

CODICE ENTE | CODICE MATERIA | 5.1.1.23

DELIBERAZIONE N.

6/96

Trasmessa al Comitato Regionale di Controllo 1200

con elenco N.

in data

122 MAR 1996

# (1) ORIGINALE

# Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza

ordinaria di

prima

convocazione - Seduta pi

pubblica

OGGETTO: (2) Piano Regolatore Generale: Accoglimento parziale delle modifiche d'ufficio apportate dalla Giunta Regionale con delibera n° 67102 del 19.04.95.=

L'anno millenovecento novantasei

addi ventotto

del mese di **febbraio** alle ore **20,45** nella Sala delle adunanze consiliari. Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali. All'appello risultano:

	Pres. Ass.	PROVINCIA DI BRESCIA
GIUNTA REGIONAPNIEGAFTANOARDIA SETTORE URBANIEGAZZI GABRIETEIO	si si	Prot. N. CL. Fasc. Fasc.
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO LEBANISTICA FABIANI PAOLO L'ASSESSORE	si	
F.to Avv. BRUNELLO CLAUDIO	si	Copia conforto all'originale
Approvate con deliberazi CAOCA FARIDA NALE	si	in carta VIACO
PRICE FIELLI FABIO	si	per uso
GIUBELLI VINCENZO	si	Brescia IL FUNZION RIO MARICATO
TONOLI BEPPINO	si	tas
TERRAROLI G.FRANCO	si	ľ
GUARAGNA FLAVIO	si	
DEGANI PAOLO	si	W.*
SALANDINI MASSIMO	si	
PIETROPOLI NICOLA	si	1 L COMUNE
Totali	13	STATION A STATE OF THE STATE OF

Partecipa il Segretario comunale Sig. Gennaro dott. Antonino

il quale provvede alla redazione del presente verbale. Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, il Sig. Conti p.a. Gaetano — Sindaco — assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato, posto al N. 6 dell'ordine del giorno.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

-Premesso che con deliberazione consiliare n. 7 del 26.01.1993 venne approvato il Piano Regolatore Generale di questo Comune e che lo stesso venne inoltrato alla Regione

-Vista la deliberazione n. 67102 del 19.04.1995, adottata dalla Giunta Regionale dove si legge che il procedimento seguito è stato regolare e che lo stesso Piano Regolatore appare meritevole di approvazione a condizione che siano apportate al medesimo alcune modifiche indispensabili per assicurare, in fase attuativa, quell'ordinato sviluppo inteso alla tutela del paesaggio e dei valori ambientali particolarmente rilevanti sul territorio comunale.

-Dato atto che in particolare le modifiche apportate d'ufficio dalla Giunta Regionale sono:

## **AZZONAMENTO**

-occorre riportare in cartografia tutte le zone archeologiche così come individuate dalla carta archeologica della Provincia di Brescia, al fine di assoggettare ogni attività di trasformazione dei luoghi al benestare della Soprintendenza ai Beni Archeologici;

-occorre riportare in cartografia tav. 21 attestandole su curve di livello tutte le zone ricadenti in ambito agricolo e caratterizzate, secondo l'indagine geomorfologica allegata al piano e visto il parere del servizio Geologico Regionale in data 23.11.1994, da deflusso difficile e deflusso centripeto; in tali ambiti si sconsiglia qualsiasi intervento edificatorio. anche se di servizio all'agricoltura, a causa dei possibili allagamenti determinati dalle

difficoltà di smaltimento delle acque superficiali;

-occorre stralciare in cartografia le previsioni viabilistiche relative alla nuova strada tangenziale di raccordo fra la strada provinciale per Solferino (a sud) con la strada comunale della Roveglia per Sirmione (a nord) della quale va mantenuto l'attuale calibro per attestarsi con una viabilità di ordine superiore in provincia di Verona. La realizzazione di tale previsione provocherebbe un grave impatto ambientale, andando ad intaccare un paesaggio agricolo ancora integro nelle sue funzioni e caratterizzato da aree di rilevante interesse naturalistico e geomorfologico delle quali vanno salvaguardati e mantenuti i valori fisico ambientali. Ne' i contenuti della relazione di piano ne' le necessità locali giustificano la necessità di mutare e compromettere in maniera irreversibile lo stato dei luoghi con opere viabilistiche di rilevanza sovracomunale che non risultano già previste in piani viabilistici di scala maggiore e non preventivamente concordate con l'Ente Provinciale competente in materia. Gli ambiti stralciati sono da ricondurre alle specifiche sottozone della zona E agricola, in analogia con l'azzonamento previsto per gli ambiti adiacenti:

-l'ambito contornato in tinta ed individuato col n. 1, nella tav. 23d azzonato in parte zona El collinare di pregio ambientale e in parte E5 agricola produttiva, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 18/82, va riconosciuto con apposita simbologia (asterisco) quale Cava di Recupero n. 19 così come previsto dal piano cave della provincia di Brescia approvato con deliberazione di G.R. n. 1969 del 21.03.1990; alla scadenza della autorizzazione provinciale all'attività di escavazione (biennale, per complesivi 50.000 mc.), l'ambito deve essere recuperato e ripristinato quale zona agricola, secondo le modalità stabilite dalla

-l'ambito contornato in tinta ed individuato col n.2, nelle tav. 23f e h, azzonato quale zona D1 artigianale di completamento sottoposto a P.L. 8, viene riazzonato quale zona E5 agricola produttiva in ottemperanza ai disposti dell'art. 21 della L.R. 51/75 e dell'art. 1 della Legge 431/85. Trattasi di consistente previsione di insediamenti produttivi, non sufficientemente giustificata nella relazione di piano e ricadente in ambito paesaggisticamente vincolato dalla presenza del torrente Redone; per tale area

opportuno mantenere e salvaguardare rilevanti caratteri morfologici ed ambientali tipici del paesaggio agrario;

-l'ambito contornato in tinta ed individuato col n. 3, nella tav. 23g, azzonato quale zona D2 - nuova zona industriale ed artigianale sottoposto a P.L. 9, viene riazzonato quale zona E5 agricola produttiva in ottemperanza ai disposti dell'art. 21 della L.R. 51/75 e dell'art. 1 della L.R. 93/80. trattasi di consistente nuovo insediamento in erosione di aree agricole, non sufficientemente giutificato nella relazione di piano e non distante da preesistenti edifici destinati ad attività agricole, la cui integrale realizzazione comporterebbe un notevole impatto ambientale dovendo attrezzarsi delle opportune infrastrutturazioni ed urbanizzazioni;

-nell'ambito contornato in tinta ed individuato col n. 4, nella tav. 23e, azzonato quale zona E5 agricola produttiva, trattandosi di capannoni precedentemente utilizzati per allevamenti avicoli ed attualmente dismessi e che si trovano ad una distanza ridotta da zone residenziali già edificate, visto anche il parere dell'U.S.S.L. n. 40, è vietato l'insediamento di attività agricole che possano determinare inconvenienti igienico-sanitari. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi in attesa di una variante al P.R.G., da approvarsi secondo le normali procedure di legge, che stabilisca norme per un corretto riutilizzo degli stessi;

-l'ambito contornato in tinta ed individuato col n. 5, nella tav. 23e, azzonato quale zona C2 - nuova zona di espansione residenziale, viene ricondotto a zona E5 agricola produttiva in ottemperanza ai disposti dell'art. 1 della L.R. 93/80 e nell'ottica di un corretto dimensionamento della capacità insediativa teorica del P.R.G., constatate le possibilità di recupero del volume esistente in zona A, le porosità esistenti nelle zone di completamento, l'avvio delle previsioni urbanistiche contenute nei P.L. limitrofi già approvati e la necessità di contenere il consumo di territorio. Il nuovo insediamento, in erosione di aree agricole e non sufficientemente giustificato nella relazione di piano, è dotato di indice di densità eccessivo in considerazione dello stato dei luoghi ed è interessato dal vincolo di inedificabilità previsto dai coni di visuale panoramica;

-l'ambito contornato in tinta ed individuato col n. 6, nella tav. 17, azzonato quale zona A1 centro storico, trattandosi di edificio privo di rilevanti caratteristiche architettoniche per il quale lo studio del P.R.G. prevede la demolizione e ricostruzione (intervento non assentibile in assenza di piano attuativo), viene stralciato dalla zona A e ricompreso -quale volume esistente- nell'ambito dell'adiacente P.L. 4. Lo studio di tale piano attuativo, in gran parte vincolato dalla presenza di un cono di visuale panoramica, consentirà una corretta ridistribuzione delle volumetrie ed un adeguato studio della viabilità locale;

-l'ambito contornato in tinta ed individuato col n. 7 nella tav. 23c, azzonato quale zona C3 turistica di espansione soggetto a P.L. 6, viene dichiarato di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/84 e così modificato:

-occorre stralciare dal P.L. la parte tratteggiata contraddistinta da un insediamento di tipo produttivo e la relativa area di pertinenza, in considerazione dello stato dei luoghi e della attività in atto. L'ambito viene ricondotto all'azzonamento previsto nel P.d.F. vigente (zona agricola) e l'edificio individuato come edificio esistente in contrasto con la zona agricola, in attesa di un più opportuno nuovo azzonamento da approvarsi secondo le normali procedure di legge;

-occorre contrassegnare col simbolo GEO l'intero P.L. trattandosi di una zona morfologicamente ribassata rispetto alle zone circostanti e interessata da varie rogge ad andamento irregolare e sinuoso confluenti nel fiume Redone. Per le problematiche legate ad eventuali difficoltà di drenaggio delle acque superficiali e di possibile allagamento, tale zona è da considerarsi di fattibilità 3 secondo quanto disposto dalla deliberazione di G.R. n. 36147 del 18.05.1993 "Criteri ed indirizzi relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale" rinviando a studi ed indagini specifiche di tipo geologico -

tecnico le cautele di ordine progettuale e gli interventi di sistemazione e bonifica da adottare in fase attuativa;

-occorre abbassare la capacità edificatoria del lotto che, se assentita dagli studi di cui al punto precedente, viene ridotta a 30.000 mc. da destinare ad attrezzature alberghiere, infrastrutture comuni e servizi accessori, con un'altezza massima degli edifici di 10 metri e con l'obbligo di cessione di aree standard per 30.000 mq. Le peculiari e pregevoli caratteristiche ambientali del sito e dell'intorno impongono tale abbattimento delle volumetrie previste e non sufficientemente motivate nella relazione di piano (trattandosi di insediamenti per lo più rivolti ad utenze esterne al Comune) nonchè una particolare cura nella progettazione e distribuzione planivolumetrica lasciando la fascia centrale del P.A. attigua agli esistenti impianti sportivi priva di edificazione fuori terra;

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

- Art. 4.4 pag. 6: occorre aggiungere, al 4° periodo, la dicitura "come volume accessorio" al fine di evitare premi volumetrici oltre gli indici di piano;
- Art. 4.5 pag. 6: occorre aggiungere alla fine del periodo, la dicitura "se non previste dal Piano cave Provinciale", come previsto dalla L.R. 18/82;
- Art. 5.5 pag. 7: occorre stralciare, alla 4^ riga,la dicitura "sostanziali" in quanto in contrasto con l'art. 31, lettera b), della Legge 457/78;
- Art. 5.12 pag. 9: occorre aggiungere, alla fine del periodo,la dicitura "tali interventi anche di demolizione e fedele ricostruzione non devono comportare incrementi di s.l.p.", nel rispetto dei disposti dell'art. 31, lettera d), della Legge 457/78;
- Art. 6 pag. 9: occorre aggiungere, alla fine del 2° periodo, della lettera b), la dicitura "e delle densità fondiarie preesistenti purchè non comportino alterazioni della sagoma del tetto", nel rispetto dell'art. 31, lettera d), della Legge 457/78;
- Art. 11.1 pag.15: occorre così riscrivere l'ultimo periodo "la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario, è obbligatoria per le zone agricole", eliminandone il contenuto discrezionale;
- Art. 11.2 pag. 15: occorre stralciare l'ultimo periodo in quanto di contenuto superfluo, intendendosi comunque come territoriale l'indice di densità stabilito per i piani esecutivi, fatta salva specifica indicazione di zona;
- Art. 12.5 pag.17:occorre stralciare, alla 3^ riga, la dicitura "a residenza saltuaria" in quanto in contrasto con l'art. 3.6.4. del regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia. Occorre aggiungere alla fine del 2°periodo, la dicitura "per la quota inferiore al rapporto pertinenziale 1 mq./10 mc.", nel rispetto della Legge 122/89, la stessa dicitura va aggiunta analogamente alla fine della lettera d) dell'art. 12.6 alla stessa pagina;
- Art. 12.10 pag. 18: occorre stralciare l'ultima riga in quanto la cessione di aree a standard non è prevista, visto l'art. 22 della L.R. 51/75, in sede di rilascio di concessione edilizia;

Art. 12.11 pag. 18: occorre integrare la normativa nel rispetto della legislazione vigente in materia, con il seguente articolo:

"Zona per impianti ferroviari:

1

La zona è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono, oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientali (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni.

La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere da eventuali rappresentazioni sulla tavola di azzonamento, per una profondità di metri 30 a partire dalla rotaia più esterna.

Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel D.P.R. n. 753/80."

- Art. 14 pag.22: occorre stralciare l'ultimo periodo in quanto non tutta la zona A è definita zona di recupero ai sensi della Legge 457/78 e, pertanto, tutti i piani attuativi devono essere previsti dal P.R.G. e non possono essere introdotti strumentalmente in fase di gestione del piano;
- Art. 16 pag.22: occorre stralciare parzialmente il terzultimo capoverso in quanto l'intervento comporta un incremento volumetrico non assentibile in zona A; al penultimo periodo, occorre aggiungere la dicitura "purchè non si tratti di edificio vincolato ex lege 1089/39" al fine di non produrre alcuna alterazione in facciata;
- Art.17 e 18 pag.23:occorre aggiungere, al secondo allineamento la dicitura "piccolo....
  senza alterarne la partitura"al fine di non mutare le caratteristiche
  architettoniche degli edifici con concessione semplice, nel rispetto
  dell'art. 17 della L.R. 51/75. Alla fine del primo allineamento dell'art.
  18 occorre aggiungere la dicitura "senza incrementare la superficie
  lorda di pavimento" tenuto conto del tipo di intervento e delle procedure amministrative ad esso legate;
- Art. 21 pag.24: occorre aggiungere, nel rispetto del D.M. 1444/68, alla fine del periodo relativo agli edifici di categoria B la seguente dicitura "compatibili con la residenza, nella misura massima del 30% dell'immobile".

  Analogamente, al fine di evitare una progressiva sostituzione del tessuto residenziale in assenza di pianificazione esecutiva, viene stralciato l'ultimo periodo relativo agli edifici di categoria C.

  Relativamente agli edifici di categoria D, occorre stralciare parte del 1° allineamento in quanto l'unico caso previsto non è ricompreso nella zona di recupero e modificare l'ultimo allineamento, riconducendo la possibilità di prevedere piani di recupero nell'ambito delle zone di recupero previste dal P.R.G.;

- Art. 22.1 pag.25: occorre aggiungere al 3° periodo la dicitura "di interesse sovracomunale art. 5 L.R. 14/84" in considerazione delle peculiari caratteristiche dei luoghi sottoposti anche a vincolo 1497/39;
- Art. 22.2 pag. 26: occorre stralciare l'intero articolo per le motivazioni già espresse all'art. 14: la possibilità di derogare al P.R.G. mediante piani attuativi (art. 3 L.R. 19/92) è limitata ai punti a), b), c) d) ed e) del citato articolo, non prevedendo possibilità di varianti all'azzonamento. Il campo di applicabilità dei disposti del citato articolo è limitato alle zone di recupero della zona A1;
- Art. 24 pag. 27:

  occorre sostituire il secondo periodo con il seguente: "In attesa che apposita variante al P.R.G., da adottarsi secondo le normali procedure di legge, espleti quanto previsto per i nuclei di interesse storico dall'art. 17 della L.R. 51/75, sono assentibili interventi tesi alla salvaguardia del patrimonio edilizio così come definiti al punto 3 del suddetto articolo. I nuclei di interesse storico relativi all'Abbazia di S. Vigilio, alle Località Ponticello, Ceresa e S. Giacomo sotto sono definiti zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 e sono sottoposti, in virtù delle peculiari caratteristiche architettoniche ed ambientali, a piano di recupero unitario di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/84;
- Art. 25 pag. 28: occorre stralciare l'intero articolo in quanto procedura non supportata da alcun riferimento legislativo. Le finalità di recupero degli immobili sia da parte dei privati che della Amministrazione Comunale vanno perseguite nel rispetto della normativa vigente in materia, traducendo eventualmente questi studi di carattere planivolumetrico in piani di recupero o piani particolareggiati;
- Art. 26 pag. 29: occorre inserire, al 1° periodo, la frase "le autorimesse private non dovranno superare il rapporto pertinenziale 1 mq./10 mc." in considerazione dello stato dei luoghi e della necessità di contenere l'inserimento di tali accessori estranei delle caratteristiche architettoniche degli edifici in cui vengono inseriti. Al punto 4, al 2° periodo, in considerazione della situazione viabilistica e delle caratteristiche peculiari, va inserita in analogia con quanto già previsto al punto 3 la dicitura "rivolte verso gli spazi privati";
- Art. 31 pag. 31: occorre stralciare l'intero articolo in quanto gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la sostituzione di interi brani di tessuto edilizio sono attuabili solo tramite piani esecutivi che devono essere previsti nell'azzonamento del P.R.G.;
- Art. 32 pag. 32: occorre stralciare, al' 1° periodo, le attività che non si ritengono assimilabili alle attività artigianali, necessitando di attrezzature funzionali quantitativamente e qualitativamente differenti (art. 22, L.R. 51/75). Occorre stralciare, al 3° periodo il P.L. 8 in quanto oggetto di proposte di modifiche d'ufficio, il P.L. 9 che risulta nelle tavole differentemente azzonato. Occorre precisare, alla terzultima riga, che trattasi di verde "pubblico in caso di piano esecutivo", rimandando al rispetto dell'art. 3.2.3. del citato R.L.I. per la percentuale da adibire a superficie scoperta drenante;

Art. 33 pag.35:

occorre sostituire, al 3° ultimo periodo, la dicitura "individuerà" con "potrà individuare", al fine di non introdurre col P.R.G. vincoli automatici di edilizia economica e popolare in assenza dell'apposito piano attuativo;

Art. 34 pag.36:

occorre stralciare l'intero articolo, in conformità con le proposte di modifica apportate in azzonamento;

Art. 35 pag.36:

in conseguenza delle proposte di modifica analiticamente motivate in azzonamento, l'articolo deve essere modificato:

-aggiungendo, al 2° periodo, la dicitura "di interesse sovracomunale (art. 5 L.R. 14/84);

-sostituendo l'indice edificatorio con una "volumetria massima = 30.000 mc. e altezza massima = 10 ml.";

-sostituendo, al 3° capoverso di pag. 37, l'ultima riga con la dicitura "30.000 mg. non monetizzabili":

-stralciando il 4°,5°,6° capoverso di pag. 37 in quanto i contenuti della convenzione saranno stabiliti in funzione delle specifiche destinazioni del piano attuativo e nel rispetto dei contenuti dell'art. 28 della Legge 1150/42 e art. 12 della L.R. 60/77;

Art.36 pag.37:

occorre stralciare, al 1° periodo, alcune attività insediabili in loco in quanto trattasi di attività particolari, soggette a disposizioni legislative specifiche e per le quali è opportuno stabilire una zona ed una normativa ad hoc nell'ambito del P.R.G., da approvarsi secondo le normali procedure di legge. In considerazione della proposta di modifiche in azzonamento relativa alla viabilità, viene ridotto a 10 metri l'arretramento dalla strada da realizzare nell'ambito del piano esecutivo;

Art.37 pag.39:

occorre ridurre al 20%, sia alla lettera a) che b), le percentuali di ampliamento degli edifici esistenti in quanto è opportuno valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo mantenendo le caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti; analogamente, viene ridotta a 80mq. la possibilità di ampliamento prevista al penultimo periodo della pagina. Considerato le pregevoli caratteristiche ambientali dei luoghi, viene altresì stralciata alla lettera a) la possibilità di creare volumi aggiuntivi o nuovi volumi separati dall'edificio oggetto di intervento e introducendo, al 1° periodo, la dicitura "prioritariamente" dopo il verbo "trasformando":

Art.38 pag.41:

trattandosi di ambiti di interesse geomorfologico (zone umide e corsi d'acqua) da conservare è tutelare nei caratteri peculiari, in gran parte vincolati dal punto di vista paesaggistico ai sensi della Legge 431/85 e della Legge 1497/39 (D.M. 25.02.1967); occorre: -sostituire il 1° periodo del paragrafo E2-a con il seguente periodo "per la salvaguardia di tali valori ambientali, sono vietate le nuove di costruzioni di qualsiasi tipo; tuttavia è consentito il computo di tale area a scopi edificatori con la traslazione dei relativi volumi in altre zone "E" edificabili secondo i seguenti parametri:";

-occorre aggiungere, all'ultimo periodo di pag. 41, la dicitura "consentiti ampliamenti nella misura massima del 20% della s.l.p. per comprovate esigenze di adeguamento igienico e tecnologico" stralciando gli altri parametri;

-stralciare l'ultimo periodo del paragrafo E2-a;

-cancellare di conseguenza la zona E2-b, in quanto la normativa risulta identica a quella della E2-a, ed unificare la zona E2;

- Art.39 pag.44:occorre sostituire parte del 1° allineamento del punto 3 con la seguente dicitura "con le modalità previste all'art. 10 della L.R. 3/92", nel rispetto della normativa vigente in materia;
- Artt.38,39,40,41:occorre adeguare la normativa degli articoli alle disposizioni contenute agli artt. 1 e 2 della L.R. 93/80 e precisamente:

  -consentire, per il computo dei volumi, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini;

  -introdurre, tra i parametri relativi alle attrezzature e infrastrutture produttive, il limite massimo del 10% relativamente al rapporto di copertura;

-elevare a 200 metri la distanza minima dalle stalle altre zone omogenee, ivi compresa la "D";

€

- Art.43 pag.49:occorre stralciare parte dell'ultimo periodo della lettera A) e parte dell'ultimo periodo dell'articolo in quanto in contrasto con quanto esplicitato nella relazione del P.R.G. che prevede il reperimento all'interno dei piani esecutivi delle aree a standards, al fine di garantire un corretto dimensionamento degli stessi rispetto alla capacità insediativa teorica, alle aree produttive e terziario/commerciali. La facoltà di monetizzare delle aree standard, così come previsto dalla relazione di piano, viene lasciata per i P.R. in zona A1;
- Art.46 pag.53:occorre stralciare, al 2° periodo, le ultime righe in quanto norma contrastante con le vigenti disposizioni di legge;

Art.46.1 e 46.2

pag.54

- Art.46.3 pag.55:occorre aggiungere, alla fine dell'articolo 46.1, al 4° periodo dell'art. 46.2 al penultimo periodo dell'art. 46.3 la dicitura "e nel rispetto dell'art. 3 della Legge 1357 del 21.12.1995";
- Art.48 pag.57:occorre stralciare il quart'ultimo periodo in quanto ambito oggetto di proposte di modifiche in azzonamento;
- Art.50 pag.60:occorre stralciare il primo capoverso in quanto tale destinazione funzionale, necessitando di adeguate strutture e spazi, non è insediabile in tutte le zone omogenee;
- Art 59 pag 64:occorre aggiungere, al 1° periodo, la dicitura "per complessivi mc. 69,369" in adeguamento a quanto riportato in relazione;
- Art.60 pag.65:occorre aggiungere, alla fine dell'articolo, la dicitura "così come definiti nella convenzione" in analogia con quanto previsto per le altre lottizzazioni e nel rispetto della normativa vigente in materia.

Ciò premesso l'Assessore Galeazzi ha relazionato quanto segue:

CHE le suddette modifiche, a parere della Giunta Regionale, perseguono ulteriori perfezionamenti del Piano Regolatore Generale, perchè meglio possa adempire alle finalità più sopra indicate; e che le stesse non comportano sostanziali innovazioni e non mutano i criteri d'impostazione del piano;

ATTESO che le proposte della Regione comportano sostanziali innovazioni, tali da mutare le caratteristiche essenziali del Piano.

VISTA l'allegata relazione tecnica, relativa alle controdeduzioni in merito alle proposte formulate dalla Regione Lombardia, che modificano d'ufficio il Piano Regolatore Generale di questo Comune, approvato con la citata delibera consiliare n. 7 del 26.01.1993;

ATTESA la opportunità di accettare le modifiche proposte dalla Regione Lombardia ad eccezione delle seguenti e per le motivazioni specificate per ciascuna di esse e precisamente:

A)La Regione chiede di stralciare la previsione della "nuova strada tangenziale" di raccordo fra la strada provinciale per Solferino (a sud) e la strada comunale della Roveglia (a nord).

A tale proposito si sottolinea che detta strada non solo è già prevista dal vigente strumento urbanistico generale ma già esiste per uno sviluppo di circa 4 250 metri dalla Provinciale per Ponti sul Mincio alla strada comunale della Roveglia, con un tratto di 1.450 metri che abbisogna di adeguamenti, e solo 3.000 metri circa rappresentano il tratto di nuova previsione.

Pertanto il nuovo P.R.G. in itinere si limita ad alcune modifiche ed integrazioni tese al migliore inserimento del futuro manufatto nell'ambiente circostante, tema assai sentito e riscontrabile negli obiettivi principali del P.R.G. come l'attenta analisi e valorizzazione del Centro Storico e soprattutto l'articolata programmazione dell'uso delle zone agricole e collinari e relativa salvaguardia. A conferma di questi obiettivi si rammenta che recentemente, con precedente variante allo strumento urbanistico viegente, l'A.C. ha cancellato l'edificazione di un intero colle (Monte Lungo).

Coerentemente con quanto sopra esposto, il nuovo P.R.G. in itinere ha soppresso la previsione di un'ulteriore circonvallazione prevista ad ovest del centro abitato.

La conferma della circonvallazione in oggetto è motivata dalla necessità di liberare il centro abitato e soprattutto il centro storico dal traffico proveniente, a raggiera, dal settore est da ben sei direttrici, a partire da nord la strada per Desenzano, proseguendo in senso orario, dalla strada della Roveglia proveniente da Sirmione con annesso svincolo della S.S. 11, la strada comunale proveniente da Peschiera, la provinciale da Ponti sul Mincio, la comunale proveniente da Monzambano, ed a sud la strada proveniente da Solferino e dal Lonato e convergenti tutte nel centro storico.

Il traffico generato da queste direttrici, seppur di non grossi volumi, è composto in gran parte da traffico pesante con comprensibili disagi alla "viabilità di quartiere" dovuti ad inquinamento dell'aria e da rumore ma anche da vibrazioni agli edifici antichi (castello medioevale, chiesa parrocchiale, municipio, palazzi a corte privati vincolati dalla Soprintendenza, ecc.) e ad interruzioni del traffico per le strettoie presenti nell'abitato antico.

Attualmente, diversi mezzi pesanti come autotreni, autoarticolati e particolari macchine agricole, trovano degli impedimenti nell'attraversamento del Centro abitato a causa delle caratteristiche strade strette, delimitate da fabbricati antichi: I disagi conseguenti sono interruzioni, anche di ore, del traffico e situazioni di grave pericolo per i cittadini.

Tale situazione contrasta palesemente con uno dei principali obiettivi del nuovo P.R.G. di creare un "asse di vita" la cui struttura portante è composta da una serie di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo che iniziano a nord con la Piazza S.Martino, gli impianti

sportivi, poi scendendo la zona del Castello, fino alla Piazza del Municipio e della Chiesa parrocchiale, con la zona scolastica più a sud e relativa palestra. Tale asse di vita verrà integrato e chiuso a sud, in sede di attuazione del nuovo P.R.G., con una nuova piazza attrezzata da cui dovrebbe poi partire la localizzazione dell'antico mercato settimanale fino a congiungere la piazza municipale.

Ulteriore obiettivo del nuovo P.R.G. è di creare un centro abitato tranquillo in sintonia con le esigenze della popolazione la cui struttura evolve tendenzialmente all'invecchiamento anche per immigrazione di coppie mature attratte dall'amenità dei luoghi, con conseguente utenza fragile e da proteggere spesso dedita a spostamenti a piedi od in bicicletta.

Le suddette motivazioni acquistano ulteriore forza in virtù delle previsioni di P.R.G. che hanno confermato la zona produttiva a sud est del territorio comunale, proprio in adiacenza alla prevista circonvallazione che avrebbe quindi il compito di raccogliere il traffico generato da questo insediamento, senza interessare il centro abitato.

Per un'analisi completa della situazione viabilistica è opportuno ricordare che attualmente la strada provinciale attraversa il centro storico di Pozzolengo ma la categoria stessa della strada mal si addice agli angusti attraversamenti nei centri abitati ed ancor peggio nei nuclei di antica formazione. Appaiono quindi superate le ragioni storiche della strada provinciale che si incuneava nel paese a rappresentare un collegamento ideale con un mondo più vasto; anzi, oggi si può tranquillamente sostenere che un adeguamento della viabilità locale, ma a livello provinciale, possa essere attuato proprio con previsioni come quella in oggetto.

In merito alle dimensioni della circonvallazione, si conferma che le sezioni stradali saranno calibrate al traffico, ma sicuramente di dimensioni limitate e sicuramente non di tipo autostradale nè per il percorso nè per i manufatti di arredo nè per gli spazi annessi. A tale proposito si vuole sottolineare come le grandi fasce di rispetto previste a lato della strada non vogliano significare una futura espansione della carreggiata bensì l'impossibilità di proporre nuova edificazione a lato della strada, che conseguentemente dovrà essere immersa nel verde seppur antropicizzato e produttivo.

Si precisa inoltre che secondo le esigenze rilevate, si possa ritenere che la nuova strada possa assolvere il compito attribuitole anche con le caratteristiche dimensionali dei tratti già esistenti, salvo studi particolareggiati di organi competenti sovraccomunali.

In sede di progettazione esecutiva verrà particolarmente curata la mitigazione dell'impatto ambientale.

Per le considerazioni sovraesposte l'Amministrazione comunale chiede pertanto venga confermata la previsione di detta circonvallazione così come previsto dal P.R.G. adottato.

B)La Regione chiede che la nuova zona "C2"di espansione residenziale venga ricondotta a zona "E5", agricola produttiva (ambito n. 5 nella tav. 23 e).

L'Amministrazione Comunale ritiene poco fondata tale richiesta in considerazione della scrupolosa dimostrazione del fabbisogno abitativo derivato soprattutto da uno specifico standards abitativo rilevato in loco, che risulta superiore allo standards abitativo di legge ma che ricorre ormai in molte realtà locali e che quindi pare assurdo ignorare.

Eliminare tale zona, comporterebbe tral'altro l'eliminazione della relativa quota volumetrica da destinare all'edilizia economico popolare così come previsto nella normativa di attuazione, ponendo l'A.C. nella situazione di non poter soddisfare la domanda di alloggi a prezzi calmierati.

Considerato che durante l'istruttoria da parte dei funzionari regionali erano state sollevate osservazioni sull'indice di edificabilità più elevato rispetto alle limitrofe zone residenziali, per le motivazioni sovraesposte, si propone di mantenere l'edificabilità dell'intero comparto pur con il ridimensionamento dell'indice di edificabilità che si ridurrebbe a mc/mq 1,00 come la zona "C1".

Conseguentemente il comparto denominato"P.L." viene riproposto come zona "C1".

C)La Regione chiede di abbassare la capacità edificatoria del comparto turistico (ambito n. 7 della tav. 23 c) a 30.000 mc. anzichè gli oltre 100.000 mc. previsti.

L'Amministrazione Comunale recependo l'indicazione della Regione di stralciare dal P.L. turistico, l'area di circa mq. 5.400, interessata da un insediamento produttivo-commerciale (Tosi Mobili) ripristinando l'area agricola, riduce di fatto l'edificabilità teorica del comparto, mentre l'ulteriore richiesta di abbattimento della volumetria edificabile pare eccessivo per i seguenti motivi:

a) la volumetria concessa era commisurata all'entità degli oneri gravanti sui lottizzanti (esecuzione di vari impianti sportivi convenzionati con l'A.C., oltre alla cospicua cessione di aree);

b)la tipologia delle attrezzature di interesse collettivo previste comporta lo sfruttamento di grandi quantità di volumi, basti pensare alla piscina olimpionica coperta, al centro congressi con auditorium, ecc.;

c)la quantità volumetrica proposta è stata pensata per un insediamento che possa rappresentare per l'operatore privato un dimensionamento a scala adeguata alle esigenze di mercato e gestionali.

Per le considerazioni sovraesposte, ma tuttavia considerando le indicazioni regionali pur non trascuranto i principi di cui ai punti precedenti, si propone di portare la capacità edificatoria a mc. 55.000 (volumetria definita) anzichè gli oltre 100.000, anche in considerazione delle richieste che l'Amministrazione Comunale ha avuto da parte di operatori privati.

Si conferma la cessione di aree per "standards urbanistici" commisurata al fabbisogno derivante dalle destinazioni d'uso a termini di legge (non monetizzabili).

Ovviamente si conferma la particolare cura nella progettazione e distribuzione planivolumetrica e nella salvaguardia ambientale, obiettivo già implicito nelle norme di attuazione laddove si prescrive che il colmo del tetto sporga dalla quota stradale esistente (più alta), non più di due metri di altezza massima fuori terra per non ostacolare la vista del Castello e dai coni di visuale individuati. Inoltre, verrà lasciata inedificata la zona limitrofa agli attuali impianti sportivi che verrà integrata da ulteriori impianti senza particolari manufatti fuori terra, oltre a rispettare gli elementi orografici salienti quali corsi d'acqua, filari di alberi, ecc.

-Sentiti inoltre i seguenti interventi:

Consigliere Degani: Chiedo di conoscere entro quanto tempo verrà inoltrata la delibera alla Regione Lombardia.

Sindaco-Presidente e il Segretario fanno presente che non può essere fissato a priori un termine, perchè l'atto può essere sospeso dal Comitato Regionale di Controllo e che comunque il termine per l'inoltro a quest'ultimo è di trenta giorni dalla data della sua adozione.

Consigliere Degani: (Vedi allegato 1)

Assessore Galeazzi: Ricorda che senza la tangenziale non si risolverebbe la questione del traffico pesante nel centro del paese. Ci si preoccupa di più della flora e della fauna e non del fatto che i gas di scarico vengano respirati dalle persone.

In questi anni lo sviluppo di Pozzolengo è stato superiore al previsto ed è nostra intenzione agevolare le ristrutturazioni del centro storico per renderlo abitabile;

Sindaco-Presidente, rivolgendosi al Consigliere Degani:

Nessun mezzo pesante passa per il centro storico? La Sua dichiarazione letta è falsa e tendenziosa. Questa delibera deve essere inviata al CO.RE.CO. entro trenta giorni. Non appena sarà approvata si farà tutto il possibile per inoltrarla alla Regione Lombardia. Visti i pareri favorevoli, espressi ai sensi dell'art. 53 della legge 142/90, in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta;

Visto altresì il parere favorevole, espresso sempre ai sensi dell'art. 53 della legge 142/90 dal Segretario Comunale, sotto il profilo della legittimità;

Vista la legge n° 142/90;

Con voti favorevoli n. 9 contrari n. 4 da parte dei Consiglieri di Minoranza;

### DELIBERA

1) di prendere atto che al Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 26.01.1993, la Giunta Regionale con propria deliberazione n. 67102 del 19.04.1995 ha apportato d'ufficio le modifiche indicate in premessa;

2) di accogliere le modifiche proposte dalla Giunta Regionale ad eccezione di quelle qui di seguito elencate e per le motivazioni specificate per ciascuna di esse e precisamente:

A)La Regione chiede di stralciare la previsione della "nuova strada tangenziale" di raccordo fra la strada provinciale per Solferino (a sud) e la strada comunale della Roveglia (a nord).

A tale proposito si sottolinea che detta strada non solo è già prevista dal vigente strumento urbanistico generale ma già esiste per uno sviluppo di circa 4.250 metri dalla Provinciale per Ponti sul Mincio alla strada comunale della Roveglia, con un tratto di 1.450 metri che abbisogna di adeguamenti, e solo 3.000 metri circa rappresentano il tratto di nuova previsione.

Pertanto il nuovo P.R.G. in itinere si limita ad alcune modifiche ed integrazioni tese al migliore inserimento del futuro manufatto nell'ambiente circostante, temo assai sentito e riscontrabile negli obiettivi principali del P.R.G. come l'attenta analisi e valorizzazione del Centro Storico e soprattutto l'articolata programmazione dell'uso delle zone agricole e collinari e relativa salvaguardia: A conferma di questi obiettivi si rammenta che recentemente, con precedente variante allo strumento urbanistico viegente, l'A.C. ha cancellato l'edificazione di un intero colle (Monte Lungo).

Coerentemente con quanto sopra esposto, il nuovo P.R.G. in itinere ha soppresso la previsione di un'ulteriore circonvallazione prevista ad ovest del centro abitato.

La conferma della circonvallazione in oggetto è motivata dalla necessità di liberare il centro abitato e soprattutto il centro storico dal traffico proveniente, a raggiera, dal settore est da ben sei direttrici, a partire da nord la strada per Desenzano, proseguendo in senso orario, dalla strada della Roveglia proveniente da Sirmione con annesso svincolo della S.S. 11, la strada comunale proveniente da Peschiera, la provinciale da Ponti sul Mincio, la comunale proveniente da Monzambano, ed a sud la strada proveniente da Solferino e dal Lonato e convergenti tutte nel centro storico.

Il traffico generato da queste direttrici, seppur di non grossi volumi, è composto in gran parte da traffico pesante con comprensibili disagi alla "viabilità di quartiere" dovuti ad inquinamento dell'aria e da rumore ma anche da vibrazioni agli edifici antichi (castello medioevale, chiesa parrocchiale, municipio, palazzi a corte privati vincolati dalla Soprintendenza, ecc.) e ad interruzioni del traffico per le strettoie presenti nell'abitato antico.

Attualmente, diversi mezzi pesanti come autotreni, autoarticolati e particolari macchine agricole, trovano degli impedimenti nell'attraversamento del Centro abitato a causa delle caratteristiche strade strette, delimitate da fabbricati antichi: I disagi conseguenti sono interruzioni, anche di ore, del traffico e situazioni di grave pericolo per i cittadini.

Tale situazione contrasta palesemente con uno dei principali obiettivi del nuovo P.R.G. di creare un "asse di vita" la cui struttura portante è composta da una serie di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo che iniziano a nord con la Piazza S.Martino, gli impianti sportivi, poi scendendo la zona del Castello, fino alla Piazza del Municipio e della Chiesa parrocchiale, con la zona scolastica più a sud e relativa palestra. Tale asse di vita verrà integrato e chiuso a sud, in sede di attuazione del nuovo P.R.G., con una nuova piazza attrezzata da cui dovrebbe poi partire la localizzazione dell'antico mercato settimanale fino a congiungere la piazza municipale.

Ulteriore obiettivo del nuovo P.R.G. è di creare un centro abitato tranquillo in sintonia con le esigenze della popolazione la cui struttura evolve tendenzialmente all'invecchiamento anche per immigrazione di coppie mature attratte dall'amenità dei luoghi, con conseguente utenza fragile e da proteggere spesso dedita a spostamenti a piedi od in bicicletta.

Le suddette motivazioni acquistano ulteriore forza in virtù delle previsioni di P.R.G. che hanno confermato la zona produttiva a sud est del territorio comunale, proprio in adiacenza alla prevista circonvallazione che avrebbe quindi il compito di raccogliere il traffico generato da questo insediamento, senza interessare il centro abitato.

Per un'analisi completa della situazione viabilistica è opportuno ricordare che attualmente la strada provinciale attraversa il centro storico di Pozzolengo ma la categoria stessa della strada mal si addice agli angusti attraversamenti nei centri abitati ed ancor peggio nei nuclei di antica formazione. Appaiono quindi superate le ragioni storiche della strada provinciale che si incuneava nel paese a rappresentare un collegamento ideale con un mondo più vasto; anzi, oggi si può tranquillamente sostenere che un adeguamento della viabilità locale, ma a livello provinciale, possa essere attuato proprio con previsioni come quella in oggetto.

In merito alle dimensioni della circonvallazione, si conferma che le sezioni stradali saranno calibrate al traffico, ma sicuramente di dimensioni limitate e sicuramente non di tipo autostradale nè per il percorso nè per i manufatti di arredo nè per gli spazi annessi. A tale proposito si vuole sottolineare come le grandi fasce di rispetto previste a lato della strada non vogliano significare una futura espansione della carreggiata bensì l'impossibilità di proporre nuova edificazione a lato della strada, che conseguentemente dovrà essere immersa nel verde seppur antropicizzato e produttivo.

Si precisa inoltre che secondo le esigenze rilevate, si possa ritenere che la nuova strada possa assolvere il compito attribuitole anche con le caratteristiche dimensionali dei tratti già esistenti, salvo studi particolareggiati di organi competenti sovraccomunali.

In sede di progettazione esecutiva verrà particolarmente curata la mitigazione dell'impatto ambientale.

Per le considerazioni sovraesposte l'Amministrazione comunale chiede pertanto venga confermata la previsione di detta circonvallazione così come previsto dal P.R.G. adottato...

B)La Regione chiede che la nuova zona "C2"di espansione residenziale venga ricondotta a zona "E5", agricola produttiva (ambito n. 5 nella tav. 23 e).

L'Amministrazione Comunale ritiene poco fondata tale richiesta in considerazione della scrupolosa dimostrazione del fabbisogno abitativo derivato soprattutto da uno specifico standards abitativo rilevato in loco, che risulta superiore allo standards abitativo di legge ma che ricorre ormai in molte realtà locali e che quindi pare assurdo ignorare.

Eliminare tale zona, comporterebbe tral'altro l'eliminazione della relativa quota volumetrica da destinare all'edilizia economico popolare così come previsto nella normativa di attuazione, ponendo l'A.C. nella situazione di non poter soddisfare la domanda di alloggi a prezzi calmierati.

Considerato che durante l'istruttoria da parte dei funzionari regionali erano state sollevate osservazioni sull'indice di edificabilità più elevato rispetto alle limitrofe zone residenziali,

per le motivazioni sovraesposte, si propone di mantenere l'edificabilità dell'intero comparto pur con il ridimensionamento dell'indice di edificabilità che si ridurrebbe a mc/mq 1,00 come la zona "C1".

Conseguentemente il comparto denominato"P.L." viene riproposto come zona "C1".

C)La Regione chiede di abbassare la capacità edificatoria del comparto turistico (ambito n. 7 della tav. 23 c) a 30.000 mc. anzichè gli oltre 100.000 mc. previsti.

L'Amministrazione Comunale recependo l'indicazione della Regione di stralciare dal P.L. turistico, l'area di circa mq. 5.400, interessata da un insediamento produttivo-commerciale (Tosi Mobili) ripristinando l'area agricola, riduce di fatto l'edificabilità teorica del comparto, mentre l'ulteriore richiesta di abbattimento della volumetria edificabile pare eccessivo per i seguenti motivi:

a)la volumetria concessa era commisurata all'entità degli oneri gravanti sui lottizzanti (esecuzione di vari impianti sportivi convenzionati con l'A.C., oltre alla cospicua cessione di aree);

b)la tipologia delle attrezzature di interesse collettivo previste comporta lo sfruttamento di grandi quantità di volumi, basti pensare alla piscina olimpionica coperta, al centro congressi con auditorium, ecc.;

c)la quantità volumetrica proposta è stata pensata per un insediamento che possa rappresentare per l'operatore privato un dimensionamento a scala adeguata alle esigenze di mercato e gestionali.

Per le considerazioni sovraesposte, ma tuttavia considerando le indicazioni regionali pur non trascurando i principi di cui ai punti precedenti, si propone di portare la capacità edificatoria a mc. 55.000 (volumetria definita) anzichè gli oltre 100.000, anche in considerazione delle richieste che l'Amministrazione Comunale ha avuto da parte di operatori privati.

Si conferma la cessione di aree per "standards urbanistici" commisurata al fabbisogno derivante dalle destinazioni d'uso a termini di legge (non monetizzabili).

Ovviamente si conferma la particolare cura nella progettazione e distribuzione planivolumetrica e nella salvaguardia ambientale, obiettivo già implicito nelle norme di attuazione laddove si prescrive che il colmo del tetto sporga dalla quota stradale esistente (più alta), non più di due metri di altezza massima fuori terra per non ostacolare la vista del Castello e dai coni di visuale individuati. Inoltre, verrà lasciata inedificata la zona limitrofa agli attuali impianti sportivi che verrà integrata da ulteriori impianti senza particolari manufatti fuori terra, oltre a rispettare gli elementi orografici salienti quali corsi d'acqua, filari di alberi, ecc.

MODIFPRG WPS F-APPS SEGRETER DELIBERE 1996-CONSIGLI Letto, approvato e sottoscritto.

#### IL PRESIDENTE

CONTI p. a. GAETANO

(1)

Consigliere

(Dott. GABRIELE GALEAZZI



Il Segre dio comunale

Il Comitato Regionale di Controllo con sua nota n. del ha chiesto la produzione di elementi integrativi.

Il Segretario comunale

Controdeduzioni del Comune n.
in data ,
ricevute dal Comitato Regionale di Controllo
il

Il Segretario comunale

## CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

(art. 46, legge 8 giugno 1990, n., 142)

Si certifica che la suestesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune ed è pervenuta al Comitato Regionale di Controllo in data

2 6 MAR. 1996

prot. n. e che nei suoi confronti non è intervenuto nei termini prescritti un provvedimento di annullamento, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 1° comma dell'art. 46 della legge 8 giugno 1990, n. 142

Li, 1 6 APR. 1996

Il Segre di comunale

Copia contermo all'originale, in carta libera ad uso amministrativo

Li.

Il Segretario comunale

Visto: IL SINDACO

# REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 47, legge 8 giugno 1990, n. 142)

N. 235 Reg. pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale venne pubblicata il giorno 2 2 MAR. 1996 all'Albo pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Li, 2 2 MAR. 1996



Il Segretare Comunale

APOLLONIO & C