

---

committente



Amministrazione comunale  
di BORGOSATOLLO  
via Roma, 113  
25010, Borgosatollo (Bs)

il sindaco  
dott. Francesco Zanardini

il responsabile del procedimento  
geom. Vincenzo Lisciani

il segretario  
dott.ssa Adriana Mancini

---

progetto e coordinamento generale



LUSSIGNOLI ASSOCIATI  
Società di ingegneria S.r.l.

arch. Luciano Lussignoli, arch.  
Fabrizio Bonomi, geom. Claudio  
Favalli, arch. Francesco Mazzeo

via Corsica 118, 25125 Brescia  
C.F./P.I. 02931660985  
REA BS490852  
tel. 0302428139 - fax 0302478672  
studio@la-associati.com  
www.la-associati.com

direttore tecnico  
arch. Luciano Lussignoli

progettista  
arch. Luciano Lussignoli

coordinatore del progetto  
arch. Fabrizio Bonomi

collaboratori  
arch. Milena Codenotti, ing. Pierluigi Maranesi,  
ing. Andrea Moreschi, ing. Annamaria Plebani,  
arch. Maria Laura Tonni, arch. Michela Vieno



UNI EN ISO 9001:2008  
Certificato n. QA/240/10

## VARIANTE N. 1 AL P.G.T. MODIFICHE AL DOCUMENTO DI PIANO, AL PIANO DELLE REGOLE, E AL PIANO DEI SERVIZI

---

fase  
ADOZIONE

elaborato  
RELAZIONE

---

progetto n°  
324

data  
marzo 2013

esecutore  
BNMFRZ

revisore  
LSSLCN

modifica n°  
000

data modifica  
---

archiviazione  
318\_relazione variante adozione.pdf



INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>OGGETTO DELLA VARIANTE .....</b>	<b>3</b>
MODIFICA 1.1.....	3
MODIFICA 1.2.....	3
MODIFICA 1.3.....	3
MODIFICA 1.4.....	3
MODIFICA 1.5.....	4
MODIFICA 1.6.....	4
MODIFICA 1.7.....	5
MODIFICA 1.8.....	5
MODIFICA 1.9.....	5
MODIFICHE 1.10 E 1.11 .....	5
MODIFICA 1.12.....	6
MODIFICA 1.13.....	6
MODIFICA 1.14.....	6
MODIFICA 1.15.....	6
MODIFICA 1.16.....	6
MODIFICA 1.17.....	7
MODIFICA 1.18.....	7
<b>VERIFICA DELLO STANDARD URBANISTICO .....</b>	<b>8</b>



## **PREMESSA**

Il comune di Borgosatollo è dotato di P.G.T. approvato con delibera di C.C. n. 35 del 17/11/2011 e vigente, in seguito a pubblicazione sul BURL, dal 07/03/2012.

Dall'avvio dell'attuazione del P.G.T. si è manifestata l'esigenza di procedere ad alcune modifiche normative del P.D.R., volte a meglio chiarire le modalità di intervento sul territorio, ad integrare aspetti carenti e garantire l'attuazione degli obiettivi del Piano.

La presente variante è sottoposta alla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica; è pertanto accompagnata da un "Rapporto preliminare" volto a valutare gli effetti potenziali sull'ambiente delle modifiche introdotte al P.G.T., redatto nel rispetto dei seguenti riferimenti normativi:

- Direttiva 2001/42/CE (concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente);
- L.r. 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio);
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Testo Unico sull'Ambiente);
- D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4;
- Deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/351 del 13 marzo 2007 (Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi);
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 9/671 del 10 Novembre 2010, Allegato 1 (Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi).



## **OGGETTO DELLA VARIANTE**

### **MODIFICA 1.1**

La modifica riguarda l'area di trasformazione denominata C.I.S. 6, già prevista dal D.d.P. vigente, per consentirne l'attuazione in due lotti funzionali. Si tratta infatti di un comparto di grande dimensione, la cui attuazione può risultare facilitata se programmabile in almeno due fasi.

L'approvazione della modifica non comporta alcuna variazione delle attività già consentite dal D.d.P., e quindi già assoggettate alla procedura di V.A.S., limitandosi a permettere un'attuazione in due stralci funzionali.

La variante comporta la modifica del Documento di Piano

### **MODIFICA 1.2**

La variante ha lo scopo di rettificare una previsione del P.d.R. nella parte nord della frazione Piffione ripristinando in parte quella dello strumento adottato, poi modificato in fase di approvazione sulla base dell'errata interpretazione di un'osservazione. La modifica è volta a rendere la previsione del P.d.R. coerente con una situazione di diritto conformata dal P.R.G. previgente, ossia un piano di lottizzazione (P.L. 7) sulla base del quale i compartisti avevano adempiuto agli obblighi convenzionali, ma non avevano ancora realizzato completamente la volumetria assegnata.

L'accoglimento della variante comporta nel dettaglio la ridestinazione urbanistica di tre aree vicine, appartenenti al previgente piano di lottizzazione (P.L. 7): un'area di circa 1.570 mq attualmente classificata in zona B2.b ("Tessuti urbani di completamento a bassa densità") viene riclassificata parte (mq 804) in zona E2 ("Aree agricole strategiche") e parte (mq 766) come area per servizi pubblici; in modo complementare, l'edificabilità viene spostata sull'area a ciò destinata dal P.L. previgente, pari a mq 1.690 di superficie fondiaria. La variante non modifica pertanto la natura delle attività consentite, ma si limita a riorganizzare localmente le previsioni prima descritte.

La variante comporta la modifica dell'azzoneamento del P.d.R. e del P.d.S.

### **MODIFICA 1.3**

La variante è finalizzata a rettificare l'erronea classificazione in zona B2.A ("Tessuti urbani di completamento a media densità") di un tratto di strada esistente.

L'approvazione della variante comporta l'adeguamento dell'azzoneamento del P.d.R. allo stato di fatto dei luoghi: viene pertanto eliminata la previsione del P.d.R., e il tratto di strada viene assoggettato alla disciplina del P.d.S. come "viabilità locale: strada urbana di distribuzione".

### **MODIFICA 1.4**

La modifica interessa un'area di mq 994,10 classificata in zona residenziale B2.A "Tessuti urbani di completamento a media densità" dal P.d.R. L'area ha una potenzialità edificatoria determinata dagli indici di zona, pari a mq 506,94<sup>1</sup> di superficie lorda di pavimento; tale potenzialità non può

---

<sup>1</sup> Zona B2.A: l'art. 23 delle N.T.A. prevede due modalità di intervento. In un caso consente un rapporto di copertura pari al 17% e un'altezza massima di 3 piani; nell'altro il rapporto di copertura è fissato al 25% e l'altezza massima è ridotta a 2 piani. Utilizzando il primo criterio descritto si ha:

- superficie fondiaria = mq 994
- rapporto di copertura = 17%
- altezza = 3 piani
- superficie lorda di pavimento = mq 994 \* 0,17 \* 3 = mq 506,94
- abitante teorico = 50 mq slp

tuttavia essere attuata in quanto l'area è stata asservita alla realizzazione della potenzialità edificatoria ammessa dal previgente P.R.G., attuata sul lotto a nord. Trattandosi di un lotto in ambito urbano, su cui già insiste un edificio interrato, la variante prevede l'assegnazione di una nuova potenzialità edificatoria, corrispondente a quella ammessa dagli indici di zona, per un più efficiente utilizzo del suolo già urbanizzato.

La variante comporta la modifica dell'azzoneamento del P.d.R.

### **MODIFICA 1.5**

La modifica interessa un'area pubblica destinata a verde, di cui si prevede la parziale riclassificazione in zona B2.A in previsione della sua alienazione. L'area interessata è limitrofa ad una scuola materna, ed ha una superficie di mq 5.702<sup>2</sup>. Si prevede la riclassificazione in zona B2.A di una porzione di circa mq 4.474, mantenendo a standard urbanistico la porzione confinante con la scuola materna, in previsione di un possibile ampliamento di quest'ultima: l'accorpamento dell'area a standard residua con il lotto della scuola darebbe luogo ad un'area di mq 5.907, sufficiente a consentire l'eventuale ampliamento della scuola materna fino a sei sezioni.

La riduzione dello standard urbanistico non pregiudica la dotazione minima prevista dalla l.r. 12/2005, oggi pari mq 43,06 per abitante, come meglio illustrato più avanti.

La variante comporta la modifica dell'azzoneamento del P.d.R. e del P.d.S.

### **MODIFICA 1.6**

La modifica interessa un piccolo ambito a nord della frazione di Piffione, classificato in zona B2.B "Tessuti urbani di completamento a bassa densità" e comprende un lotto edificato e una porzione di area agricola. La modifica riduce la zona edificabile al solo lotto di pertinenza dell'edificio e riclassifica la restante porzione in zona E1 "aree agricole". La zona edificabile viene modificata da B2.B a B3 "Edifici isolati".

La riduzione della zona di completamento residenziale comporta una riduzione della capacità insediativa del piano pari a mq 528,50<sup>3</sup> di superficie lorda di pavimento. La parte riclassificata in zona agricola risulta in continuità con il territorio agricolo extraurbano.

- 
- incremento degli abitanti teorici =  $506,94 \text{ mq} / 50 \text{ ab/mq} = 10,14$  abitanti

Con le stesse modalità di calcolo, in base al secondo criterio si avrebbero 9,94 abitanti

<sup>2</sup> Zona: da SU a B2.A: : l'art. 23 delle N.T.A. prevede due modalità di intervento. In un caso consente un rapporto di copertura pari al 17% e un'altezza massima di 3 piani; nell'altro il rapporto di copertura è fissato al 25% e l'altezza massima è ridotta a 2 piani. Utilizzando il primo criterio descritto si ha:

- superficie fondiaria = mq 4.473,75
- rapporto di copertura = 17%
- altezza = 3 piani
- superficie lorda di pavimento =  $\text{mq } 994 * 0,17 * 3 = \text{mq } 2.281,61$
- abitante teorico = 50 mq slp
- incremento degli abitanti teorici =  $2.281,61 \text{ mq} / 50 \text{ ab/mq} = 45,63$  abitanti

Con le stesse modalità di calcolo, in base al secondo criterio si avrebbero 44,74 abitanti

<sup>3</sup> Zona: da B2.B a E1

- superficie fondiaria = mq 1.057,00
- rapporto di copertura = 25%
- altezza = 2 piani
- superficie lorda di pavimento (in detrazione) =  $\text{mq } 1.057 * 0,25 * 2 = - \text{mq } 528,50$
- abitante teorico = 50 mq slp
- decremento degli abitanti teorici =  $528,50 \text{ mq} / 50 \text{ ab/mq} = -10,57$  abitanti



### **MODIFICA 1.7**

La variante prevede due modifiche. La prima (7.A) è finalizzata a rettificare la disciplina del P.d.R. e del P.d.S. al reale stato di fatto dei luoghi in un ambito circoscritto del tessuto residenziale consolidato, nel centro urbano di Borgosatollo. La disciplina vigente classifica infatti nel P.d.S., come strada, una piccola porzione (mq 262) di un lotto edificato, mentre classifica nel P.d.R. come zona B1 "Tessuti urbani consolidati" un passaggio pubblico. Scopo della variante è riclassificare nel P.d.R., come zona B1, la porzione classificata erroneamente come strada e, viceversa, stralciare dal P.d.R. e riclassificare nel P.d.S. come marciapiede il passaggio pubblico.

L'approvazione della variante non comporta di fatto alcuna modifica nelle attività già consentite: per le zone B1 non è infatti previsto alcun aumento delle potenzialità edificatorie, ma il solo mantenimento dell'esistente.

La seconda (7.B) analoga per contenuti alla 1.7A, è volta a stralciare una previsione del P.d.R. per la zona produttiva (zona D1), riclassificando come apparato stradale nel P.d.S. una porzione di area produttiva di cui era già prevista la cessione per realizzare un tratto viario di completamento della viabilità di distribuzione.

La variante comporta la modifica dell'azzonamento del P.d.R. e del P.d.S.

### **MODIFICA 1.8**

Come la modifica precedente anche la modifica in oggetto è volta a rettificare la disciplina urbanistica di una piccolissima area (mq 7,15) erroneamente classificata come standard urbanistico, che viene riclassificata nel P.d.R. e assoggettata alla medesima disciplina urbanistica (zona B2.A) del lotto di cui fa parte.

La variante comporta la modifica dell'azzonamento del P.d.R. e del P.d.S.

### **MODIFICA 1.9**

La modifica è volta ad eliminare dalla disciplina normativa del P.d.R. la fascia di rispetto di un allevamento indicato nel centro urbano, in realtà dismesso; viene pertanto meno la limitazione d'uso determinata dalla fascia di rispetto e conseguentemente diviene possibile la piena applicazione delle modalità di intervento già prevista dalla disciplina vigente.

### **MODIFICHE 1.10 E 1.11**

Le modifiche sono volte a correggere la disciplina normativa di alcuni corpi di fabbrica nella parte interna di due corti nel centro storico di Borgosatollo al fine di consentirne il recupero abitativo. Si tratta di corpi di fabbrica (o di loro porzioni) destinati in origine a fienili (e in alcuni casi progressivamente recuperati ad usi abitativi in seguito alla dismissione dell'attività agricola cui erano legati).

Le modifiche prevedono l'assoggettamento degli edifici in oggetto ad una diversa categoria di intervento prevista dal P.d.R. vigente, ossia alla categoria "A3", relativa agli "edifici testimoniali della cultura costruttiva e abitativa locale che presentano gradi diversi di conservazione e /o di compromissione sia della morfologia, propria o del complesso edilizio a cui appartengono, sia delle singole componenti edilizie, sia dei materiali". Le modalità di intervento per questa categoria prevedono un insieme di interventi volti a consentire il recupero funzionale degli edifici nel rispetto della conservazione del loro impianto storicizzato.

La variante comporta la modifica dell'allegato 4.A alle N.T.A. del P.d.R.

### **MODIFICA 1.12**

La variante è volta a modificare la disciplina normativa di un corpo di fabbrica all'interno di una corte di origine agricola nel centro storico di Borgosatollo al fine di consentirne il recupero abitativo. Si tratta di un corpo di fabbrica destinato in origine a fienile che viene riclassificato da A2 (categoria che date le caratteristiche dell'edificio non consentirebbe un suo riutilizzo) a categoria A4, che permette un intervento complessivo di ristrutturazione e riuso.

La variante comporta la modifica dell'allegato 4.A alle N.T.A. del P.d.R.

### **MODIFICA 1.13**

La modifica è finalizzata ad escludere dalla definizione di "superficie coperta" (art. 13 delle N.T.A. del P.d.R.) i fabbricati accessori la cui superficie sia inferiore a mq 5. La modifica è volta a permettere l'installazione nei giardini residenziali di depositi attrezzi senza incidere sulla potenzialità edificatoria dei lotti, trattandosi di fabbricati di servizio.

L'approvazione della variante modifica l'art. 13 delle N.T.A. del P.d.R. escludendo dal computo della superficie coperta i fabbricati accessori (autorimesse, depositi, serre, tettoie, i vani contenenti gli impianti tecnici, serre bioclimatiche di cui alla l.r.39 del 21.12.2004, ecc.). se di superficie inferiore a mq 5.

### **MODIFICA 1.14**

La variante è finalizzata a modificare le modalità di intervento previste per gli edifici classificati in zona A2: da "manutenzione straordinaria interna e risanamento conservativo esterno" a "ristrutturazione interna e risanamento conservativo esterno". La modifica si rende necessaria in quanto la formulazione vigente (definita in base alla l.r. 12/2005), ai sensi dell'art. 3.1.b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 non consente il cambio di destinazione d'uso, che è invece necessario per garantire l'utilizzo del patrimonio storico (per esempio per il recupero abitativo di fabbricati storicamente destinati per le attività agricole o per il ricovero degli animali ed oggi dismessi).

La variante comporta la modifica dell'art. 21.D.3 delle N.T.A. del P.d.R.

### **MODIFICA 1.15**

La variante è finalizzata ad aumentare il rapporto di copertura ammesso nelle zone industriali per gli edifici destinati alle sole attività industriali e artigianali, da 50% della superficie fondiaria a 60%, e l'indice di utilizzazione fondiaria da 60% a 75%.

La modifica si rende necessaria per rispondere alle esigenze manifestate dalle aziende insediate di un utilizzo più intensivo dei lotti a destinazione produttiva.

La variante comporta la modifica dell'art. 27 lett. d, co. 3 delle N.T.A del P.d.R.

### **MODIFICA 1.16**

La variante è finalizzata a regolamentare l'insediamento sul territorio comunale delle sale gioco, con l'obiettivo di contemperare la possibilità insediativa prevista dalla normativa nazionale con l'esigenza di limitare i possibili problemi insediativi e sociali che a livello locale tali attività possono causare.

Premesso che la pianificazione comunale non può vietare l'insediamento di un pubblico esercizio (le sale gioco sono infatti equiparate a pubblici esercizi) sull'intero territorio comunale, si dà però la

possibilità di circoscrivere la possibilità di insediamento ad una parte urbanisticamente compatibile. Sono state escluse le aree destinate ad usi specifici, come le aree agricole e le aree produttive. In merito alle aree produttive si ritiene che debbano essere riservate al soddisfare il fabbisogno espresso dalle attività di tipo artigianale e industriale (oltre che delle attività terziarie funzionali alle attività produttive).

Sono altresì esclusi i nuclei di antica formazione e gli ambiti di recupero, dove le limitazioni d'accesso e di parcheggio sconsigliano l'insediamento di attività che, anche quando di limitate dimensioni, possono generare localmente significativi livelli di traffico.

Sono infine escluse le aree di trasformazione previste dal D.d.P., destinate a soddisfare i fabbisogni insediativi locali espressi in fase di redazione del P.G.T. (prevalentemente residenziali, ma anche per attività terziarie e commerciali).

L'insediamento delle attività in oggetto sono quindi limitate alle zone B. Tenuto conto del fabbisogno di posti auto che tali attività possono generare, la dotazione richiesta viene fissata al 150% della SLP.

La variante comporta la modifica dell'art. 10 delle N.T.A del P.d.R, relativo ai parcheggi pertinenziali, vengono inoltre modificati gli articoli 21.C, 27.C, 33.C delle N.T.A. del P.d.R., che regolano le destinazioni d'uso ammesse nelle zone A e di recupero, le zone D e gli ambiti di trasformazione; vengono infine modificate le schede di progetto dei comparti di intervento nn. 3, 4, 5 e 12 previsti dal D.d.P. (All. 1 alle N.T.), chiarendo che le attività commerciali e terziarie previste non comprendono gli esercizi commerciali in oggetto.

#### **MODIFICA 1.17**

La modifica è finalizzata ad esplicitare meglio il contenuto dell'art. 14, co. 3 delle N.T.A. del P.d.S. in merito ai parametri urbanistico-edilizi che regolano l'edificabilità sulle aree destinate ai servizi pubblici.

L'approvazione della variante non comporta modifiche della possibilità di intervento nelle aree destinate ai servizi pubblici: chiarisce quanto già previsto dal piano vigente, ossia che l'edificazione è subordinata in generale al rispetto degli indici della zona urbanistica in cui tali aree sono classificate nel P.d.R., mentre per le aree non classificate nel P.d.R. e per le destinazioni ammesse i cui requisiti funzionali non siano compatibili con il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi previsti per la zona urbanistica di appartenenza, fatti salvi i diritti di terzi e ad eccezione delle aree classificate in zona "A", potranno essere adottati i parametri urbanistico-edilizi più rispondenti alla destinazione d'uso prevista e al perseguimento del migliore inserimento paesistico nel contesto.

#### **MODIFICA 1.18**

La modifica è finalizzata definire quali parametri edilizi debbano applicarsi alle aree di trasformazione previste dal D.d.P. dopo la loro attuazione. La normativa vigente rimanda infatti alla disciplina prevista per le zone B1 dal P.d.R., mentre risulta necessario un diverso rimando per le aree di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva, terziaria o commerciale.

La precisazione normativa introdotta assoggetta le aree di trasformazione del D.d.P., dopo la loro attuazione, alla disciplina normativa prevista dal P.d.R. per le zone B1 (nel caso dei comparti a prevalente destinazione residenziale) e D1 (negli altri casi). Si tratta di una distinzione necessaria

a garantire il futuro assoggettamento alle norme più pertinenti per garantire la gestione dei tessuti edificati in base alla natura delle aree di trasformazione previste dal D.d.P.

## VERIFICA DELLO STANDARD URBANISTICO

Come visto al capitolo precedente le modifiche nn. 4 e 5 comportano un aumento del peso insediativo di 55,77 abitanti teorici, mentre la modifica n. 6 porta ad una riduzione di 10,57 unità. Complessivamente l'aumento del peso insediativo è pari a 45,20 abitanti teorici.

La modifica n. 2 comporta un aumento della superficie destinata ai servizi pubblici (parcheggio) pari a mq 480,99; mentre le modifiche nn. 5 e 8 portano ad una riduzione di mq 4.480,90. Complessivamente si ha una riduzione di mq 3.999,91.

A seguito delle modifiche introdotte dalla variante la dotazione comunale di aree per lo standard urbanistico risulta la seguente:

	SU a servizio della residenza (mq)		
	esistente	di progetto	totale
Istruzione	36 150,70	0,00	36 150,70
Parcheggi	63 522,64	1 318,60	64 841,24
Servizi di int. collettivo	61 907,93	12 355,70	74 263,63
Verde e attrezz. sportive	233 075,15	0,00	233 075,15
<b>Totale</b>	<b>394 656,42</b>	<b>13 674,30</b>	<b>408 330,72</b>

Il dimensionamento del piano viene così modificato:

	slp resid.	abit. teorici
abitanti al 31/12/2012		9 315,00
P.d.R. vigente	12 872,58	257,45
<i>totale vigente</i>	<i>12 872,58</i>	<i>9 572,45</i>
modifica 1.4	506,94	10,14
modifica 1.5	2 281,61	45,63
modifica 1.6	-528,50	-10,57
<i>totale variante</i>	<i>2 260,05</i>	<i>45,20</i>
<b>totale complessivo</b>	<b>15 132,63</b>	<b>9 617,65</b>

La tabella seguente riepiloga la dotazione media di standard urbanistico a seguito della variante:

	mq/abitante (variante)	mq/abitante (vigente) <sup>4</sup>
Istruzione	3,76	3,78
Parcheggi	6,74	6,72
Servizi di interesse collettivo	7,72	7,76
Verde e attrezz. sportive	24,23	24,81
<b>Totale</b>	<b>42,46</b>	<b>43,06</b>

<sup>4</sup> Cfr. Piano dei Servizi, Relazione illustrativa, 2011.

Come si può osservare non vi sono modifiche significative per le varie dotazioni, e la dotazione procapite complessiva risulta ampiamente superiore al limite minimo di 18 ma/abitante previsto dalla l.r. 12/2005.