

vDP

Documento di Piano

Relazione di variante PGT

Data

febbraio 2022

Sindaco

Massimo Giustiziero

Ufficio tecnico

Francesca Galoforo

Sara Zuffellato

Direttore tecnico CPU srl

Alessandro Magli

Approvazione

Deliberazione CC n.40 del 27/12/2012

Pubblicazione BURL

n. 20 del 15/05/2013

VARIANTE n.1

Adozione

Deliberazione CC n. ... del ...

Approvazione

Deliberazione CC n. ... del ...



PGT VARIANTE n.1

COMUNE DI MILZANO
PROVINCIA DI BRESCIA



Sindaco

Giustiziero Massimo

Ufficio Tecnico

Francesca Galoforo

Sara Zuffellato

Variante puntuale PGT n.1

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: arch. Alessandro Magli

PREMESSA.....	4
CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	6
2.1. LA PROPOSTA DI VARIANTE PUNTUALE AL DOCUMENTO DI PIANO	6
CAPITOLO 4: VERIFICA DELLA L.R. 31/2014 SUL CONSUMO DI SUOLO.....	14
4.1. SINTESI DEI CONTENUTI DELLA L.R. 31/2014	14
4.2. ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO.....	18
4.1. VERIFICA DELLA PRESENTE VARIANTE	19
CONCLUSIONI.....	21



PREMESSA

Il presente documento illustra la variante puntuale n.1 al Documento di Piano del PGT del Comune di Milzano approvato con delibera di C.C. n. 40 del 27/12/2012 e pubblicato sul B.U.R.L., serie inserzioni e concorsi n. 20 del 15/05/2013. Con delibera di C.C. n.2 del 07/02/2019 è stata prorogata la validità del documento di piano del PGT vigente ai sensi della Legge 31/2014.

Il procedimento di variante n.1 al Piano di Governo del Territorio è stato avviato con Delibera di G.C. n.16 del 04/02/2021.

Con riferimento all'art. 4 della L.R. 12/2005, essa è assoggettata alla procedura di verifica di assoggettabilità in quanto la variante non comporta consumo di suolo.

L'amministrazione comunale ha inteso dare avvio alla procedura di una circoscritta variante al PGT vigente "Variante puntuale n.1 al PGT", senza alcun aumento del consumo di suolo, al fine di modificare, principalmente, il tracciato di una nuova viabilità di progetto individuata nel PGT vigente.

Nel procedere alla redazione della suddetta variante, la Giunta Comunale intende, innanzitutto, attenersi ai principi indicati all'art. 2, co. 5, della citata legge regionale n. 12/2005 che così dispone:

"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;
- la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati".

A tal fine si è proceduto alla pubblicazione del relativo avviso pubblico di avvio di variante (per un periodo consecutivo di 15 gg) per sollecitare la collaborazione attiva dei cittadini, ed al riguardo sono pervenuti vari suggerimenti e proposte, vagliate dall'AC nella fase di stesura della presente proposta di Variante.

Si ricorda in questa sede che, trattandosi di variante puntuale al PGT, le analisi effettuate, sono state effettuate tenendo presente il quadro conoscitivo redatto per il PGT. Quindi la presente relazione racchiude le modifiche puntuali dell'oggetto della variante.

Parallelamente alla redazione del suddetto documento, è stata redatta la verifica di assoggettabilità della presente variante al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica; tale Rapporto, al quale si rimanda integralmente, ha il compito di determinare i possibili effetti significativi prodotti sull'ambiente a fronte delle trasformazioni di piano introdotte con la variante allo strumento urbanistico vigente.

Con riferimento agli enti coinvolti nel processo di verifica di esclusione della VAS (Provincia, ATS, ARPA, ecc.) a seguito dell'avvio del procedimento sono pervenute istanze e proposte non

inerenti l'ambito della variante (rettifica della viabilità comunale) ritenute non significative e non modificative delle strategie di piano e pertanto accoglibili. Non sono state prese in considerazione istanze che richiedevano un aumento del consumo di suolo.



CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Come illustrato precedentemente, il Comune di Milzano è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente.

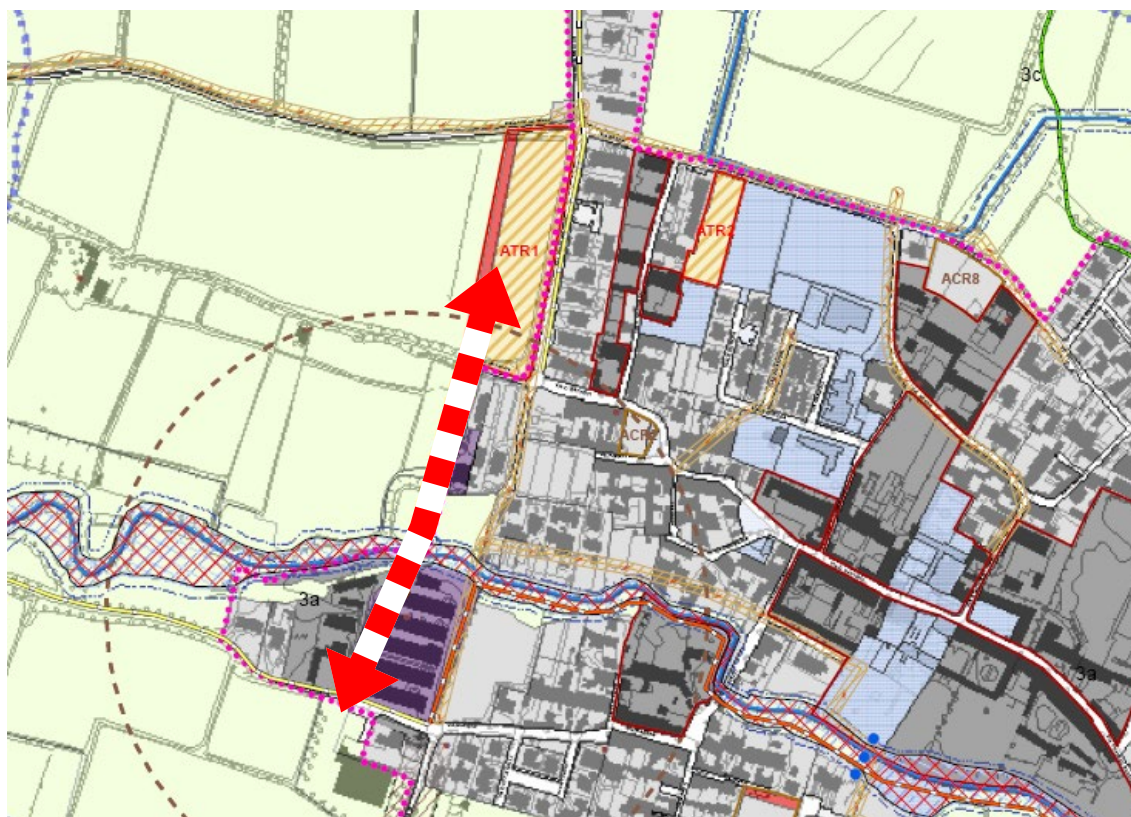
L'amministrazione comunale ha inteso dare avvio alla procedura di una circoscritta variante al PGT vigente "Variante puntuale n.1 al PGT", senza alcun aumento del consumo di suolo, principalmente per modificare il tracciato di una nuova viabilità di progetto individuata nel PGT vigente e in particolare nel Documento di piano che qui s'intende variare per la suddetta rettifica oltre allo stralcio parziale (ridimensionamento) di un ambito di trasformazione in ragione dell'accoglimento di una istanza da parte della proprietà.

Vengono apportate, a seguito accoglimento di alcune istanze, modifiche del Piano delle regole (tra cui lo stralcio di un comparto di intervento) e del Piano dei Servizi.

2.1. LA PROPOSTA DI VARIANTE PUNTUALE AL DOCUMENTO DI PIANO

La proposta di variante consiste nella modifica del tracciato di una nuova viabilità comunale di progetto individuata nel PGT vigente.

PGT VIGENTE



Estratto tavola DP4b_ Previsioni di piano

Il PGT vigente individua la previsione di una nuova viabilità comunale.

PROPOSTA VARIANTE PGT N.1

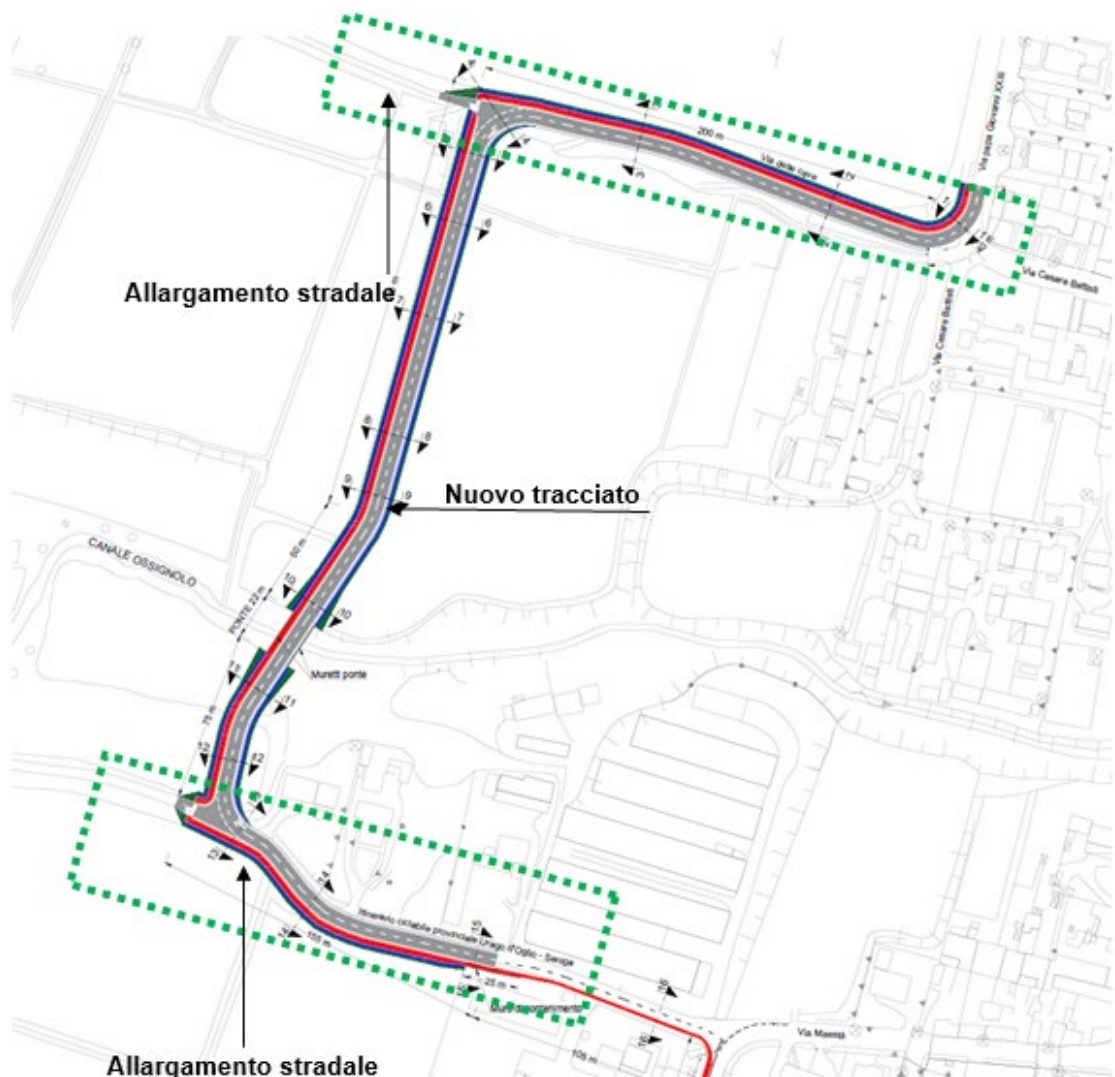


Estratto tavola vDP4a_ Previsioni di piano

La proposta di variante PGT prevede la modifica del tracciato già individuato nel PGT vigente.

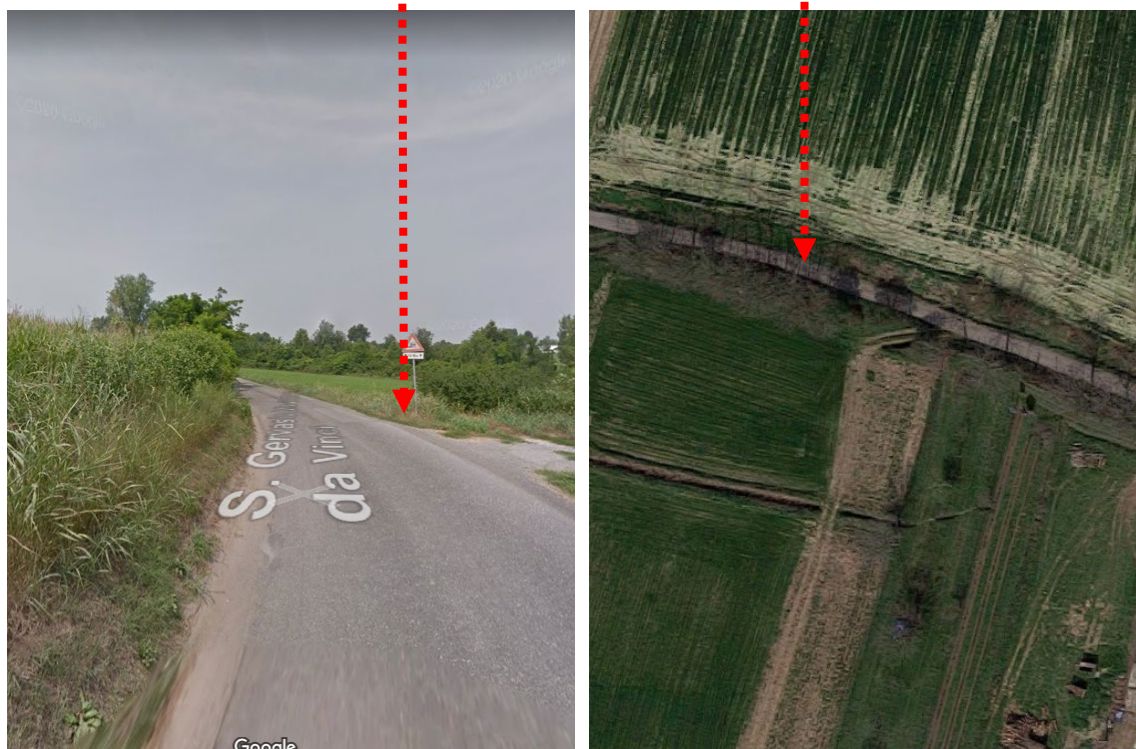
Per facilitare la lettura degli elaborati cartografici è stata colta l'occasione di revisionare la vestizione degli strati informativi.

COMUNE DI MILZANO
PROVINCIA DI BRESCIA



Come si può vedere dalla planimetria delle aree da espropriare e dalle fotografie riportate di seguito il progetto prevede il collegamento di due strade già esistenti lungo la direttrice est / ovest e la realizzazione di un nuovo tratto nord / sud per il collegamento delle due strade comunali esistenti.

8



Estratto planimetria tracciato di progetto

PGT VARIANTE n.1

COMUNE DI MILZANO
PROVINCIA DI BRESCIA



La variante prevede anche la realizzazione di una pista ciclabile che proseguirà lungo via Maestà fino alla rotatoria di via Provinciale.

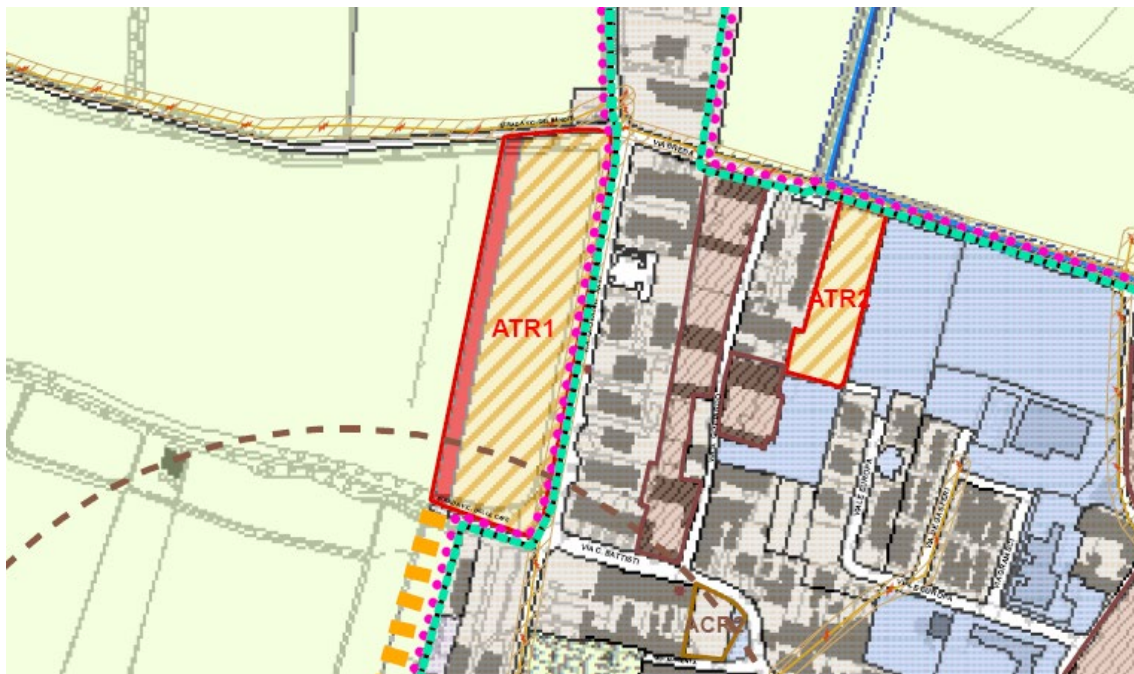


Estratto progetto di fattibilità tecnica

L'Amministrazione Comunale ha accolto le seguenti istanze pervenute a seguito della pubblicazione dell'avvio di procedimento:

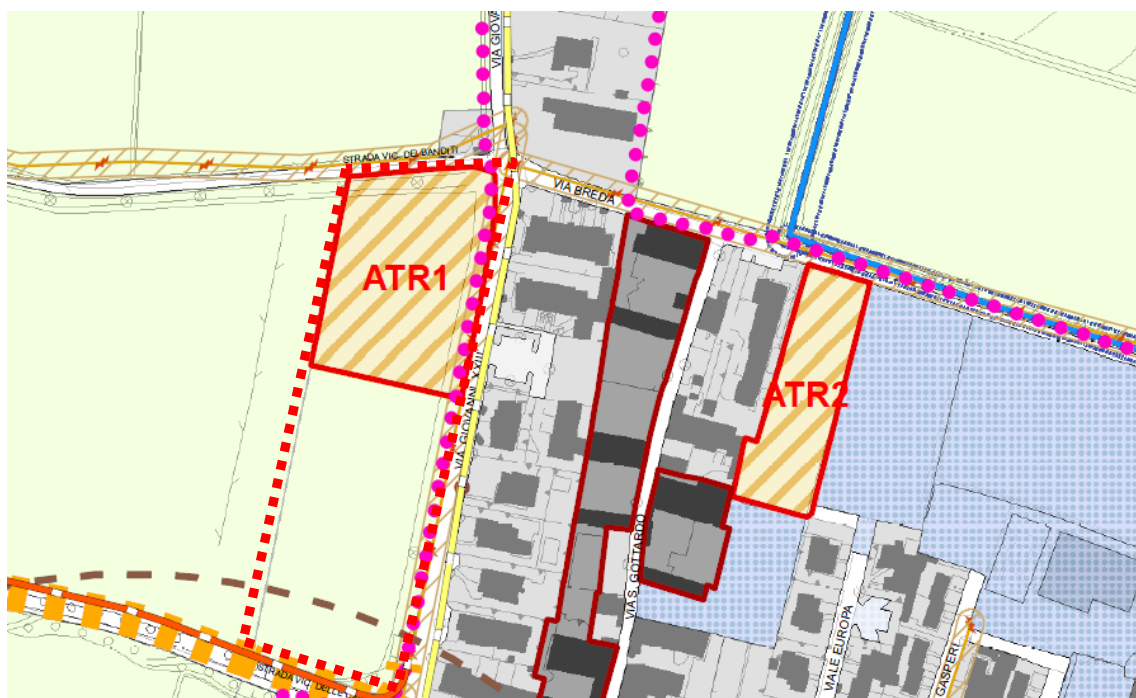
M1 - Riduzione di 10.000mq dell'ambito di trasformazione ATR1. La superficie in detrazione rientra nel bilancio ecologico.

PGT VIGENTE



Estratto tavola DP4b_ Previsioni di piano

PROPOSTA VARIANTE PGT N.1



Estratto tavola vDP4b_ Previsioni di piano

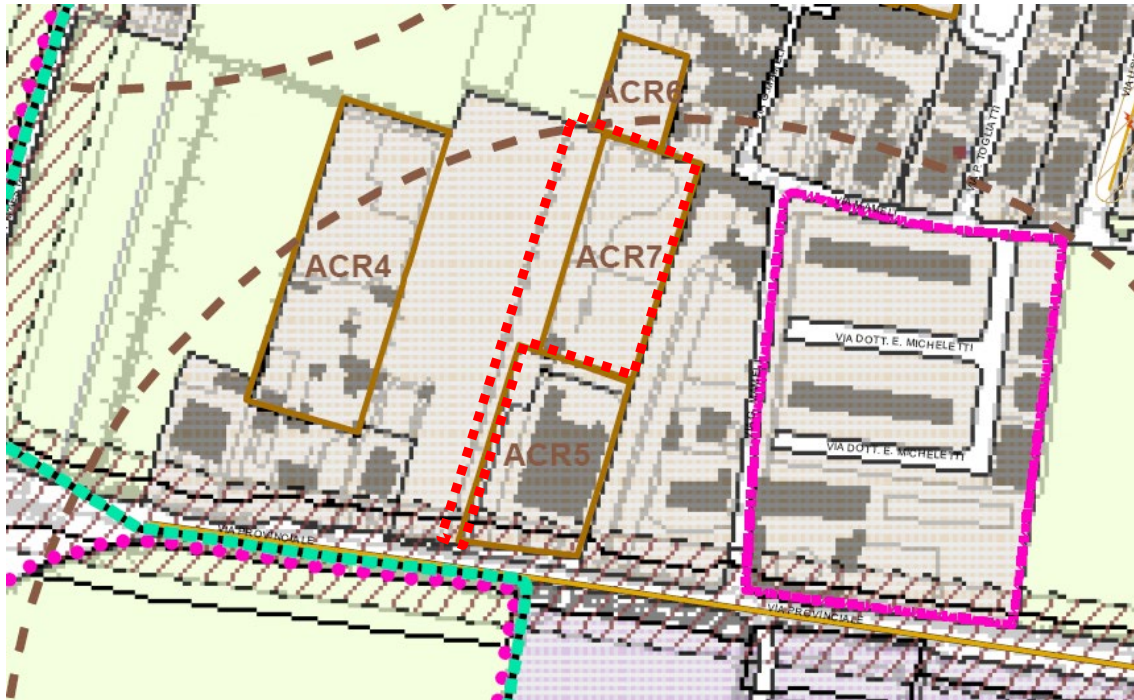
PGT VARIANTE n.1

COMUNE DI MILZANO
PROVINCIA DI BRESCIA



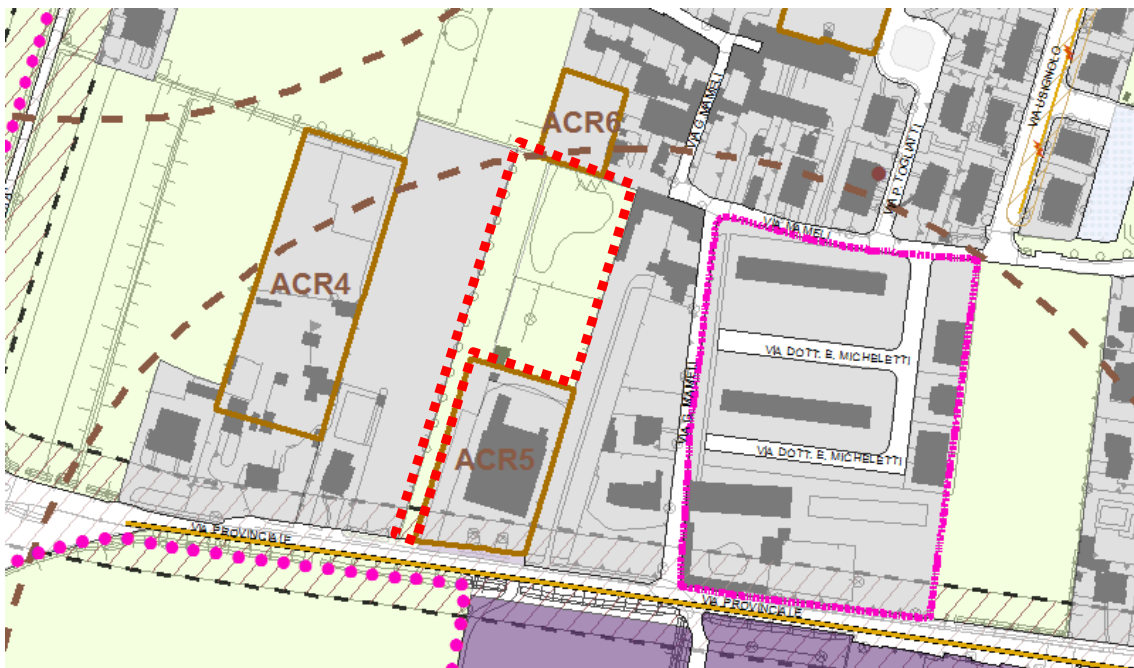
M2 – Modifica della destinazione urbanistica da “RC2 - residenziale consolidato prevalente” ad “E2 - Aree agricole di salvaguardia” dei mappali n.665 e 264 foglio n.6 e stralcio dell'ACR7 definito all'art.44.4 delle NGT del Piano delle Regole.

PGT VIGENTE



Estratto tavola PR P3a_Tessuto urbano consolidato

PROPOSTA VARIANTE PGT N.1



Estratto tavola PR P3a_v1 Tessuto urbano consolidato

M3 – Modifica delle dimensioni dei corpi accessori all'art.30 delle NGT del Piano delle Regole.

E' sempre ammessa, in tutte le zone o ambiti del PGT, ~~con esclusione degli ambiti RC1 – nuclei di antica formazione e~~ con esclusione degli ambiti non soggetti a trasformazione e/o trasformazione limitata (Titolo IV e V), la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi ~~e animali da cortile~~ di tipo prefabbricato in legno, all'esterno degli edifici principali o in aree agricole per la manutenzione del fondo rurale e boschivo, fatti salvi i diritti di terzi e le distanze urbanistiche ridotte a ml. 5,00 dalle strade e, secondo codice civile, dagli edifici e dai confini.

L'altezza interna media (misurata dalla quota di riferimento) non potrà superare i ml. 2,10 e l'altezza in colmo i ml. 2,60, e la superficie netta non deve essere superiore a ~~mq. 6,00 40,00~~ **14,00**, veranda compresa, con obbligo di piantumazione laterale (siepi, essenze tipiche o autoctone, ecc.).

Tali corpi accessori non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, bensì concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità (RP). Dovranno comunque essere rispettate le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Per le aree agricole si applica la disciplina dell'art. 62, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005: le dimensioni massime dell'edificio accessorio sono aumentate fino a ~~mq. 42,00~~ **16,00** quando la superficie minima dell'area di riferimento è superiore a mq. 5.000 e non saranno ammessi corpi accessori su dossi ai fini del contenimento del loro impatto visivo, né sono ammesse pavimentazioni esterne e recinzioni.

I corpi accessori sono gratuiti e non concorrono nel calcolo del contributo di costruzione.

* * * * *

~~M4 – Inserimento di un comma speciale per il recupero degli edifici esistenti in area agricola non adibiti ad uso agricolo all'art. 51 delle NGT del Piano delle Regole.~~

[...]

- ~~j) l'agriturismo "Le Campagnole" (via Cascina Campagnole n. 10 – mapp. 215, Fg. 2) viene confermato quale attività ricettiva e ristorativa esistente e, con la finalità di mantenere, recuperare o riqualificare il patrimonio edilizio esistente, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per usi residenziali, ricettivi e di ristorazione commerciale (somministrazione di alimenti e bevande) entro la SLP esistente con possibilità di ampliamento del 20% una tantum. E' sempre ammesso il ripristino dell'attività e destinazione d'uso agricola.~~



CAPITOLO 4: VERIFICA DELLA L.R. 31/2014 SUL CONSUMO DI SUOLO

4.1. SINTESI DEI CONTENUTI DELLA L.R. 31/2014

La Regione Lombardia è intervenuta a fine 2014 con una nuova disposizione normativa (L.r. 31/2014 *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”*), che dispiega importanti effetti (di indirizzo e di controllo) sugli strumenti di pianificazione territoriale, e in particolare sul PGT comunale.

Ponendosi l’obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo agricolo e non ancora edificato, la legge è orientata a incentivare interventi edilizi verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse: per tali ragioni introduce diverse modifiche alla legge urbanistica regionale (L.r. 12/2005), attribuendo specifici compiti ai diversi enti coinvolti (Regione, Province, Comuni).

L’Art. 2 comma 1 della legge fornisce le principali definizioni cui i comuni devono far riferimento per la redazione (ex novo e aggiornamento) dei propri strumenti urbanistici, che di seguito richiamiamo:

- **superficie agricola:** “i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agrosilvo- pastorali”;
- **superficie urbanizzata e urbanizzabile:** “i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate”;
- **consumo di suolo:** “la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l’attività agrosilvopastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; *il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile*”;
- **bilancio ecologico del suolo (BES):** “la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. *Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero*”;
- **rigenerazione urbana:** “l’insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica (...), la riqualificazione dell’ambiente costruito, la riorganizzazione dell’assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del

costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano".

Altrettanto importante è il contenuto dell'Art. 3, riguardante le "Modifiche alla L.r. 12/2005", di cui riassumiamo i punti principali:

- attribuzione di compiti di monitoraggio del consumo di suolo all'Osservatorio permanente della programmazione territoriale;
- integrazione dei contenuti del Documento di Piano con:
 - ricognizione (nella definizione degli obiettivi quantitativi) di patrimonio edilizio dismesso
 - sottoutilizzato da riutilizzare e migliorare,
 - quantificazione del grado di consumo di suolo (con riferimento a criteri e parametri stabiliti dal Piano Territoriale Regionale - PTR) e definizione della soglia comunale di consumo del suolo,
 - individuazione di ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, attraverso specifiche modalità di intervento e di incentivazione;
- integrazione dei contenuti del Piano delle Regole, con la realizzazione di una "Carta del consumo di suolo" che individui graficamente la superficie agricola (compresi utilizzi, peculiarità pedologiche naturalistiche e paesaggistiche), le aree dismesse (da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate), i lotti liberi e le superfici interessate da progetti di recupero/rigenerazione urbana;
- compiti per i PTCP provinciali/metropolitani:
 - recepimento dei criteri, degli indirizzi e delle linee tecniche introdotti dal PTR regionale;
 - descrizione delle modalità di stima degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo;
 - indicazione conseguente dei criteri di valutazione per la compatibilità dei PGT comunali, in relazione alla soglia comunale di consumo di suolo;
- compiti per i PTR regionali:
 - identificazione degli ambiti territoriali omogenei costituenti province e la città metropolitana, al fine di individuare il dato regionale corrente di consumo di suolo,
 - descrizione di criteri e indirizzi per programmare il contenimento del consumo di suolo a livello regionale (considerando effettive e realistiche dinamiche di fabbisogno abitativo) e per determinare gli obiettivi di sviluppo quantitativo nei PGT,
 - realizzazione di un sistema di monitoraggio sugli interventi previsti dai PGT,
 - individuazione di criteri e indirizzi per unificare le modalità di redazione della "Carta del consumo di suolo" (elaborato vincolante per le successive previsioni trasformative).

L'Art. 4 della medesima legge provvede a arricchire le **misure di incentivazione** già contenute nella L.r. 12/2005, favorendo interventi di rigenerazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale esistente, a partire dalla priorità nella concessione di finanziamenti



regionali data ai comuni virtuosi, fino a concrete modifiche della disciplina riguardante il Piano delle Regole (Art.10 L.r. 12/2005), anche per i comuni con popolazione uguale o inferiore a 2.000 abitanti, di seguito richiamate:

- (aggiunto comma 1 bis) “Il piano delle regole deve prevedere, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all’articolo 43”;
- (aggiunto comma 1 ter) “Negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di sostituzione edilizia (...) a fronte di un miglioramento dell’efficienza energetica del manufatto, o di quella parte di esso oggetto dell’intervento, superiore al trenta per cento rispetto all’esistente, la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) sarà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di ristrutturazioni. Negli edifici di nuova costruzione, tale scomputo sarà concesso al raggiungimento della classe energetica A”.
- (aggiunto comma 1 quater) “E’ data facoltà ai comuni, per periodi di tempo predeterminati, di modulare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del contenimento energetico degli edifici e della sostenibilità ambientale degli interventi”.

Rilevante è anche il contenuto del comma 9, laddove è previsto che i PGT, sulla base di criteri definiti dalla Regione, potranno identificare opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico (se non sottoposti a specifica tutela e non adibiti a uso agricolo da almeno cinque anni) e prevederne interventi volontari di demolizione e di “permeabilizzazione” dei suoli. A fronte di tali interventi, sarà possibile un riconoscimento per i soggetti interessati di diritti edificatori, dimensionati secondo criteri stabiliti dal PGT stesso e utilizzabili entro ambiti definiti nel tessuto urbano consolidato.

Con il comunicato regionale n. 50 del 25 marzo la Direzione generale “Territorio, urbanistica e difesa del suolo” di Regione Lombardia ha emanato gli indirizzi applicativi della L.r. 31/2014. Gli indirizzi si concentrano sulla disciplina transitoria contenuta nell’Art. 5 della L.r. n. 31/2014. Gli indirizzi specificano le modalità della “proroga ex lege” di 12 mesi per la validità dei Documenti di Piano (di comuni oltre 2.000 abitanti), scaduti prima dell’adeguamento alla L.r. 31/2014 della pianificazione provinciale e metropolitana. Si tratta di una proroga che poggia sulla volontà del legislatore “(...) di consentire a tutti i Comuni indistintamente la possibilità di adeguarsi in toto alla nuova disciplina (...)”, e che in base alle tempistiche di adeguamento fissate per la pianificazione regionale (12 mesi) e provinciale/metropolitana (altri 12 mesi) può de facto diventare triennale per i comuni. Per effetto della proroga “(...) riprendono efficacia anche eventuali previsioni, contenute in documenti di piano scaduti, riferite ad ambiti di trasformazione, con conseguente possibilità di riavviare la procedura di approvazione dei relativi piani attuativi”: ai fini dell’approvazione dei piani attuativi si dovrà fare riferimento alla disciplina speciale prevista dal medesimo Art. 5 della L.r. 31/2014 (c. 6 e seguenti), non a quella ordinaria della L.r. 12/2005.

Inoltre, viene sottolineato come la disciplina transitoria speciale sia da applicare solo ai piani attuativi previsti dal Documento di Piano, e quindi riguardanti gli ambiti di trasformazione,

mentre i piani attuativi previsti dal Piano delle Regole dovranno essere approvati secondo la procedura della L.r. 12/2005.

Per i procedimenti di pianificazione in itinere (PGT in prima versione già adottati o solo avviati e varianti a PGT già adottate, prima della vigenza della L.r. 31) è "(...) espressamente disposta l'applicazione della disciplina urbanistica previgente" (L.r. 12/2005).

La tematica più rilevante degli indirizzi applicativi è tuttavia quella delle possibili varianti al PGT nella fase transitoria della L.r. 31/2014: il testo ricorda e specifica le restrizioni poste dalla nuova legge alle varianti di PGT e ai piani attuativi in variante al PGT. In premessa sottolinea come: "Dal momento che la norma esordisce richiamando l'adeguamento finale, ossia quello che dovrà concretizzarsi nel PGT, l'operatività delle restrizioni è da considerare immediata, a far tempo cioè dall'entrata in vigore della L.r.31, dunque non condizionata da altri adempimenti".

Le restrizioni riguardano solo il Documento di Piano e nello specifico le previsioni di trasformazione, non ad esempio altri obiettivi di sviluppo. La disciplina restrittiva non si applica alle varianti che riguardano Piano dei Servizi e Piano delle Regole, "a condizione che le stesse non abbiano incidenza sulle previsioni urbanistiche del Documento di Piano" (cit.). Gli indirizzi applicativi rimarcano quindi come siano "certamente possibili tutte le varianti al Piano delle Regole o al Piano dei Servizi interne al vigente tessuto urbano consolidato, anche ampliative delle attuali potenzialità edificatorie (...)" (cit.), mentre sono escluse quelle esterne al TUC e comportanti nuovo consumo di suolo (in aree agricole, in aree di valore paesaggistico-ambientale e ecologiche o in aree non soggette a trasformazione urbanistica).

Secondo il disposto della L.r. 31 (comma 4) sono varianti possibili quindi quelle che, senza ulteriore consumo di suolo, rispondano a necessità di "riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale" (cit.). La variante in ampliamento per un'attività economica presuppone che tale attività sia in essere e che si dimostri la necessità di ampliamento e di nuovo consumo di suolo. Molto importante è la precisazione che "(...) non è affatto preclusa, già in questa fase transitoria, la possibilità di dar corso a nuovi documenti di piano o varianti degli stessi, anche in riduzione del consumo di suolo precedentemente previsto, sempre però nel rispetto dei limiti posti dal comma 4 (compreso il suo ultimo periodo)" (cit.).

Da ultimo, gli indirizzi applicativi approfondiscono il tema della maggiorazione del contributo sul costo di costruzione, come sviluppato negli Artt. 4 e 5 della L.r. 31.

Le disposizioni dell'Art. 4 sono già state descritte precedentemente: gli indirizzi applicativi sottolineano come tali misure saranno applicabili solo una volta completato l'adeguamento del PGT alla nuova legge, in particolare attraverso la redazione della "Carta del consumo di suolo". L'Art. 5 (comma 10) prevede l'applicazione da parte dei Comuni di "una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione (...)" in caso di "interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto" (cit.). Tale maggiorazione non riguarda la parte riferita agli oneri di urbanizzazione ed è aggiuntiva rispetto a quella già prevista dall'Art. 43 (comma 2 bis) L.r. 12/2005, da destinare a misure compensative ambientali o di riqualificazione



urbana, calcolandola:

- tra il venti e il trenta per cento per interventi con “consumo di suolo agricolo nello stato di fatto” esternamente al TUC;
- al cinque per cento per interventi con “consumo di suolo agricolo nello stato di fatto internamente al TUC.

4.2. ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO

Rispetto allo stato di fatto e di diritto, l'intero territorio comunale è stato classificato secondo le tre macro voci “**superficie urbanizzata**”, “**superficie urbanizzabile**”, “**superficie agricola o naturale**” con relativi dati quantitativi riportati nella seguente tabella:

PGT vigente	
superficie urbanizzata	893.930 mq
superficie urbanizzabile	54.715 mq
superficie agricola o naturale	7.536.789 mq

Sup comunale = sup. urbanizzata + sup. urbanizzabile + sup. agricola	8.485.434 mq
--	--------------

Nello specifico si definiscono:

1. **Superficie urbanizzata**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato;
2. **Superficie urbanizzabile**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione;
3. **Superficie agricola o naturale**, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

4.1. VERIFICA DELLA PRESENTE VARIANTE

La prima Variante al PGT di Milzano si confronta con i contenuti della Legge Regionale sin qui descritta e analizzata.

PGT variante 1	
superficie urbanizzata	887.340 mq
superficie urbanizzabile	44.715 mq
superficie agricola o naturale	7.553.379 mq
	Compresa strada di progetto (attualmente agricola)
Sup comunale = sup. urbanizzata + sup. urbanizzabile + sup. agricola	8.485.434 mq

BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES)

La differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

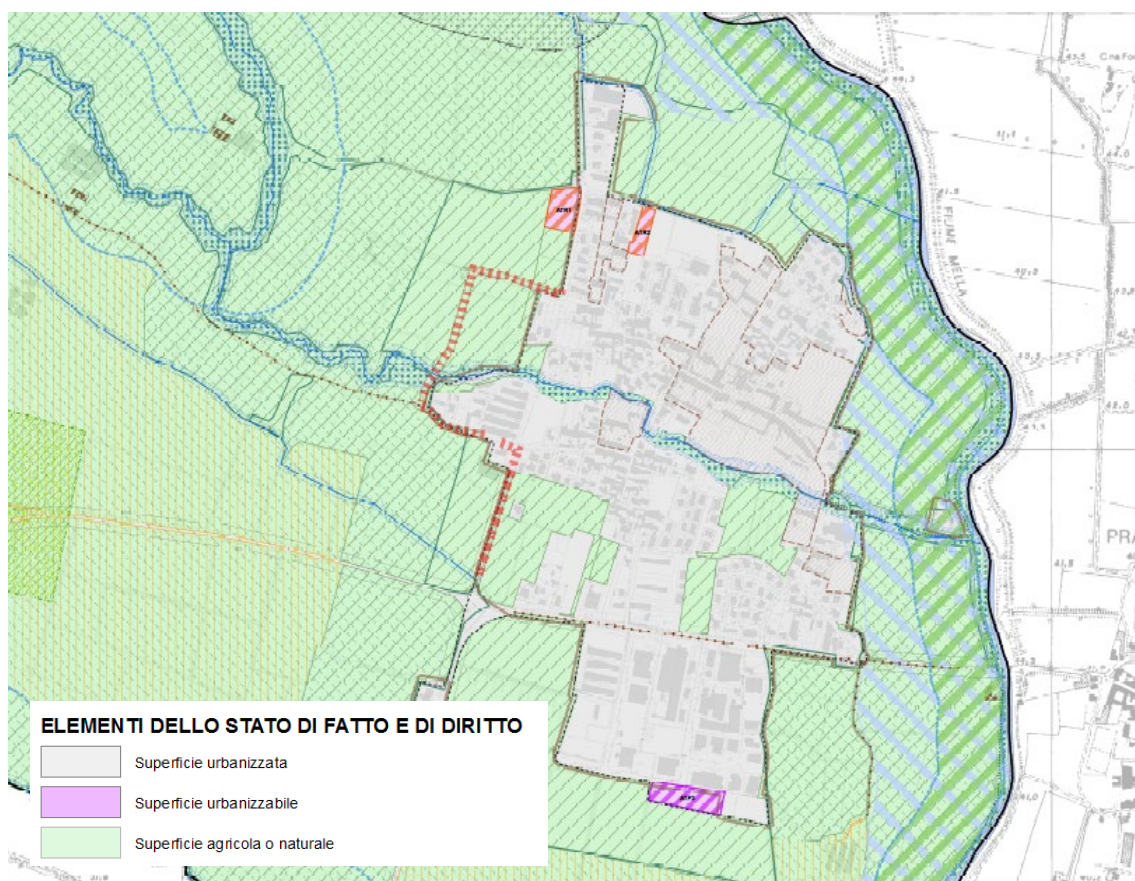
(Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.)

	PGT vigente	PGR variante n.1	PGT vigente – PGT variante n.1
superficie urbanizzata	893.930 mq	887.340 mq	6.590 mq
superficie urbanizzabile	54.715 mq	44.715 mq	10.000 mq
superficie agricola o naturale	7.536.789 mq	7.553.379 mq	- 16.590 mq

BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES) = 0 – (6.590 mq + 10.000 mq) = - 16.590 mq

PGT VARIANTE n.1

COMUNE DI MILZANO
PROVINCIA DI BRESCIA



Estratto tavola DP Carta del consumo di suolo

CONCLUSIONI

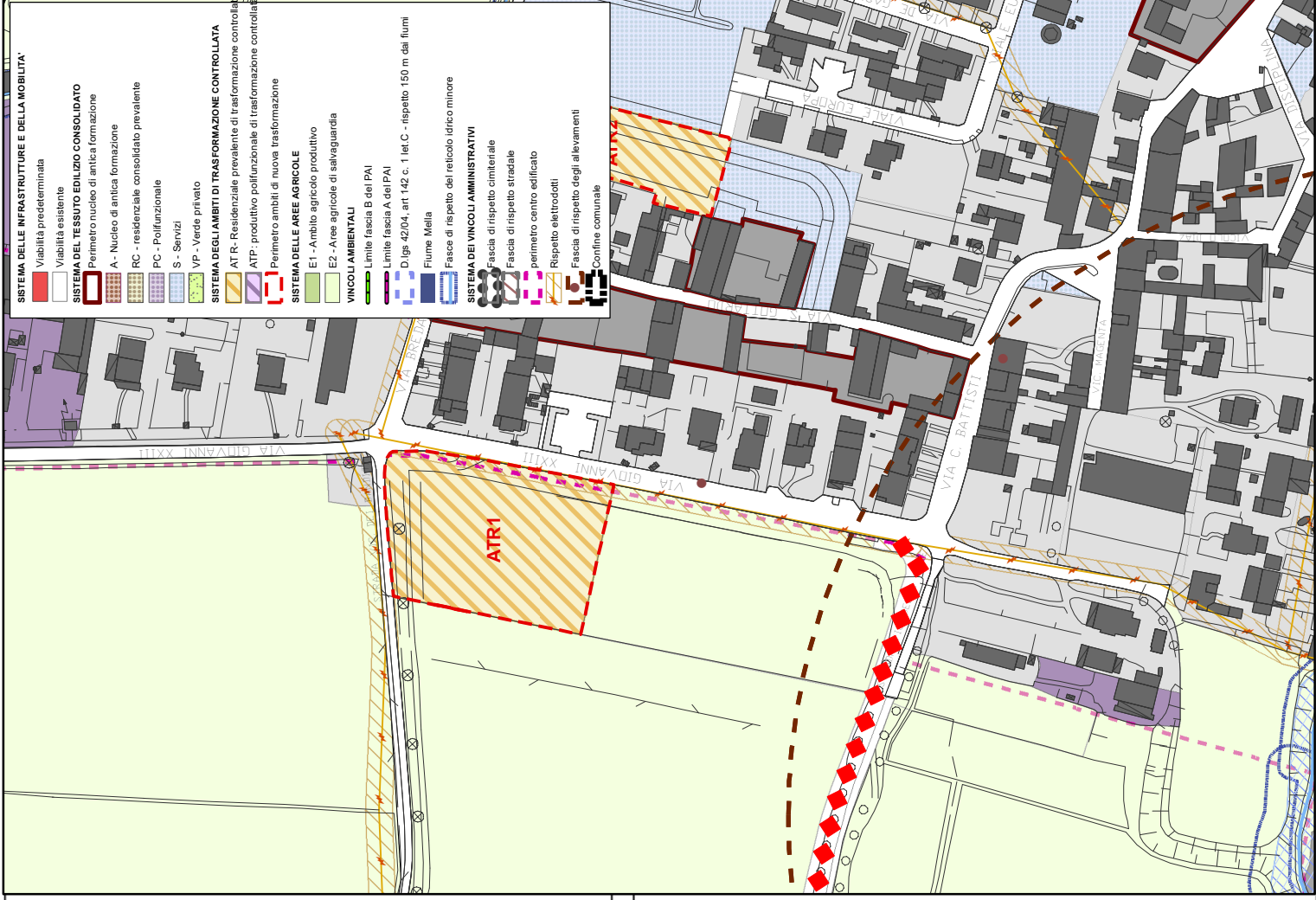
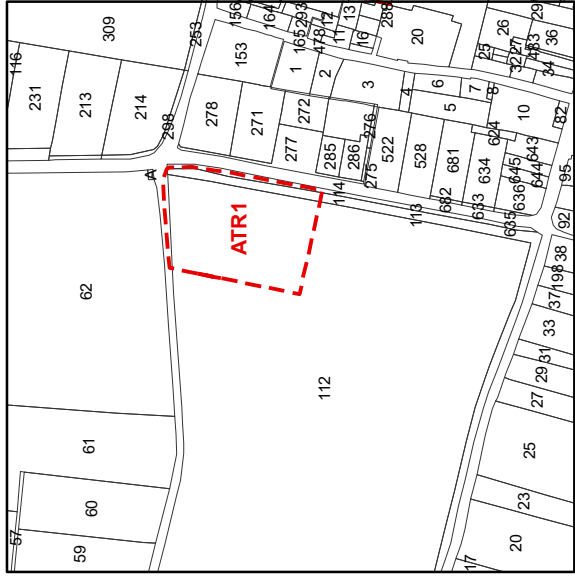
I contenuti della presente variante hanno effetto conformativo sul regime giuridico dei suoli nelle rispettive articolazioni del PGT come da cartografia a cui si rimanda integralmente.

Si ritiene importante evidenziare che in merito all'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio locale, si richiama lo studio elaborato quale parte integrante del PGT approvato.

La presente variante, in conformità alla L.R. 31/2014, non comporta ulteriore consumo di suolo.

Ambiti di trasformazione residenziale

ATR 1



Indici urbanistici d'ambito

U.M.

St	Superficie Territoriale	mq	7.000	7.000
IT	Indice di fabbricabilità territoriale	m ² /mq	1,00	35
V	Volume	mc	1,00	630
Ab	Abitanti previsti	n.	1,00	35
S	Servizi minimi richiesti	m ²	1,00	630
RC	Rapporto di copertura fondiario (massimo)	%	60	60
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiario)	%	30	30
H	Altezza massima residenza	ml.	8,5	8,5
H	Altezza massima a altre destinazioni (terzarie)	ml.	7,5	7,5

Prescrizioni speciali

Realizzazione della viabilità predeterminata interna al comparto
Gli ambiti sono assoggettati a piano attuativo di iniziativa privata, l'attuazione potrà essere frazionata in più piani esecutivi funzionali
Le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al 60% della volumetria edificabile complessiva
Sono ammesse unità minime abitative inferiori a mq 45 di superficie utile netta nella misura massima del 30% della dotazione residenziale
Prevedere una fascia di mitigazione ambientale adiacente alle aree agricole
E' ammessa la premialità di cui all'art. 14 dei criteri attuativi DP1 del Documento di Piano

Classe geologica

CLASSE 2 : Fattibilità con modeste limitazioni

Classe di sensibilità paesistica

CLASSE 3 : Sensibilità paesistica MEDIA

Si richiamano gli impegni previsti nell'atto unilaterale d'obbligo

prot. n 994

del 11 marzo 2011