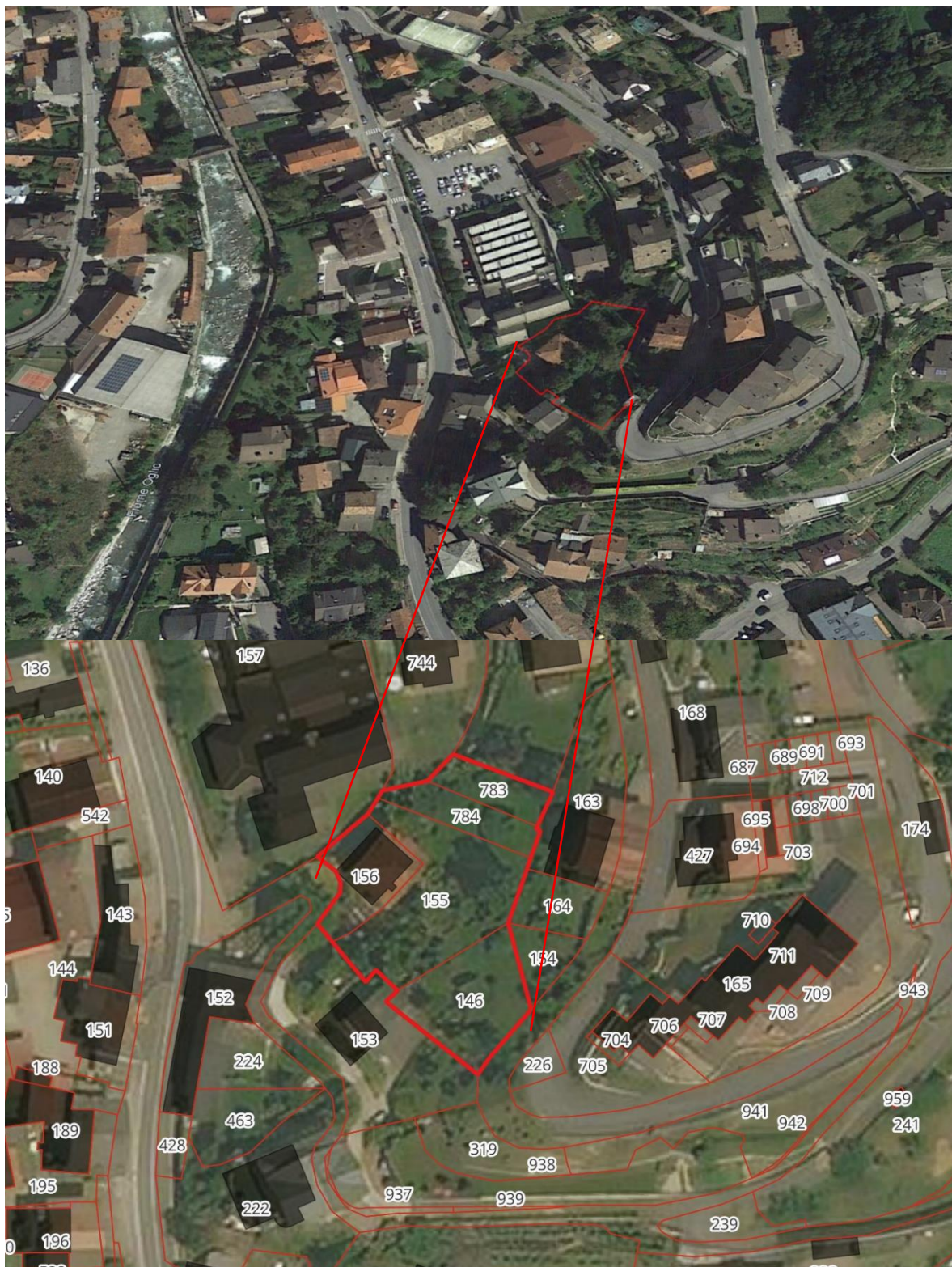


Figura 2 Perimetro mappali oggetto di variante normativa

Come verrà illustrato nei capitoli dedicati alla descrizione del progetto edilizio, l'altezza dell'edificio prevista non determina impatti significativi sul contesto urbano esistente.

|

Il fabbricato, infatti:

- segue l'andamento naturale delle pendenze del terreno;
- risulta impostato su un piano campagna ribassato rispetto agli edifici circostanti;
- presenta quindi un'altezza percepita contenuta nel panorama edilizio locale.

Tale configurazione consente l'inserimento dell'edificio senza generare effetti di prevaricazione volumetrica o visiva rispetto al costruito esistente, mantenendo una corretta integrazione morfologica e paesaggistica nel tessuto urbano.



Figura 3 Foto inserimenti di progetto

1 Caratteristiche urbanistiche della variante



La presente variante consiste in una modifica puntuale della disciplina normativa vigente, con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA – elaborato dp-ps-pr-02), e non comporta modifiche cartografiche agli elaborati del PGT.

La variante:

- non introduce incremento volumetrico rispetto a quanto già consentito dallo strumento urbanistico vigente;
- non modifica la destinazione urbanistica dell'area;
- non comporta nuova urbanizzazione né consumo di suolo;
- risulta pertanto coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo stabiliti dalla L.R. Lombardia 31/2014.

Si tratta quindi di un adeguamento normativo puntuale riferito esclusivamente al parametro altimetrico, necessario per consentire l'attuazione dell'intervento già autorizzato sotto il profilo paesaggistico.

Normativa vigente di riferimento

Si riporta di seguito l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione relativo agli indici urbanistici previsti per la zona B3, oggetto della presente variante.



Art.64 - Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive

1. Definizione

1. Parti della zona consolidata e di completamento caratterizzate prevalentemente da edifici residenziali o compatibili con la residenza, e turistico ricettivi.

2. Obiettivi

1. Gli interventi sono finalizzati al completamento dei tessuti costruiti, all'adeguamento degli edifici esistenti, all'integrazione delle funzioni insediate con altre compatibili, all'arricchimento e alla qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici.

3. Destinazioni d'uso

1. Aree B1, B2 e B3

Destinazione d'uso principale: A Residenza.

Destinazioni d'uso complementari o compatibili: B, C, F, H, J (solo ricettività agrituristica), K.

Destinazioni d'uso non ammissibili: G, I, J (attività agricole e di allevamento).

Comunque, le attività ammesse non dovranno risultare in alcun modo incompatibili o di incomodo alla funzione d'uso principale per sicurezza, rumorosità, emissioni, ecc.

È ammessa anche la localizzazione di piccole attività artigianali di produzione che rispettino quanto riportato nel precedente capoverso e che abbiano ottenuto l'autorizzazione all'insediamento da parte della competente ASL.

2. Area B4

Destinazione d'uso principale: A Residenza

Destinazioni d'uso complementari o compatibili: K, H, J (solo agrituristica).

Destinazioni d'uso non ammissibili: G, J.

Comunque, le attività ammesse non dovranno risultare in alcun modo incompatibili o di incomodo alla funzione d'uso principale per sicurezza, rumorosità, emissioni, ecc.

3. Zone turistico/ricettive

Destinazione d'uso principale: D Attività ricettive all'aria aperta

Destinazioni d'uso complementari o compatibili: A, B, C, J (solo ricettività agrituristica) H, F.

Destinazioni d'uso non ammissibili: G, I, J (attività agricole e di allevamento).

Comunque, le attività ammesse non dovranno risultare in alcun modo incompatibili o di incomodo alla funzione d'uso principale per sicurezza, rumorosità, emissioni, ecc.

4. Norma generale

1. In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire potrà essere prescritta la demolizione di fabbricati accessori di proprietà del richiedente che contrastino con il decoro dell'edificato e dell'ambiente circostante.

5. Parametri per interventi di nuova edificazione e ampliamento

1. Le altezze massime sono consentite nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 1444/68.

2. Filo edilizio obbligatorio in caso di allineamento contiguo preesistente;

DS: minimo 5 m

DC: minimo 5 m

DPF: =>10,00 m

3. È ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenza edilizia a confine.



4. È ammessa l'edificazione a distanza inferiore o a confine previo consenso del confinante mediante scrittura privata che dovrà essere riportata nel titolo edilizio, ferma restando la distanza tra pareti finestrate superiore a m 10.

5. È ammessa l'edificazione ravvicinata o a filo strada, oltre che nei casi previsti dai Piani Attuativi, quando non si pregiudichi la sicurezza stradale, le previsioni del PGT in materia di potenziamento viario - Tavola DPA15 e con il consenso fornito con atto deliberativo dell'Amministrazione Comunale.

6. Negli interventi di nuova costruzione la superficie permeabile del lotto non può essere inferiore al 30%.

7. Per tutti gli edifici esistenti e ultimati a destinazione residenziale/turistico ricettiva ovvero per la quota di edifici a tale destinazione alla data di adozione del Piano Governo del Territorio, è consentito per una sola volta un limitato incremento volumetrico in misura non superiore al 10% del volume esistente alla data di adozione della presente Variante, fino ad un massimo di 50,00 mq. per unità immobiliare. La corrente disposizione si applica nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalle Norme vigenti.

8. In tutte le zone, in cui gli edifici esistenti formano allineamenti prevalenti verso strada o altri spazi pubblici, le nuove costruzioni e/o i nuovi ampliamenti possono essere ammessi od obbligati al rispetto di tali allineamenti

B1 - Aree residenziali ad alta densità

- IE max 0,50 mq/mq
- H max 11,50 m (max 4 piani)
- RC max 50%.

B2 - Aree residenziali a media densità

- IE max 0,35 mq/mq
- H max 10,50 m (max 4 piani)
- RC max 50%.

B3 - Aree residenziali a bassa densità

- IE max 0,30 mq/mq
- H max 8,00 m (max 3 piani)
- RC max 50%.

B4 - Aree miste residenziali/artigianali

- IE max 0,30
- H max 7,50 m (max 3 piani)
- RC max 50%

TR - Zone turistico ricettive

- IE max 0,20 (Volumetria definita in località Naione 5.000 mc)
- H max 7,50 m in Loc. Nembra (campeggio)
- H max 4,50 m in Loc. Naione
- RC max 30%

9. Gli ambiti territoriali individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole con la sigla SUAP 2 vengono normati e regolamentati dal relativo progetto approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 01/12/2023 e dai disposti della convenzione urbanistica allegata alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 22/02/2024.

6. Edifici esistenti

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione, ricostruzione.

2. È ammessa la costruzione di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio, purché compatibile con la salvaguardia del patrimonio edilizio storico. Per le dimensioni vedere il R.E..

3. Negli interventi sugli edifici esistenti è comunque sempre vietato:



- l'impiego di elementi e materiali dei quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi ed i materiali originari;
 - l'aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
 - l'inserimento di elementi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di sue parti.
4. Gli elementi di valore storico, artistico, testimoniale presenti negli edifici e nelle aree libere sono soggetti a conservazione anche quando non esplicitamente individuati dal PdR.
5. Gli edifici esistenti non coerenti con le destinazioni d'uso della zona devono essere convertiti verso una destinazione ammessa; in caso contrario non possono essere oggetto di opere superiori alla manutenzione straordinaria.
7. In tutte le zone, in caso di sopraelevazione di edifici esistenti può essere mantenuto l'allineamento dell'edificio esistente anche in deroga alle norme sulle distanze, ad eccezione del rispetto della distanza dei 10,00 metri dalle pareti finestrate che comunque non si applica nella zona A.
8. E' consentito l'adeguamento dell'altezza per l'edificio identificato catastalmente al Foglio 90 mappale 159, fino al raggiungimento del necessario per il recupero del sottotetto esistente

Modifica normativa introdotta dalla variante

Modifica dell'art.64 – Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive

La presente variante prevede l'introduzione di un nuovo comma 9 all'art. 64 delle NTA, finalizzato a disciplinare puntualmente l'altezza massima consentita per i mappali interessati dall'intervento.

Testo normativo di variante – Art. 64, comma 9 (nuovo)

9. Al fine di consentire la piena attuazione della soluzione progettuale oggetto di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., è ammessa, limitatamente ai terreni identificati catastalmente al Foglio 62 mappali 146, 155, 156, 783 e 784, un'altezza massima dell'edificio (H) pari a 16,50 m, in deroga ai parametri ordinari di zona, fermo restando il rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nel provvedimento paesaggistico e negli elaborati progettuali approvati.

Modifica dell'art. 57, comma 4 – Diritti edificatori

La variante prevede inoltre l'aggiornamento del comma 4 dell'art. 57 delle NTA vigenti, in quanto la disciplina attuale non risulta più pienamente coerente con l'evoluzione normativa introdotta dal D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con L. 12 luglio 2011 n. 106, che ha riconosciuto e disciplinato la circolazione dei diritti edificatori quali posizioni giuridiche autonome, trasferibili e trascrivibili.

La modifica si rende necessaria in quanto:

- la disciplina vigente limita in modo non più attuale la libera circolazione dei diritti edificatori;



- il D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011 ha introdotto il principio della autonomia, trasferibilità e trascrivibilità dei diritti edificatori, svincolandoli dal requisito della contiguità fisica dei fondi;
- la giurisprudenza amministrativa e la prassi urbanistica consolidata hanno riconosciuto tali diritti come situazioni giuridiche patrimoniali trasferibili, esercitabili mediante accordo tra privati nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico;
- l'aggiornamento della norma consente una gestione più efficiente delle potenzialità edificatorie, favorendo processi di rigenerazione urbana, razionalizzazione insediativa e contenimento del consumo di suolo.

di seguito si riporta uno stralcio dell'art 57 comparato:

Art.57 - Aree di pertinenza e trasferimento dei diritti edificatori

1. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente PGT, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

2. Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice attribuito all'area, per generare la volumetria insediata.

3. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto, tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.

~~4. È consentito il trasferimento dei diritti edificatori solo tra lotti edificabili omogenei limitrofi o separati da strade. In questo caso, i promotori dell'iniziativa edilizia dovranno dimostrare il titolo all'utilizzo della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo.~~

«4. È consentito il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti edificabili aventi caratteristiche urbanistiche omogenee o compatibili, anche non limitrofi, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico comunale e previa valutazione di sostenibilità urbanistica e territoriale.

In attuazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. 12/2005, è altresì consentito il trasferimento delle potenzialità edificatorie generate all'interno degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano (ambiti di decollo) verso aree ricadenti

|



nel Tessuto Urbano Consolidato disciplinato dal Piano delle Regole, purché caratterizzate da destinazioni urbanistiche omogenee o compatibili.

Le aree di atterraggio che accolgono i diritti edificatori trasferiti possono beneficiare, al fine di consentire l'effettivo utilizzo delle potenzialità volumetriche trasferite, di un incremento degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente, fermo restando il rispetto dell'altezza di zona, delle dotazioni territoriali, delle prescrizioni morfologiche e paesaggistiche, nonché delle condizioni di sostenibilità urbanistica e infrastrutturale.

Il trasferimento è in ogni caso subordinato alla preventiva verifica comunale della capacità infrastrutturale, della dotazione dei servizi esistenti e della sostenibilità urbanistica complessiva dell'area di atterraggio, anche ai fini dell'eventuale adeguamento o integrazione delle dotazioni territoriali.

Il trasferimento dovrà essere regolato mediante convenzione urbanistica o atto d'obbligo, da trascriversi nei Registri Immobiliari, attestante la legittima disponibilità dei diritti edificatori, l'ambito di provenienza e quello di destinazione, nonché le relative modalità e condizioni di utilizzo.»

1.1 Sintesi dell'oggetto della Variante al PGT

1.1.1 Variante all'art.64 - Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive delle NTA

La presente proposta di variante è finalizzata a consentire la realizzazione di un intervento edilizio che prevede la demolizione di un fabbricato residenziale esistente e la costruzione di una nuova struttura turistico-ricettiva, con recupero dei volumi esistenti, nel rispetto delle previsioni urbanistiche e paesaggistiche vigenti.

La documentazione fotografica di seguito riportata individua il fabbricato oggetto di demolizione e ne illustra le principali caratteristiche dimensionali e tipologiche.

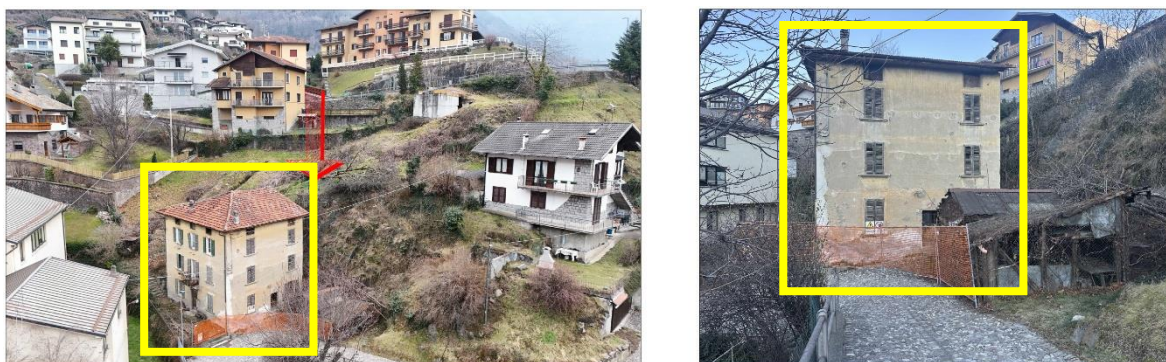


Figura 4 Individuazione del fabbricato oggetto di demolizione



Figura 5 Rilievo del fabbricato oggetto di demolizione

Il fabbricato esistente presenta le seguenti caratteristiche:

- edificio isolato e libero su quattro fronti;
- dimensioni in pianta pari a circa 11,20 m × 9,20 m;
- sviluppo su tre piani fuori terra, oltre a sottotetto;
- copertura inclinata a falde;
- altezza massima pari a 11,45 m.

L'intervento proposto si configura pertanto come sostituzione edilizia con mantenimento della capacità volumetrica massima, finalizzata alla riqualificazione funzionale dell'area e alla realizzazione di una struttura compatibile con la destinazione turistico-ricettiva ammessa dalla disciplina urbanistica vigente.

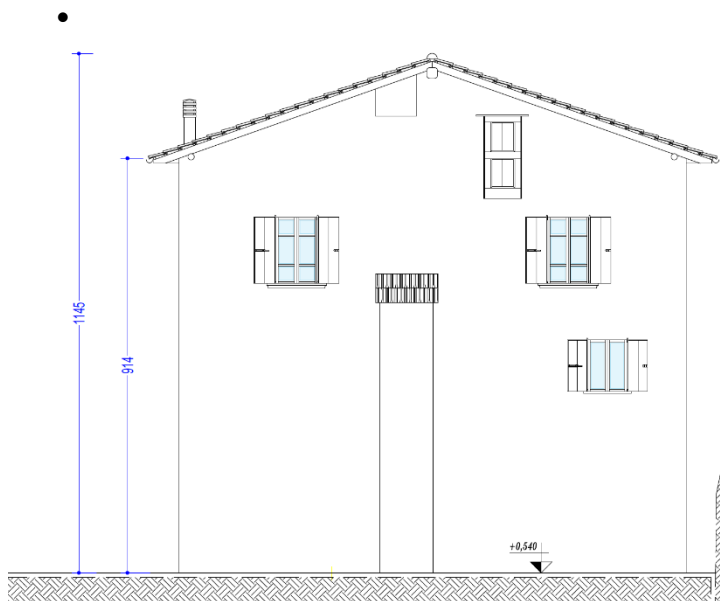


Figura 6 Prospetto sud-est

Caratteristiche del fabbricato di progetto

L'edificio esistente sarà demolito per consentire la realizzazione di un nuovo fabbricato articolato a gradoni, soluzione progettuale adottata al fine di garantire un migliore inserimento morfologico e paesaggistico nel contesto del tessuto edificato esistente e nell'andamento naturale del terreno.

Il nuovo edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- edificio libero su tre lati;
- presenza di un lato cieco impostato in aderenza al terreno, che segue l'inclinazione naturale del pendio;
- sviluppo su cinque piani fuori terra, con superfici differenziate e progressivamente arretrate, tali da configurare una composizione volumetrica a gradoni;
- copertura piana;
- altezza massima pari a 16,15 m.

La configurazione volumetrica a gradoni consente di:

- ridurre l'impatto visivo complessivo dell'edificio;
- adattare l'intervento alla morfologia del sito;
- contenere l'altezza percepita dai principali punti di vista;
- migliorare l'integrazione con il costruito circostante.

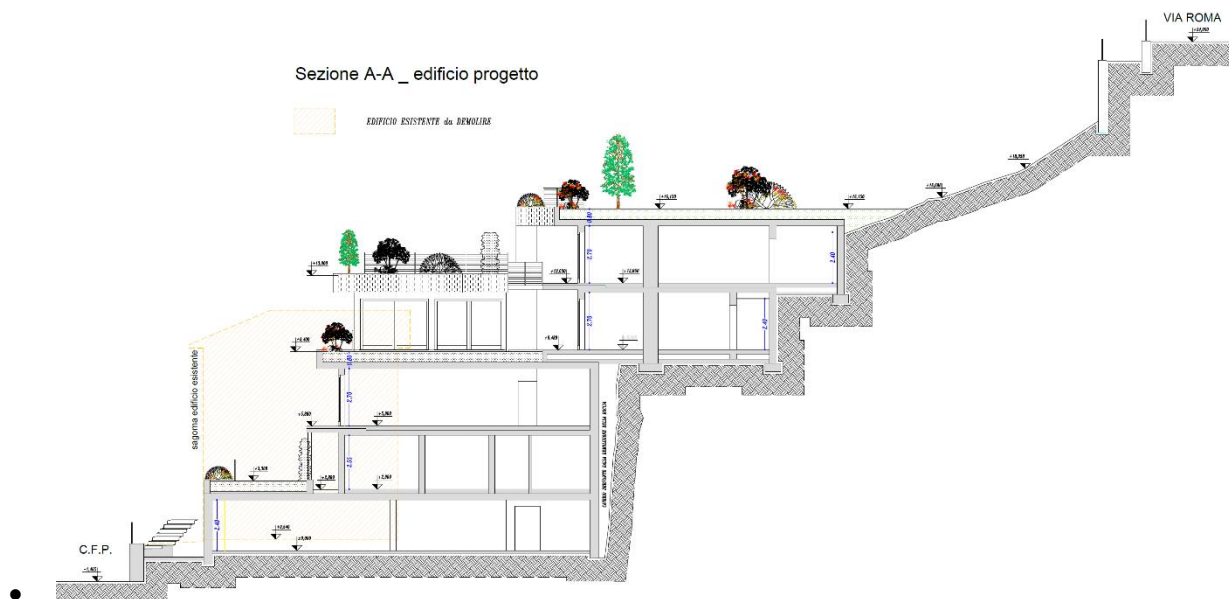


Figura 7 Comparazione tra edificio esistente (giallo) e di progetto

Prospetto Nord Ovest



Prospetto Nord Ovest



Figura 8 Prospetti di progetto

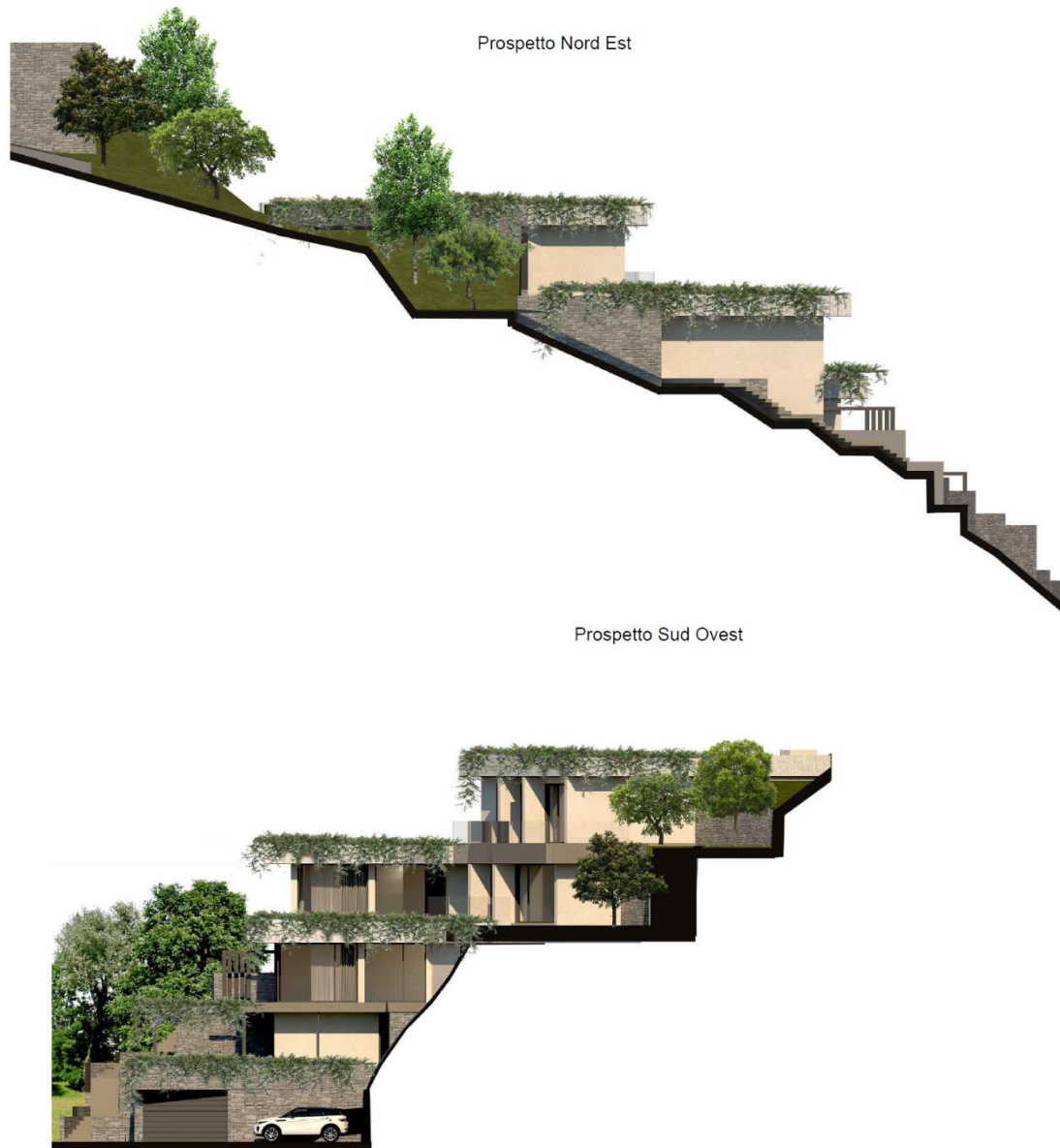


Figura 9 Prospetti di progetto

Il progetto ha già ottenuto autorizzazione paesaggistica ai sensi della normativa vigente; tuttavia, per poter essere realizzato necessita di una modifica puntuale alla normativa del PGT, in quanto l'altezza massima attualmente consentita pari a 8,00 m non risulta sufficiente rispetto all'altezza prevista per il nuovo edificio, pari a 16,15 m.

La variante proposta è pertanto finalizzata esclusivamente all'adeguamento del parametro altimetrico, senza comportare modifiche alla destinazione urbanistica dell'area né incrementi della capacità edificatoria complessiva.

Il progetto edilizio prevede inoltre la realizzazione di piantumazioni e sistemazioni a verde integrate ai diversi livelli della nuova costruzione, con funzione:

- mitigativa e di inserimento paesaggistico;

|

- di miglioramento della qualità ambientale del lotto;
- di integrazione visiva tra edificio, tessuto urbano e contesto naturale circostante.

Tali soluzioni progettuali contribuiscono a garantire un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto urbano e paesaggistico, riducendo l'impatto visivo complessivo della nuova edificazione.



Figura 10 Planimetria generale di progetto

Al fine di verificare il corretto inserimento del fabbricato nel contesto urbano e paesaggistico, si riportano di seguito le fotosimulazioni e gli elaborati di inserimento ambientale.

I



Figura 11 Foto inserimenti di progetto



Figura 12 Foto inserimenti di progetto

I nuovi volumi previsti dal progetto rispettano tutti i parametri e gli indici urbanistico-edilizi vigenti, ad eccezione del parametro relativo all'altezza massima dell'edificio, per il quale si è resa necessaria la predisposizione della presente variante puntuale all'apparato normativo del PGT.

Al fine di perseguire l'obiettivo della variante — consistente nell'incremento dell'altezza massima dell'edificio (H) realizzabile sul lotto specificato — si rende pertanto necessario procedere alla modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Considerata la natura urbanistica della modifica proposta, si è ritenuto opportuno sottoporre la variante alla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della D.G.R. Lombardia 25 luglio 2012 n. IX/3836, integrativa della D.G.R. 10 novembre 2010 n. IX/761, che disciplina i modelli metodologici procedurali per la valutazione ambientale di piani e programmi.

In particolare, si richiama il Modello generale – Allegato 1U, recante:

“Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale dei piani e programmi (VAS) – Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole”, di cui alla D.G.R. 25 luglio 2012 n. IX/3836,

che costituisce il riferimento metodologico per la redazione della presente verifica preliminare.

Le varianti al Piano dei servizi e al Piano delle regole, ai sensi dell'art. 4, comma 2 bis della 12/20015 sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), tranne per quelle per le quali sussiste la contemporanea presenza dei requisiti seguenti:

|



- non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche.
- non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;
- determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.
- Per queste varianti minori si procede a Verifica di assoggettabilità alla VAS.

Le varianti al Piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS come previsto dall'art. 12 del D.lgs. 3 aprile 2006, n.152, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 del D.lgs. 3 aprile 2006, n.152 (comma 2 bis, art. 13 della LR 13 marzo 2012, n.4).

Ad esse si applicano le disposizioni contenute nel modello 1 U ai punti 3, 4 e 5.

1.1.2 Variante all'art. 57 - Aree di pertinenza e trasferimento dei diritti edificatori delle NTA

La necessità di modificare il comma 4 dell'art. 57 relativa al trasferimento dei diritti edificatori, attualmente disciplinata in modo restrittivo e non più pienamente coerente con il quadro normativo nazionale vigente.

La disposizione in essere limita il trasferimento dei diritti edificatori esclusivamente tra lotti edificabili omogenei e limitrofi o separati da strade, imponendo un vincolo di contiguità fisica che, alla luce dell'evoluzione legislativa e della consolidata prassi urbanistica, risulta superato. In particolare, con l'entrata in vigore del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, il legislatore ha riconosciuto la natura giuridica autonoma dei diritti edificatori, legittimandone la trasferibilità e la trascrivibilità nei Registri Immobiliari, anche in assenza di un rapporto di adiacenza tra i fondi interessati.

L'aggiornamento normativo proposto si pone pertanto l'obiettivo di adeguare la disciplina comunale ai principi introdotti dalla normativa statale, garantendo al contempo il rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale, degli indici edilizi, delle dotazioni territoriali e delle condizioni di sostenibilità urbanistica e infrastrutturale.

La modifica mira inoltre a favorire una gestione più efficiente ed equilibrata del territorio, promuovendo meccanismi di flessibilità urbanistica, rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo, senza pregiudicare le esigenze di controllo pubblico e di tutela dell'interesse generale.

1.2 Inquadramento territoriale e cartografico

L'area oggetto di variante è ubicata nel Comune di Edolo, in via G. Marconi n. 75, ed è classificata dal vigente PGT come zona B3 – Aree residenziali a bassa densità, ricadente nel tessuto urbanizzato.

L'immagine seguente inquadra l'area su base ortofotografica.

|



Figura 13 Inquadramento territoriale su base ortofotografica delle aree oggetto di variante.

L'estratto della tavola di azzonamento del Piano delle Regole conferma la classificazione urbanistica dell'ambito.

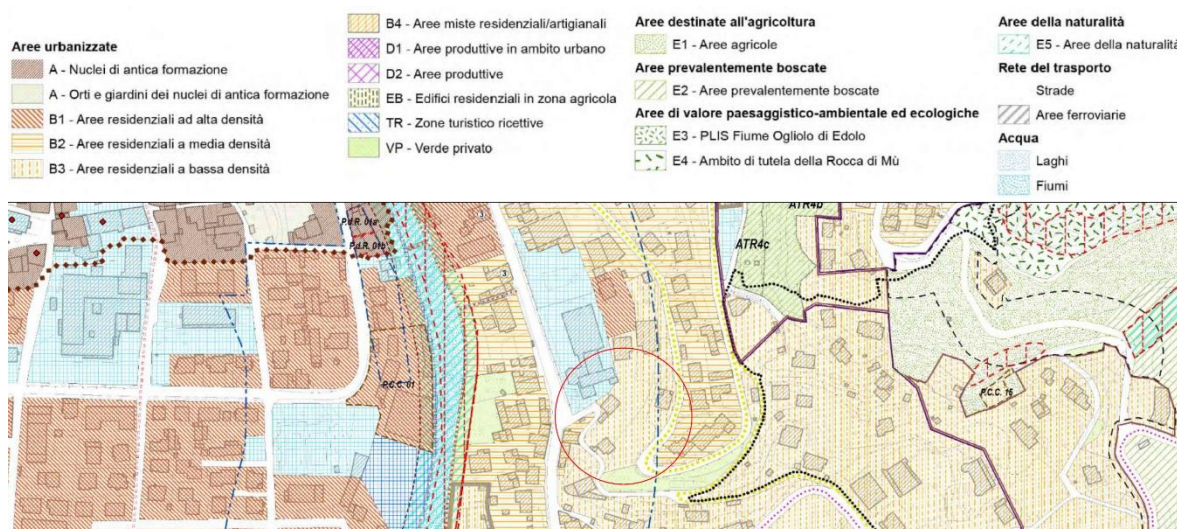


Figura 14 Estratto tavola Azzonamento di piano _ PR. P 01.2

Dal punto di vista catastale, la variante normativa interessa esclusivamente i terreni identificati al N.C.T., Foglio 62, mappali n. 156, 783, 784, 146 e 155.



Figura 15 Perimetro mappali oggetto di variante normativa

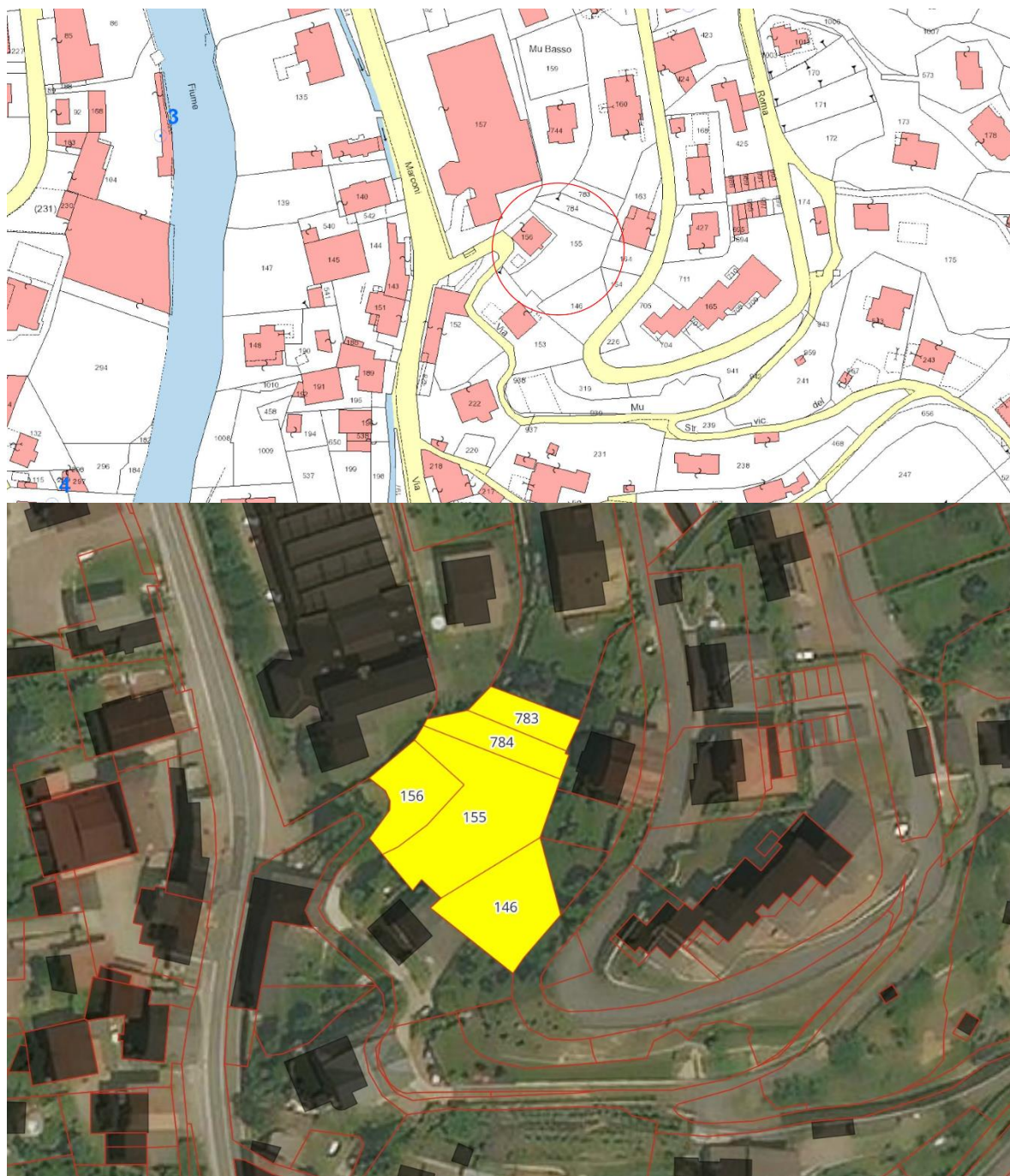


Figura 16 Inquadramento catastale

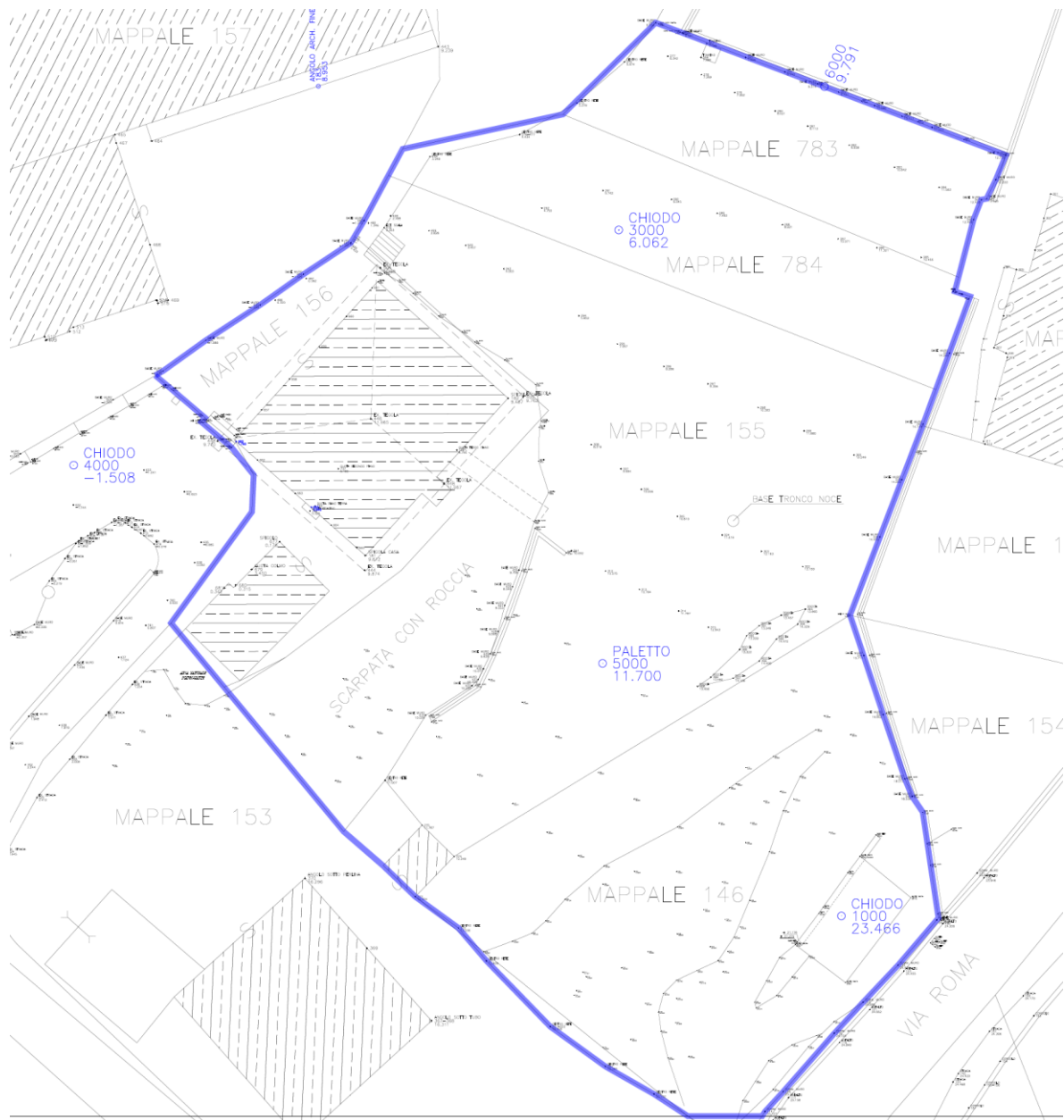


Figura 17 Inquadramento catastale e rilievo

Vincoli paesaggistici e ambientali

Le aree risultano sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., in quanto localizzate all'interno della fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ai sensi del comma 1, lettera c) del medesimo articolo.



Legenda

Aree tutelate per legge (art. 142 D.Lgs. 42/2004)

- Territori contermini a laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e da boschi
- Territori alpini (>1600 m s.l.m.)
- Zone territoriali omogenee A e B al 6 settembre 1985 (escluse dalla tutela)

Parchi e riserve

- Parco regionale dell'Adamello

PTR - Piano Paesistico Regionale

- Ambiti di elevata naturalità
- Rete idrografica naturale (art. 20)
- Centri e nuclei storici (art. 25)
- Viabilità storica (art. 26)
- Viabilità d'interesse paesaggistico (art. 26)

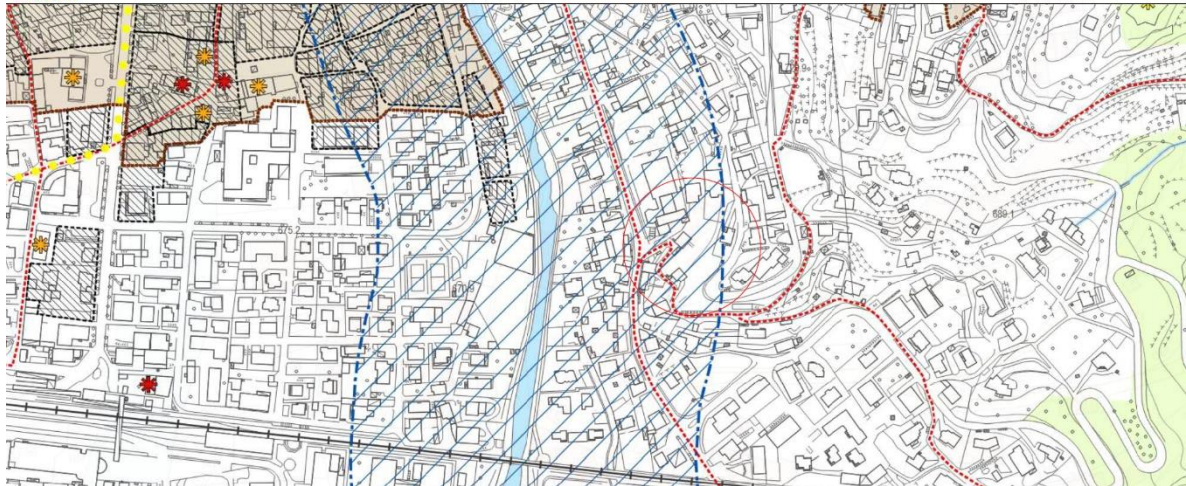
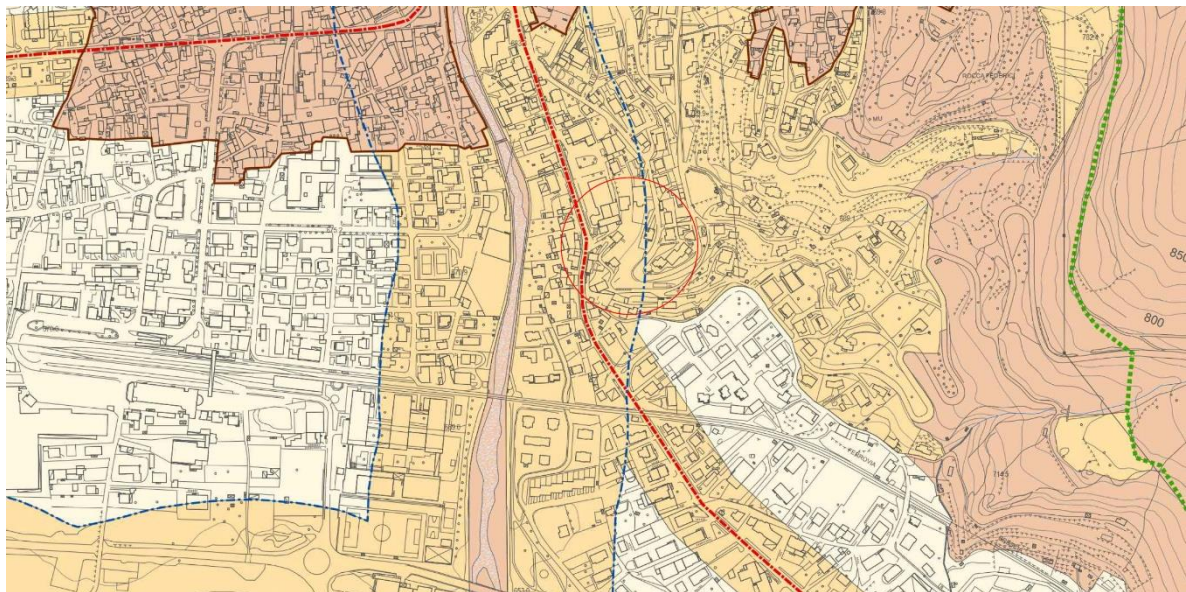


Figura 18 Estratto Vincoli ambientali e monumentali _ DP. A 04b

La classe di sensibilità paesaggistica assegnata all'area dal PGT è Classe 4 – Sensibilità elevata, come evidenziato nella tavola di riferimento.





Legenda

Classi di sensibilità paesaggistica

	Classe 2 - sensibilità bassa
	Classe 3 - sensibilità media
	Classe 4 - sensibilità elevata
	Classe 5 - sensibilità molto elevata

Figura 19 Classe di sensibilità paesaggistica _ DP. A12b

Autorizzazione paesaggistica

In considerazione della presenza del vincolo paesaggistico, il progetto edilizio la cui attuazione è subordinata alla presente variante normativa è stato preventivamente sottoposto a procedimento di autorizzazione paesaggistica, conclusosi con esito favorevole.

È stata infatti rilasciata Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, acquisita al Prot. n. 6455 del Comune di Edolo in data 02/07/2025, relativa all'istanza presentata da Mosconi Chiara per la:

“Realizzazione di nuova struttura turistico-ricettiva con recupero dei volumi, in Comune di Edolo, via G. Marconi n. 75, censita al N.C.T. Foglio 62, mappali 156, 783, 784, 146 e 155 – Pratica edilizia n. 8243.”



COMUNE di EDOLO

Provincia di Brescia

25048 EDOLO (BS) Largo Mazzini n. 1 – Tel. 0364/773011 Fax 0364/71162

e-mail: uff.urbanistica@comune.edolo.bs.it

AREA EDILIZIA PRIVATA-TERRITORIO E URBANISTICA

Prot. n. 6455

Edolo, 02/07/2025

Oggetto: **Autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i., relativa all'istanza presentata da Mosconi Chiara per la realizzazione di nuova struttura turistico-ricettiva con recupero dei volumi, in comune di Edolo via Marconi numero 75 censito al nct foglio numero 62 mappali numero 156-783-784-146-155-156 – Pratica Edilizia n. 8243. Mosconi Chiara**

Figura 20 Estratto autorizzazione paesaggistica

Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica costituisce elemento di verifica preventiva della compatibilità dell'intervento rispetto ai valori paesaggistici tutelati, confermando la sostenibilità della soluzione progettuale anche in relazione alla variante normativa proposta.

Inquadramento geologico e valutazione preliminare

Dal punto di vista geologico, l'area ricade nella classe di fattibilità geologica 2AG – Fattibilità con modeste limitazioni, come individuata nella Componente Geologica del PGT.

I

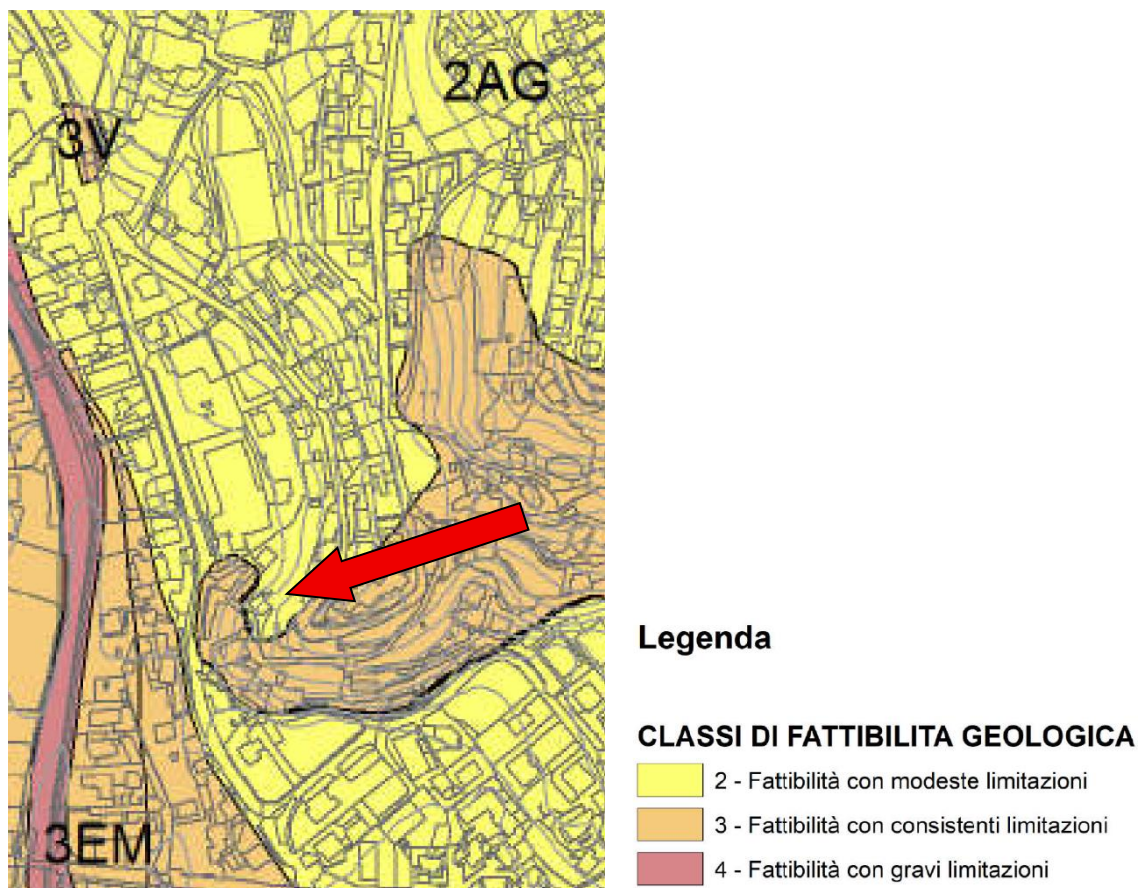


Figura 21 Estratto Tavola 6.2 – Fattibilità Ovest della Componente Geologica di Piano

Tale classificazione indica condizioni compatibili con l'edificazione, subordinatamente al rispetto delle ordinarie prescrizioni tecniche previste dagli strumenti geologici comunali e dalla normativa vigente.

Verifica della capacità edificatoria

Di seguito si riportano i calcoli progettuali che dimostrano come il **volume di progetto**, già autorizzato sotto il profilo paesaggistico, risulti **inferiore al potenziale edificatorio massimo consentito** dallo strumento urbanistico vigente per l'area in esame.



VERIFICA PLANIVOLUMETRICA			
P.C.T. VICENTE ZONA B3 - Aree residenziali a bassa densità			
LOTTO OGGETTO DI INTERVENTO - FOGLIO 62 MAPPALI 146-155-784-783			
DETERMINAZIONE SL COSTRUIBILE (sup. catastale x indice edificabilità + SL esistente m.le 156) come da art. 5.3 NTA Piano delle Regole 2ª variante al PGT			
	SUP. CAT.	indice edificabilità	SL
Fog. 62 mappale 146	mq. 400	0,30 mq./mq.	mq. 120,00
Fog. 62 mappale 155	mq. 650	0,30 mq./mq.	mq. 195,00
Fog. 62 mappale 783	mq. 140	0,30 mq./mq.	mq. 42,00
Fog. 62 mappale 784	mq. 180	0,30 mq./mq.	mq. 54,00
Fog. 62 mappale 156	mq. 240		
	SL superficie esistente piano terra		mq. 104,49
	SL superficie esistente piano primo		mq. 104,49
	SL superficie esistente piano secondo		mq. 103,28
	TOTALE SL COSTRUIBILE		mq. 723,26 (A)
SL COMPLESSIVA RICHIESTA A PROGETTO			
LIVELLO + 2,90			mq. 107,08
LIVELLO + 5,90			mq. 169,20
LIVELLO + 9,50			mq. 250,02
LIVELLO + 12,65			mq. 140,82
			mq. 667,12 (B)
Eccedenza superficie a portico oltre i mq. 30,00 (art. 5.3.2 comma 3)			
LIVELLO + 2,90 (all'ingresso principale)	mq. 16,83		
LIVELLO + 5,90	mq. 0,00		
LIVELLO + 9,50 (2 x m.1,00 x m. 4,20)	mq. 8,40		
LIVELLO + 12,65 (2 x m.1,00 x m. 4,20)	mq. 8,40		
	mq. 33,63 (eccedenza)		mq. 3,63 (C)
SL COMPLESSIVA (B+C)			mq. 670,75 (D)
SL REDISUA (A-C)			mq. 52,51 (E)
VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE (min. 30% del lotto)			
mq. 1.610 x 30% = mq. 483			
IN FUNZIONE DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE ESEGUIRE LA VERIFICA			
DETERMINAZIONE VOLUME (SL x 3,00)			
mq. 670,75 x 3,00 = mc. 2.012,25			
VERIFICA SUPERFICIE A PARCHEGGIO (1 mq. / 10 mc.)			
mc. 2.012,25 / 10 = mq. 201,23			
nr. 10 + 4 posti auto disponibili da 2,60 x 5,00 = mq. 182,00			
Superficie effettiva a parcheggio mancante mq. 19,23.			
Superficie a parcheggio da monetizzare n. 2 posti auto x mq. 12,00 = mq. 24,00			

Utilizzo della capacità edificatoria

Il progetto non sfrutta integralmente il potenziale edificatorio delle aree e determina una Superficie lorda residua pari a 52,51 mq, senza incremento del carico insediativo rispetto a quanto già consentito dal PGT vigente.

Ne consegue che l'intervento si configura come riorganizzazione della capacità edificatoria esistente, senza aumento della pressione urbanistica sull'ambito.

Di seguito si riporta la documentazione fotografica dello stato di fatto con individuazione dell'area oggetto di variante puntuale.



Figura 22 Rilievo fotografico - stato di fatto

1.3 Analisi delle altezze degli edifici

Al fine di supportare la sostenibilità della richiesta di variante, è stato predisposto uno specifico elaborato analitico volto a individuare le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante il fabbricato oggetto di intervento.

L'elaborato classifica le altezze degli edifici presenti nell'intorno sulla base dei dati del Database Topografico regionale (DBT) di Regione Lombardia, che riporta le altezze dei fabbricati e manufatti esistenti sul territorio comunale.

Ai fini dell'analisi sono stati esclusi i manufatti con altezza inferiore a 1 m, in quanto non significativi per la valutazione del contesto edilizio.

Come evidenziato nell'estratto sotto riportato, i fabbricati prossimi all'area di progetto presentano altezze eterogenee, comprese indicativamente tra 1 m e oltre 14 m, a dimostrazione della varietà morfologica dell'edificato esistente.

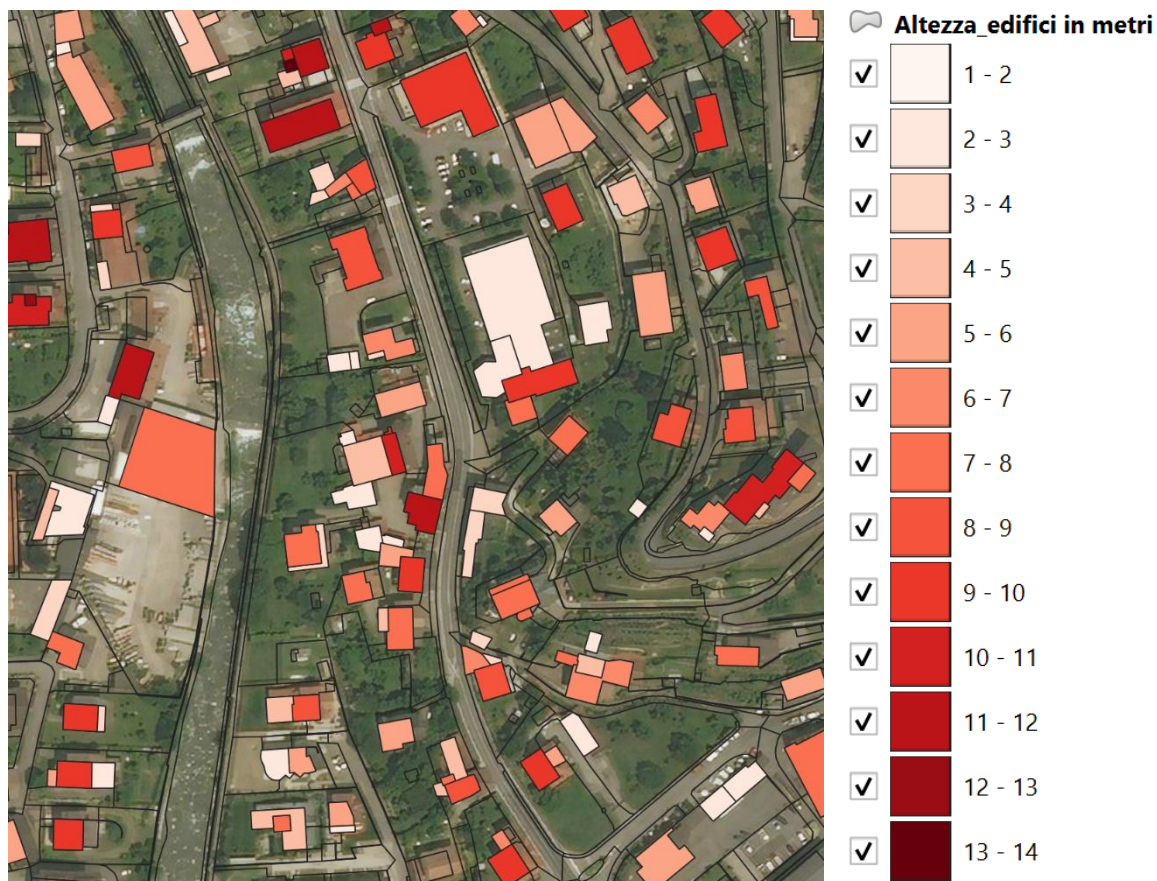


Figura 23 Analisi altezze edifici

È inoltre riportato un ulteriore estratto cartografico che individua i fabbricati con altezza superiore a 10 m e fino a circa 14 m, al fine di evidenziare la presenza nel contesto urbano di edifici con sviluppo verticale significativo.

I

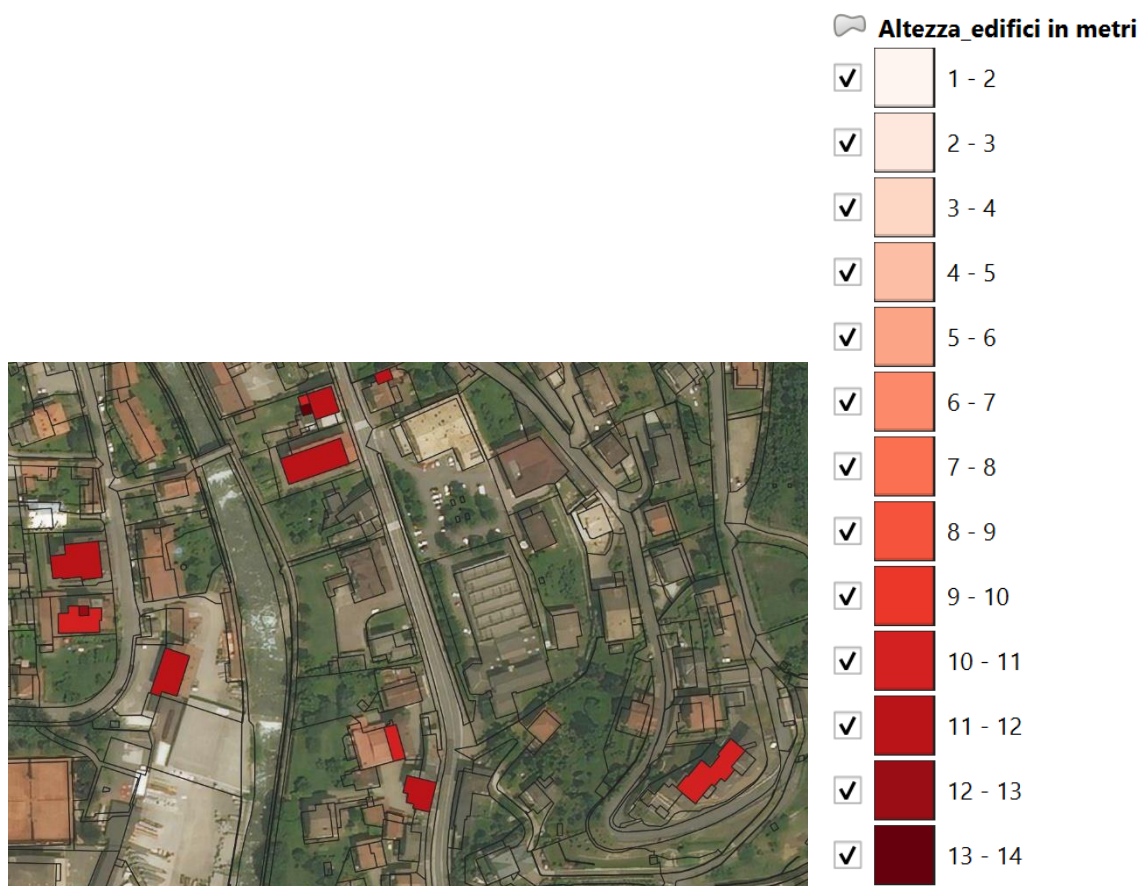


Figura 24 Figura 18 Analisi altezze edifici maggiori di 10 m

L'analisi evidenzia pertanto come l'altezza prevista per l'edificio di progetto si inserisca in un contesto caratterizzato da altezze edilizie diversificate, non configurando un elemento estraneo o incongruo rispetto al tessuto urbano circostante.



2 IL PROCESSO PARTECIPATIVO

Nel procedere alla redazione della presente Variante al PGT, l'Amministrazione Comunale si è attenuta ai principi indicati dall'art. 2, comma 5, della L.R. 12/2005, secondo cui:

"Il governo del territorio si caratterizza per la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti, la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni e la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati."

In coerenza con tali principi, è stato pubblicato l'avviso di avvio del procedimento di Variante all'Albo Pretorio comunale e sugli altri canali informativi previsti, al fine di consentire la presentazione di suggerimenti e proposte da parte dei cittadini e dei soggetti interessati.

Alla scadenza dei termini stabiliti non sono pervenute osservazioni, suggerimenti o istanze riferibili alle aree oggetto della presente variante.

Pertanto, la Variante è stata sviluppata sulla base delle esigenze pianificatorie e tecniche emerse nell'ambito dell'attività istruttoria comunale, senza necessità di valutazione di contributi partecipativi specifici.

Le scelte operate risultano orientate alla corretta gestione dello strumento urbanistico, nel rispetto degli obiettivi di sostenibilità territoriale e ambientale, con particolare riferimento:

- alla riduzione del consumo di suolo;
- al mantenimento del bilancio ecologico del suolo;
- alla valorizzazione del tessuto urbanizzato esistente.

Si evidenzia inoltre che la presente variante presenta carattere puntuale e non sostanziale, anche sotto il profilo ambientale, in quanto:

- non modifica la destinazione d'uso delle aree;
- non comporta consumo di suolo agricolo, in coerenza con la L.R. 28 novembre 2014, n. 31, recante disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato;
- non determina incremento del peso insediativo complessivo previsto dal PGT vigente;
- non introduce impatti ambientali significativi, risultando gli eventuali effetti limitati e compatibili con il contesto urbanizzato esistente.

Il processo partecipativo attivato, unitamente alle caratteristiche puntuali della variante, conferma la coerenza della proposta con i principi di trasparenza, sostenibilità e contenimento del consumo di suolo propri della pianificazione regionale vigente.



3 VERIFICA DI COERENZA CON I DIVERSI LIVELLI DI PIANIFICAZIONE

L'area oggetto di Variante è localizzata a nord del centro abitato del Comune di Edolo, in un contesto già urbanizzato caratterizzato dalla prevalente presenza di edifici residenziali.

La Variante:

- non modifica l'azzonamento urbanistico vigente;
- ha carattere puntuale e normativo;
- non determina frammentazione dell'assetto urbanistico;
- non comporta consumo di nuovo suolo, in coerenza con la L.R. 31/2014;
- non genera incremento del carico insediativo complessivo previsto dal PGT.

Per quanto riguarda l'incremento dell'altezza massima consentita, si evidenzia che:

- l'edificio di progetto presenta un'altezza massima pari a 16,15 m;
- tale altezza non risulta percepita come elemento di criticità nel contesto, in quanto l'edificio è collocato lungo il versante esistente, seguendone la naturale pendenza;
- la configurazione volumetrica "a gradoni" consente un inserimento coerente con l'andamento morfologico del terreno e con il tessuto edificato circostante.

Pertanto, la Variante non determina alterazioni significative della percezione del costruito né effetti rilevanti sul paesaggio urbano e territoriale.

3.1 NATURA 2000

L'area oggetto di variante NON è localizzata all'interno di alcuna area identificata come ZSC, SIC e ZPS. Tuttavia, il Comune di Edolo è interessato dalla presenza di diversi siti Natura 2000 come da estratti seguente.

La circonferenza bianca è generata da un raggio di distanza di 2.500 metri dall'area per il quale si richiede la variante puntuale.

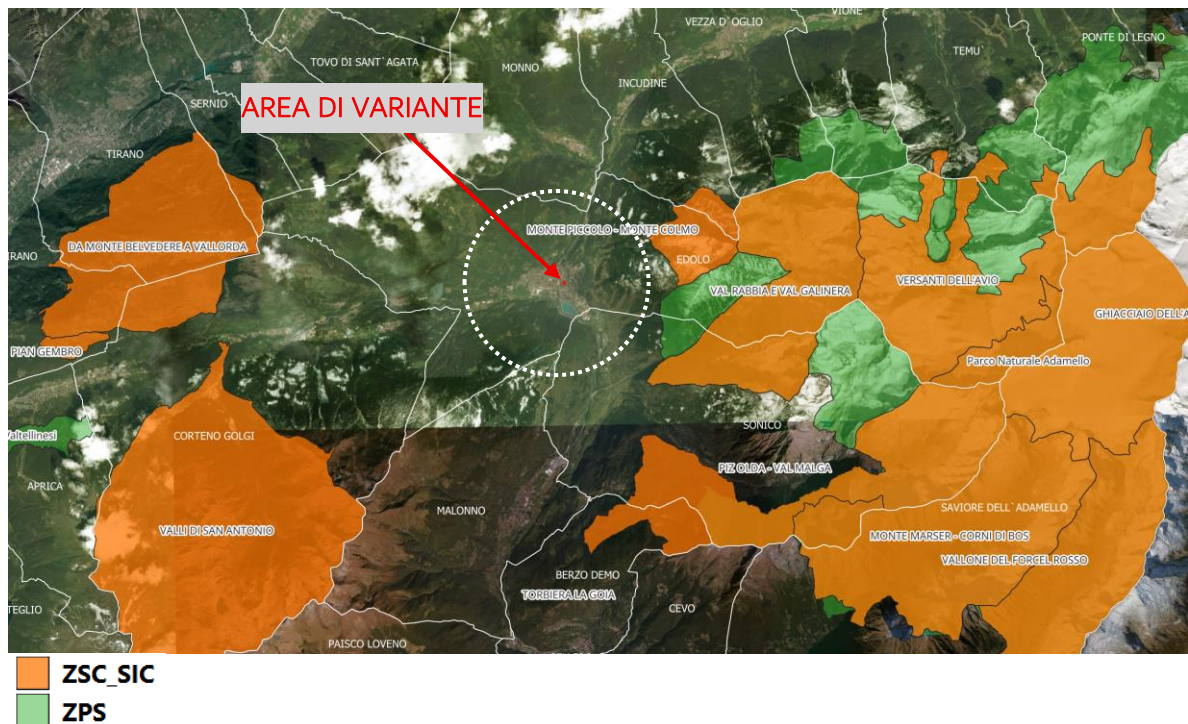


Figura 25 Elaborato area oggetto di variante e SITI NATURA 2000

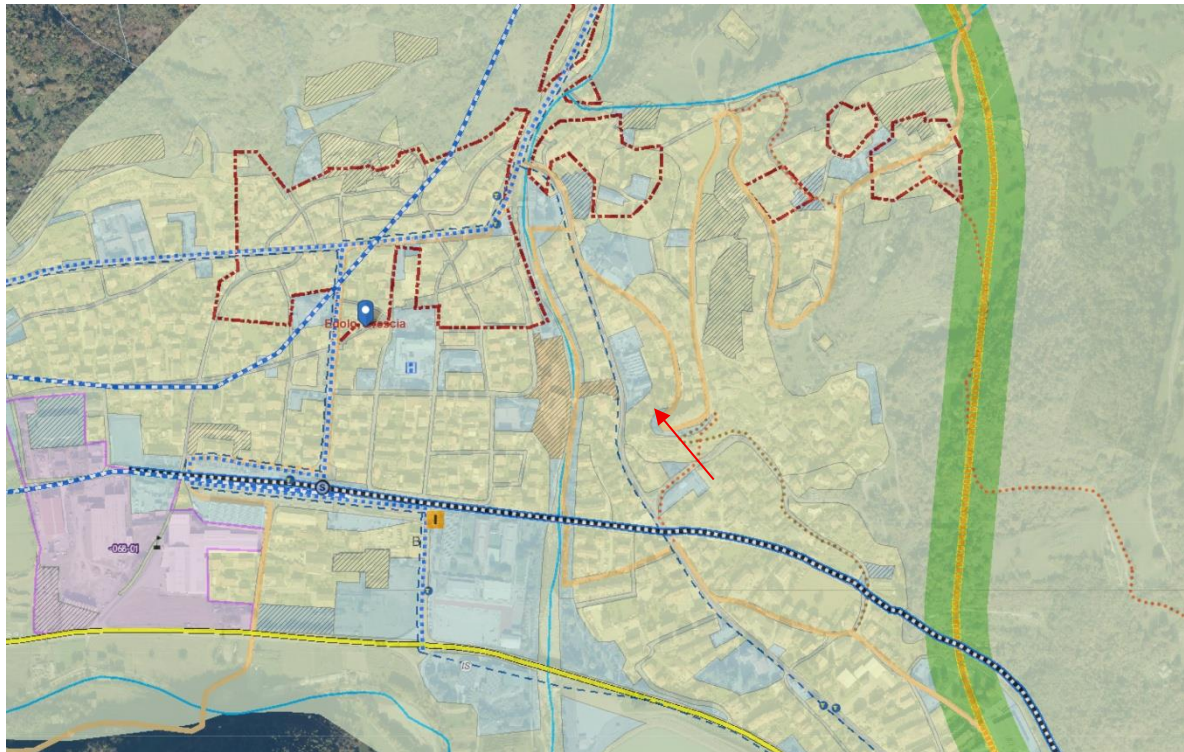
Nel comune di Edolo sono presenti i seguenti siti della Rete Natura 2000:

- ZPS IT2070401 "Parco Naturale dell'Adamello" distanza 2.700 m
- SIC IT2070002 "Monte Piccolo-Monte Colmo" distanza 2.500 m
- SIC IT2070003 "Val Rabbia-Val Gallinera" distanza 3.500 m
- SIC IT2070009 "Versanti dell'Avio" distanza 8.100 m
- SIC IT2070013 "Ghiacciaio dell'Adamello" distanza 2.600 m
- SIC IT2040024 "Da Monte Belvedere a Vallorda" distanza 8.500 m

Considerando le previsioni della Variante di Piano e la distanza intercorrente tra le previsioni stesse e i siti della Rete Natura 2000 minima di 2.500 m, si ritiene che la variante non arrechi impatti sui siti Rete Natura 2000, così come documentato dall' Allegato F alla D.G.R.4488/2021 Modulo per lo Screening di incidenza per il proponente.

3.2 PTCP

Dall'analisi della Tavola 1 – "Struttura" del PTCP della Provincia di Brescia, l'area per la quale è richiesta la presente Variante puntuale risulta localizzata all'interno del Sistema insediativo, tra gli ambiti a prevalente destinazione residenziale.



- ☒ Sistema insediativo
- Ambiti a prevalente destinazione produttiva
 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale
 - Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale
 - Insediamenti per servizi comunali e sovracomunali
 - Insediamenti turistici-ricettivi

Figura 26 Estratto Tav. 1 Struttura - Geoportale Provincia di Brescia

La Variante proposta:

- non comporta modifiche alla destinazione d'uso del suolo;
- non introduce nuove previsioni insediative;
- non determina consumo di suolo né espansioni del tessuto urbanizzato;
- si configura come modifica normativa puntuale, finalizzata esclusivamente all'incremento dell'altezza massima consentita per uno specifico edificio all'interno di ambito già urbanizzato.

Considerata la natura limitata dell'intervento, non si rilevano interferenze con:

- l'assetto strutturale del sistema insediativo provinciale;
- le strategie di contenimento del consumo di suolo;
- gli indirizzi di sviluppo territoriale definiti dal PTCP.

Pertanto, la presente Variante risulta coerente e compatibile con le previsioni del PTCP vigente.

|



3.3 PGT

La presente Variante interviene sul Piano delle Regole del PGT vigente, introducendo una modifica normativa puntuale relativa esclusivamente all'altezza massima consentita per il lotto interessato dall'intervento.

La Variante:

- non modifica la classificazione urbanistica dell'area;
- non introduce nuove previsioni edificatorie;
- non determina incremento del carico insediativo complessivo previsto dal PGT vigente;
- non comporta consumo di nuovo suolo, risultando conforme agli obiettivi regionali di contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. 31/2014.

L'intervento si colloca pertanto nel solco del principio di adattabilità degli strumenti urbanistici, secondo cui la pianificazione può essere aggiornata nel tempo per rispondere a esigenze puntuali, purché nel rispetto degli indirizzi generali del piano e degli obiettivi di sostenibilità territoriale e ambientale.

Considerata la natura limitata e circoscritta della modifica, la Variante:

- mantiene invariato l'assetto pianificatorio complessivo;
- non altera gli equilibri urbanistici del comparto;
- risulta coerente con le strategie di sviluppo e di riqualificazione del tessuto urbanizzato previste dal PGT.

Pertanto, la presente Variante è da ritenersi coerente con il PGT vigente, configurandosi come adeguamento puntuale della disciplina normativa senza effetti strutturali sul sistema urbanistico comunale.

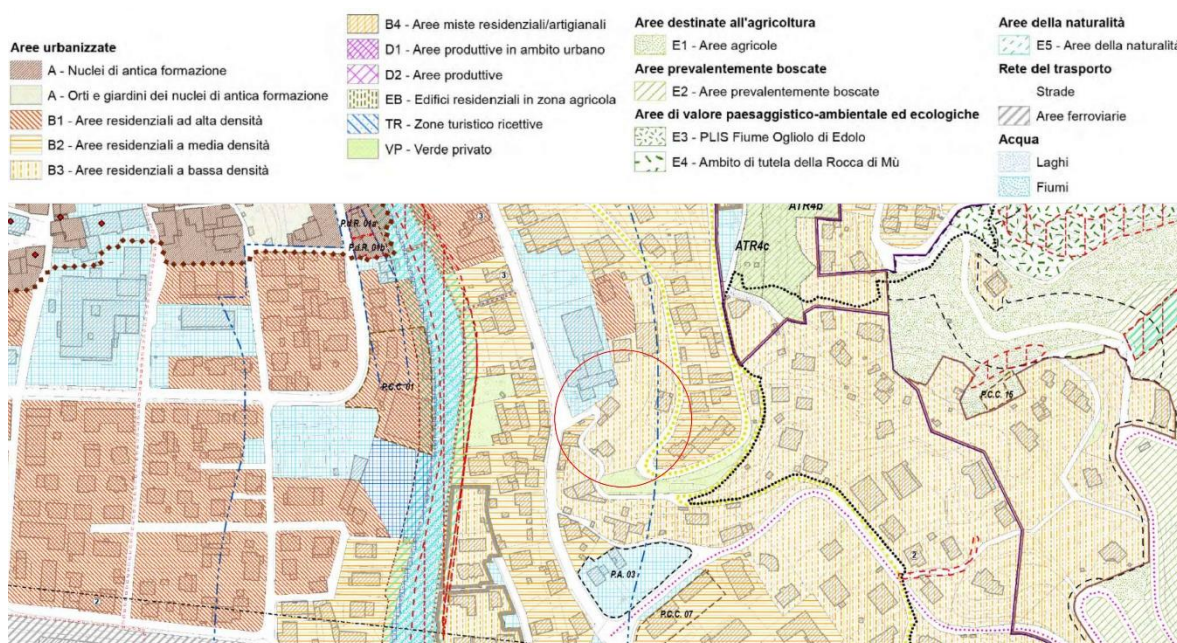


Figura 27 Identificazione area – estratto tavola Azzonamento di piano _ PR. P 01.2

3.4 Analisi delle varianti rispetto ai vincoli amministrativi

Dall'analisi della cartografia del PGT e degli strumenti sovraordinati, come evidenziato negli estratti riportati, l'area oggetto di Variante non risulta interessata da vincoli amministrativi o limitazioni tali da precludere l'attuazione della modifica normativa proposta.

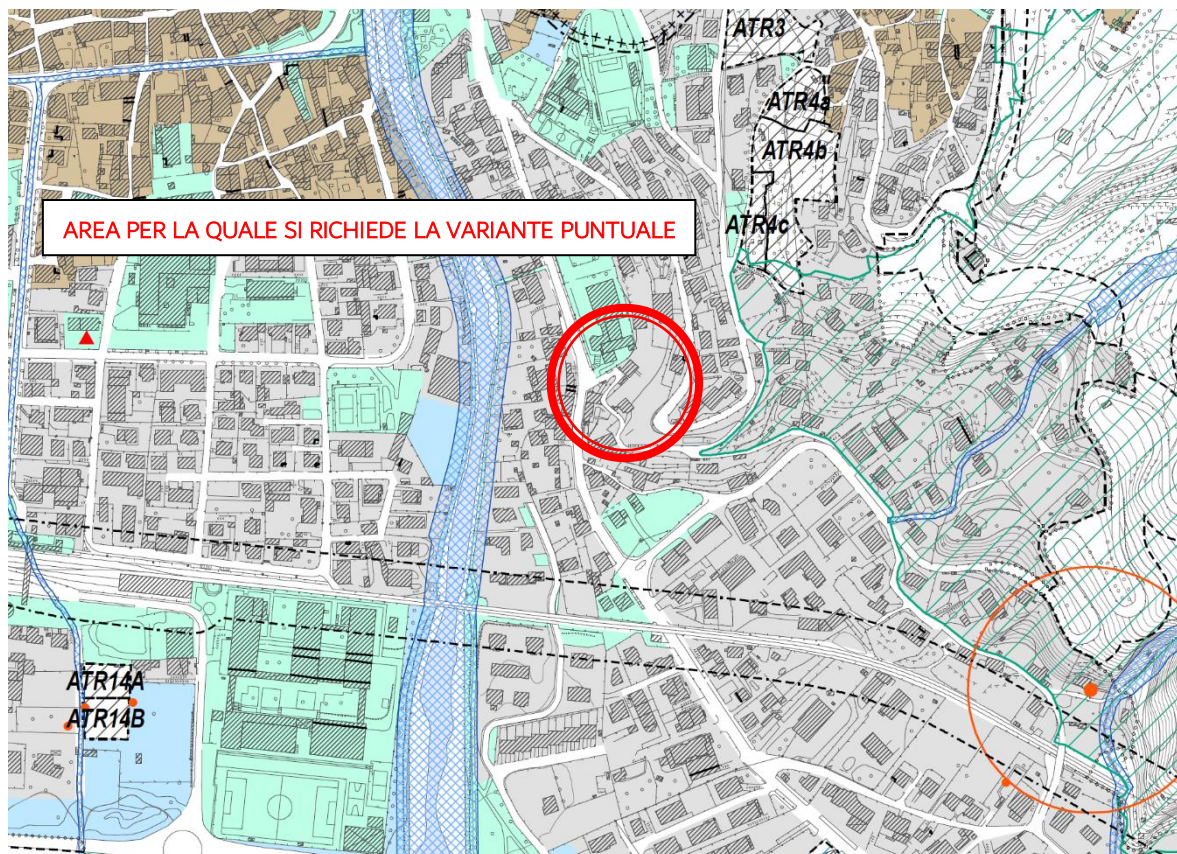


Figura 28 Estratto tavola del DDP dp-A05b_Vincoli amministrativi

Si evidenzia tuttavia che l'area ricade all'interno delle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, in quanto compresa nella fascia di tutela dei corsi d'acqua.

In relazione a tale vincolo:

- l'intervento edilizio connesso alla presente Variante è già stato oggetto di autorizzazione paesaggistica;
- l'autorizzazione è stata rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia e Bergamo, con Prot. n. 6455 del Comune di Edolo del 02.07.2025.

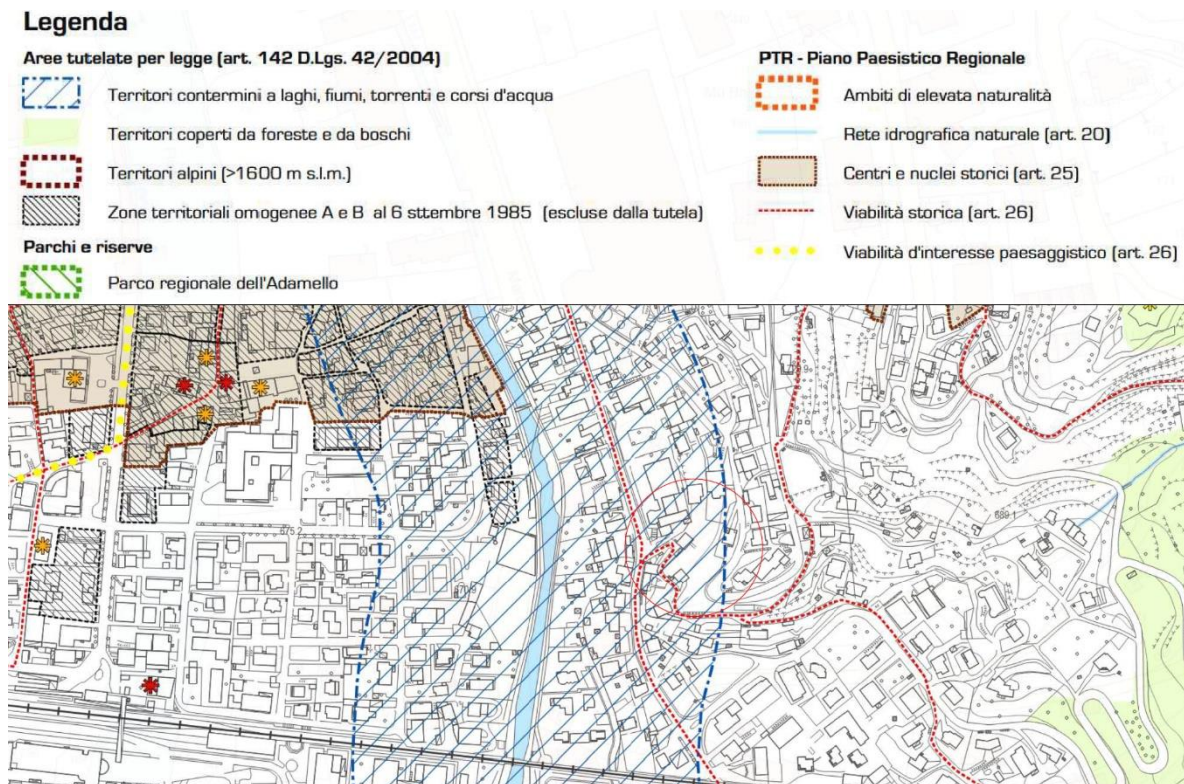


Figura 29 Estratto Vincoli ambientali e monumentali _ DP. A 04b

Alla luce di quanto sopra:

- il vincolo paesaggistico risulta già verificato e autorizzato;
- non emergono ulteriori vincoli ostativi o interferenze con tutele ambientali, territoriali o amministrative che possano impedire l'approvazione della Variante.

La presente modifica normativa puntuale può pertanto ritenersi compatibile con il quadro dei vincoli vigenti.

La variante, incidendo esclusivamente su parametri edilizi e non comportando trasformazioni territoriali aggiuntive, non determina nuove interferenze con il sistema dei vincoli esistenti.

3.5 Sottoservizi

L'area oggetto di intervento è inserita in un contesto già urbanizzato e dotato delle principali reti di sottoservizi (rete idrica, fognaria, elettrica, gas e telecomunicazioni).

Il fabbricato di progetto insiste in parte sul sedime dell'edificio esistente, configurandosi quindi come intervento di sostituzione edilizia senza espansione significativa dell'area urbanizzata.

Considerato che:

- la Variante non comporta incremento del carico insediativo complessivo rispetto alle previsioni del PGT vigente;
- l'intervento non introduce nuove funzioni con maggiore fabbisogno infrastrutturale;

|



- le reti esistenti risultano già operative e funzionali al servizio del comparto;

si ritiene che i sottoservizi esistenti siano adeguatamente dimensionati anche in relazione alla nuova realizzazione, senza necessità di potenziamenti infrastrutturali significativi.

Eventuali adeguamenti puntuali o verifiche tecniche delle reti saranno comunque definiti in sede di progettazione esecutiva e di rilascio del titolo edilizio, in coordinamento con i gestori dei servizi competenti.

3.6 Analisi di sostenibilità sul trasferimento dei diritti edificatori tra aree edificabili

La modifica normativa relativa al trasferimento dei diritti edificatori tra aree edificabili ha natura esclusivamente regolamentare e non comporta variazioni cartografiche, localizzative o quantitative delle previsioni urbanistiche vigenti, configurandosi come adeguamento della disciplina attuativa alle disposizioni normative nazionali in materia di circolazione dei diritti edificatori.

In particolare, la modifica:

- non introduce nuove aree edificabili;
- non incrementa la capacità edificatoria complessiva del territorio comunale;
- non modifica destinazioni d'uso, indici edilizi o parametri urbanistici generali;
- non incide su aree agricole, naturali o soggette a tutela;
- non comporta trasformazioni fisiche dirette del territorio.

Il trasferimento dei diritti edificatori potrà avvenire esclusivamente all'interno delle previsioni urbanistiche già vigenti, nel rispetto:

- delle dotazioni territoriali richieste;
- delle verifiche urbanistiche e infrastrutturali previste in sede di titolo edilizio;
- delle eventuali prescrizioni ambientali e paesaggistiche applicabili.

La variante al comma 4 dell'art. 57 delle NTA risulta pertanto coerente con:

- il PTR e il PTCP vigenti;
- gli obiettivi regionali di contenimento del consumo di suolo;
- le politiche di rigenerazione urbana e riuso del patrimonio edilizio esistente.

Non si rilevano interferenze con piani di settore ambientali o territoriali.

La modifica normativa:

- non interessa direttamente aree a elevata sensibilità ambientale;
- non coinvolge Siti Natura 2000 (SIC/ZSC o ZPS);
- non incide direttamente su ambiti soggetti a vincoli paesaggistici o idrogeologici.

Resta in ogni caso fermo che ogni singolo intervento edilizio attuativo sarà sottoposto alle verifiche e alle eventuali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche e urbanistiche previste dalla normativa vigente.



4 DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE AGLI ELABORATI

Il presente capitolo illustra le modifiche introdotte dalla Variante agli elaborati del PGT vigente, mediante la presentazione di estratti comparati tra la disciplina vigente e quella proposta in variante, al fine di consentire un agevole confronto delle modifiche apportate.

Come già anticipato nei capitoli precedenti, la presente Variante ha carattere esclusivamente normativo e non comporta modifiche cartografiche agli elaborati del PGT, intervenendo unicamente sull'apparato testuale delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

4.1 – Elaborati testuali del Piano delle Regole (vigenti-variate)

Di seguito si riporta l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in versione comparata, evidenziando:

- il testo vigente;
- il testo modificato dalla Variante;
- le integrazioni e le modifiche introdotte.

L'estratto comparato consente di individuare puntualmente le variazioni normative proposte, con particolare riferimento:

- alla modifica dell'altezza massima consentita per i mappali interessati;
- all'aggiornamento della disciplina relativa al trasferimento dei diritti edificatori.

La modifica prevede l'introduzione del comma 9 all'art. 64.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, finalizzato a consentire la realizzazione dell'intervento edilizio già autorizzato sotto il profilo paesaggistico.

Il nuovo comma stabilisce quanto segue.

“ Al fine di consentire la piena attuazione della soluzione progettuale oggetto di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., è ammessa, limitatamente ai terreni identificati catastalmente al Foglio 62 mappali 146, 155, 156, 783 e 784, un'altezza massima dell'edificio (H) pari a 16,50 m, in deroga ai parametri ordinari di zona, fermo restando il rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nel provvedimento paesaggistico e negli elaborati progettuali approvati.”

Art.57 - Aree di pertinenza e trasferimento dei diritti edificatori

1. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente PGT, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

|



2. Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice attribuito all'area, per generare la volumetria insediata.

3. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto, tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.

~~4. È consentito il trasferimento dei diritti edificatori solo tra lotti edificabili omogenei limitrofi o separati da strade. In questo caso, i promotori dell'iniziativa edilizia dovranno dimostrare il titolo all'utilizzo della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo.~~

«4. È consentito il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti edificabili aventi caratteristiche urbanistiche omogenee o compatibili, anche non limitrofi, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico comunale e previa valutazione di sostenibilità urbanistica e territoriale.

In attuazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. 12/2005, è altresì consentito il trasferimento delle potenzialità edificatorie generate all'interno degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano (ambiti di decollo) verso aree ricadenti nel Tessuto Urbano Consolidato disciplinato dal Piano delle Regole, purché caratterizzate da destinazioni urbanistiche omogenee o compatibili.

Le aree di atterraggio che accolgono i diritti edificatori trasferiti possono beneficiare, al fine di consentire l'effettivo utilizzo delle potenzialità volumetriche trasferite, di un incremento degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente, fermo restando il rispetto dell'altezza di zona, delle dotazioni territoriali, delle prescrizioni morfologiche e paesaggistiche, nonché delle condizioni di sostenibilità urbanistica e infrastrutturale.

Il trasferimento è in ogni caso subordinato alla preventiva verifica comunale della capacità infrastrutturale, della dotazione dei servizi esistenti e della sostenibilità urbanistica complessiva dell'area di atterraggio, anche ai fini dell'eventuale adeguamento o integrazione delle dotazioni territoriali.

Il trasferimento dovrà essere regolato mediante convenzione urbanistica o atto d'obbligo, da trascriversi nei Registri Immobiliari, attestante la legittima disponibilità dei diritti edificatori, l'ambito di provenienza e quello di destinazione, nonché le relative modalità e condizioni di utilizzo.»

