

COMUNE DI SOLTO COLLINA
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO E AL PIANO DELLE REGOLE

*QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI INTERVENTI SUGLI
AMBITI URBANIZZATI E DI FRANGIA*

Dott. Arch. **PIERGIORGIO TOSETTI**
via D. Chiesa, 16 - 2418 Bergamo
tel/fax 035/220260
e-mail: studio@archtosetti.it

Collaboratori:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti
Via Bergamina, 10 - 24040 Casirate d'Adda (BG)
tel. 0363.326636
e.mail: v.pagetti@gmail.com



data: MAGGIO 2021

agg.:

Adozione PGT: D.C.C. n° 32 del 06-12-2012

Approvazione PGT: D.C.C. n° 16 del 19-07-2013

Pubblicazione sul BURL n° del

LE PROPOSTE DI VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO, AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI

Premessa

Il Comune di Solto Collina ha approvato il proprio Piano di Governo del Territorio in data 19.07.2013, con delibera del Consiglio Comunale n° 16.

Il Piano è stato successivamente pubblicato sul BURL della Regione Lombardia in data 02.04.2014 e da quella data è entrato in vigore

La successiva attività di gestione delle pratiche edilizie ed urbanistiche, attuatasi nel periodo di vigenza ormai pluriennale fin qui intercorso, ha consentito di effettuare una verifica dell'operatività delle previsioni di piano, sia in ordine alle esigenze via via emerse nell'ambito dell'esame delle pratiche edilizie, sia in relazione ai fabbisogni dei cittadini e delle attività economiche, che sono stati rappresentati nel tempo all'Amministrazione Comunale.

Gli aspetti di maggiore rilievo hanno comunque interessato il Documento di Piano e il Piano delle Regole.

Per altri aspetti, di carattere – come si è detto – più limitato, la revisione ha coinvolto invece il Piano dei Servizi, anch'esso oggetto della presente proposta di Varianti.

Mentre le previsioni dell'attuale Documento di Piano hanno trovato in alcuni casi difficoltà di attuazione in relazione alla complessità di alcuni aspetti connessi con le operazioni di avvio/e o di gestione degli

strumenti attuativi, la gestione della disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, ha condotto alla necessità di verificare l'opportunità di introdurre alcune modifiche e/o integrazioni alle previsioni dei due atti di PGT per consentire di dare una positiva risposta ai fabbisogni gestionali e operativi emersi nel corso di questi anni.

In tal senso si è verificata la necessità di introdurre alcune integrazioni finalizzate ad una più facile lettura ed interpretazione della disciplina degli atti di Piano al fine di maggiore efficacia operativa ad alcuni elementi di gestione degli iter attuativi e procedurali.

In tal modo la variante persegue le finalità della Legge Regionale 12/2005, attraverso una sempre maggiore attenzione ai principi di efficacia, efficienza, flessibilità e adeguatezza insiti nella Riforma Urbanistica Regionale fin dalla sua emanazione e via via precisati dalle successive modifiche e integrazioni introdotte dai provvedimenti legislativi di aggiornamento della L.R. 12/2005 susseguitisi fino ai tempi più recenti.

Le richieste di variante presentate a seguito dell' avviso di avvio del procedimento Sono oltre 40 e tuttavia la presente proposta ne prevede un numero più limitato e ciò per le seguenti ragioni:

- a) Innanzitutto alcune delle proposte formulate dagli interessati fa riferimento all'ampliamento o all'inserimento di aree edificabili rispetto alle quali un accoglimento delle istanze avrebbe determinato un incremento del consumo di suolo in questa fase non consentito dalla disciplina delle l.r. 31/2014
- b) Altre richieste pur presentando elementi di valutabilità in tutto o in parte positiva avrebbero determinato variazioni in contrasto o in

diformità con le nuove previsioni del Piano Territoriale della Provincia di Bergamo, recentemente entrato in vigore, rispetto al quale tutti i Comuni dovranno por mano alla revisione complessiva del Documento di Piano e all'adeguamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Per queste ragioni quindi tali richieste rimangono all'attenzione dell'Amministrazione e saranno oggetto di definizione all'interno della ormai prossima revisione del PGT, all'interno del quale un buon numero potrà trovare accoglimento totale o parziale in rapporto alle verifiche di coerenza con le prescrizioni e gli indirizzi del PTCP.

Tuttavia l'Amministrazione ha ritenuto di proporre il provvedimento di cui alla presente relazioni inserendo in esso le varianti che fin da ora non necessitano delle verifiche e degli approfondimenti sopra accennati con l'intento di dare una prima risposta, nei limiti del quadro normativo attualmente presente riservandosi, come si è già detto di riesaminare tali richieste nella prossima fase di revisione complessiva degli Atti di Piano

Da ultimo va segnalato che preliminarmente alla formazione della variante in oggetto si è provveduto alla predisposizione di una nuova base aerofotogrammetrica che ha consentito di redigere gli elaborati e le schede di variante su un quadro di rilievo del territorio completamente aggiornato e quindi più coerente alla effettiva situazione dei luoghi, delle aree edificate e del territorio rurale e quindi di trascrivere su tale nuova base l'intera struttura del vigente PGT.

La natura delle varianti rispetto alla disciplina di legge in materia di procedimento per l'approvazione (art. 13 l.r.12/2005)

Le varianti e le modifiche che più avanti verranno illustrate e motivate analiticamente hanno caratteri diversi non solo sotto il profilo dei contenuti, ma anche nel merito del rapporto con le modalità procedurali per la loro approvazione.

Infatti all'interno delle variazioni oggetto del presente documento si possono individuare situazioni di modificazione e/o integrazione delle previsioni del PGT vigente che presentano aspetti diversi nel rapporto con le disposizioni dell'art. 13 della l.r. 12/2005 in ordine alla disciplina per l' "Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del territorio" , nonché con le disposizioni dell'art. 4, comma 2.bis della medesima legge, in materia di "Valutazione ambientale dei Piani", nonché dei "modelli procedurali approvati dalla Giunta Regionale relativamente alle varie tipologie di procedimenti di Valutazione Ambientale.

È perciò necessario precisare quali siano le disposizioni degli articoli sopra citati e il rapporto di tali disposizioni con i contenuti e le finalità delle variazioni che si intendono proporre per l'approvazione.

L'art. 13 prevedeva originariamente che tutte le modificazioni allo strumento urbanistico comunale dovessero essere oggetto di variante al PGT seguendo i criteri e le procedure previste dal medesimo articolo, commi da 1 a 11, che si sintetizzano nei seguenti passaggi fondamentali:

- Avvio del procedimento
- Valutazione ambientale strategica (solo per il Documento di Piano)
- Adozione
- Pubblicazione per le osservazioni
- Esame delle osservazioni e approvazione
- Pubblicazione sul BURL ai fini dell'efficacia

Con propria legge n. 4/2008, la Regione Lombardia introduceva un'importante integrazione alla disciplina dell'art. 13 della legge 12/2005, aggiungendo all'articolato un nuovo ultimo comma (14.bis) che prevedeva la possibilità che *“i comuni con deliberazione del Consiglio Comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT, non costituenti variante agli stessi”*.

Tale disposizione, veniva introdotta al fine di prevedere una semplificazione delle procedure di modificazione degli elaborati dei Piani di Governo del Territorio nei casi in cui si trattasse di porre rimedio a contenuti degli stessi

piani che, per varie ragioni risultassero non di adeguata comprensione rispetto alle finalità e ai criteri della disciplina di piano per effetto sia di errori materiali presenti nel testo che potessero involontariamente determinare una errata lettura dello stesso o di formulazioni più complesse presenti nel testo stesso, che non esprimessero in maniera chiara e completa le volontà e i contenuti della disciplina di singoli aspetti normativi, necessitando quindi di una più chiara riformulazione, alla condizione tuttavia che la nuova formulazione testuale andasse a ridefinire in maniera più comprensibile e chiara il senso della disposizione originaria senza introdurre elementi di variazione della normativa.

Successivamente, nell'anno 2017, la Regione introduceva, mediante l'art. 26 della Legge n.15, un'ulteriore integrazione all'art. 13, comma 14.bis prevedendo la stessa possibilità procedurale anche per la definizione di "interpretazioni autentiche" alla normativa vigente, favorendo in questo modo un'ulteriore elemento di efficienza all'attività delle Amministrazioni e dei propri uffici nell'ambito degli indirizzi di applicazione delle procedure e dei contenuti degli strumenti urbanistici.

E' quindi sulla scorta di tali possibilità che l'Amministrazione ha inteso intervenire con la definizione di alcuni elementi di rettifica e di interpretazione autentica dei contenuti e delle procedure di attuazione del PGT al fine di attuare i principi di "efficacia" e di

“efficienza” dello strumento urbanistico, in ossequio ai criteri fondativi della riforma urbanistica regionale indicati all’art. 1 della l.r. 12/2005.

I procedimenti inerenti la Valutazione Ambientale Strategica delle varianti agli atti dei PGT

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è la procedura amministrativa da seguire nel caso in cui si effettuino attività pianificatorie dell'attività umana o trasformazioni del territorio, ove queste possano incidere sulla complessiva situazione dell' ambiente in cui vengono svolte.

[La Direttiva Europea e la legislazione nazionale](#)

L'impianto normativo comunitario è costituito dalle direttive:

- 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27.06.2001, concernente la valutazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- 85/337/CEE del Consiglio del 27.06.1985, concernente la Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) di determinati progetti pubblici e privati, come modificata ed integrata con la direttiva 97/11/CE del Consiglio del 3 marzo 1997 e con la direttiva 2003/35/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 26.05.2003.

L'obiettivo generale della Direttiva 2001/42/CE è quello di
“[...] garantire un elevato livello di protezione

dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, [...] assicurando che [...] venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente [...]" disciplina regionale, alla quale compete definire i criteri di applicazione della normativa Europea e Statale. Afferma per altro che per i piani e i programmi generalmente soggetti alla procedura di V.A.S., allorché determinino l'uso di piccole aree a livello locale o riguardino modifiche minori di piani e programmi, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente.

[I provvedimenti dello Stato](#)

Con la lettera f) dell'articolo 1 della L. n. 308 del 15.12.2004, il Parlamento italiano ha delegato il Governo ad adottare uno o più decreti di riordino, coordinamento e integrazione delle disposizioni legislative relative alla V.I.A. e alla V.A.S.

Il Governo ha dato attuazione alla Direttiva mediante l'approvazione del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006 e delle

successive disposizioni correttive di cui ai D.Lgs. n. 4 del 16.01.2008 e n.128 del 29.06.2010, entrato in vigore in data 26.08.2010.

Con quest'ultimo disposto sono state riscritte le norme su V.I.A. e V.A.S., con modifiche di tipo procedurale e sostanziale, introducendo un'importante novità in merito al campo di applicazione della norma stessa.

E' previsto che la procedura di screening riguardi solo i progetti che determinano o possono determinare un impatto sull'ambiente che sia al tempo stesso significativo e negativo (la normativa precedente prevedeva invece solo il requisito della significatività).

E tale non è il caso delle Varianti oggetto della presente relazione, che non attengono alcuni tipo di nuove trasformazioni urbane e/o territoriali e si limitano a integrazioni prevalentemente rivolte a specificazioni operative della normativa.

[La normativa della Regione Lombardia](#)

La necessità di effettuare la V.A.S. relativa ai Piani viene introdotta in Lombardia, come si è detto, dall'art 4 della L.R. 12/2005.

Tale articolo fornisce alcune indicazioni di riferimento, che vengono poi specificate nei criteri attuativi approvati dal Consiglio Regionale il 13.03.2007 con la Deliberazione 8/351.

I criteri attuativi relativi alla V.A.S. contengono una dettagliata serie di indicazioni, in attuazione di quanto previsto dall'art 4 della L.R. sul governo del territorio.

Come diretta conseguenza di questi criteri dettati dal Consiglio Regionale, la Giunta ha approvato la Delibera n. 8/6420 del 26.12.2007 "Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di piani e programmi – V.A.S." (successivamente integrata dalle Delibere di Giunta Regionale n. 8/10971 del 30.12.2009 e n. 9/761 del 10.11.2010).

In tali provvedimenti vengono individuati i "*modelli metodologici procedurali e organizzativi della valutazione ambientale di piani e programmi (V.A.S.)*", che costituiscono la specificazione degli indirizzi generali per la "valutazione ambientale di piani e programmi", alla luce dell'entrata in vigore del D.Lgs. 03.04.2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i..

In un primo tempo, per quanto riguarda i PGT, era stato

definito il solo modello metodologico per la VAS dei Documenti di Piano, ma successivamente, con DCR 25.07.2012, n. IX/3836, viene istituito il modello all. 1u, che riguarda le varianti ai Piani delle Regole e ai Piani dei Servizi per i quali è di norma prevista la cosiddetta “verifica di esclusione” e che è sintetizzato nello schema che segue.

Tuttavia il modello “allegato1U” al punto2.3 della trattazione individua i casi nei quali “sono escluse dalla valutazione ambientale e dalla verifica di assoggettabilità” una serie di “Varianti al Piano dei servizi e al Piano delle Regole”; all'interno di tale casistica sono individuate in particolare le seguenti situazioni¹:

a) *Le modifiche degli elaborati di piano finalizzate:*

- *alla correzione di errori materiali e rettifiche*
- *all'adeguamento e aggiornamento cartografico, all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi,, o per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali o delle confinanze*
- *omissis*
- *ad interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti o comunque che necessitano di chiarimento da parte del Consiglio Comunale*

¹ L'elenco riportato individua solo i punti della casistica di esclusione sia dal procedimento di Vas che dalla necessità di “Verifica di non assoggettabilità” che interessano i provvedimenti oggetto del presente documento, mantenendo gli specifici riferimenti indicati nell'elencazione indicata al citato punto 2.3. del modello

- a specificare la normativa di piano nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree

b) omissis

c) omissis

d) omissis

e) le variazioni dirette all'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 o dirette a modificare le modalità di intervento delle suddette zone, nel caso in cui non concretino ristrutturazione urbanistica, incremento di peso insediativo e riduzione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

f) per varianti che prevedono esclusivamente la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie.

Le modifiche e le variazioni che il presente documento propone sono state fatte oggetto della necessaria valutazione procedurale e della verifica circa la necessità dell'attivazione dell'eventuale procedura di VAS o di "verifica di assoggettabilità a VAS" e, in ordine a quest'ultimo aspetto, si è riscontrato che nessuna delle modificazioni ipotizzate deve essere fatta preventivamente oggetto di tali procedimenti e quindi che non necessita di porre in essere alcun tipo di procedimento.

In quanto invece alle tipologie di variazione sia alla cartografia sia alla normativa si sono riscontrati caratteri diversi delle variazioni che, in alcuni casi, si configurano come vere e proprie varianti agli Atti di PGT, in altri come semplici “rettifiche” o “interpretazioni autentiche”, come previste dall'art. 13, comma 14bis, della l.r.12/2005 e, come tali avrebbero potuto essere assunte con singola deliberazione del Consiglio Comunale.

Si è però ritenuto di inserire anche queste ultime casistiche all'interno del procedimento di variante, per garantire una ulteriore valenza di informazione e trasparenza e quindi anche in questo caso una maggiore possibilità di partecipazione.

Ciascuna scheda illustrativa dei singoli provvedimenti proposti, oltre agli elementi illustrativi individua la natura delle modifiche e i riferimenti alle disposizioni di legge in rapporto sia alle procedure di cui al più volte citato art. 13 della l.r.12/2005, sia alle disposizioni di legge in materia di VAS

LE VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO

Le Varianti al Documento di Piano sono limitate a due richieste relative all'Ambito di Trasformazione della Località Cerete e all'eliminazione delle previsioni relative all'ATR1.

La seconda variante al Documento di Piano riguarda l'eliminazione dell'ambito di trasformazione ATR1 che viene effettuata su richiesta dei proprietari.

L'eliminazione dell'ATR1 e la riconduzione dell'area stessa a verde di valenza ambientale si pone nel solco degli indirizzi della normativa regionale in materia di riduzione del consumo di suolo e anticipa gli interventi previsti dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, recentemente entrato in vigore.

In quanto all'intervento sull'area della località Cerrete va precisato che si tratta sostanzialmente di una variante normativa rispetto alla quale le previsioni insediative rimangono inalterate sia nella dimensione complessiva del comparto, sia nelle quantità di volumetria già previste dal vigente PGT.

Tali previsioni sono già state sottoposte a Vas nell'ambito del procedimento di valutazione del PGT e quindi per esse vale il principio di "non duplicazione" previsto dalla disciplina regionale in materia, per cui non si rende necessaria una nuova valutazione.

LE VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE

Le modificazioni che si intendono apportare al Piano delle Regole sono relative ad alcune limitate variazioni progettuali che incidono sugli elaborati cartografici e che si descriveranno nel prosieguo, alle quali si aggiungono alcune correzioni ed integrazioni di specifici elementi della disciplina di Piano.

Per quanto riguarda le modifiche alla cartografia di Piano si tratta comunque di modesti elementi previsionali che non introducono alcune nuove possibilità edificatorie.

Le varianti non determinano comunque un accrescimento del potenziale insediativo e non incidono sulla struttura demografica di previsione del PGT, risolvendo semplicemente alcuni fattori di problematicità o di criticità sotto il profilo insediativo, paesistico, ed ecologico-ambientale.

Gli interventi di variazione cartografica previsti sono individuati nelle schede analitiche allegate alla presente relazione, le quali danno conto anche delle modifiche quantitative dei pesi insediativi e dell'incidenza ove presente sulle aree a standard.

N.B. il numero indicato tra parentesi nell'intestazione di ciascuna variante corrisponde alla numerazione dell'istanza presentata

LE VARIANTI CARTOGRAFICHE AL DOCUMENTO DI PIANO

VARIANTI 1 e 2 (OSS. 1 e 7)

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

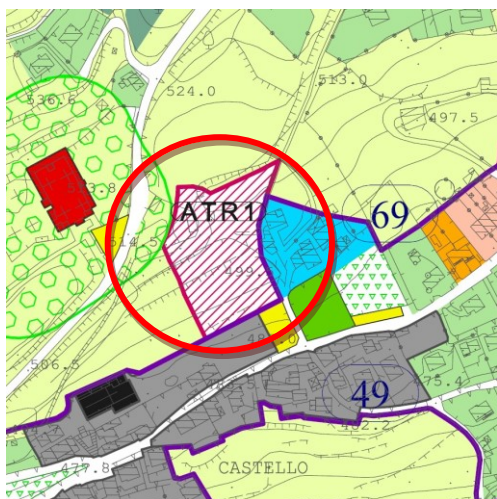
Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

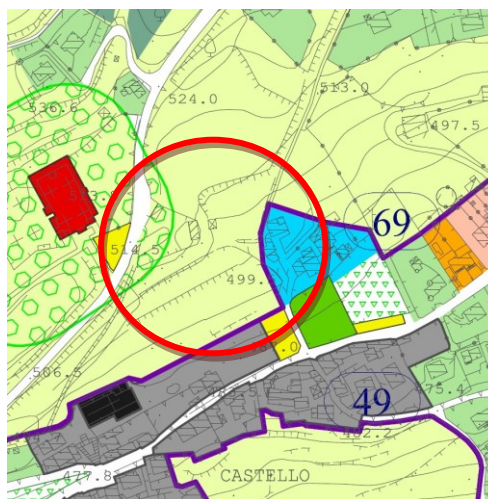
Modifica n. 1 e 2	
Localizzazione	Via delle Crappe
Atto di PGT	Documento di Piano
descrizione	La variante riguarda due richieste diverse ma complementari tra loro che complessivamente comportano l'eliminazione dell'ambito residenziale denominato ATR1. Resta confermato il piccolo fabbricato già esistente con assoggettamento alla disciplina dell'art. 67 NTA del PdR
Superficie dell'area	mq. 3660 + mq. 2600
modifica capacità insediativa	Riduzione
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	- mq. 6260
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata alla "riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie" in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'allegato1U, punto 2.3, lettera f).

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 3 (6)

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

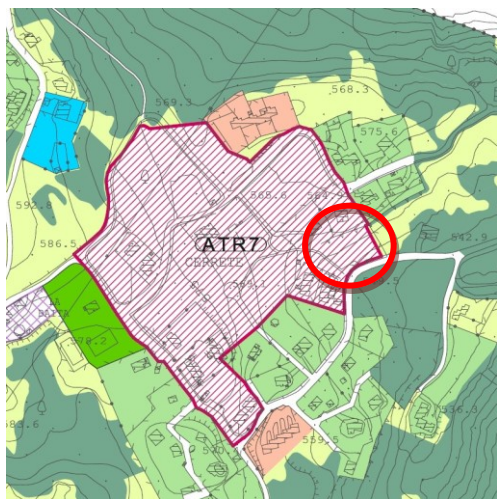
Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 3	
Localizzazione	Località Cerrete
Atto di PGT	Documento di Piano/ Piano delle Regole
descrizione	Viene prevista una integrazione all'art. 6 "Ambiti di trasformazione a fini residenziali" integrando la disciplina dell'ATR 7 con eliminazione del secondo periodo e l'introduzione del seguente ultimo periodo "I lotti edificabili ancora non utilizzati potranno essere edificati utilizzando l'indice perequato di 0,33 mq/mq di src in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, sulla base di PdCC nel quale dovrà essere prevista la monetizzazione degli standards di legge. Gli interventi saranno assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato e gli oneri di Urbanizzazione saranno definiti sulla base della valutazione delle opere mancanti o da riqualificare all'interno dell'area già soggetta a Piano Attuativo e ripartiti pro mc sull'intera volumetria prevista dallo strumento attuativo.
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna
Verifica esclusione VAS	Esclusa in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), secondo alinea – per l'area nel suo complesso si applica inoltre il principio di non duplicazione.

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT –DDP



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

(elaborato fuori scala)

VARIANTE 4 (9)

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

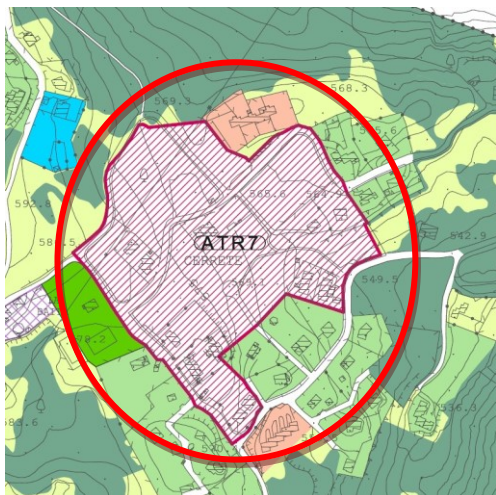
Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 4	
Localizzazione	Località Cerrete
Atto di PGT	Documento di Piano/ Piano delle Regole
descrizione	Viene prevista una integrazione all'art. 6: Ambiti di trasformazione a fini residenziali integrando la disciplina dell'ATR 7 con eliminazione del secondo periodo e l'introduzione del seguente ultimo periodo "I lotti edificabili ancora non utilizzati potranno essere edificati utilizzando l'indice perequato di 0,33 mq/mq di src in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, sulla base di PdCC nel quale dovrà essere prevista la monetizzazione degli standards di legge. " Gli interventi saranno assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato e gli oneri di Urbanizzazione saranno definiti sulla base della valutazione delle opere mancanti o da riqualificare all'interno dell'area già soggetta a Piano Attuativo e ripartiti pro mc
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna
Verifica esclusione VAS	Esclusa in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), secondo alinea per l'area nel suo complesso si applica inoltre il principio di non duplicazione

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

(elaborato fuori scala)

LE VARIANTI CARTOGRAFICHE AL PIANO DELLE REGOLE

VARIANTE 5 (18)

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

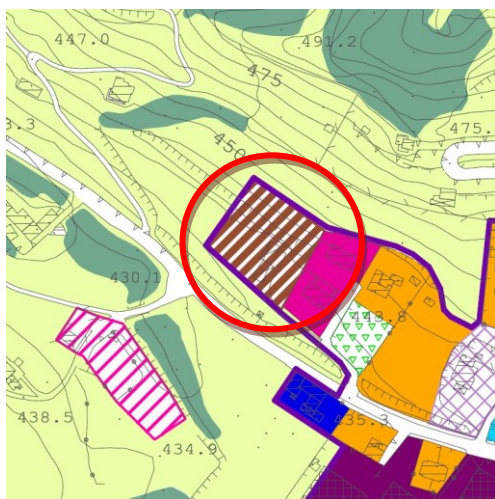
Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

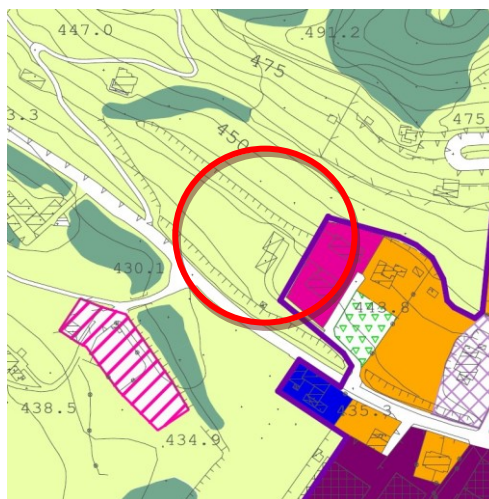
Modifica n. 5	
Localizzazione	Via T. Foresti
Atto di PGT	Piano delle Regole/Piano dei Servizi
descrizione	Viene eliminata la previsione insediativa riconducendo l'area ad "Ambiti di salvaguardia ambientale paesistica (art. 47 NTA)"
Superficie dell'area	Mq. 3150
modifica capacità insediativa	Riduzione 13 abitanti teorici
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Riduzione mq. 3150
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata alla "riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie" in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'allegato I U, punto 2.3, lettera f).

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 6 (24)

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

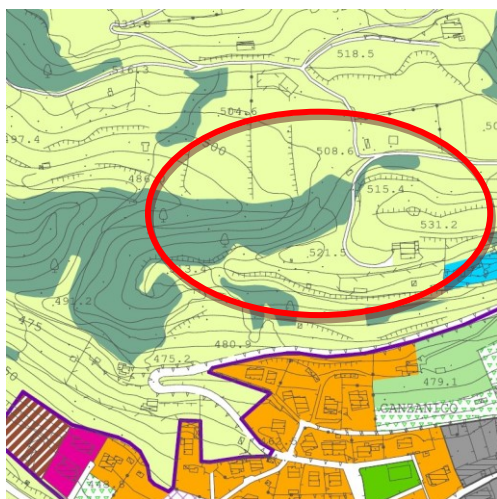
Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 8	
Localizzazione	
Atto di PGT	Piano delle Regole/Piano dei Servizi
descrizione	Modifica del perimetro delle aree boscate
Superficie dell'area	Mq.
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata "all'adeguamento e aggiornamento cartografico, all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), secondo alinea

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 7 (25)

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

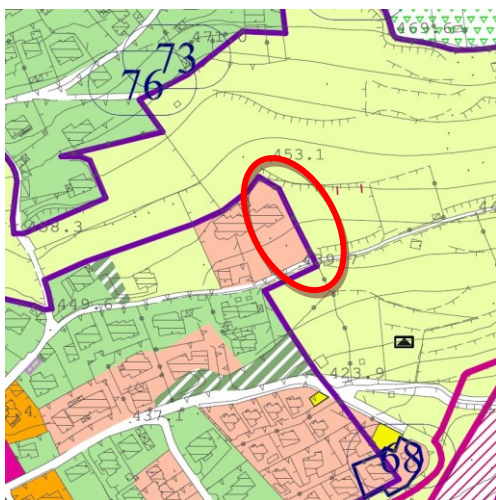
Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

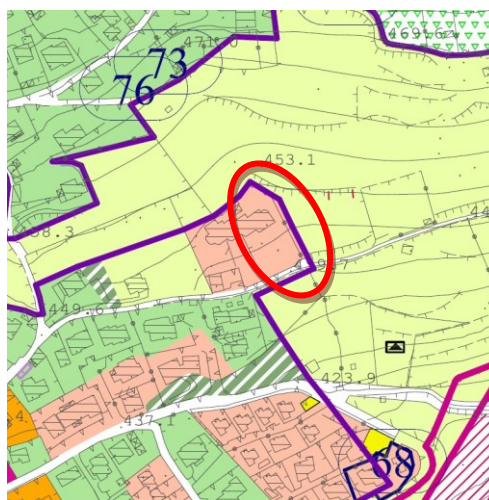
Modifica n. 7	
Localizzazione	Via IV Novembre
Atto di PGT	Piano delle Regole/Piano dei Servizi
descrizione	Modifica al perimetro dell'area per comprendere la superficie della strada privata di accesso al lotto
Superficie dell'area	Mq. 100
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata "all'adeguamento e aggiornamento cartografico.....per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali o delle confinanze", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), secondo alinea

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 8 (27)

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

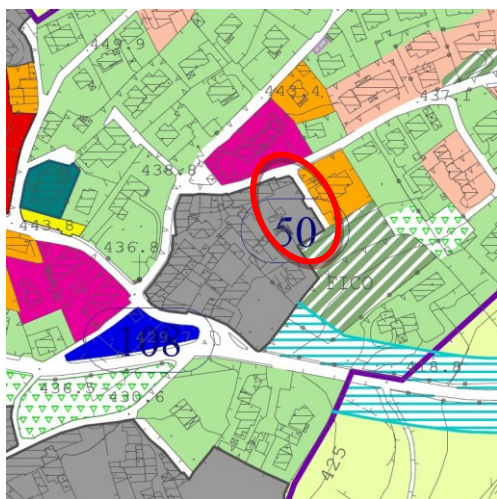
Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

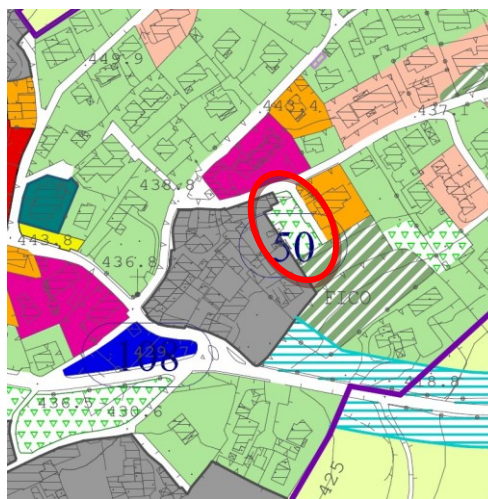
Modifica n. 8	
Localizzazione	Via del Bogno
Atto di PGT	Piano delle Regole/Piano dei Servizi
descrizione	Riduzione del perimetro dell'Ambito di antica formazione con indicazione dell'area quale "Area di rispetto architettonico/ambientale"
Superficie dell'area	Mq. 750
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	- Mq. 750
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata "all'adeguamento e aggiornamento cartografico..... per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali o delle confinanze", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), secondo alinea

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 9 (29)

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

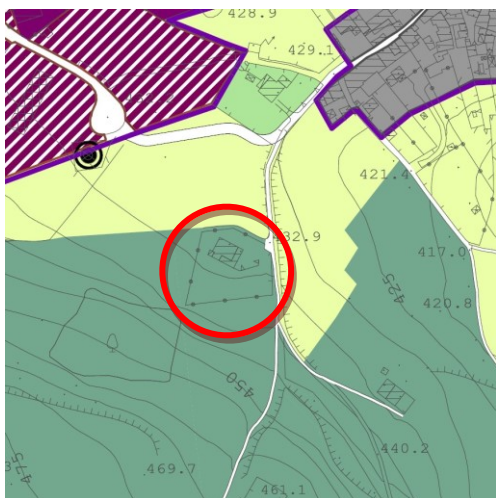
Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

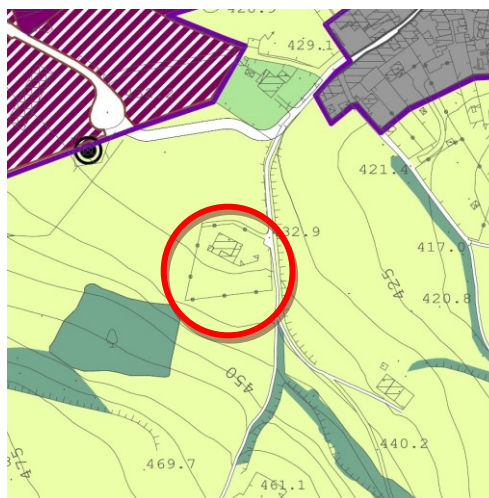
Modifica n. 9	
Localizzazione	Via Sales
Atto di PGT	Piano delle Regole/Piano dei Servizi
descrizione	Individuazione della superficie del lotto di pertinenza dell'edificato esistente.
Superficie dell'area	Mq. 2700
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata "all'adeguamento e aggiornamento cartografico,.....per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali o delle confinanze", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), secondo alinea

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 10 (30)

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

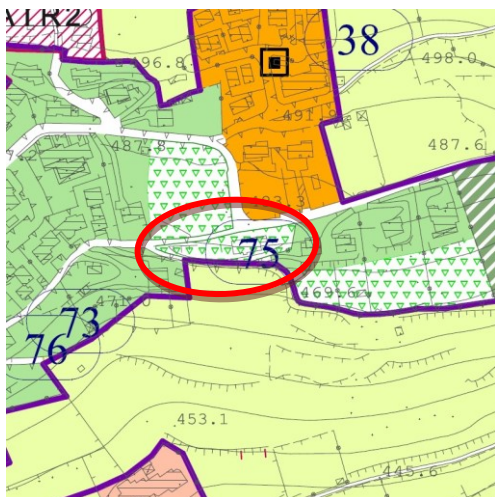
Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

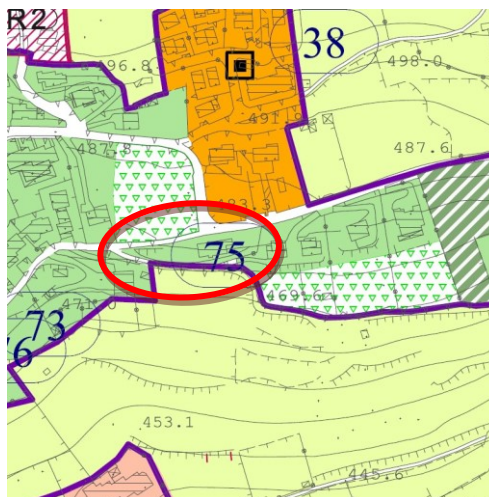
Modifica n. 10	
Localizzazione	Via Papa Giovanni XXIII
Atto di PGT	Piano delle Regole/Piano dei Servizi
descrizione	Modifica della destinazione dell'area da area di rispetto architettonico/ambientale a "Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici a villa e/o unità edilizie con spazi verdi al contorno".
Superficie dell'area	Mq. 1200
modifica capacità insediativa	Marginale
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata "all'adeguamento e aggiornamento cartografico.....per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali o delle confinanze", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), secondo alinea

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

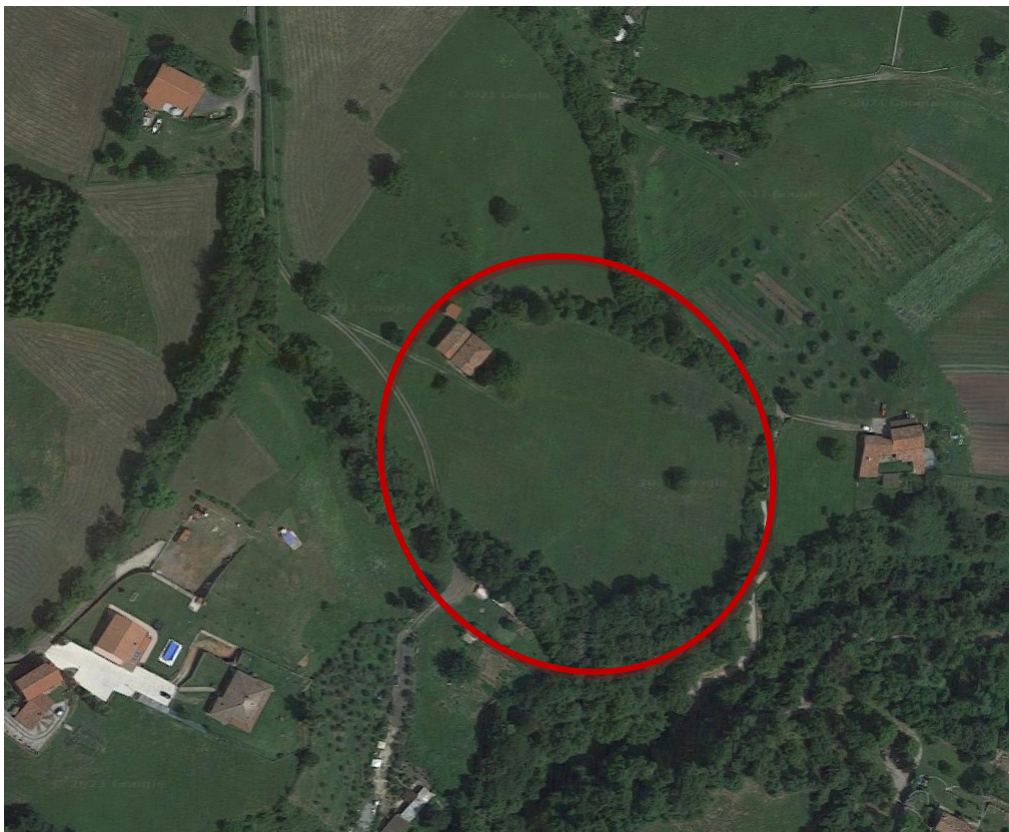


PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 11 (36)

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

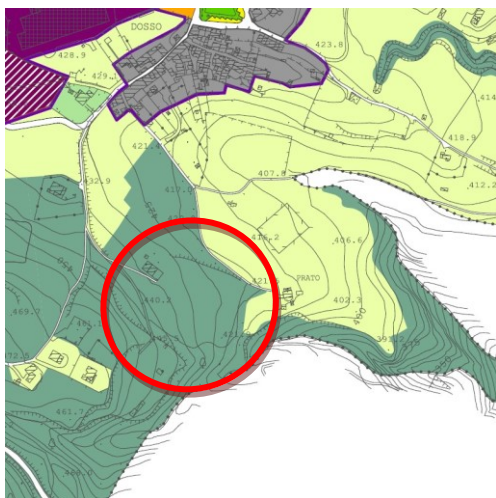
Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

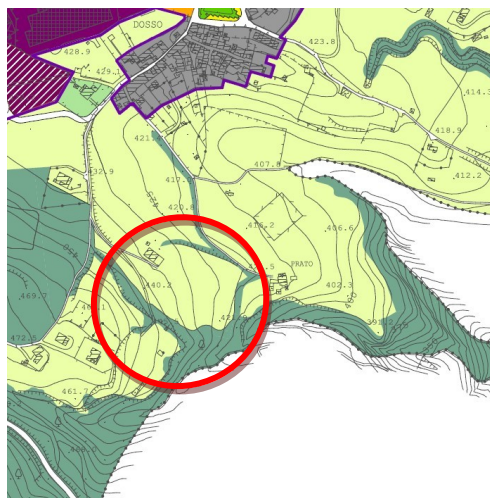
Modifica n. 11	
Localizzazione	Via Sales
Atto di PGT	Piano delle Regole/Piano dei Servizi
descrizione	Riconduzione del perimetro del bosco alla sua situazione reale.
Superficie dell'area	Mq. 13.000
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata "all'adeguamento e aggiornamento cartografico, all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), secondo alinea

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 12 (39)

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

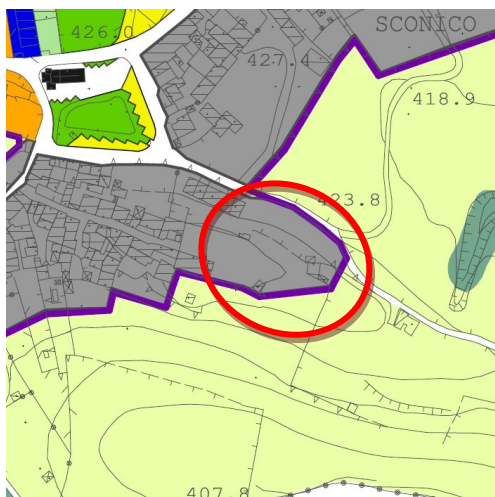
Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

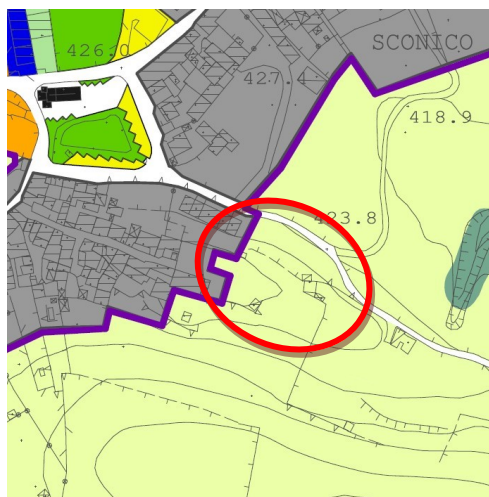
Modifica n. 12	
Localizzazione	Via Pedonier
Atto di PGT	Piano delle Regole/Piano dei Servizi
descrizione	Modifica del perimetro del Centro storico: Le aree esterne peritinenziali all'edificio e al complesso storico restano comunque vincolate all'inedificabilità.
Superficie dell'area	Mq. 2500
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	- 2.500 mq
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata "all'adeguamento e aggiornamento cartografico, per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali o delle confinanze", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), secondo alinea

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 13 (40)

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

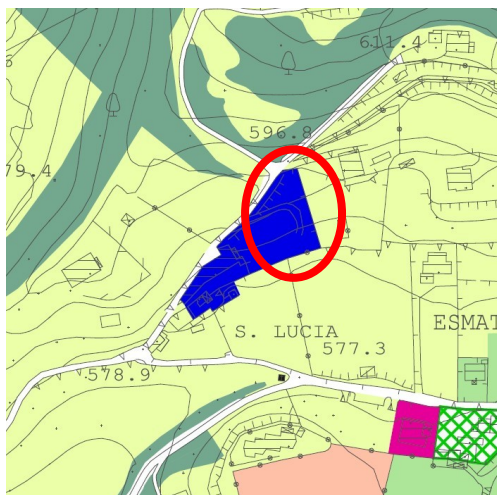
Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

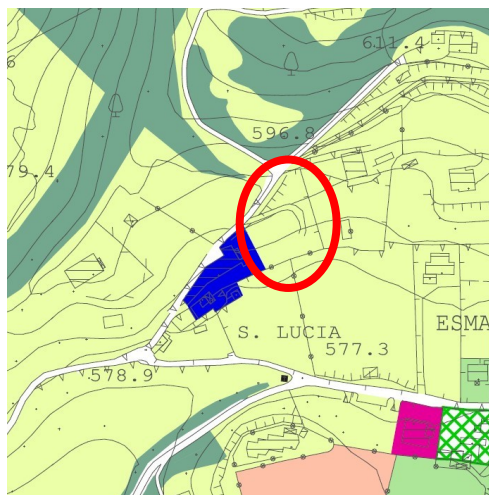
Modifica n. 13	
Localizzazione	Via Santa Lucia
Atto di PGT	Piano delle Regole/Piano dei Servizi
descrizione	Riperimetrazione dell'ambito a seguito di verifica dell'effettiva situazione reale.
Superficie dell'area	Mq. 1400
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata "all'adeguamento e aggiornamento cartografico.....per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali o delle confinanze", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), secondo alinea

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 14 (43)

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 14	
Localizzazione	Via T. Foresti
Atto di PGT	Piano delle Regole/Piano dei Servizi
descrizione	Ridefinizione del perimetro dell'area edificata per adeguamento alla situazione reale.
Superficie dell'area	Mq. 130
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata "all'adeguamento e aggiornamento cartografico.....per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali o delle confinanze", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), secondo alinea

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLA NORMATIVA

Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

Atto di PGT Documento di Piano	art. 6 "Ambiti di trasformazione a fini residenziali"
descrizione	Viene prevista una integrazione all'art. 6: "Ambiti di trasformazione a fini residenziali" integrando la disciplina dell'ATR 7 con eliminazione del secondo periodo e l'introduzione del seguente ultimo periodo "I lotti edificabili ancora non utilizzati potranno essere edificati utilizzando l'indice perequato di 0,33 mq/mq di src in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, sulla base di PdCC nel quale dovrà essere prevista la monetizzazione degli standards di legge. "
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata a <i>specificare la normativa di piano</i> ", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), quinto alinea

Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 22 <i>Comparti urbani completamente o parzialmente edificati a bassa densità con cospicua presenza di verde privato</i>
descrizione	L'articolo viene integrato con l'aggiunta dei commi 11 – 12 – 13, al fine di precisare la possibilità che all'interno delle destinazioni ricettive e di ristorazione ammesse dalla disciplina generale delle zone residenziali dall'art. 16, comma 4, lettera c possono essere insediate attività di "catering e banqueting", precisandone le condizioni di inserimento ambientale e di realizzazione delle superfici a parcheggio. Viene inoltre meglio specificato il contenuto del comma 10.
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata a specificare la normativa di piano", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), quinto alinea

..... **Omissis**

10. Per le aree di grande estensione pertinenti ad uno o più fabbricati la possibilità di ampliamento della src nella misura del 10% dell'area libera è limitata ad una superficie massima di 2000 mq con altezza massima di 6,50 ml.

11. All'interno degli edifici di cui al presente articolo è ammessa la possibilità di catering e banqueting per eventi occasionali e convegnistica alla condizione che le eventuali sistemazioni esterne si

inseriscano adeguatamente nel contesto del verde esistente e ne valorizzino e migliorino la qualità dell'impianto.

12. È inoltre ammessa la realizzazione di superfici a parcheggio con interventi di inserimento paesistico finalizzato alla mitigazione degli impatti.
13. Tutti gli interventi di cui ai precedenti commi 11 e 12 dovranno essere valutati con le modalità di cui ai precedenti artt. 12 e 13 nel rispetto delle prescrizioni della Commissione integrata di cui all'art. 13 il cui parere è obbligatorio e dovrà essere inserito nella convenzione del titolo abilitativo.

Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 47 <i>Ambiti di salvaguardia ambientale e paesistica con valenza agricola</i>
descrizione	L'articolo in oggetto viene integrato con il comma 9.bis relativo ad una precisazione inerente la possibilità di realizzazione di strade di accesso alle aree edificate e/o edificabili previste dal PGT Vengono inoltre aggiunti due commi (16 e 17) per precisare le possibilità di insediamento delle attività di agriturismo e precisazioni in ordine alle attività di agriturismo, all'allevamento e custodia degli animali da affezione e sulla disciplina delle recinzioni.
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata a <i>specificare la normativa di piano</i> ", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), quinto alinea

..... Omissis

9. I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.

9.bis. **Parimenti potranno essere adeguati i tracciati delle strade esistenti necessarie al raggiungimento di aree edificate e/o di aree edificabili previste dal PGT, anche mediante la realizzazione adeguamenti del sedime e/o di**

eventuali tratti di connessione tra i tracciati esistenti,, al fine del miglioramento funzionale e della sicurezza della mobilità veicolare. Gli interventi dovranno essere fatti oggetto del parere sul Progetto Preliminare di cui al precedente art. 13 da parte della Commissione Edilizia, in seduta congiunta con la Commissione per il Paesaggio.

..... **Omissis**

16. Nelle aree di cui al presente articolo e più in generale nelle zone destinate all'attività agricola, sono da considerate assimilabili all'attività agricola le attività di agriturismo, anche con spazi destinati alla vendita diretta dei prodotti del fondo, nonché le attività di allevamento e custodia di animali da affezione.

17. E' possibile realizzare recinzioni fisse per la protezione di aree destinate a colture specialistiche e per le aree esterne alle attività di allevamento di cui al precedente periodo, previa valutazione di compatibilità ambientale e paesistica da parte della Commissione congiunta di cui all'art. 13 delle presenti norme.

Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
 Varianti - Proposta

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 67 Edifici esistenti in zone a diversa destinazione di piano
descrizione	L'articolo in oggetto viene integrato con il comma 2 contenente una precisazione relativa alla conferma delle volumetrie edilizie di fabbricati regolarmente autorizzati che presentino parametri edilizi superiori rispetto a quelli previsti dalla disciplina della zona urbanistica nella quale si trovano collocati. Il precedente comma 2 viene rubricato con il numero 3
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna
Verifica esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata a <i>specificare la normativa di piano</i> ", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), quinto alinea

1. Per gli edifici esistenti, situati in ambiti per i quali è prevista una destinazione diversa da quella in essere e per gli insediamenti agricoli presenti all'interno del perimetro del PdR è possibile, fino alla prevista riconversione della destinazione, effettuare gli interventi di cui all'art. 27, lettere a,b,c, della LR 12/2005.
2. Vengono confermate le volumetrie edilizie e le destinazioni d'uso realizzate precedentemente all'entrata in vigore del PGT e conformi al titolo edilizio di riferimento nel caso in cui risultino in contrasto con i parametri edilizi e le destinazioni di zona.

3. Gli insediamenti agricoli di cui al precedente comma, individuati con specifica campitura grafica nella tav. 3 del PdR e/o i fabbricati agricoli esistenti all'interno del tessuto urbanizzato potranno essere riconvertiti a destinazioni residenziali sulla base di specifica proposta di piano di recupero, previa approvazione di progetto preliminare ai sensi dell'art. 12 della presenti norme.

Comune di Solto Collina– Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE
Varianti - Proposta

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 47 Comparti privati di verde di rispetto dell'urbanizzato
descrizione	L'articolo in oggetto viene integrato con una precisazione relativa alla possibilità di realizzazione di strade di accesso alle proprietà presenti all'interno dei comparti o in lotti a questi adiacenti.
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna
Esclusione VAS	Esclusa in quanto la variante è finalizzata a <i>specificare la normativa di piano</i> ", in coerenza con la possibilità di esclusione di cui all'all.1U, punto 2.3, lettera a), quinto alinea

.....**omissis**

4. Per gli edifici esistenti, situati in ambiti per i quali è prevista una destinazione diversa da quella in essere e per gli insediamenti agricoli presenti all'interno del perimetro del PdR è possibile, fino alla prevista riconversione della destinazione, effettuare gli interventi di cui all'art. 27, lettere a,b,c, della LR 12/2005.

5. Gli insediamenti agricoli di cui al precedente comma, individuati con specifica campitura grafica nella tav. 3 del PdR e/o i fabbricati agricoli esistenti all'interno del tessuto urbanizzato potranno essere riconvertiti a destinazioni residenziali sulla base di specifica proposta di piano di recupero, previa approvazione di progetto preliminare ai sensi dell'art. 12 della presenti norme.

VALUTAZIONI FINALI IN ORDINE ALLA ADOTTABILITA' "DIRETTA" DELLE VARIANTI

Sulla base delle verifiche e delle valutazioni effettuate, che sono state analiticamente motivate nelle relative schede analitiche, si può quindi affermare che le varianti e le rettifiche al Documento di Piano e al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente PGT promosse dall'Amministrazione Comunale di Solto Collina , ai sensi di quanto disposto dall'art.13, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i., finalizzate all'aggiornamento di alcune componenti della disciplina degli atti del PGT con le necessarie modifiche e/o integrazioni normative e specificazioni operative, non incidenti sulla struttura generale del Piano, sono quindi da intendersi come elemento di configurazione di aspetti di dettaglio e di apporto migliorativo alle condizioni di operatività del Piano sia nell'attività edilizia che di trasformazione urbana.

Esse inoltre, come illustrato analiticamente nelle singole schede, non necessitano di procedimento di VAS né di "Verifica di assoggettabilità a VAS", poiché si inquadrano nelle possibilità indicate al punto 2.3 del "Modello Metodologico procedurale e organizzativo della Valutazione di Piani e Programmi" allegato 1u approvato con DgR nell'anno 2012 e non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE e successive modifiche e non producono effetti sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE

Le varianti inoltre non determinano effetti negativi sulla qualità degli interventi e non alterano gli impatti sull'ambiente e sugli elementi già valutati nell'elaborazione della V.A.S. per il PGT vigente.

Per tutte le ragioni sopra indicate si ritiene di quindi poter confermare la correttezza e la coerenza della non assoggettabilità ai procedimenti di VAS e/o di "Verifica di assoggettabilità a VAS" del provvedimento nel suo complesso e conseguentemente si può assicurare che le varianti individuate nella proposta di modificazione al Piano di Governo del Territorio, non necessitando di essere assoggettate a tali preliminari procedimenti e possono quindi procedere nell'iter di approvazione, con l'adozione delle stesse da parte del Consiglio Comunale.

IL TECNICO INCARICATO

dott. arch. Piergiorgio Tosetti

