



COMUNE  
di EDOLO  
Provincia di Brescia

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 4<sup>a</sup> Variante Puntuale al PGT Variante NTA

VAS\_A01

Rapporto preliminare di VAS

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](http://www.urbanisticaeservizi.com)

e-mail [info@urbanisticaeservizi.com](mailto:info@urbanisticaeservizi.com)

ADOZIONE VARIANTE: Delibera consigliare n. del

APPROVAZIONE VARIANTE: Delibera consigliare n. del

Il Sindaco

Il Segretario Comunale





# Indice

|       |                                                                                                                                                                                         |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | INTRODUZIONE .....                                                                                                                                                                      | 3  |
| 1.1   | Sintesi dell'oggetto della Variante al PGT .....                                                                                                                                        | 12 |
| 1.1.1 | <i>Variante all'art.64 - Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive delle NTA</i> 12                                                                                       |    |
| 1.1.2 | <i>Variante all'art. 57 - Aree di pertinenza e trasferimento dei diritti edificatori delle NTA21</i>                                                                                    |    |
| 1.2   | Inquadramento territoriale e cartografico.....                                                                                                                                          | 21 |
| 1.3   | Analisi delle altezze degli edifici .....                                                                                                                                               | 32 |
| 2     | ALTERNATIVE DI PIANO.....                                                                                                                                                               | 34 |
| 1.1.  | Alternativa 0 – nessuna attuazione dell'ambito.....                                                                                                                                     | 35 |
| 1.2.  | Alternativa 1 – attuazione con normativa del PGT vigente .....                                                                                                                          | 35 |
| 1.3.  | Alternativa 2 – Variante normativa puntuale al PGT (soluzione proposta) .....                                                                                                           | 35 |
| 3     | ITER PROCEDURALE DELLA VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ ALLA VAS.....                                                                                                                        | 37 |
| 4     | INTRODUZIONE AL RAPPORTO PRELIMINARE.....                                                                                                                                               | 38 |
| 4.1   | Riferimenti normativi.....                                                                                                                                                              | 39 |
| 5     | IL PROCESSO PARTECIPATIVO .....                                                                                                                                                         | 46 |
| 6     | VERIFICA DI COERENZA CON I DIVERSI LIVELLI DI PIANIFICAZIONE.....                                                                                                                       | 47 |
| 6.1   | NATURA 2000.....                                                                                                                                                                        | 48 |
| 6.2   | PTCP .....                                                                                                                                                                              | 49 |
| 6.3   | PGT.....                                                                                                                                                                                | 50 |
| 6.4   | Analisi delle varianti rispetto ai vincoli amministrativi .....                                                                                                                         | 51 |
| 6.5   | Sottoservizi.....                                                                                                                                                                       | 53 |
| 6.6   | Analisi di sostenibilità sul trasferimento dei diritti edificatori tra aree edificabili .....                                                                                           | 54 |
| 7     | DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE AGLI ELABORATI .....                                                                                                                                        | 55 |
| 7.1   | – Elaborati testuali del Piano delle Regole (vigenti-variate).....                                                                                                                      | 55 |
| 8     | SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PGT .....                                                                                                                                                   | 57 |
| 9     | SINTESI DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE .....                                                                                                                         | 57 |
| 10    | MOTIVAZIONE DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VAS.....                                                                                                                                   | 63 |
| 11    | MONITORAGGIO.....                                                                                                                                                                       | 64 |
| 12    | ASSUNZIONE DI CRITERI VOLTI ALL'ACQUISIZIONE DI MODIFICHE AFFERENTI ALLA FASE PARTECIPATIVA DI CUI ALL' ART. 13 C. 3 DELLA L.R. 12/2005 NONCHÉ LA FASE DI APPROVAZIONE DEFINITIVA ..... | 65 |

I





## 1 INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce la verifica preliminare dei possibili effetti sul sistema ambientale derivanti dalla 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.

.

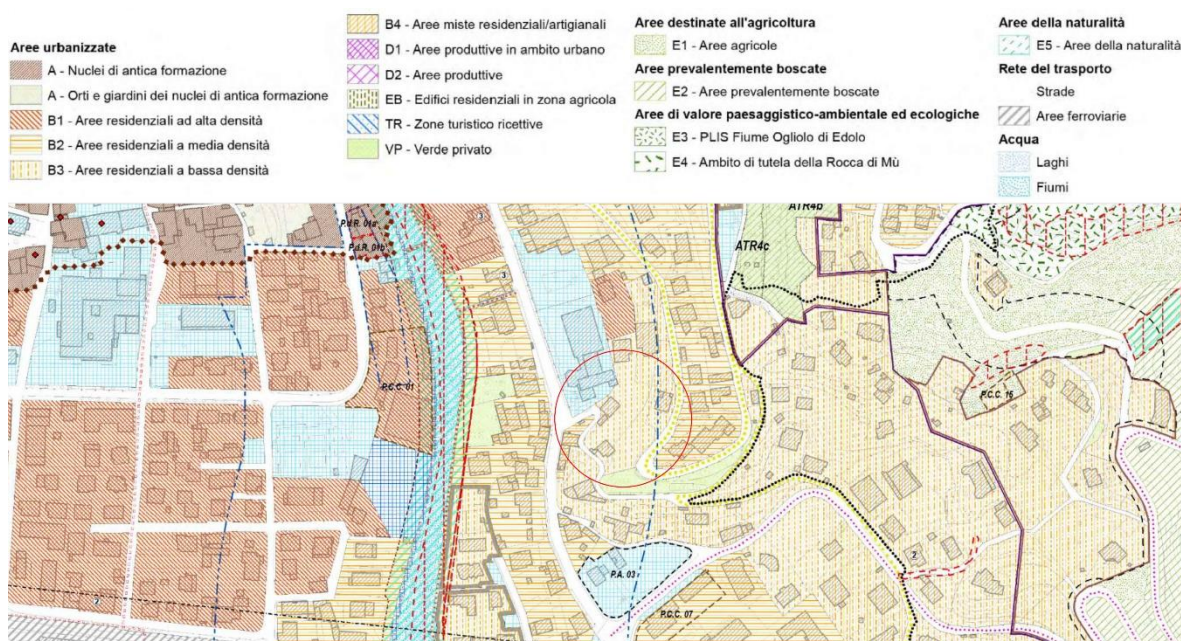


Figura 1 Identificazione area – estratto tavola Azzonamento di piano \_ PR. P 01.2

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.

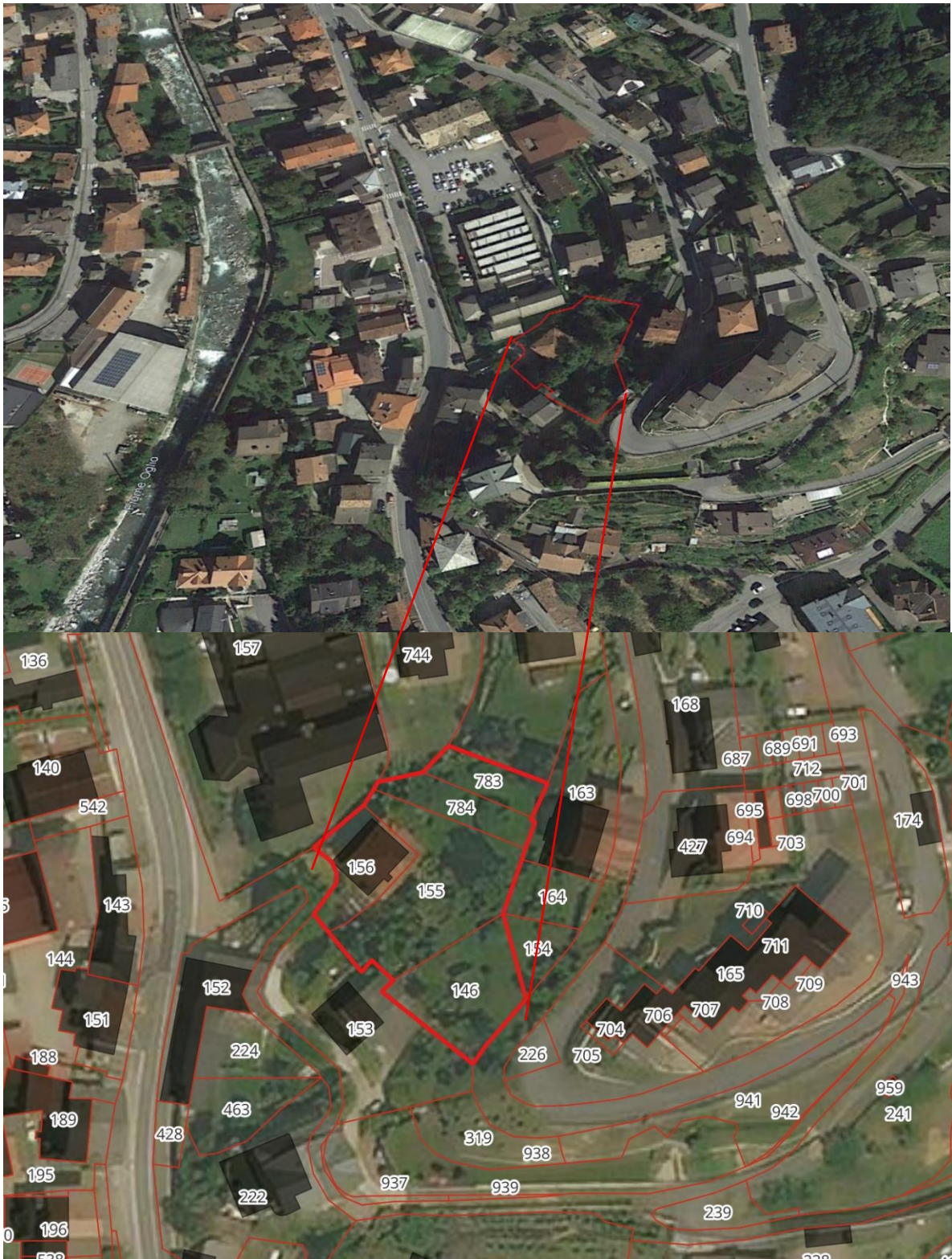


Figura 2 Perimetro mappali oggetto di variante normativa

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.

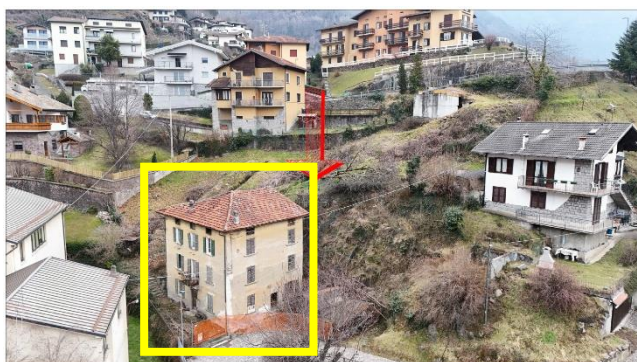


Figura 4 Individuazione del fabbricato oggetto di demolizione



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.

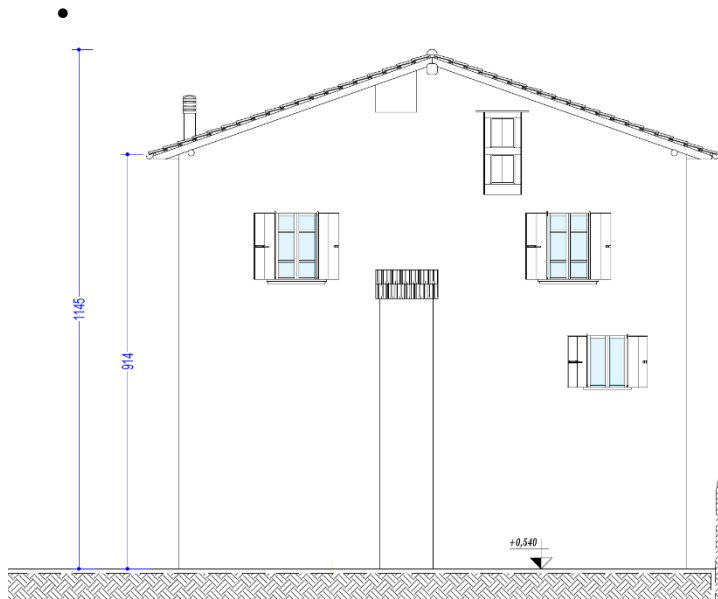


Figura 6 Prospetto sud-est

### 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.



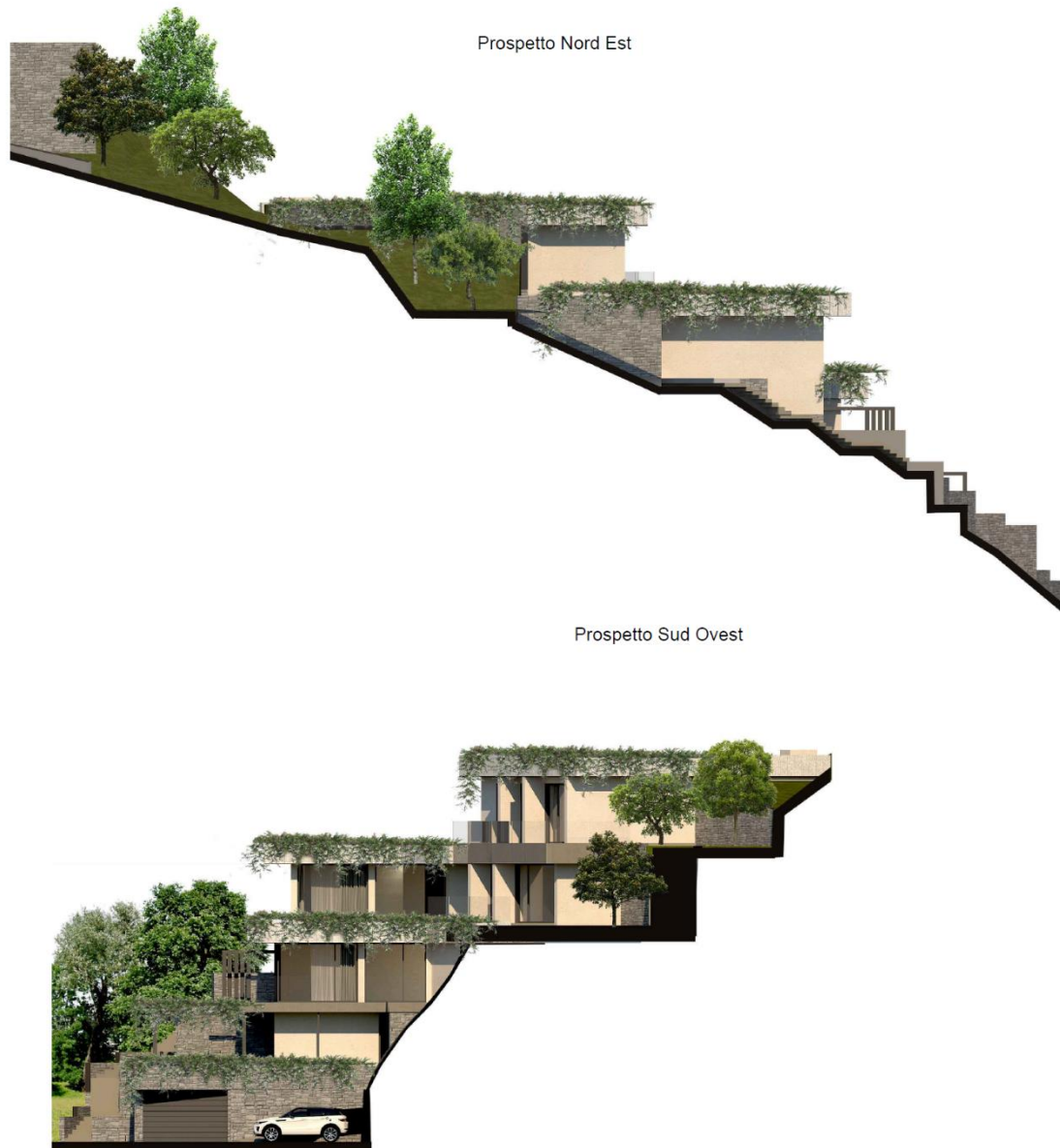
Prospetto Nord Ovest



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.

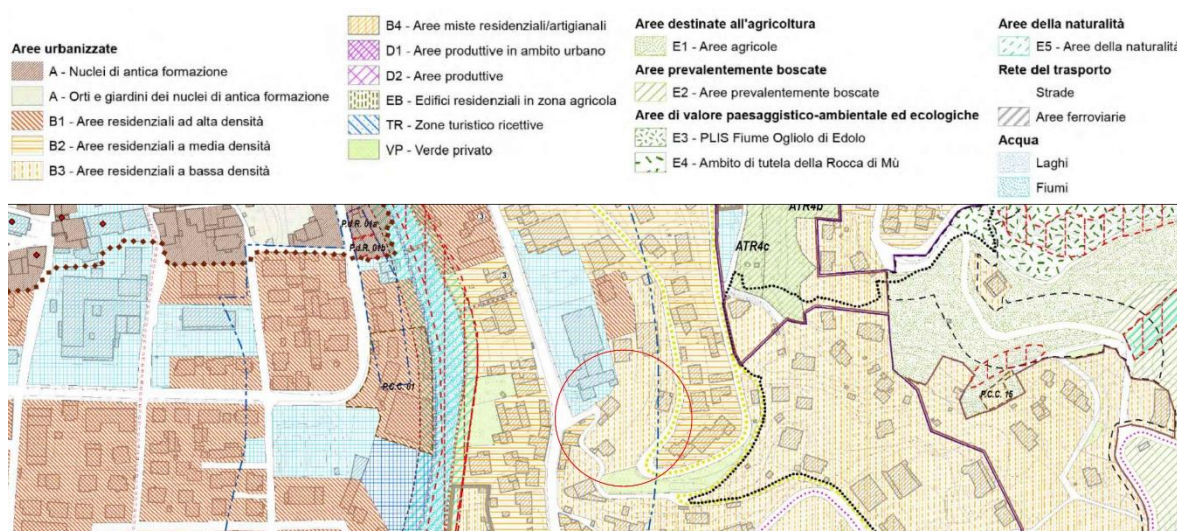


Figura 14 Estratto tavola Azzonamento di piano \_ PR. P 01.2

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

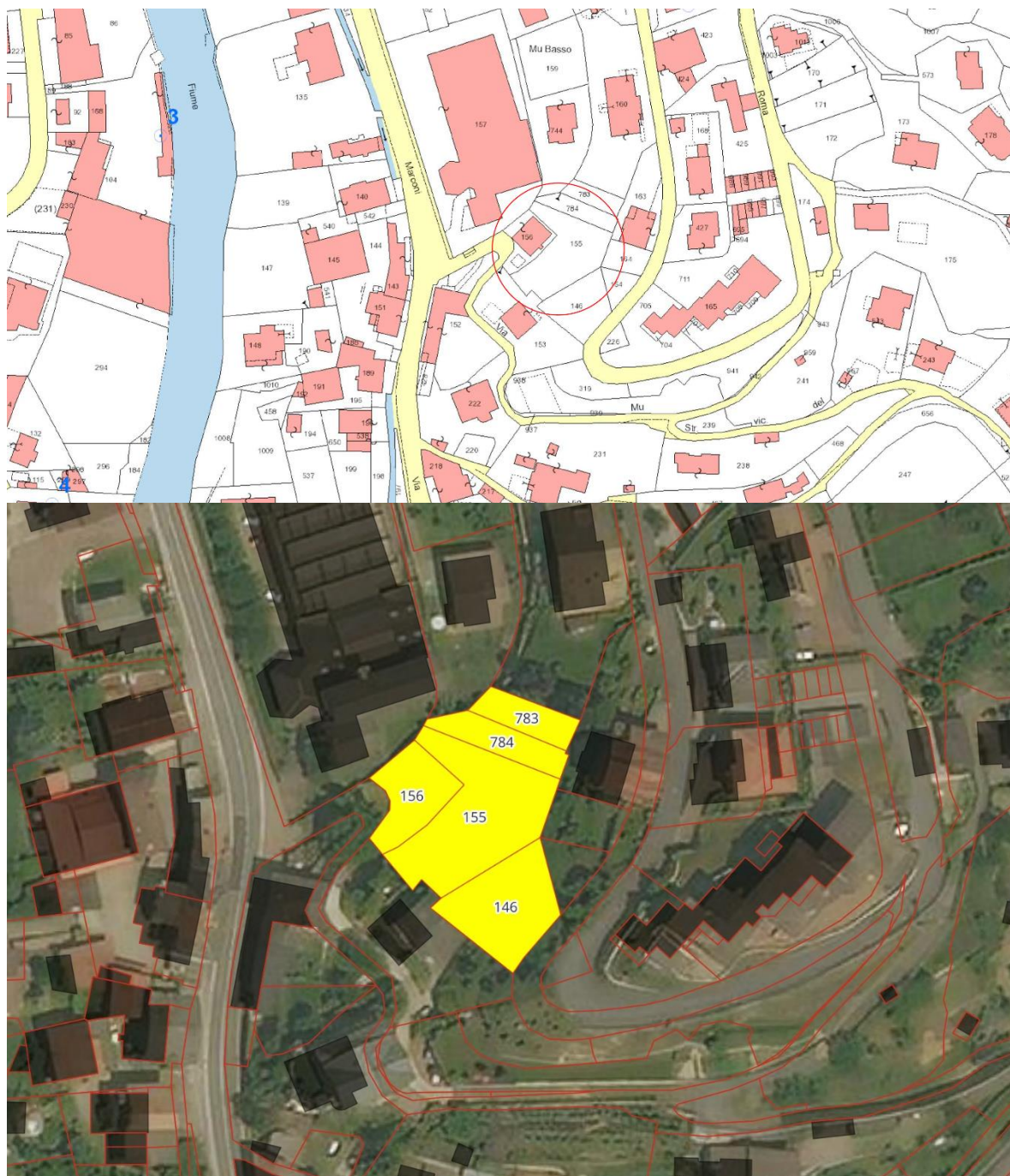


Figura 16 Inquadramento catastale

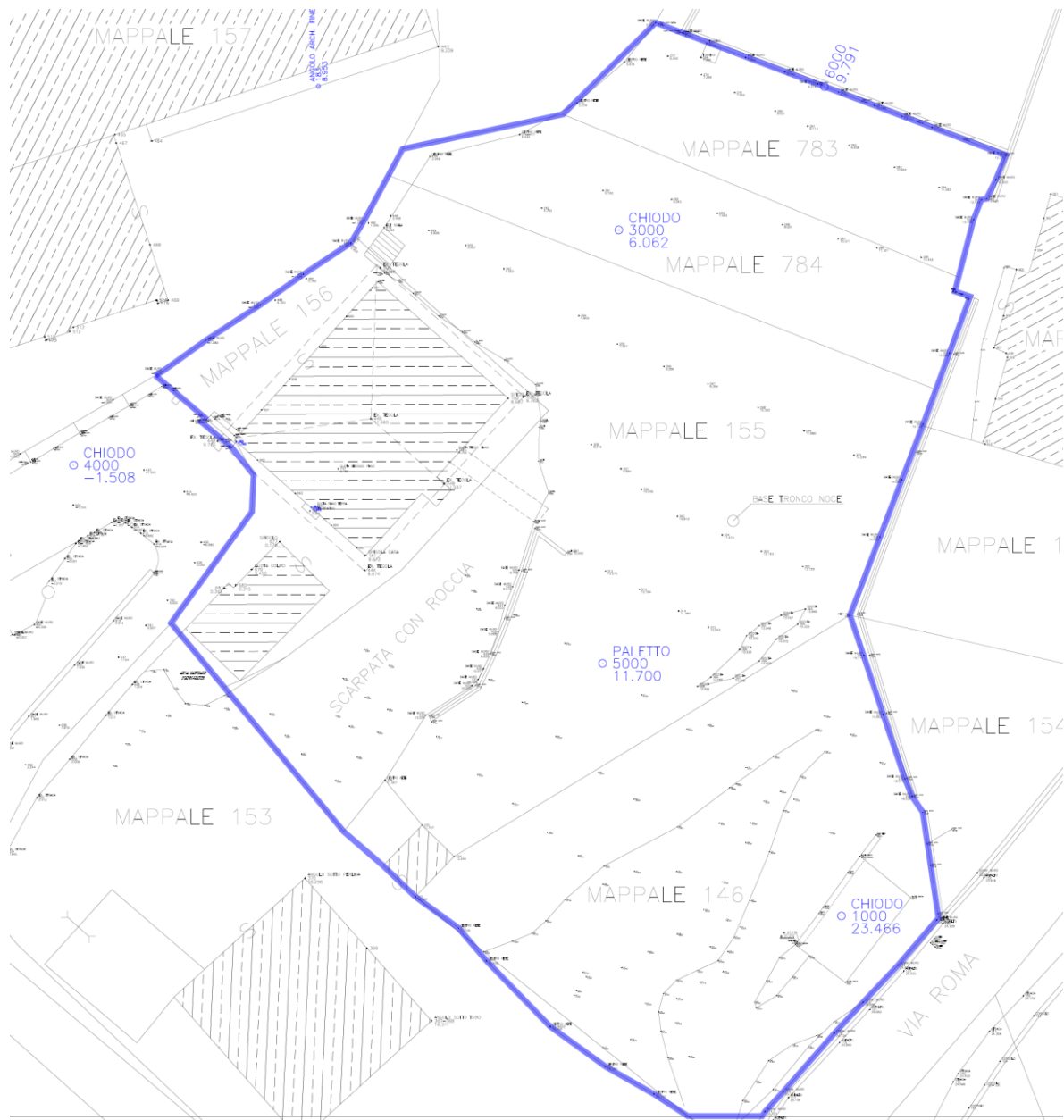


Figura 17 Inquadramento catastale e rilievo

#### 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)

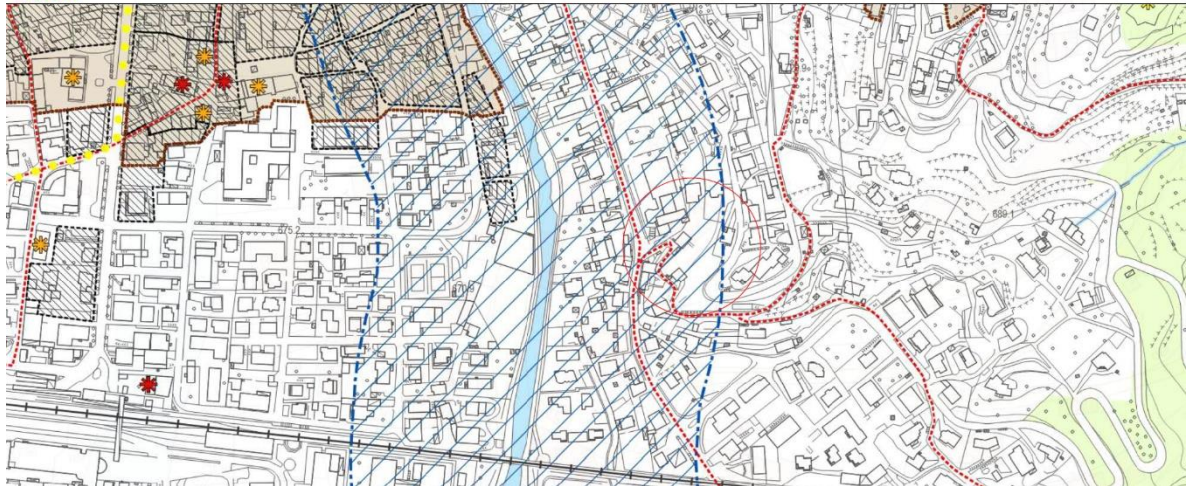
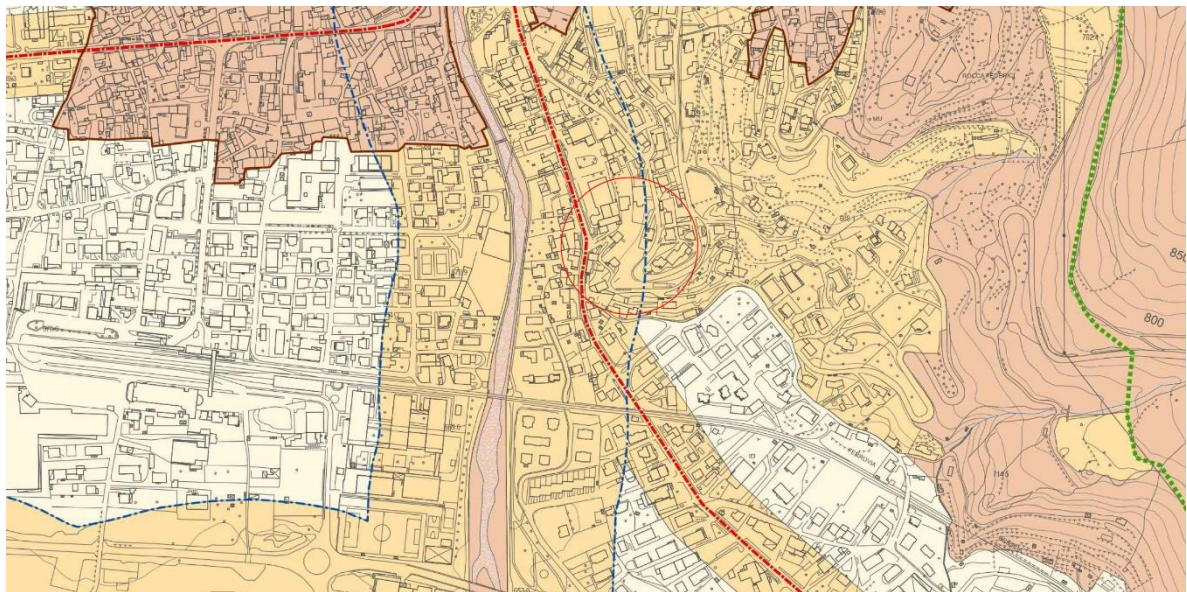


Figura 18 Estratto Vincoli ambientali e monumentali \_ DP. A 04b

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**

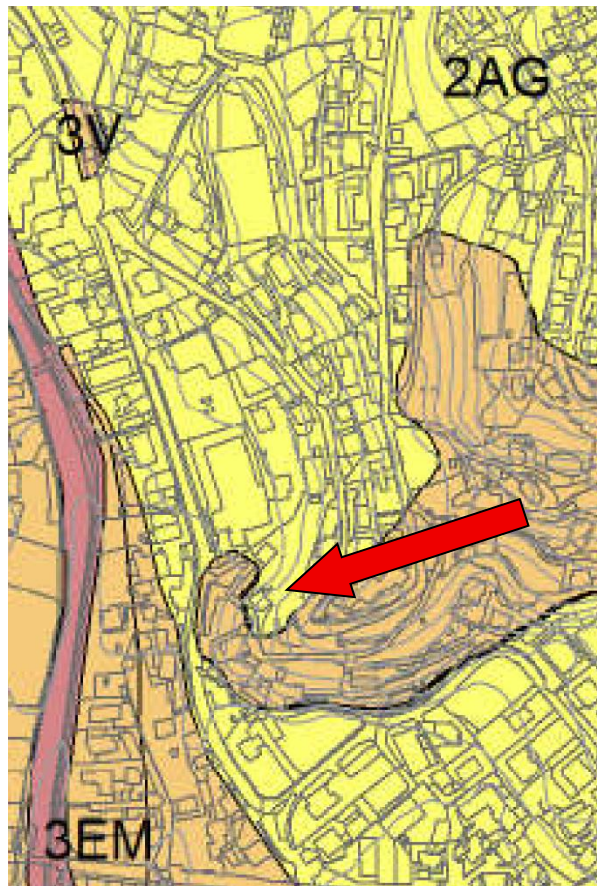
Figura 20 Estratto autorizzazione paesaggistica

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



### Legenda

#### CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

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.

Considerate:

le caratteristiche geologiche dell'area;

la localizzazione della stessa all'interno di un contesto già urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;

la natura puntuale e normativa della variante proposta;

e rilevato che la variante:

è finalizzata esclusivamente all'incremento dell'altezza massima dell'edificio per i mappali Foglio 62 nn. 146, 155, 156, 783 e 784;

non comporta incremento del carico urbanistico complessivo rispetto a quanto già consentito dal PGT vigente;

non determina consumo di nuovo suolo né trasformazioni territoriali aggiuntive;

si ritiene che la proposta non determini effetti ambientali significativi e, pertanto, non necessiti di essere assoggettata alla procedura di VAS, fatto salvo il parere dell'Autorità competente nell'ambito della verifica di assoggettabilità.

I



### 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.



| <b>VERIFICA PLANIVOLUMETRICA</b>                                                                                                                                           |                                       |                             |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>P.C.T. VICENTE ZONA B3 - Aree residenziali a bassa densità</b>                                                                                                          |                                       |                             |                       |
| <b>LOTTO OGGETTO DI INTERVENTO - FOGLIO 62 MAPPALI 146-155-784-783</b>                                                                                                     |                                       |                             |                       |
| <b>DETERMINAZIONE SL COSTRUIBILE (sup. catastale x indice edificabilità + SL esistente m.le 156) come da art. 5.3 NTA Piano delle Regole 2<sup>a</sup> variante al PGT</b> |                                       |                             |                       |
|                                                                                                                                                                            | <b>SUP. CAT.</b>                      | <b>indice edificabilità</b> | <b>SL</b>             |
| 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            |
|                                                                                                                                                                            | <b>TOTALE SL COSTRUIBILE</b>          |                             | <b>mq. 723,26 (A)</b> |
| <b>SL COMPLESSIVA RICHIESTA A PROGETTO</b>                                                                                                                                 |                                       |                             |                       |
| LIVELLO + 2,90                                                                                                                                                             |                                       |                             | mq. 107,08            |
| LIVELLO + 5,90                                                                                                                                                             |                                       |                             | mq. 169,20            |
| LIVELLO + 9,50                                                                                                                                                             |                                       |                             | mq. 250,02            |
| LIVELLO + 12,65                                                                                                                                                            |                                       |                             | mq. 140,82            |
|                                                                                                                                                                            |                                       |                             | <b>mq. 667,12 (B)</b> |
| <b>Eccedenza superficie a portico oltre i mq. 30,00 (art. 5.3.2 comma 3)</b>                                                                                               |                                       |                             |                       |
| 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                              |                             |                       |
|                                                                                                                                                                            | <b>mq. 33,63 (eccedenza)</b>          |                             | <b>mq. 3,63 (C)</b>   |
| <b>SL COMPLESSIVA (B+C)</b>                                                                                                                                                |                                       |                             | <b>mq. 670,75 (D)</b> |
| <b>SL REDISUA (A-C)</b>                                                                                                                                                    |                                       |                             | <b>mq. 52,51 (E)</b>  |
| <b>VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE (min. 30% del lotto)</b>                                                                                                                 |                                       |                             |                       |
| mq. 1.610 x 30% = mq. 483                                                                                                                                                  |                                       |                             |                       |
| <b>IN FUNZIONE DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE ESEGUIRE LA VERIFICA</b>                                                                                                         |                                       |                             |                       |
| <b>DETERMINAZIONE VOLUME (SL x 3,00)</b>                                                                                                                                   |                                       |                             |                       |
| mq. 670,75 x 3,00 = mc. 2.012,25                                                                                                                                           |                                       |                             |                       |
| <b>VERIFICA SUPERFICIE A PARCHEGGIO (1 mq. / 10 mc.)</b>                                                                                                                   |                                       |                             |                       |
| 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.

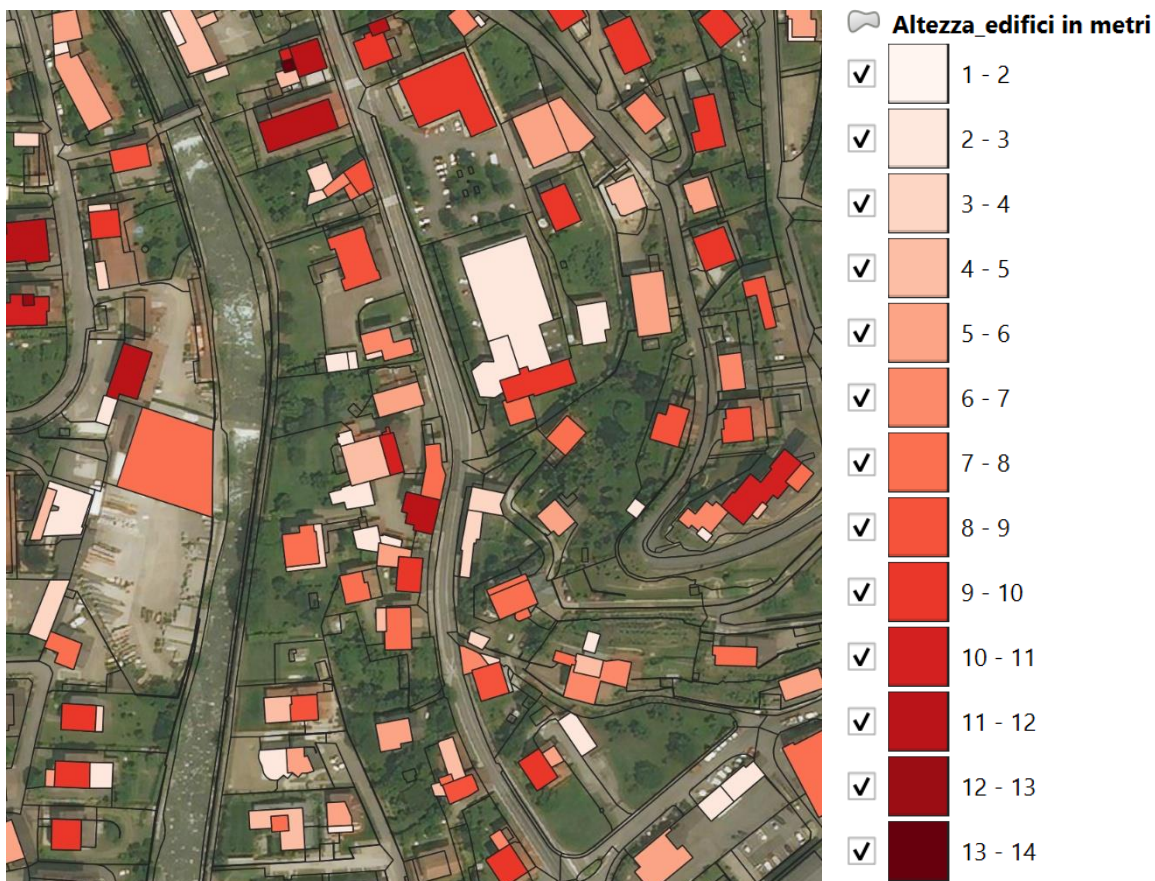


Figura 23 Analisi altezze edifici

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.

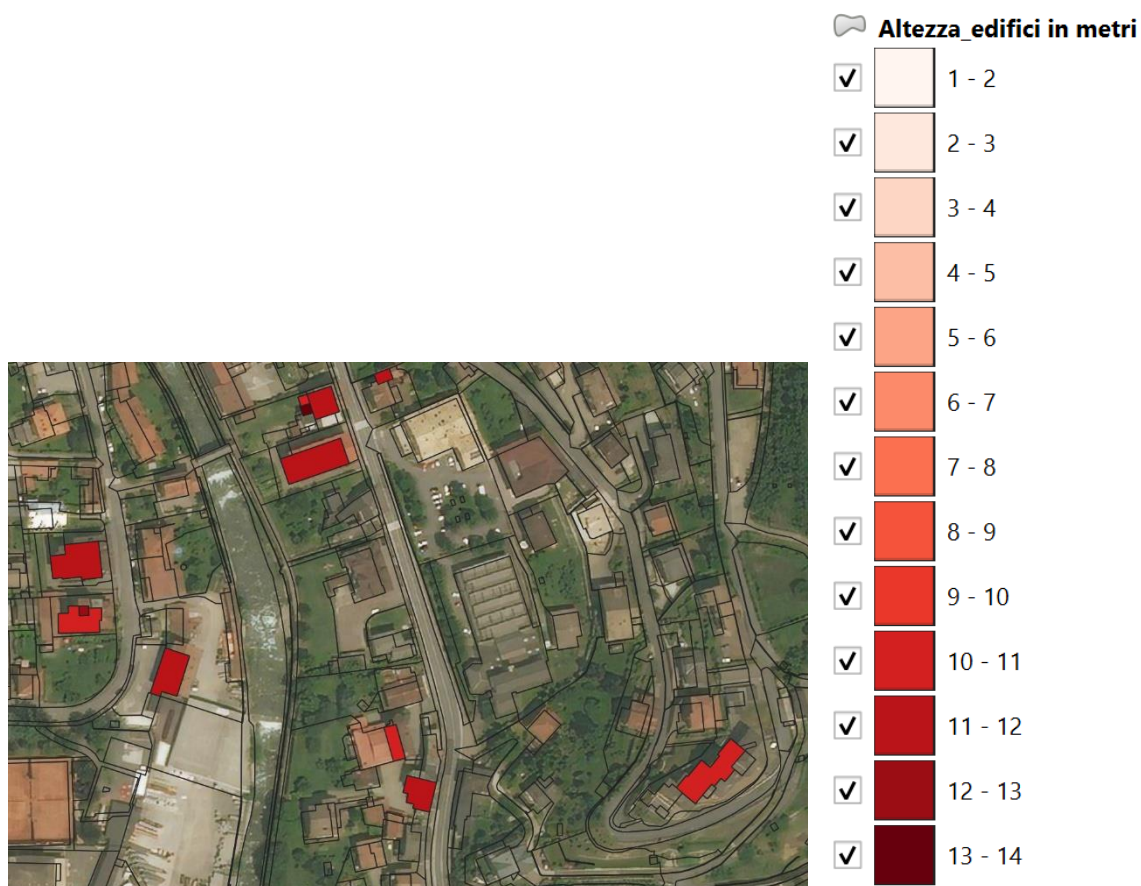


Figura 24 Figura 18 Analisi altezze edifici maggiori di 10 m

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 ALTERNATIVE DI PIANO

Il presente capitolo ha la finalità di dimostrare che la variante puntuale di carattere normativo costituisce l'opzione più sostenibile tra le alternative considerate, sotto il profilo ambientale, economico e sociale.

La normativa europea, nazionale e regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) prevede l'obbligo di individuare e valutare le ragionevoli alternative nell'ambito del processo pianificatorio.

In particolare:

- l'art. 5 della Direttiva 2001/42/CE stabilisce che il Rapporto Ambientale debba descrivere e valutare non solo gli effetti significativi derivanti dall'attuazione del piano o programma, ma anche le alternative ragionevoli, tenendo conto degli obiettivi e dell'ambito territoriale;
- l'art. 13 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. prevede che il Rapporto Ambientale individui, descriva e valuti gli impatti ambientali del piano, nonché le alternative considerate e le motivazioni della scelta effettuata;
- la L.R. 12/2005 e la D.G.R. Lombardia IX/761/2010, unitamente alle successive linee guida regionali, precisano che la valutazione deve includere almeno:
  - lo scenario di riferimento ("alternativa zero"), corrispondente al mantenimento della pianificazione vigente;
  - lo scenario di piano;
  - eventuali ulteriori opzioni di assetto o localizzazione.

L'analisi delle alternative consente pertanto di evidenziare i possibili effetti ambientali delle diverse opzioni e di motivare la scelta pianificatoria in termini di sostenibilità ambientale e territoriale, garantendo trasparenza del processo decisionale e coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale.



Figura 25 Schema Sviluppo sostenibile



La finalità dello sviluppo sostenibile è garantire che il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni presenti non comprometta la qualità della vita e le opportunità delle generazioni future, assicurando un equilibrio tra utilizzo delle risorse, tutela ambientale e sviluppo socio-economico.

Nel presente paragrafo vengono quindi analizzate le seguenti alternative:

- **Alternativa 0:** mancata realizzazione dell'intervento;
- **Alternativa 1:** realizzazione dell'intervento nel rispetto integrale della normativa del PGT vigente;
- **Alternativa 2:** attuazione della presente **variante normativa puntuale**.

### 1.1. Alternativa 0 – nessuna attuazione dell'ambito

L'alternativa 0 prevede la non realizzazione dell'intervento.

In tale scenario:

- il fabbricato esistente rimarrebbe nello stato attuale;
- non si realizzerebbe l'intervento turistico-ricettivo previsto;
- verrebbe limitata la possibilità di sviluppo locale connessa alla vocazione turistica dell'area;
- non sarebbe perseguito l'obiettivo di riqualificazione edilizia e funzionale previsto dagli indirizzi del PGT.

Questa alternativa non comporta effetti ambientali aggiuntivi, ma neppure produce benefici in termini di riqualificazione urbana, valorizzazione del patrimonio edilizio e miglioramento paesaggistico.

### 1.2. Alternativa 1 – attuazione con normativa del PGT vigente

L'alternativa 1 prevede il mantenimento dell'attuale disciplina urbanistica, con parametri e indici invariati.

Tuttavia:

- l'altezza massima consentita dal PGT vigente (8 m) risulta inferiore all'altezza dell'edificio esistente oggetto di demolizione (11,45 m);
- tale limite non consente la realizzazione del nuovo edificio progettato;
- l'altezza di progetto pari a 16,15 m è già stata valutata compatibile sotto il profilo paesaggistico dalla Soprintendenza mediante rilascio dell'autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- mantenendo il limite di 8 m, l'intervento risulterebbe non attuabile, determinando di fatto gli stessi effetti dell'alternativa 0.

Pertanto questa opzione non consente il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e sviluppo previsti.

### 1.3. Alternativa 2 – Variante normativa puntuale al PGT (soluzione proposta)

L'alternativa 2 coincide con la presente proposta di variante normativa puntuale.

|



Tale opzione risulta:

- necessaria per consentire la realizzazione del fabbricato così come già autorizzato sotto il profilo paesaggistico;
- migliorativa sotto il profilo ambientale e paesaggistico, in quanto prevede:
  - la demolizione di un edificio esistente non utilizzato;
  - la realizzazione di un nuovo fabbricato adeguatamente inserito nel contesto urbano e naturale;
  - nessun incremento del carico insediativo;
  - assenza di consumo di nuovo suolo;
- ottimale sotto il profilo pianificatorio, trattandosi di modifica normativa, puntuale e circoscritta, limitata al parametro dell'altezza massima;
- coerente con il principio di adattabilità degli strumenti urbanistici, che devono poter essere aggiornati nel tempo in funzione delle esigenze sociali, economiche, ambientali e territoriali emergenti.

### Valutazione complessiva

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, l'alternativa 2 risulta la più sostenibile sotto il profilo urbanistico, ambientale e socio-economico, in quanto consente:

- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- il perseguimento della vocazione turistica dell'area;
- l'assenza di consumo di suolo e di incremento del carico urbanistico;
- il mantenimento della compatibilità paesaggistica già verificata.

Si ritiene pertanto che la variante proposta rappresenti la soluzione più equilibrata e sostenibile tra quelle analizzate.



## PARTE I - INQUADRAMENTO METODOLOGICO E NORMATIVO

La Parte I del presente Rapporto preliminare è finalizzata a:

- introdurre e definire il concetto di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- inquadrare il quadro normativo di riferimento;
- illustrare la metodologia adottata per la valutazione della variante urbanistica proposta.

### 3 ITER PROCEDURALE DELLA VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ ALLA VAS

Considerato che la presente Variante al PGT del Comune di Edolo (BS):

- riguarda una modifica normativa puntuale del Piano delle Regole;
- consiste nell'adeguamento dell'altezza massima consentita limitatamente a specifici mappali;
- non incrementa il carico urbanistico complessivo;
- non comporta consumo di suolo;
- risulta coerente con gli obiettivi regionali di contenimento del consumo di suolo;

la stessa è stata sottoposta alla procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, ai sensi della D.G.R. Lombardia 25 luglio 2012 n. IX/3836.

La verifica è stata effettuata in conformità:

- all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- al punto 5.1 del Modello metodologico Allegato 1U della D.G.R. IX/3836/2012.

#### Fasi del procedimento

Il procedimento di verifica di assoggettabilità si articola nelle seguenti fasi:

1. *Avviso di avvio del procedimento, individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale e definizione delle modalità di informazione e partecipazione;*
2. *Elaborazione del Rapporto preliminare, contenente:*
  - *descrizione della variante;*
  - *informazioni e dati necessari alla verifica dei possibili effetti significativi sull'ambiente;*
3. *Messa a disposizione della documentazione e avvio formale della fase di verifica;*
4. *Decisione dell'Autorità competente in merito all'assoggettabilità o meno alla VAS, con pubblicazione dell'esito.*

#### Documentazione messa a disposizione

Come previsto dalla normativa di riferimento, nella fase di verifica di assoggettabilità vengono messi a disposizione:

I



- il presente Rapporto preliminare, contenente la descrizione generale della variante e la valutazione preliminare dei possibili effetti ambientali;
- tutti gli elaborati urbanistici della variante.

Tale messa a disposizione assolve contestualmente a quanto previsto dall'art. 13, comma 3, della L.R. 12/2005, ai fini dell'acquisizione dei pareri delle parti sociali ed economiche.

Il Rapporto preliminare è inoltre corredato da documentazione tecnica e cartografica di supporto utile alla comprensione dell'oggetto della variante.

La variante comporta modifiche esclusivamente all'elaborato testuale delle Norme Tecniche di Attuazione, senza variazioni cartografiche al PGT.

### Istanza di avvio della variante

In data 20/10/2025, la società:

Mosconi C.M.E. S.r.l.

Via Adamello 26/A – 25048 Edolo (BS)

P.IVA/C.F. 04616030989 – Cod. SDI USAL8PV

ha presentato formale richiesta di avvio di variante puntuale al Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, finalizzata alla modifica della disciplina urbanistica relativa all'altezza massima consentita per l'ambito oggetto di intervento, in coerenza con il progetto autorizzato dalla Soprintendenza.

### Avvio del procedimento

La variante è stata formalmente avviata, contestualmente al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, 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.”*

## 4 INTRODUZIONE AL RAPPORTO PRELIMINARE

Il presente documento costituisce il Rapporto preliminare finalizzato alla verifica dei possibili effetti significativi sull'ambiente ai fini della Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante al PGT.



Il Rapporto è redatto 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 definisce il modello metodologico procedurale e organizzativo per la valutazione ambientale di piani e programmi.

L'obiettivo del presente documento è:

- verificare la coerenza delle azioni previste dalla proposta di variante al PGT rispetto ai principi di sostenibilità ambientale;
- individuare e valutare i potenziali effetti sulle componenti ambientali interessate;
- fornire gli elementi conoscitivi necessari all'Autorità competente per stabilire se la variante debba essere assoggettata o meno alla procedura di VAS.

La valutazione è condotta tenendo conto dei criteri indicati nell'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE, richiamato dall'art. 3, paragrafo 5, relativo alla determinazione della probabilità di effetti significativi sull'ambiente.

#### 4.1 Riferimenti normativi

Si riportano di seguito i principali riferimenti normativi in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con particolare riguardo alla Verifica di assoggettabilità (screening) applicata a piani, programmi e varianti urbanistiche.

##### **La normativa Europea**

*La normativa di riferimento per la VAS è la:*

##### ***Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001***

*concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.*

*L'obiettivo generale della Direttiva è:*

*"garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali nell'elaborazione e nell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile" (art. 1).*

##### **Ambito di applicazione (art. 3)**

*La Direttiva stabilisce che:*

- *la valutazione ambientale si applica ai piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti nei settori agricolo, forestale, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, turistico, della pianificazione territoriale e dell'uso del suolo;*
- *per piani che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o per modifiche minori, la valutazione è necessaria solo se possono produrre effetti significativi sull'ambiente;*
- *tale verifica avviene tramite esame caso per caso, tenendo conto dei criteri dell'Allegato II della Direttiva;*



- devono essere consultate le autorità competenti in materia ambientale.

### **La normativa Nazionale**

A livello nazionale, il recepimento della Direttiva 2001/42/CE è avvenuto attraverso l'entrata in vigore della Parte II del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), divenuta pienamente operativa dal 1° agosto 2007.

La Parte II del D.Lgs. 152/2006, relativa alle "Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA/IPPC)", è stata successivamente integrata e modificata, in particolare, da:

- D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, recante disposizioni correttive e integrative al D.Lgs. 152/2006;
- D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128, recante ulteriori modifiche e integrazioni al D.Lgs. 152/2006.
- Art. 6 del D.Lgs. 152/2006 – Oggetto della disciplina (estratto e sintesi)

L'articolo 6 stabilisce che la Valutazione Ambientale Strategica riguarda i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

In particolare:

- è prevista la VAS per i piani e programmi elaborati nei principali settori (tra cui pianificazione territoriale e destinazione dei suoli), quando definiscono un quadro di riferimento per l'approvazione, autorizzazione o localizzazione di progetti rientranti negli Allegati II, III e IV del decreto;
- è inoltre richiesta la VAS per i piani e programmi per i quali, in relazione ai possibili effetti sui siti della Rete Natura 2000, risulti necessaria la Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997 e s.m.i.

Per i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori, la VAS è necessaria solo qualora l'Autorità competente valuti che possano produrre impatti significativi, secondo quanto stabilito dall'art. 12 (Verifica di assoggettabilità) e tenuto conto del livello di sensibilità ambientale dell'area interessata.

Il medesimo articolo prevede inoltre che l'Autorità competente valuti, sempre secondo la procedura di verifica di cui all'art. 12, se piani e programmi diversi da quelli espressamente elencati possano comunque produrre impatti significativi, qualora definiscano un quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.

### **Articolo 12 (Verifica di assoggettabilità) D.Lgs. 152/2006 nel testo vigente**

L'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 disciplina la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, prevista per i piani e programmi di cui all'art. 6, commi 3 e 3-bis, tra cui rientrano le modifiche minori e le varianti che interessano piccole aree a livello locale.

|



*La procedura prevede che:*

*1. Trasmissione del Rapporto preliminare*

*L'autorità procedente trasmette all'autorità competente un Rapporto preliminare, contenente la descrizione del piano o programma e le informazioni necessarie alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente, con riferimento ai criteri dell'Allegato I del decreto.*

*2. Consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale*

*L'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale e trasmette loro il documento preliminare per l'espressione del parere, da rendere entro 30 giorni.*

*3. Valutazione degli effetti ambientali*

*L'autorità competente, tenuto conto dei criteri dell'Allegato I e delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa determinare impatti significativi sull'ambiente.*

*4. Provvedimento di verifica*

*Entro 90 giorni dalla trasmissione del Rapporto preliminare, l'autorità competente, sentita l'autorità procedente, emette il provvedimento di:*

- o assoggettamento alla VAS, oppure*
- o esclusione dalla VAS, eventualmente con prescrizioni.*

*5. Pubblicità dell'esito*

*Il risultato della verifica, comprensivo delle motivazioni, deve essere reso pubblico.*

*6. Limitazione della verifica agli effetti non già valutati*

*Nel caso di modifiche a piani o strumenti già sottoposti a VAS o a precedente verifica, la nuova valutazione si limita ai soli effetti ambientali significativi non precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati.*

### **La normativa Regionale**

*La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per piani e programmi è introdotta in Lombardia dall'art. 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), successivamente modificata e integrata, tra l'altro, dalla L.R. 14 marzo 2008, n. 4 e dalla L.R. 21 febbraio 2011, n. 3, anche in recepimento degli orientamenti giurisprudenziali consolidatisi in materia.*

*Con le modifiche introdotte dalla L.R. 4/2012, è stato chiarito che:*

- il Documento di Piano e le sue varianti sono soggetti a VAS;*
- le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole sono invece soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 4, comma 2-bis, della L.R. 12/2005.*

*Pertanto, per tali varianti la VAS completa è richiesta solo qualora l'Autorità competente valuti la presenza di effetti ambientali significativi, sulla base della procedura di screening prevista dalla normativa nazionale e regionale.*

|



La disciplina operativa della procedura è stata successivamente definita dalla Regione Lombardia mediante specifici indirizzi e modelli metodologici, tra cui in particolare la D.G.R. 10 novembre 2010 n. IX/761 e la D.G.R. 25 luglio 2012 n. IX/3836, che individua, tra l'altro, l'Allegato 1U relativo alla valutazione delle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

**Art. 4. della L.R. 12/2005 – Valutazione ambientale dei piani (sintesi)**

L'art. 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 introduce nel sistema regionale lombardo la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, in attuazione della Direttiva 2001/42/CE.

La norma stabilisce che:

- la Regione e gli enti locali provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei piani e programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente;
- sono soggetti a VAS:
  - il Piano Territoriale Regionale,
  - i piani territoriali regionali d'area,
  - i PTCP provinciali,
  - il Documento di Piano del PGT e le relative varianti;
- le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole sono invece soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi del comma 2-bis, salvo i casi in cui sia direttamente richiesta la VAS ai sensi della normativa nazionale.

La legge stabilisce inoltre che:

- la valutazione deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano e prima della sua adozione;
- la VAS deve analizzare:
  - la coerenza delle scelte con gli obiettivi di sostenibilità;
  - le alternative considerate;
  - i potenziali impatti ambientali;
  - le eventuali misure di mitigazione e compensazione;
- l'autorità competente per la VAS, distinta dall'autorità procedente, è responsabile:
  - della decisione sull'assoggettabilità,
  - dell'espressione del parere motivato,
  - della collaborazione nelle attività di monitoraggio.

**Indirizzi regionali attuativi**

Successivamente all'entrata in vigore della L.R. 12/2005, la Regione Lombardia ha definito gli indirizzi applicativi della VAS mediante:

I



D.C.R. 13 marzo 2007 n. 8/351 – indirizzi generali per la VAS;  
 D.G.R. 27 dicembre 2007 n. 8/6420 – specifiche tecniche;  
 D.G.R. 30 dicembre 2009 n. 8/10971 – estensione della VAS anche a procedure SUAP;  
 D.G.R. 10 novembre 2010 n. IX/761 – aggiornamento procedurale;  
 Circolare regionale n. 692/2010 – applicazione della VAS nel contesto comunale;  
 D.G.R. 25 luglio 2012 n. IX/3836 – modello metodologico procedurale, con particolare riferimento all'Allegato 1U per le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

### Verifica di Assoggettabilità alla VAS

*L'Allegato 1U della D.G.R. 25 luglio 2012 n. IX/3836, recante il Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi – varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, stabilisce che le varianti a tali strumenti urbanistici siano sottoposte a verifica di assoggettabilità a VAS.*

*La procedura di VAS completa è richiesta solo qualora l'Autorità competente accerti la presenza di effetti ambientali significativi, secondo quanto previsto dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e tenuto conto del livello di sensibilità ambientale dell'area interessata.*

*Di seguito si riporta lo schema generale contenuto nella D.G.R. 25 luglio 2012, n. IX/3836, per la procedura di verifica di assoggettabilità.*

| Fase del P/P                   | Processo P/P                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Verifica di assoggettabilità alla VAS                                                                                                  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fase 1<br/>Orientamento</b> | PI. 1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR                                                                                                                                                                                                                                                               | A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)                                |
|                                | PI. 2 Definizione schema operativo della variante                                                                                                                                                                                                                                                                        | A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti  |
|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE |
|                                | <b>messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni)</b><br>del rapporto preliminare<br><b>avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web</b><br><b>comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati</b> |                                                                                                                                        |
| <b>Decisione</b>               | L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta                                                                          |                                                                                                                                        |

### Contenuti del Rapporto preliminare

|



Ai sensi della normativa comunitaria, nazionale e regionale, la verifica di assoggettabilità è condotta sulla base di un **Rapporto preliminare**, contenente le informazioni necessarie a valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente e sulla salute, in riferimento ai criteri dell'**Allegato II della Direttiva 2001/42/CE**.

Il Rapporto preliminare analizza in particolare:

#### **Caratteristiche del piano o programma**

- il grado con cui la variante definisce un quadro di riferimento per progetti e attività;
- l'influenza su altri strumenti di pianificazione;
- la pertinenza rispetto all'integrazione delle considerazioni ambientali e allo sviluppo sostenibile;
- eventuali criticità ambientali connesse;
- la rilevanza rispetto alla normativa ambientale vigente.

#### **Caratteristiche degli effetti e delle aree interessate**

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- eventuale carattere cumulativo;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- entità ed estensione territoriale degli effetti;
- valore e vulnerabilità dell'area interessata, in relazione a:
  - caratteristiche naturali o patrimonio culturale;
  - eventuale superamento di soglie ambientali;
  - grado di utilizzo del suolo;
- possibili effetti su aree o paesaggi tutelati a livello nazionale o comunitario.

#### **Consultazione istituzionale**

Nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità, il Rapporto preliminare viene condiviso attraverso la **Conferenza di verifica**, alla quale partecipano:

- l'Autorità procedente;
- l'Autorità competente per la VAS;
- i soggetti competenti in materia ambientale;
- gli enti territorialmente interessati.

La Conferenza ha lo scopo di acquisire contributi e valutazioni utili alla decisione sull'eventuale assoggettamento della variante alla VAS.

#### **Modello procedurale adottato**

La procedura seguita è conforme all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e al punto 5.1 dell'Allegato 1U della D.G.R. IX/3836/2012, e si articola nelle seguenti fasi:

1. avviso di avvio del procedimento e individuazione dei soggetti interessati;
2. redazione del Rapporto preliminare;
3. messa a disposizione della documentazione e avvio della consultazione;

I



4. decisione dell'Autorità competente in merito all'assoggettabilità a VAS.

### **Fasi successive alla redazione del Rapporto preliminare**

Messa a disposizione e avvio della verifica

Il Rapporto preliminare viene depositato presso gli uffici comunali e pubblicato sul portale SIVAS per almeno 30 giorni.

Dell'avvenuto deposito viene data comunicazione mediante pubblicazione all'Albo dell'Ente.

Contestualmente, la documentazione viene trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territoriali interessati, che possono esprimere il proprio parere entro 30 giorni.

### **Convocazione della Conferenza di verifica**

L'Autorità procedente convoca la Conferenza di verifica, alla quale partecipano:

- Autorità competente per la VAS
- soggetti competenti in materia ambientale
- enti territorialmente interessati

Della seduta viene redatto apposito verbale.

### **Decisione sull'assoggettabilità**

L'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità procedente:

- esamina il Rapporto preliminare;
- acquisisce il verbale della Conferenza;
- valuta i pareri e le eventuali osservazioni;

e, sulla base dei criteri dell'Allegato II della Direttiva, si pronuncia entro 45 giorni sulla necessità di assoggettare o meno la variante a VAS.

Il provvedimento è formalizzato con atto motivato e reso pubblico.

In caso di esclusione dalla VAS, l'Autorità procedente recepisce eventuali condizioni o prescrizioni nella fase di elaborazione della variante.

### **Informazione al pubblico**

Il provvedimento di verifica:

- viene pubblicato sul sito SIVAS;
- è messo a disposizione del pubblico;
- diventa parte integrante della variante urbanistica adottata e approvata.



## 5 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.



## PARTE II

La Seconda Parte del presente Rapporto preliminare è dedicata alla valutazione dell'ambito di influenza della Variante e degli effetti specifici potenzialmente generati dalla stessa.

L'analisi riguarda in particolare:

- l'incremento dell'altezza massima dell'edificio, quale unica modifica con possibile rilevanza fisica sul contesto territoriale;
- l'adeguamento normativo relativo al trasferimento dei diritti edificatori, che si configura invece come aggiornamento della disciplina urbanistica vigente, senza effetti diretti sull'assetto territoriale o ambientale.

Sono inoltre valutate:

- le condizioni di fattibilità e sostenibilità ambientale della Variante;
- gli eventuali indirizzi per il monitoraggio degli effetti nel tempo.

### 6 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.



## 6.1 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.

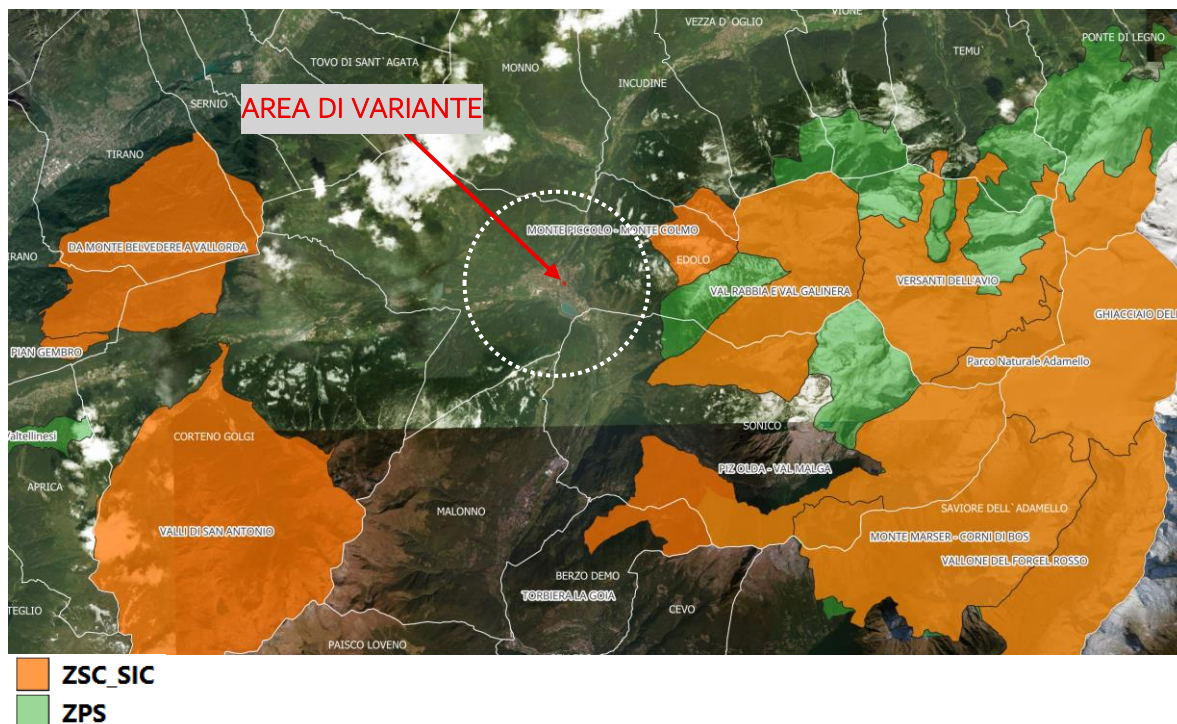


Figura 26 Elaborato area oggetto di variante e SITI NATURA 2000

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

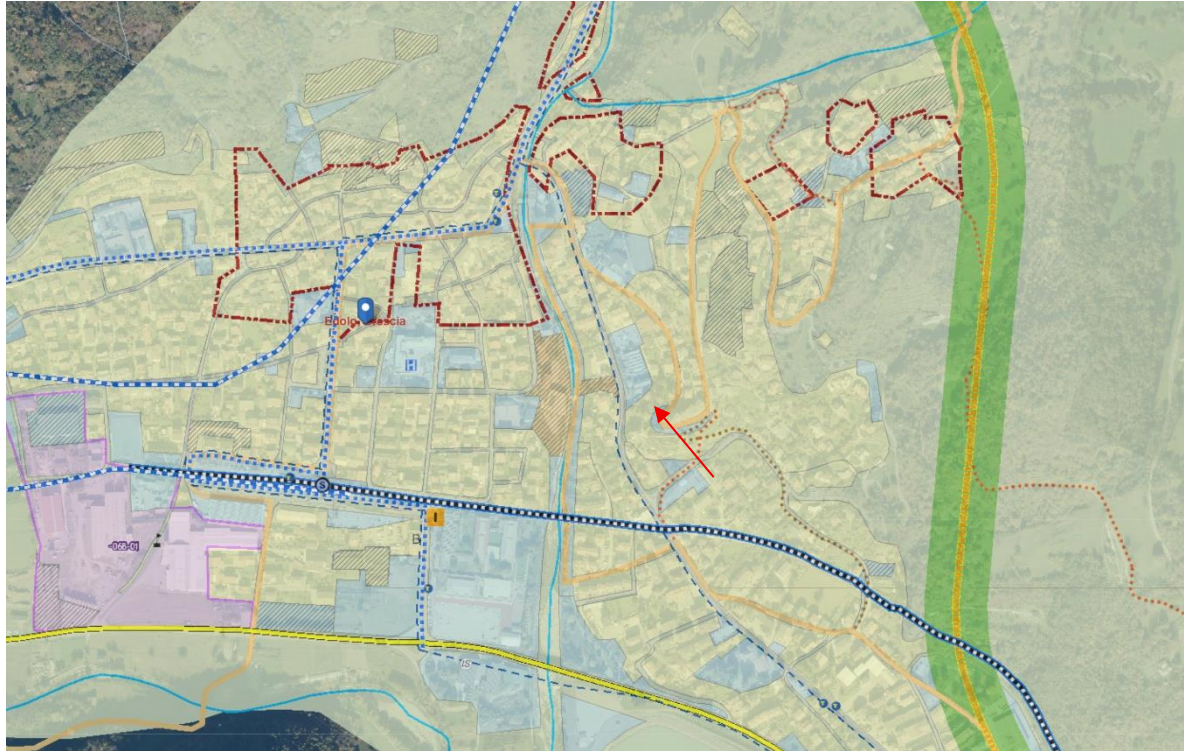
- ZPS IT2070401 "Parco Naturale dell'Adamello" distanza 2.700 m
- SIC IT2070002 "Monte Piccolo-Monte Colmo" distanza 2.500 m
- SIC IT2070003 "Val Rabbia-Val Gallinera" distanza 3.500 m
- SIC IT2070009 "Versanti dell'Avio" distanza 8.100 m
- SIC IT2070013 "Ghiacciaio dell'Adamello" distanza 2.600 m
-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



## 6.2 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 27 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.

### 6.3 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.

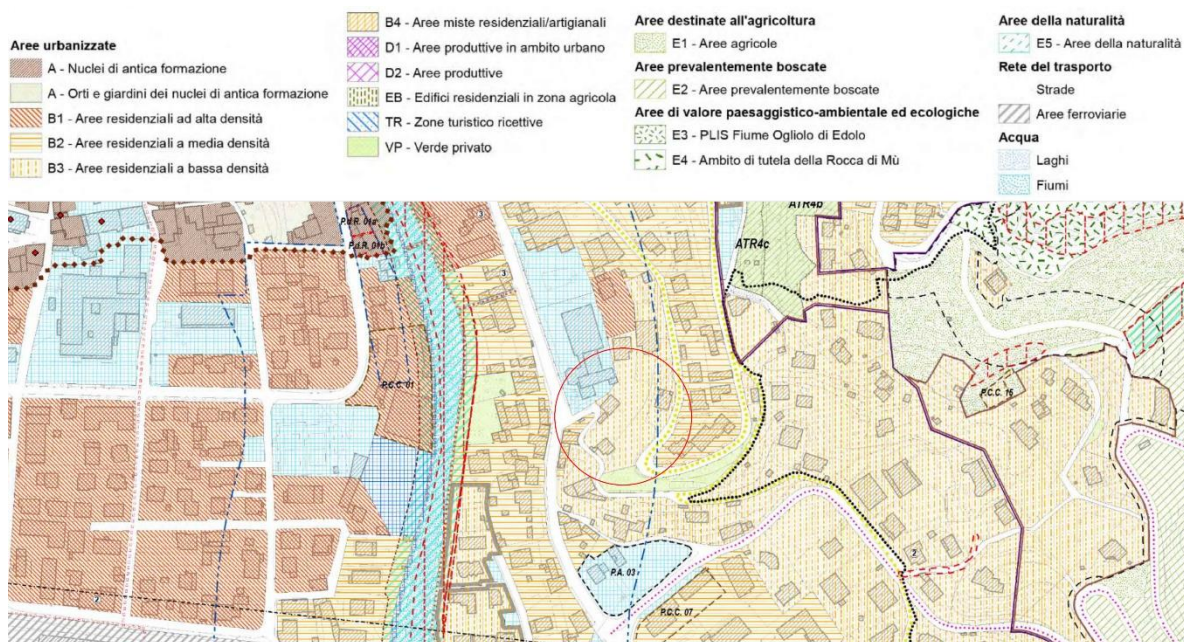


Figura 28 Identificazione area – estratto tavola Azzonamento di piano \_ PR. P 01.2

#### 6.4 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.

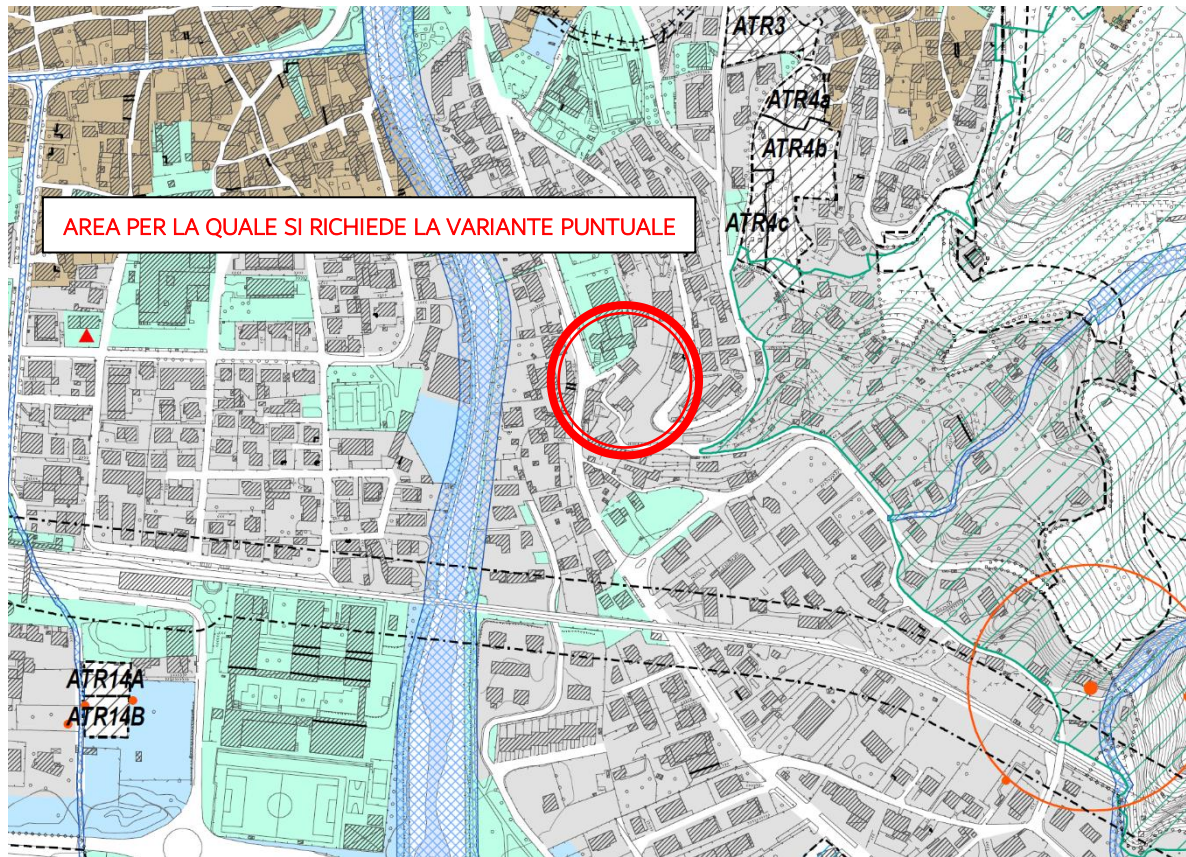


Figura 29 Estratto tavola del DDP dp-A05b\_Vincoli amministrativi

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.

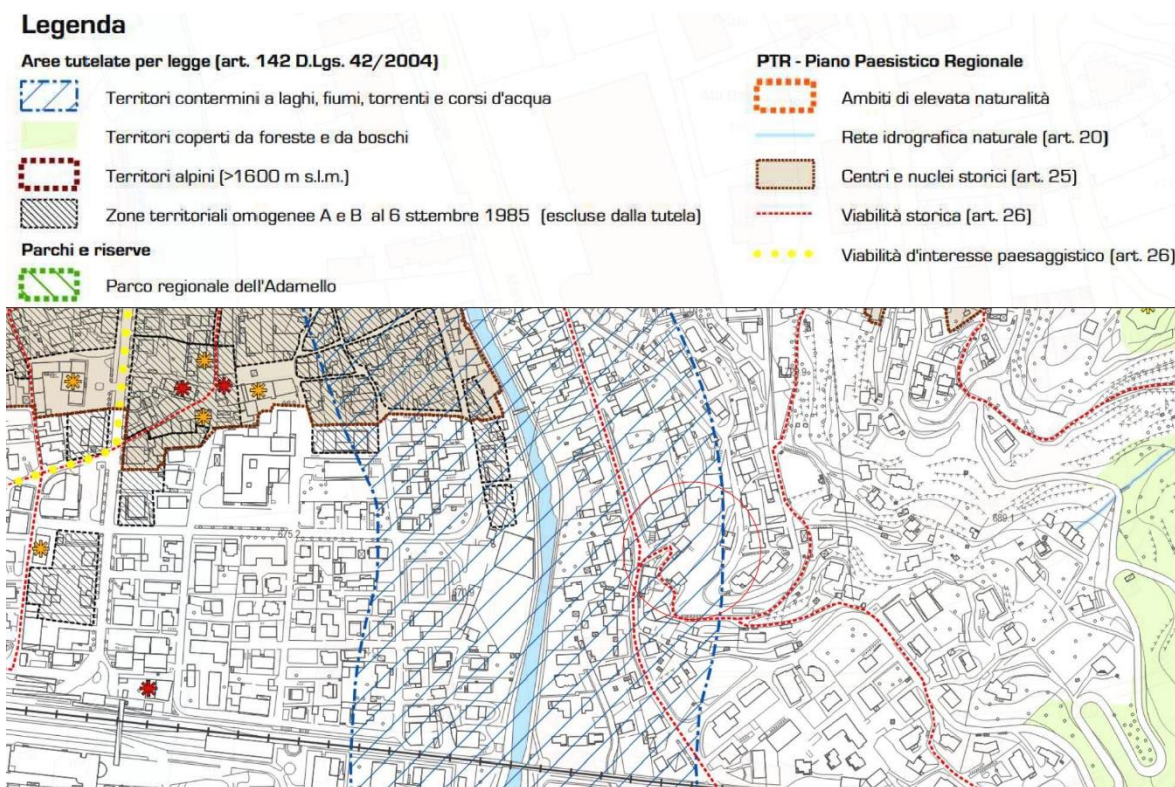


Figura 30 Estratto Vincoli ambientali e monumentali \_ DP. A 04b

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.

## 6.5 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.

## 6.6 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.



## 7 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.

### 7.1 – 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.»



## 8 SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PGT

La presente Variante non comporta modifiche alle dotazioni territoriali e di servizi previste dal PGT vigente, né introduce variazioni alle modalità di corresponsione economica connesse alle trasformazioni territoriali.

La modifica ha carattere esclusivamente puntuale e normativo, senza incidere:

- sulla capacità edificatoria complessiva del territorio comunale;
- sul dimensionamento degli standard urbanistici;
- sulle previsioni infrastrutturali o sulle opere pubbliche;
- sugli equilibri economico-finanziari del piano.

Pertanto, la Variante non determina effetti sulla sostenibilità economica complessiva del PGT, già verificata in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale e nelle successive varianti.

## 9 SINTESI DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

Al fine di valutare la possibile incidenza della Variante sul sistema ambientale, è stata condotta un'analisi in riferimento ai criteri indicati nell'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE, recepiti dalla normativa nazionale e regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica.

La valutazione è sintetizzata nella tabella seguente, nella quale sono stati considerati:

- le caratteristiche della Variante;
- la natura e l'entità delle modifiche introdotte;
- la sensibilità ambientale del contesto territoriale;
- i possibili effetti sulle diverse componenti ambientali.

L'analisi è articolata per tematiche di Variante, distinguendo:

- l'incremento dell'altezza massima dell'edificio;
- l'adeguamento normativo relativo al trasferimento dei diritti edificatori.

Dalla valutazione emerge che la Variante:

- non introduce trasformazioni territoriali rilevanti;
- non comporta incremento del consumo di suolo;
- non determina aumento del carico insediativo;
- non genera effetti ambientali significativi o cumulativi.

La tabella seguente costituisce pertanto quadro di sintesi per la determinazione della necessità o meno di assoggettare la Variante alla procedura di VAS.

| CODICE | DESCRIZIONE POSSIBILI EFFETTI |
|--------|-------------------------------|
|--------|-------------------------------|

|



|    |                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | in quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse; |
| 02 | in quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;                                                                                                                                          |
| 03 | la pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;                                                                                       |
| 04 | problemi ambientali relativi al P/P;                                                                                                                                                                                          |
| 05 | la rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. P/P connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);                                                    |
| 06 | probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;                                                                                                                                                                 |
| 07 | carattere cumulativo degli effetti;                                                                                                                                                                                           |
| 08 | natura transfrontaliera degli effetti;                                                                                                                                                                                        |
| 09 | rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);                                                                                                                                                    |
| 10 | entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);                                                                                                                   |
| 11 | valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;                                                                                  |
| 12 | valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;                                                                               |
| 13 | valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa dell'utilizzo intensivo del suolo;                                                                                                                   |
| 14 | effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;                                                                                                                      |

#### Valore degli effetti sull'ambiente delle tematiche di variante

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Effetto Molto Significativo       | MS |
| Effetto Significativo             | S  |
| Effetto Nullo                     | N  |
| Effetto Migliorativo              | M  |
| Effetto Notevolmente Migliorativo | NM |

#### Verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale con riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva CE 42/2001 (Variante al PGT)

#### Temi di Variante di valorizzazione di dominio del Piano delle Regole

| VARIANTE | CODICI DESCRIZIONE POSSIBILI EFFETTI |
|----------|--------------------------------------|
|----------|--------------------------------------|

I



|  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|
|  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|  | N | N | M | N | N | N | N | N | N | N  | N  | N  | N  | N  |

## Verifica Tematiche di Variante COMPLESSIVE

| Verifica COMPLESSIVA degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale con riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche del P/P, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1                                                                                                                                                                         | in quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse; | Il Progetto di Variante COMPLESSIVAMENTE non è riferimento per altri progetti.<br>Si tratta di una variante normativa volta a incrementare l'altezza massima dell'edificio consentita per i mappali n. 146 155 156 783 e 784 del foglio 62 senza incrementare il carico urbanistico consentito da PGT vigente e senza produrre consumo di suolo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2                                                                                                                                                                         | in quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;                                                                                                                                          | Il Progetto costituisce Variante al vigente strumento urbanistico e si inserisce senza interferenza con gli atti della Pianificazione sovra ordinata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3                                                                                                                                                                         | la pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;                                                                                       | La variante è volta a incrementare l'altezza massima dell'edificio consentita per i mappali n. 146 155 156 783 e 784 del foglio 62:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- senza incrementare il carico urbanistico consentito da PGT vigente</li> <li>- senza produrre consumo di suolo</li> </ul> Considerando quanto sopra e la localizzazione delle aree all'interno del centro abitato e classificate come <b>B3 – Aree residenziali a bassa densità</b> , l'effetto della variante in termini di sviluppo sostenibile è <u>migliorativo</u> in quanto, senza la presente variante normativa, il progetto, ritenuto in linea con i principi di sviluppo sostenibile e già autorizzato dalla soprintendenza, non sarebbe realizzabile. |
| 4                                                                                                                                                                         | problemi ambientali relativi al P/P;                                                                                                                                                                                          | Effetti ambientali attesi /compensazioni con soluzioni adottate nel Progetto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

I



|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- la <b>variante non produce effetti ambientali</b> in quanto non genera aumenti di carico di alcun genere rispetto a quanto già previsto dal PGT;</li> <li>- mantenendo il peso insediativo previsto dal PGT si mantengono di conseguenza eventuali emissioni già calcolate;</li> <li>- non viene consumato suolo agricolo;</li> </ul> <p>Gli effetti sono quindi nulli.</p> |
| 5                                                                                                                                      | la rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. P/P connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque). | Il Progetto di variante non ha rilevanze particolari per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente in quanto non varia il peso insediativo, portando ad un effetto complessivamente nullo.                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</i> |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6                                                                                                                                      | probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;                                                                                                              | La durata e frequenza saranno unici e la reversibilità degli effetti si può considerare trascurabile rispetto a quella da PGT vigente.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 7                                                                                                                                      | carattere cumulativo degli effetti;                                                                                                                                        | Non sono previsti effetti cumulativi nel tempo, in quanto non sono previste emissioni né dirette né indirette in aggiunta rispetto a quanto già consentito nel vigente PGT.                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8                                                                                                                                      | natura transfrontaliera degli effetti;                                                                                                                                     | Non vi sono effetti attesi di natura transfrontaliera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 9                                                                                                                                      | rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);                                                                                                 | Per la variante in oggetto non sono previsti rischi per la salute umana o per l'ambiente essendo gli effetti ambientali da considerarsi complessivamente nulli.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10                                                                                                                                     | entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);                                                                | Non sono previsti effetti né a livello locale, né a livello sovralocale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11                                                                                                                                     | valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;                               | Le aree ricadono all'interno delle aree tutelate per legge (art. 142 D.Lgs. 42/20224) in quanto localizzate all'interno della fascia di rispetto di fiumi torrenti e corsi d'acqua (art. 142 comma 1 lettera c). Il progetto, la cui realizzazione dipende dalla presente variante, è già stato oggetto di autorizzazione paesaggistica. La richiesta di variante è da ritenersi quindi in linea con le              |

I



|    |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                 | caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, come già valutato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia e Bergamo.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 12 | valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; | La presente Variante non genera superamento dei limiti di cui alle norme specifiche sulle aree (emissioni in atmosfera, clima acustico, inquinamento luminoso, dotazione idrica, etc.), in quanto trattasi di intervento volto a incrementare l'altezza massima dell'edificio consentita per i mappali n. 146 155 156 783 e 784 del foglio 62 senza incrementare il carico urbanistico consentito da PGT vigente e senza produrre consumo di suolo. |
| 13 | valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa dell'utilizzo intensivo del suolo;                                     | La variante non prevede nuovo consumo di suolo o l'incremento del carico urbanistico; pertanto, non si prevede un utilizzo intensivo del suolo diverso da quanto già definito dal PGT.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 14 | effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.                                        | Il progetto di Variante non produce effetti peggiorativi o di disturbo su aree o paesaggi riconosciuti come protetti ai livelli elencati come già valutato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia e Bergamo con autorizzazione paesaggistica Prot. n. 6455 del Comune di Edolo del 02/072025.                                                                                                          |

La valutazione dei possibili impatti generati dall'attuazione degli interventi previsti all'interno della Variante PGT in oggetto è riportata nella tabella seguente, dove sono sintetizzati gli effetti sulle varie componenti ambientali e paesaggistiche considerate.

Valore degli effetti sull'ambiente delle tematiche di variante

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Effetto Molto Significativo             | MS |
| Effetto Significativo                   | S  |
| Effetto Poco Significativo/trascurabile | PS |
| Effetto Nullo                           | N  |
| Effetto Migliorativo                    | M  |
| Effetto Notevolmente Migliorativo       | NM |

**INFLUENZA DELLE PROPOSTE RISPETTO AI SISTEMI AMBIENTALI INTERESSATI**

I



|          | id<br>varianti | ARIA | SUOLO | ACQUA | BIODIVERSITA',<br>FLORA E<br>FAUNA | ENERGIA | PAESAGGIO<br>E<br>PATRIMONIO<br>CULTURALE | SALUTE<br>UMANA | STRUTTURA<br>E FORMA<br>URBANA |
|----------|----------------|------|-------|-------|------------------------------------|---------|-------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| VARIANTE |                | N    | N     | N     | N                                  | N       | N                                         | N               | N                              |

|                                        | VERIFICA COMPLESSIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | INFLUENZA DELLA PROPOSTA RISPETTO AI SISTEMI AMBIENTALI INTERESSATI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ARIA                                   | NON si rilevano interferenze con il sistema ambientale ARIA: impatto nullo di emissioni in atmosfera; in quanto la variante è volta incrementare l'altezza massima dell'edificio consentita per i mappali n. 146 155 156 783 e 784 del foglio 62 senza incrementare il carico urbanistico consentito da PGT.                                                                                                                                                                    |
| SUOLO                                  | NON si rilevano interferenze con il sistema ambientale SUOLO in quanto la variante non genera nuovo consumo di suolo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ACQUA                                  | NON si rilevano interferenze con il sistema ACQUA in quanto la variante al PGT non incrementa i consumi di acqua rispetto a quanto precedentemente previsto. L'effetto è quindi complessivamente nullo.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| BIODIVERSITA',<br>FLORA E FAUNA        | Il sistema della BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA subisce effetti nulli in quanto non è previsto nuovo consumo di suolo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ENERGIA                                | NON si rilevano interferenze con il sistema ambientale ENERGIA in quanto la variante al PGT non aumenta il carico insediativo complessivo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| PAESAGGIO E<br>PATRIMONIO<br>CULTURALE | La variante al PGT non incide sul sistema del PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE in quanto la componente paesaggistica è stata già valutata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia e Bergamo, la quale ha autorizzato (Prot. n. 6455 del Comune di Edolo del 02/072025) il progetto edilizio la cui realizzazione dipende dalla presente variante all'apparato normativo (aumento dell'altezza massima consentita per i fabbricati). |
| SALUTE UMANA                           | NON si rilevano interferenze per la SALUTE UMANA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| STRUTTURA E<br>FORMA URBANA            | La variante, sebbene volta incrementare l'altezza massima dell'edificio consentita per i mappali n. 146 155 156 783 e 784 del foglio 62 senza incrementare il carico urbanistico consentito da PGT, NON influisce dal punto di vista dell'uniformità e coerenza, con la                                                                                                                                                                                                         |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>STRUTTURA E LA FORMA URBANA in quanto l'inserimento del progetto (la cui realizzazione dipende la presente variante) è già stato adeguatamente valutato in termini di inserimento nella struttura urbana e in termini di coerenza con le caratteristiche territoriali.</p> <p>Il progetto, infatti, sfrutta le pendenze del suolo e, sebbene l'altezza consentita sia maggiore di quella degli edifici circostanti, la verticalità del progetto non è percepita negativamente. Complessivamente il progetto si inserisce adeguatamente nella struttura e nella forma urbana.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Dalla valutazione complessiva emerge che la Variante al Piano delle Regole non produce effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana o sul patrimonio culturale, configurandosi come modifica normativa puntuale in ambito urbanizzato, senza incremento del carico insediativo né consumo di suolo. Pertanto la stessa è da ritenersi non assoggettabile a procedura di VAS, salvo diverse determinazioni dell'Autorità competente.

## 10 MOTIVAZIONE DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VAS

Come puntualmente analizzato nel presente Rapporto preliminare, le modifiche urbanistiche proposte con la Variante al Piano delle Regole, per tipologia, dimensione e localizzazione, risultano tali da non produrre effetti significativi sull'ambiente, ai sensi dell'art. 3 della Direttiva 2001/42/CE e dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.

L'Autorità competente, d'intesa con l'Autorità procedente, valuta le tematiche di variante coerentemente con quanto disposto dagli Indirizzi generali per la VAS (D.C.R. n. 8/351 del 13.03.2007), nonché dai successivi modelli metodologici procedurali e organizzativi approvati con D.G.R. 25 luglio 2012 n. IX/3836, con particolare riferimento alle varianti al Piano delle Regole.

Dall'analisi svolta nel presente documento non emergono criticità ambientali connesse alle modifiche introdotte dalla Variante, la quale:

- ha carattere puntuale e prevalentemente normativo;
- comporta esclusivamente l'incremento dell'altezza massima consentita per specifici mappali;
- non incrementa il carico insediativo previsto dal PGT vigente;
- non determina nuovo consumo di suolo, ai sensi della L.R. 31/2014;
- riguarda aree già urbanizzate e infrastrutturate.

Per quanto concerne la modifica normativa relativa al trasferimento dei diritti edificatori/volumetrie, la stessa:

- non genera effetti ambientali diretti sul territorio;
- non determina effetti indiretti o cumulativi;
- non modifica lo scenario ambientale di riferimento;

I



- contribuisce indirettamente al contenimento del consumo di suolo, favorendo il riuso e la razionalizzazione delle previsioni urbanistiche esistenti.

Resta inteso che eventuali effetti ambientali dei singoli interventi edilizi saranno comunque valutati caso per caso nell'ambito dei successivi procedimenti autorizzativi, secondo la normativa vigente.

Si evidenzia inoltre che:

- la previsione risulta coerente con gli obiettivi e le strategie del PGT vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 01.12.2023 e pubblicato sul BURL n. 15 del 10.04.2024;
- la Variante non genera incremento del peso insediativo né consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014;
- dalle analisi svolte emerge che la Variante presenta impatti nulli o trascurabili sui sistemi:
  - della mobilità e del traffico,
  - del clima acustico,
  - delle emissioni in atmosfera,
  - dei consumi energetici,
  - delle risorse idriche;
- la Variante non comporta nuove emissioni in atmosfera né pressioni ambientali aggiuntive;
- le verifiche effettuate risultano complete e coerenti con la normativa nazionale e regionale in materia di VAS.

Alla luce delle valutazioni effettuate e della documentazione prodotta, si ritiene che la presente Variante al Piano delle Regole non comporti effetti ambientali significativi e che pertanto sussistano i presupposti per proporre l'esclusione della stessa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), fatta salva la determinazione finale dell'Autorità competente.

## 11 MONITORAGGIO

In considerazione del fatto che il PGT vigente è già stato sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica, conclusasi con l'approvazione del relativo Rapporto Ambientale e del Piano di Monitoraggio, si evidenzia che la presente Variante:

- ha carattere puntuale e normativo;
- non incrementa il carico insediativo previsto dallo strumento urbanistico vigente;
- non determina consumo di suolo né modifica delle destinazioni d'uso;
- non introduce nuove pressioni ambientali rispetto allo scenario già valutato in sede di VAS del PGT.

Pertanto, la Variante non comporta aggravio sulle componenti ambientali già oggetto del sistema di monitoraggio del PGT e non richiede l'introduzione di ulteriori indicatori specifici.

I



Il monitoraggio degli effetti territoriali e ambientali continuerà ad essere svolto nell'ambito del sistema di monitoraggio del PGT vigente, secondo le modalità e gli indicatori già definiti nel Rapporto Ambientale approvato.

## 12 ASSUNZIONE DI CRITERI VOLTI ALL'ACQUISIZIONE DI MODIFICHE AFFERENTI ALLA FASE PARTECIPATIVA DI CUI ALL' ART. 13 C. 3 DELLA L.R. 12/2005 NONCHÉ LA FASE DI APPROVAZIONE DEFINITIVA

Considerato che l'Amministrazione comunale ha stabilito di far coincidere l'iter della Verifica di assoggettabilità alla VAS con la fase partecipativa prevista dall'art. 13, comma 3, della L.R. 12/2005, si definiscono di seguito i criteri orientativi per la valutazione della sostenibilità ambientale:

- delle eventuali proposte formulate dalle parti sociali ed economiche in sede di consultazione;
- delle osservazioni presentate successivamente all'adozione della variante;
- delle eventuali modifiche introdotte in sede di controdeduzione e approvazione definitiva.

Ai fini ambientali, saranno considerate potenzialmente sostenibili le proposte che:

- non determinino incremento del peso insediativo complessivo rispetto a quanto già previsto dal PGT vigente;
- non comportino consumo di suolo agricolo o naturale, ai sensi della L.R. 31/2014;
- non introducano nuove pressioni ambientali significative in termini di traffico, emissioni, consumi energetici o idrici;
- non incidano su ambiti soggetti a tutela ambientale, paesaggistica o culturale, se non nel rispetto delle procedure autorizzative previste dalla normativa vigente;
- risultino coerenti con gli obiettivi di sostenibilità del PGT e con il quadro pianificatorio sovraordinato.

Eventuali modifiche che comportino effetti ambientali ulteriori o diversi rispetto a quelli analizzati nel presente Rapporto preliminare saranno oggetto di specifica valutazione da parte dell'Autorità competente per la VAS, al fine di verificare la necessità di integrazioni istruttorie o di ulteriori forme di valutazione ambientale.

L'atto di approvazione definitiva della Variante darà conto:

- dell'esito della fase partecipativa;
- delle osservazioni accolte o respinte;
- della coerenza delle eventuali modifiche introdotte con il provvedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS.