



VARIANTE GENERALE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi
(ex art.13 Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.)*

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

art. 13 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)

P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



PREMESSA

Il presente documento contiene la proposta tecnica per le controdeduzioni alle osservazioni presentate alla variante del PGT, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 05 maggio 2025.

Gi atti costituenti la variante sono stati depositati presso la Segreteria Comunale e l'Ufficio Tecnico Comunale, per consentirne la libera visione dal 28 maggio al 29 giugno compreso, con scadenza per la presentazione delle osservazioni fissata alla data del 30 luglio 2025.

Tutte le osservazioni pervenute, entro e fuori termine, sono state analizzate e ritenute un valido contributo ad un migliore affinamento dello strumento urbanistico.

Sono state esaminate, valutate e controdedotte tenendo come criteri di giudizio gli indirizzi pianificatori delineati dalla Variante.

Le schede nominali riportano (per ogni singola osservazione) i contenuti in sintesi proposti dagli osservanti e il giudizio sintetico di accoglibilità espresso a seguito di valutazioni tecnico urbanistiche e valutazioni amministrative.

I giudizi di accoglibilità espressi sono di tre tipi:

- **OSSERVAZIONE ACCOLTA** (quando la totalità della richiesta viene considerata accettabile);
- **OSSERVAZIONE ACCOLTA PARZIALMENTE** (quando solo parte della richiesta viene considerata accettabile e/o vengono definite delle prescrizioni);
- **OSSERVAZIONE RESPINTA** (quando si ritiene la totalità della richiesta non accettabile);

Nel presente documento è riportato in coda a ciascuna osservazione, solo per estratto, l'eventuale elaborato cartografico modificato.

Gli elaborati del Piano saranno pertanto aggiornati e modificati successivamente all'atto di approvazione delle controdeduzioni.



PARTE I - OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E/O PORTATORI DI INTERESSE DIFFUSO					
ID	PROTOCOLLO		ID	PROTOCOLLO	
00	4108	27.06.2025	28	4838	30.07.2025
01	4178	01.07.2025	29	4839	30.07.2025
02	4132	28.06.2025	30	4842	30.07.2025
03	4256	04.07.2025	31	4843	30.07.2025
04	4498	14.07.2025	32	4844	30.07.2025
05	4613	19.07.2025	33	4849	30.07.2025
06	4614	19.07.2025	34	4850	30.07.2025
06bis	4621	19.07.2025	35	4852	30.07.2025
07	4657	22.07.2025	36	4853	30.07.2025
07bis	4713	24.07.2025	37	4854	30.07.2025
08	4743	25.07.2025	38	4855	30.07.2025
09	4786	28.07.2025	39	4856	30.07.2025
10	4787	28.07.2025	40	4857	30.07.2025
11	4788	28.07.2025	41	4858	30.07.2025
12	4791	28.07.2025	42	4860	30.07.2025
13	4792	28.07.2025	43	4870	30.07.2025
14	4793	28.07.2025	44	4873	30.07.2025
15	4794	28.07.2025	45	4878	30.07.2025
16	4795	28.07.2025	46	4879	30.07.2025
17	4796	28.07.2025	47	4887	30.07.2025
18	4799	28.07.2025	48	4888	31.07.2025
19	4800	28.07.2025	49	4889	31.07.2025
20	4801	28.07.2025	50	4894	31.07.2025
21	4802	28.07.2025	51	4901	31.07.2025
22	4803	28.07.2025	52	4902	31.07.2025
23	4810	29.07.2025	53	5525	01.09.2025*
24	4811	29.07.2025	54	6555	20.10.2025*
25	4814	29.07.2025			

* osservazioni pervenute fuori termine



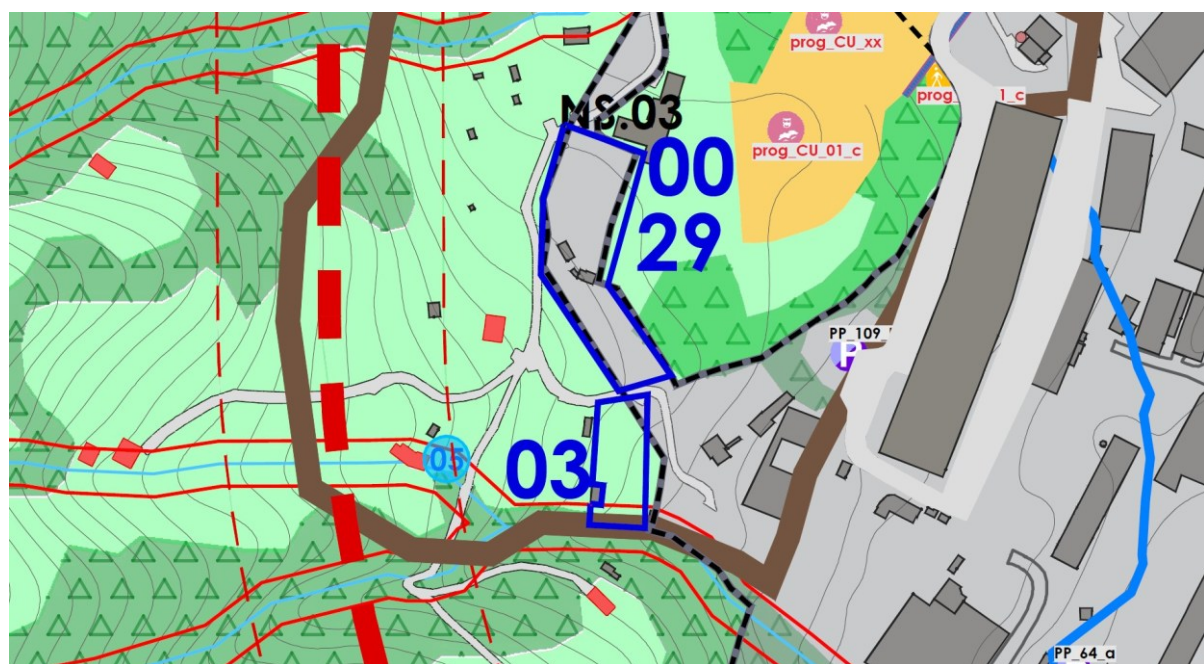
ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



OSSERVAZIONE	n°.	00	Prot.	4108	Data	27.06.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	00	Prot.	4108	Data	27.06.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	390-373					
Indirizzo/località	Via Tagliati					
Atto PGT interessato	Documento di Piano TAVOLA N. DP06 E DP07					
Ambito interessato						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede di inserire i terreni come agricoli ed eliminarli dalla zona industriale.	NB: La presente richiesta è stata integrata ed annullata dalla successiva richiesta n. 29 di cui al prot. 4839 del 30.07.2025

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
	X	RESPINTA



**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE**

ESITO FINALE

ACCOLTA

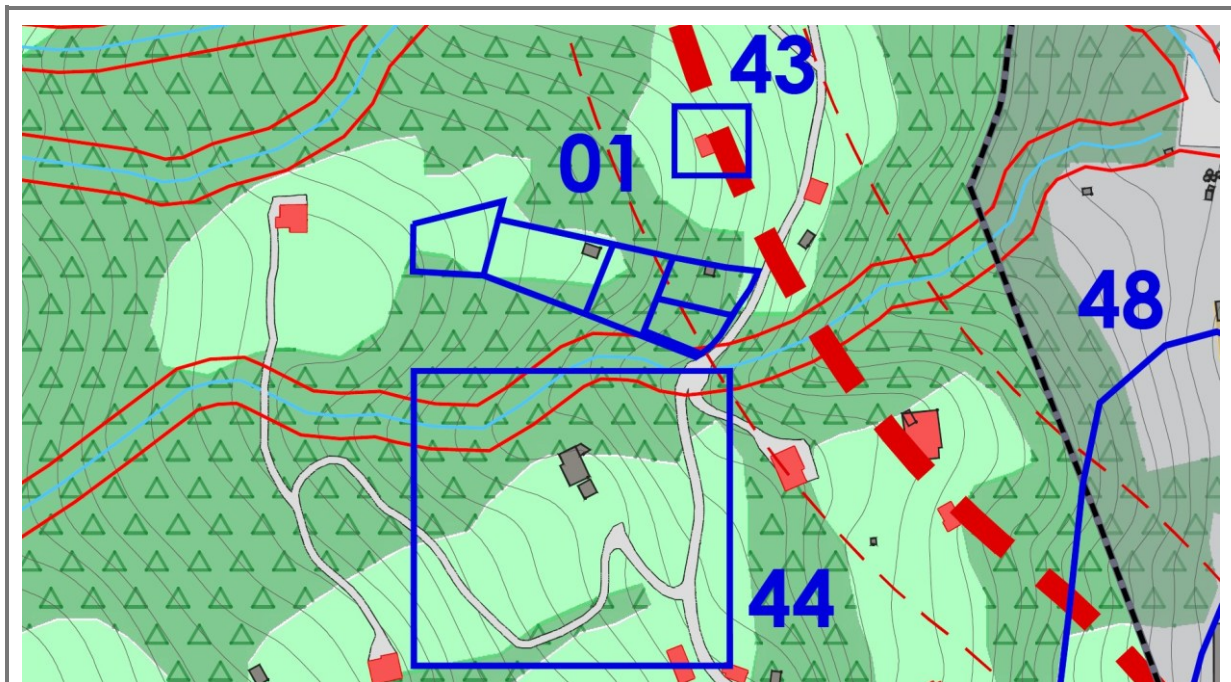
ACCOLTA PARZIALMENTE

X

RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	01	Prot.	4178	Data	01.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	01	Prot.	4178	Data	01.07.2025
Foglio/i	(7) - 9					
Mappale/i	(5065-5517) - 907-927-5064-5615-5616-5518					
Indirizzo/località	Via Tagliati					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole	ARTT. 39 e 40					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede la possibilità di realizzare un nuovo collegamento carrabile mediante strada campestre della larghezza di 3 m, partendo dalla strada comunale (Via Tagliati) fino al deposito attrezzi esistente nella proprietà	Si ritiene accoglibile. Viene modificato l'articolo 38.3 prevedendo la larghezza delle strade a 3.00 m. Dovrà trattarsi di strade bianche ad eccezione di punti critici in cui è ammesso il cls.

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE



Variente PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

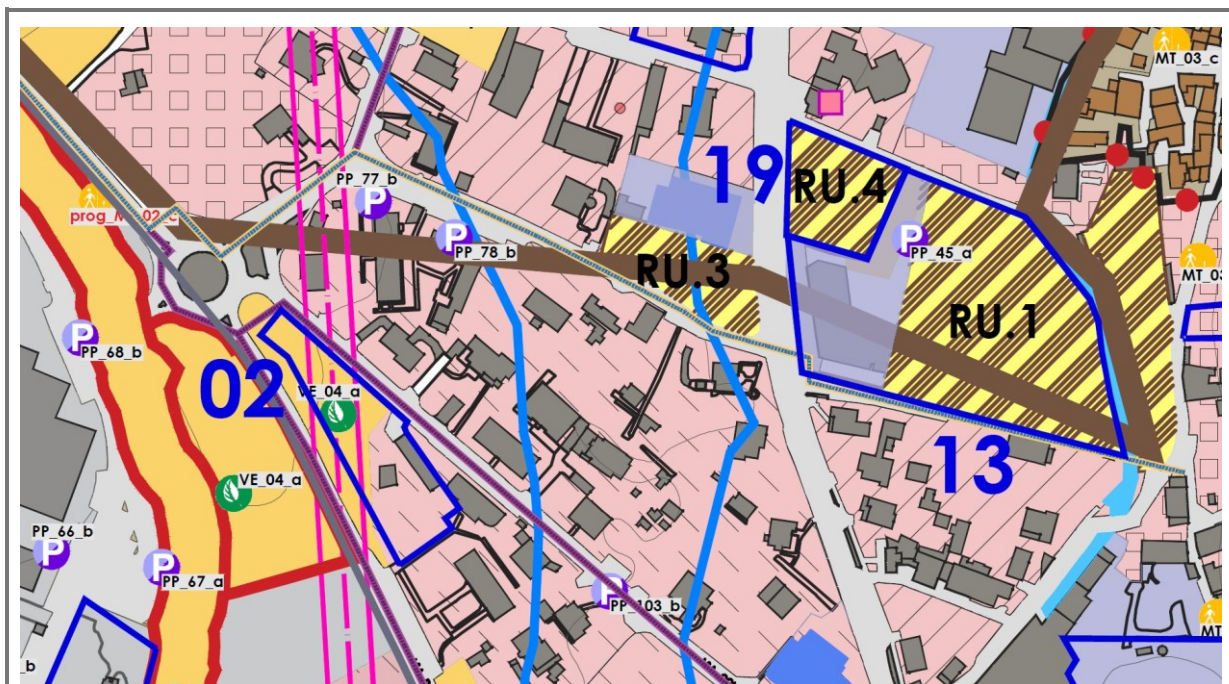
	RESPINTA
--	----------

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE**

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	02	Prot.	4132	Data	28.06.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------

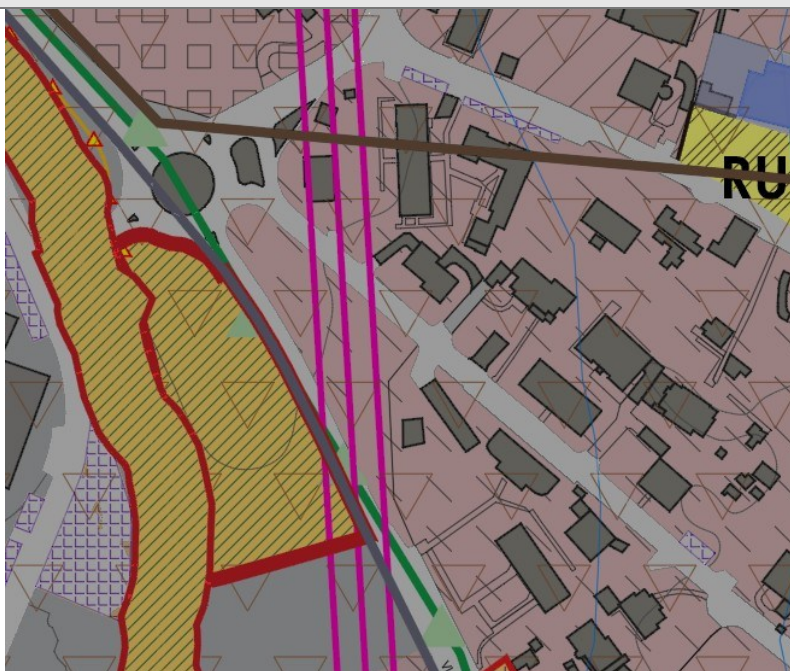


Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	02	Prot.	4132	Data	28.06.2025
Foglio/i	8					
Mappale/i	5813 Sub 1					
Indirizzo/località	Via Bartolomeo Colleoni					
Atto PGT interessato	Documento di Piano TAVOLA N. DP04 Carta dei Vincoli Piano dei Servizi ALL PS02-Atlante dei servizi esistenti e Schede ricognitive servizi esistenti Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 AZZONAMENTO					
Ambito Piano delle Regole	Art. 32 Tessuto residenziale di completamento					



SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che l'area di proprietà interessata dalla previsione Ve_04 (PARCO PUBBLICO) venga destinata a verde privato di pertinenza o in alternativa venga inserita nella destinazione di Ambiti Consolidati di completamento art. 32 al fine di rendere omogenea la destinazione urbanistica dell'intera area di proprietà.	Valutate le condizioni del contesto e verificata con l'Amministrazione l'effettiva possibilità di acquisizione nel PdS e la marginalità dell'areale stesso, si ritiene che la richiesta sia accoglibile e pertanto è possibile provvedere ad eliminare la previsione del verde pubblico.

PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO

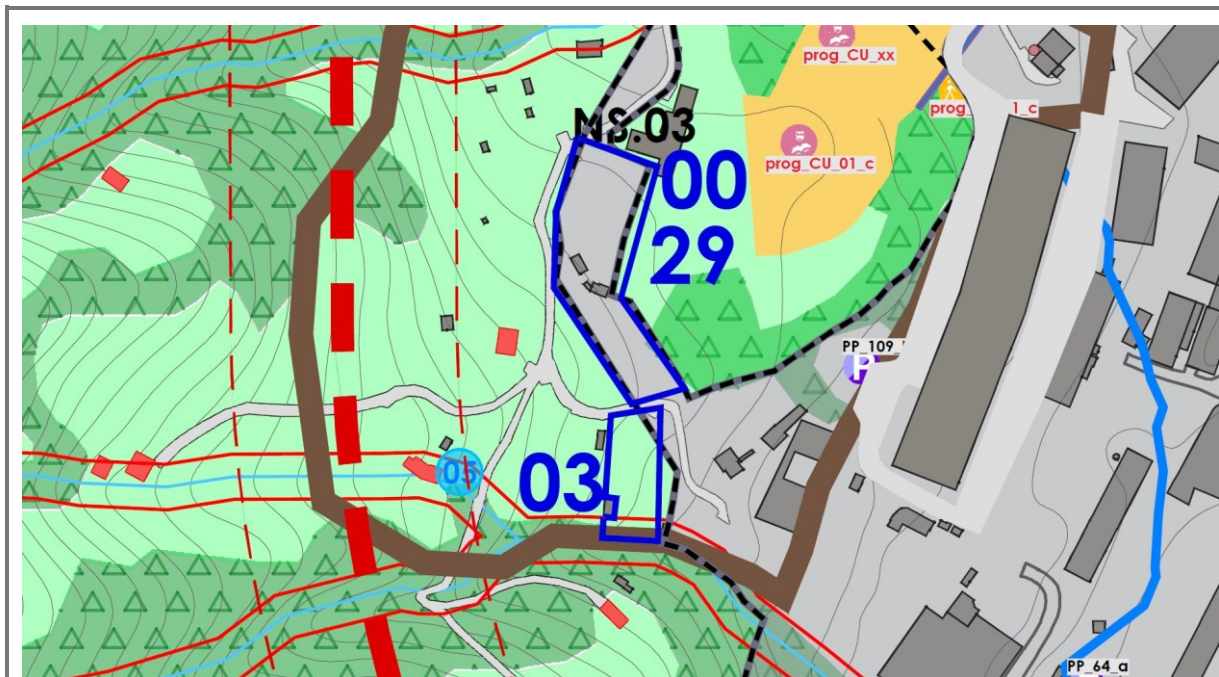
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	03	Prot.	4256	Data	04.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	03	Prot.	4256	Data	04.07.2025
Foglio/i	4					
Mappale/i	5338					
Indirizzo/località	Via Tagliati					
Atto PGT interessato	Documento di Piano Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 AZZONAMENTO					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che il mappale in oggetto diventi tutto agricolo	Si provvede ad effettuare una sovrapposizione con la mappa catastale al fine di individuare il corretto confine di proprietà e pertanto si può provvedere a rettificare l'azzonamento.



PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO

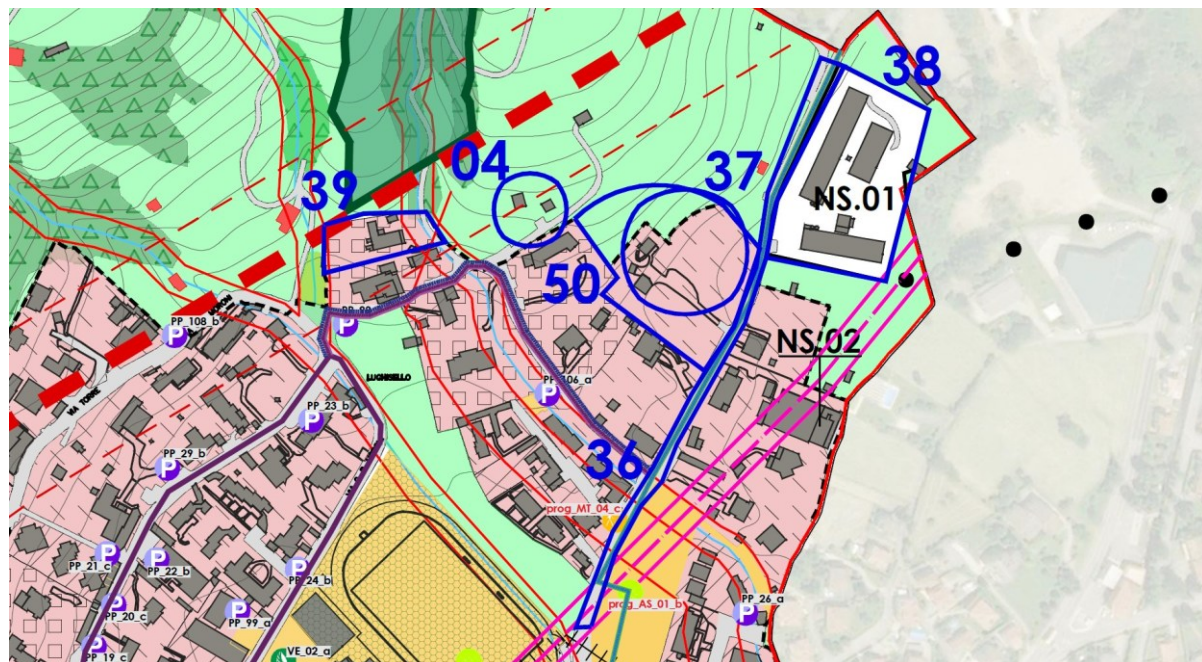
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE**

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	04	Prot.	4498	Data	14.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	04	Prot.	4498	Data	14.07.2025
Foglio/i	2					
Mappale/i	5877 - 4604 - 5866 - 3654					
Indirizzo/località	Via Lughisello					
Atto PGT interessato	Documento di Piano TAVOLA N. DP02b DP04 DP07 VAS01 Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 AZZONAMENTO					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede di inserire l'area all'interno degli "Ambiti consolidati residenziali del tipo Blocco isolato con giardino" di cui all'art. 33 delle NTA. L'attuale destinazione prevista dal PGT "Ambito agricolo della collina" (art. 39), impedisce infatti ogni tipo di trasformazione del suolo anche per la sola	Valutato il contesto in cui è situato l'immobile, si ritiene non modificabile l'azzonamento in quanto determinerebbe un'anomala rettifica esterna del perimetro del TUC. Si precisa che nel sistema ambientale sono ammesse strutture accessorie. Si provvederà in fase di



Variente PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

realizzazione di opere accessorie all'abitazione esistente.	approvazione a chiarire tale aspetto nelle Norme Tecniche di Attuazione.
---	--

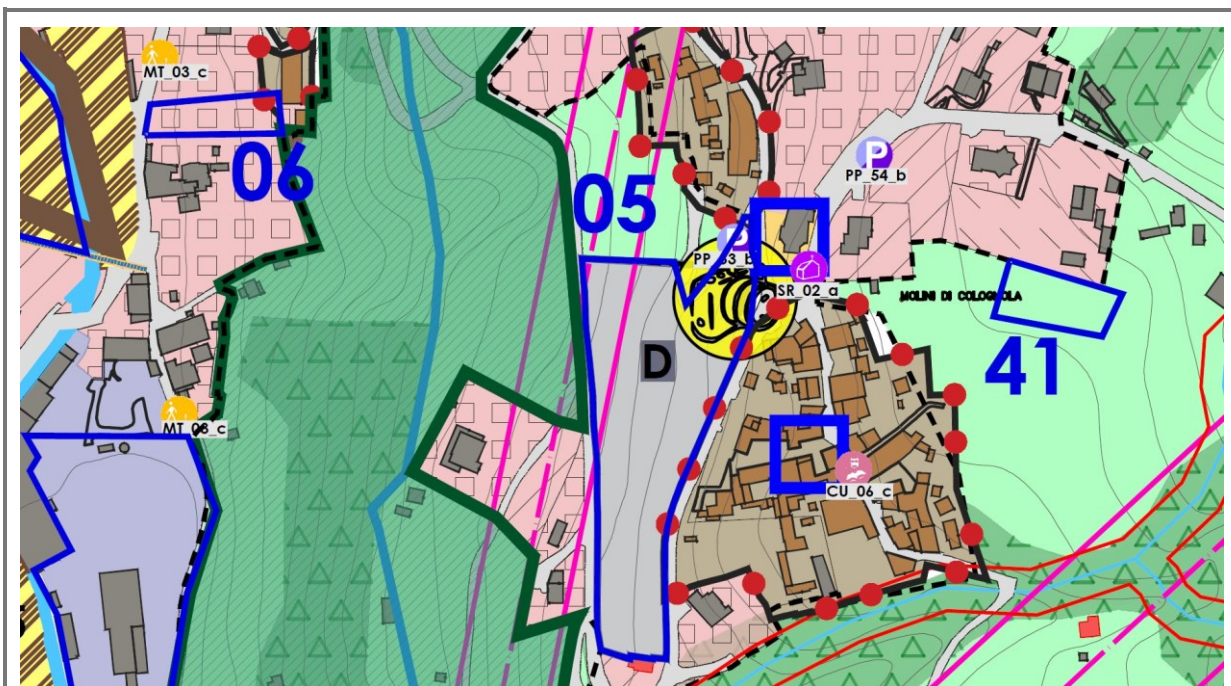
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	05	Prot.	4613	Data	19.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	05	Prot.	4613	Data	19.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	Vedasi atti del PL					
Indirizzo/località	PL FONTANA – Località COLOGNOLA					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 AZZONAMENTO					
Ambito Piano delle Regole	Art. 33.7					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede la riconfigurazione urbanistica dell'ambito P.L. "Fontana" come area di completamento urbanistico residenziale mantenendo le medesime potenzialità edificatorie, mantenendo le reti infrastrutturali già presenti e impegnandosi a riacquisire le aree prospicienti le attuali proprietà (non più	Dati i principi ispiratori del presente Piano e le linee programmatiche dettate dall'Amministrazione, si ritiene congruo prorogare i termini di validità della Convenzione fino al termine di validità del presente PGT, estendendo dunque le tempistiche di attuazione del PL.



funzionali per la progettata strada) già cedute al Comune con convenzione.	
--	--

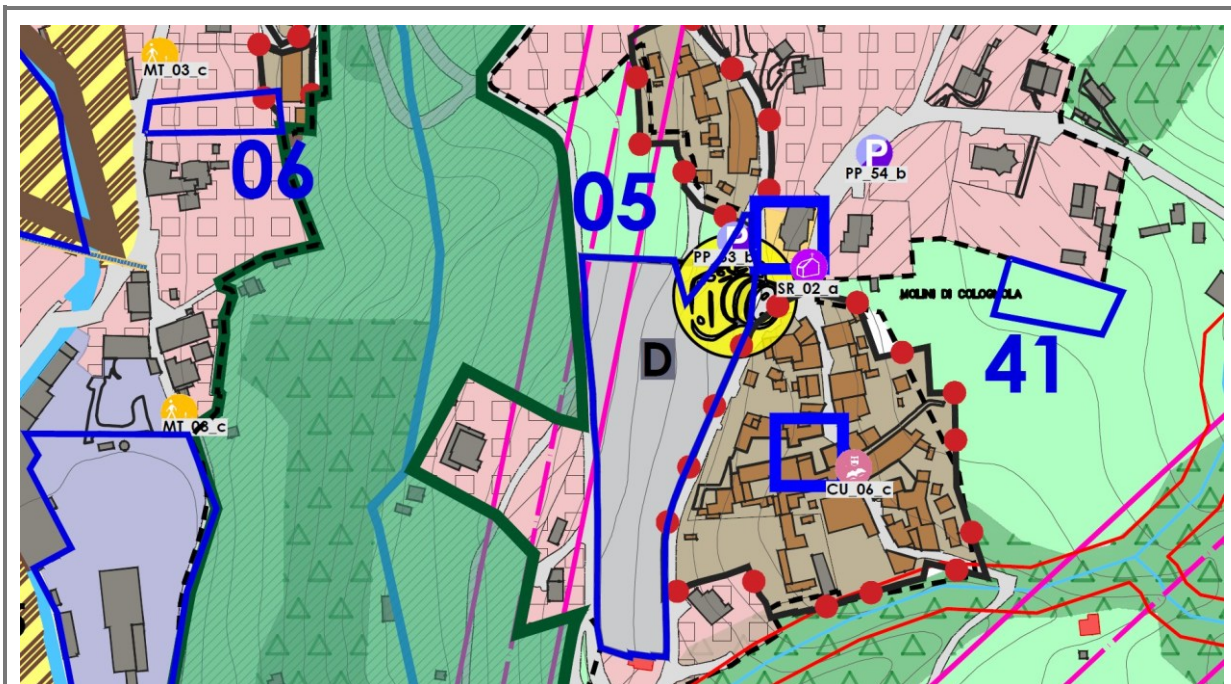
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	06	Prot.	4614	Data	19.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	06	Prot.	4614	Data	19.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	876					
Indirizzo/località	Via Valle					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 AZZONAMENTO					
Ambito Piano delle Regole	ART. 31 "Tessuto residenziale esistente (alta densità)" ART. 32 "Tessuto residenziale di completamento (media densità)"					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che il mappale 876 fg. 9 venga stralciato dall'ambito "Tessuto residenziale a blocco isolato con giardino (bassa densità)", affinché venga riclassificato come "Tessuto residenziale esistente (alta densità)" di cui all'art. 31 oppure, in subordine, "Tessuto residenziale di completamento (media densità)" di cui all'art. 32 al fine di aggiornare la destinazione	Rivalutate le condizioni del contesto, si ritiene la richiesta parzialmente accoglibile assegnando alla proprietà il tessuto residenziale a media densità e prevedendo come modalità di attuazione il PdCC per gli interventi.



urbanistica dell'area di proprietà, composta anche dai mappali 471, 474, 475, 477, 876 e 877 e renderla coerente con l'intervento edilizio previsto.

PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO



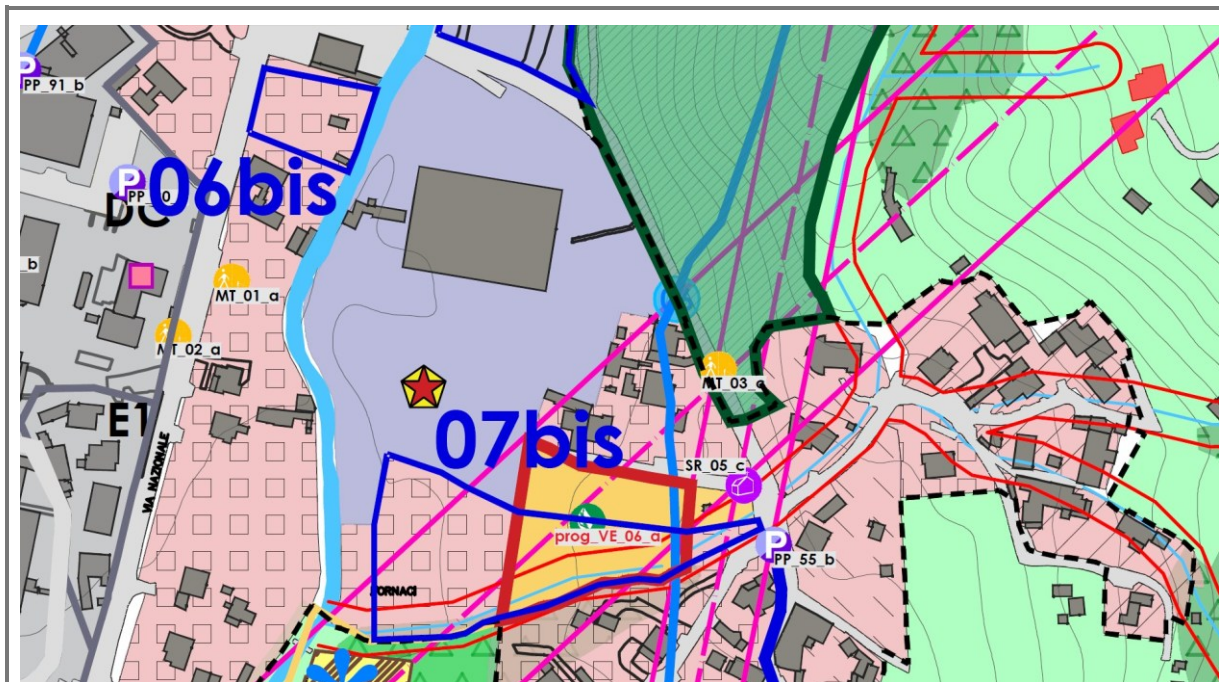
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	06bis	Prot.	4621	Data	19.07.2025
--------------	-----	-------	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	06bis	Prot.	4621	Data	19.07.2025
Foglio/i	(7) – 9					
Mappale/i	(2015) – 3862 3863					
Indirizzo/località	Via Nazionale					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole	TRI "tessuto residenziale a blocco isolato con giardino"					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede di poter ampliare la destinazione dell'area, oltre che residenziale, anche commerciale o di medio piccolo artigianato come già avviene su lotti confinanti.	Dal punto di vista tecnico si tratta di una zona inserita si a ridosso di aree produttive ma al contempo in zona residenziale; si ritiene opportuno accogliere eventualmente inserendo nell'ambito una NS. Si precisa comunque che negli ambiti residenziali sono generalmente ammesse le attività produttive ricadenti in artigianato di servizio.



Variente PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	07	Prot.	4657	Data	22.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

OSSERVAZIONE	n°.	07	Prot.	4657	Data	22.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località						
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 AZZONAMENTO					
Ambito Piano delle Regole	Art. 38.5					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce una coerenza tra la legenda della Tav. PR01 e le NTA, in particolare per quanto riguarda il rimando sull'elaborato grafico all'art. 38.5 delle NTA relativamente al sistema ambientale e agli edifici ad uso extra-agricolo in ambito collinare, quando invece nelle NTA si passa direttamente dall'art. 38.4 all'art. 39, senza riportare il contenuto dell'art. 38.5, che risulta pertanto omissivo.	Trattandosi di mero errore si provvede alla correzione.

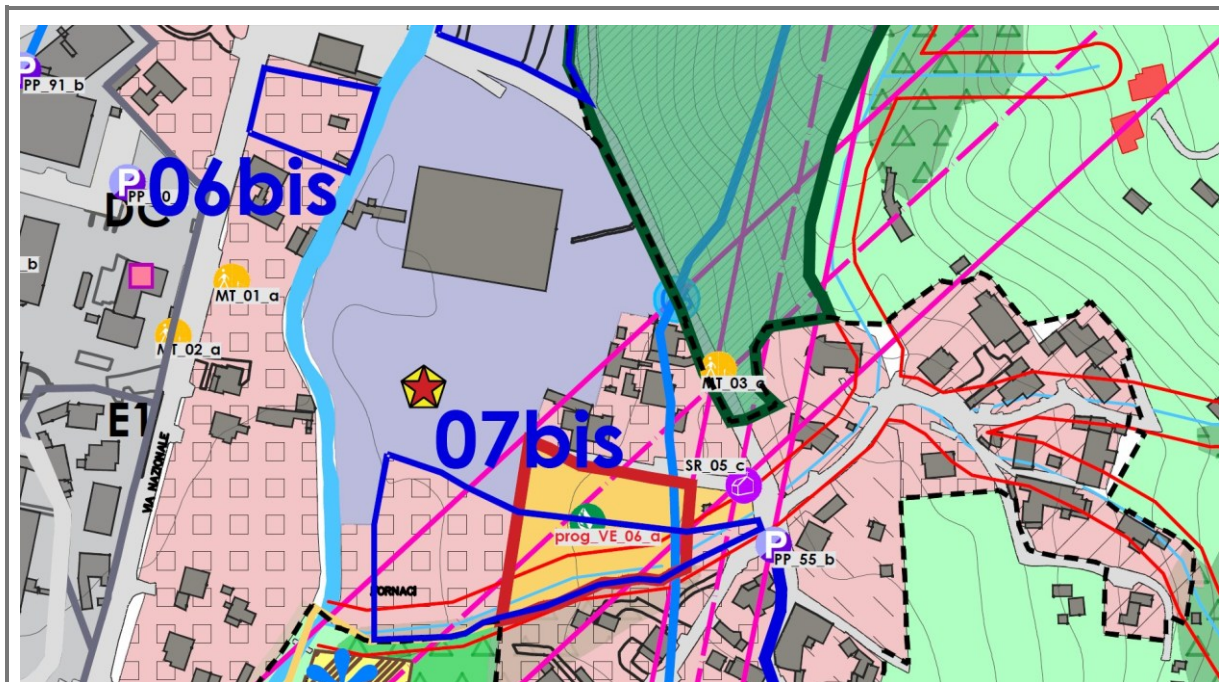
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	07bis	Prot.	4713	Data	24.07.2025
--------------	-----	-------	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	07bis	Prot.	4713	Data	24.07.2025
Foglio/i	903					
Mappale/i	416 417 689					
Indirizzo/località	Via Fornace					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole	"Ambiti destinati a servizi - Servizi di progetto" "Tri - Tessuto residenziale a blocco isolato con giardino"					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede di classificare l'intera proprietà nel "Sistema ambientale ambito agricolo della collina", giudicato più conforme al sito in oggetto	Rivalutate le condizioni proprie del contesto si ritiene accoglibile quanto richiesto.

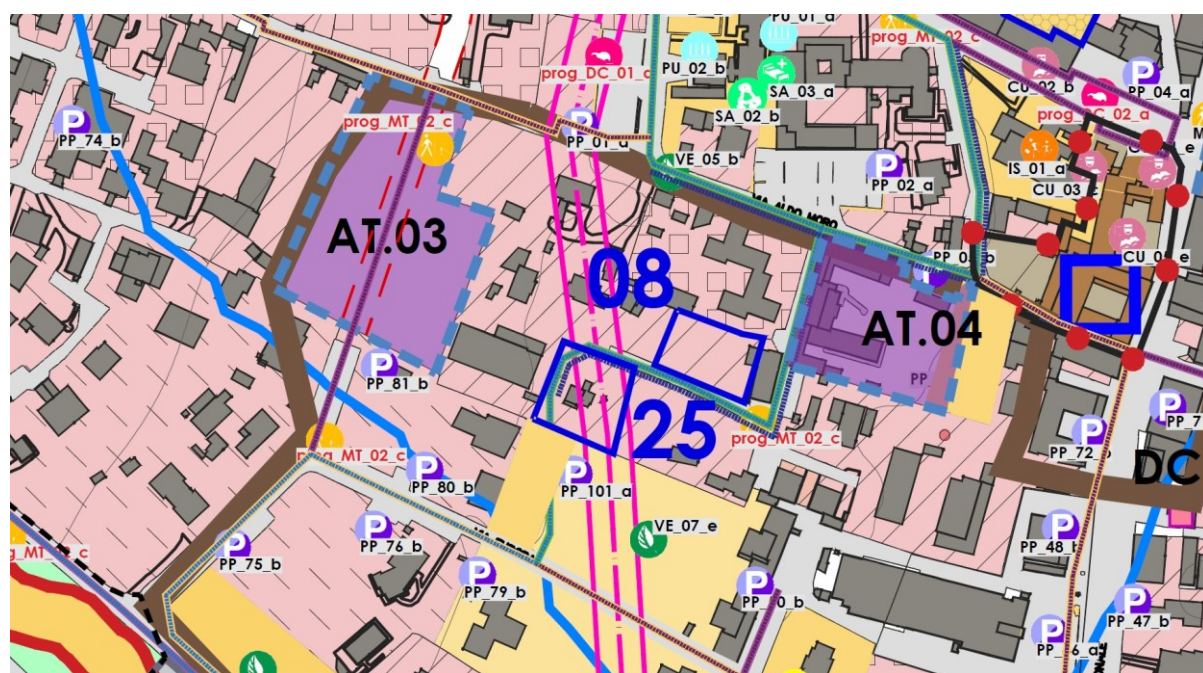


ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	Proposta tecnica modificata con il riservare un'area marginale 400 mq circa per parcheggi
---	---

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

OSSERVAZIONE	n°.	08	Prot.	4743	Data	25.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------



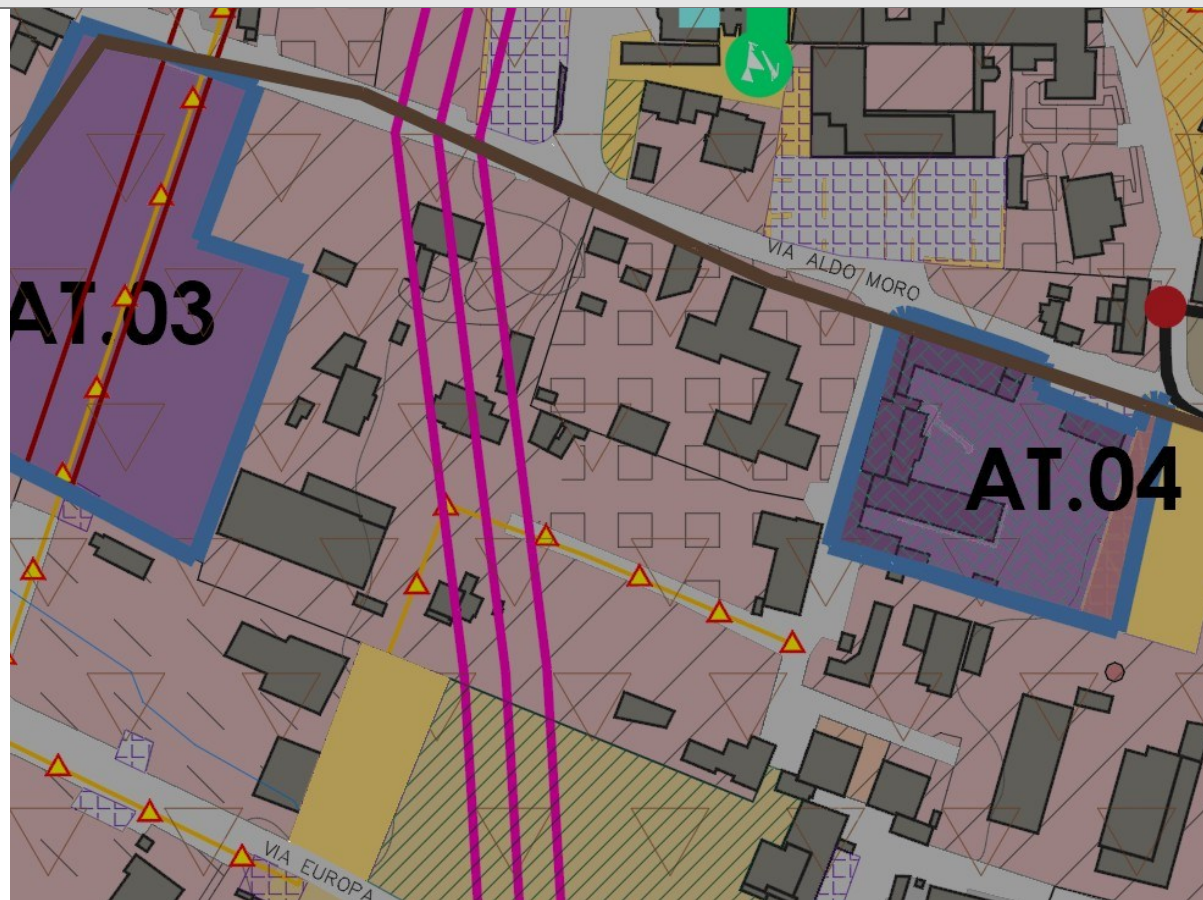
Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	08	Prot.	4743	Data	25.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	2569					
Indirizzo/località	Via dei Mille					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 AZZONAMENTO					
Ambito Piano delle Regole	Art. 31 E ART. 33					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che il mappale in oggetto, oggi identificato urbanisticamente come "Ambiti residenziali consolidati esistenti" di cui all'art. 31 delle NTA, sia riconosciuto come "Ambiti residenziali consolidati - blocco isolato con giardino" di cui all'art. 33.	Si ritiene accettabile l'estensione del medesimo azionamento limitrofo relativo al Blocco isolato con giardino di cui all'art. 33.



PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO



ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	09	Prot.	4786	Data	28.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

OSSERVAZIONE	n°.	09	Prot.	4786	Data	28.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località	VIA CAVOUR					
Atto PGT interessato	Piano dei Servizi					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce che il percorso ciclo-pedonale lungo Via Cavour sia adeguatamente dimensionato in larghezza per permetterne la corretta e sicura fruizione in entrambi i sensi di marcia.	Tra le indicazioni dell'Amministrazione fin dall'impostazione del Piano vi è quella di promuovere e sostenere la mobilità ciclo-pedonale; pertanto, qualsiasi proposta in tal senso è ben accoglibile al fine di concretizzare l'impegno in questa direzione.

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	10	Prot.	4787	Data	28.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

OSSERVAZIONE	n°.	10	Prot.	4787	Data	28.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località	VIA ALDO MORO					
Atto PGT interessato	Piano dei Servizi					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce che il percorso ciclo-pedonale lungo Via Aldo Moro sia adeguatamente dimensionato in larghezza per permetterne la corretta e sicura fruizione in entrambi i sensi di marcia.	Tra le indicazioni dell'Amministrazione fin dall'impostazione del Piano vi è quella di promuovere e sostenere la mobilità ciclo-pedonale; pertanto, qualsiasi proposta in tal senso è ben accoglibile al fine di concretizzare l'impegno in questa direzione.

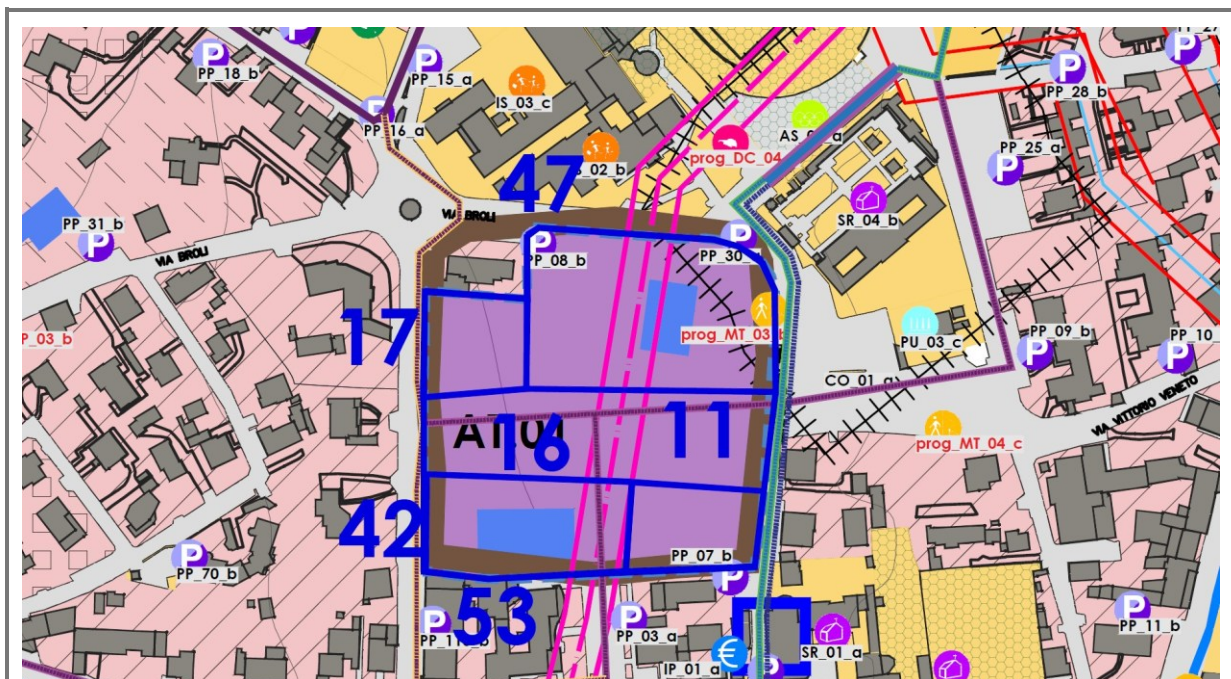
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	11	Prot.	4788	Data	28.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	11	Prot.	4788	Data	28.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	59					
Indirizzo/località	VIALE RIMEMBRANZE					
Atto PGT interessato	Piano dei Servizi Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole	AT01					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Facendo seguito all'istanza già inoltrata prot. n. 4885 del 13-10-2020, si chiede che il mappale in oggetto venga inserito in "zona di completamento convenzionata" o ambito autonomo nel rispetto della previsione di standard urbanistici, al fine di attivare una procedura edificatoria autonoma, senza dover continuare a rimanere incluso nell'ambito AT 01	La presente osservazione viene valutata unitamente alle altre pervenute relativamente all'AT01 al fine di individuare una possibilità tecnica qualificatoria che consenta, in modo ulteriormente efficace, di conseguire l'obiettivo di una attuazione per sub comparti.



Variante PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

(vista la sua posizione marginale) da molti anni bloccato da questioni legali.	Alla luce di quanto sopra, ma considerata la necessità di “regolare” l’attuazione asincrona mediante un quadro pianificatorio unitario, si propone di integrare la norma dell’AT01 prevedendo che l’AC si doti di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica che definisca i perimetri dei sub comparti e per ciascuno il quadro delle aspettative in termini di dotazioni ed opere di urbanizzazione che saranno la base per la singola convenzione dei diversi PdCC.
--	---

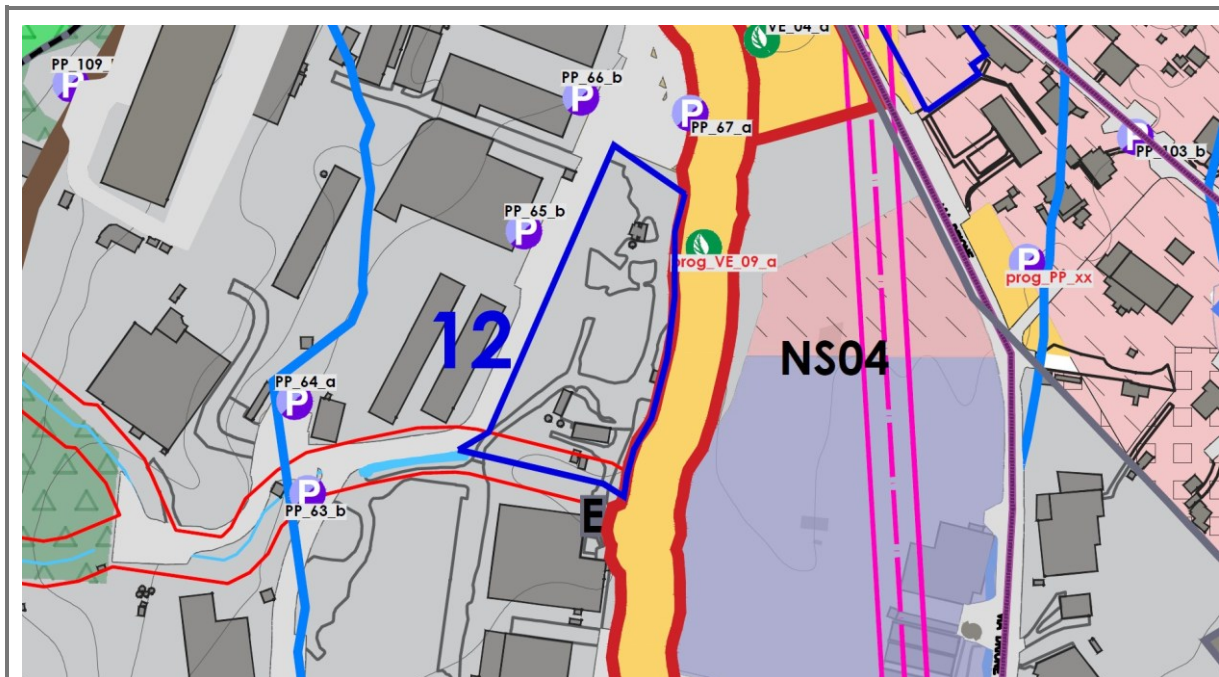
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	12	Prot.	4791	Data	28.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	12	Prot.	4791	Data	28.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	217-5807-5808-5810-5811-5812					
Indirizzo/località	VIA PRATO PIEVE					
Atto PGT interessato	TAV. 4 CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA TAV. 5 CARTA PAI- PGRA VARIANTE					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che la fascia di rispetto del torrente Drione, che risulta essere analoga a quella del PGT vigente, venga ridotta come anticipato nei recenti colloqui per permettere un domani la realizzazione di un secondo capannone oltre quello già in itinere.	Sentito il Geologo per il parere di competenza, si rimanda alla proposta di controdeduzione del medesimo.



Dopo ripetuti contatti sia telefonici sia via mail con i responsabili del Settore Territorio – Pianificazione Comunale e Provinciale – Studi geologici-idraulici della Regione Lombardia, mi è stata data conferma che lo Studio del Cherio e dei suoi affluenti eseguito dallo studio Taccolini-Majone, per quanto riguarda il territorio di Casazza, il PGRA sul Reticolo Secondario Collinare Montano (RSCM), cioè il torrente Drione, conferma la classificazione precedente, associando alle aree P2/M (aree a pericolosità media) alle aree Eb (elevata pericolosità) e P1/L (pericolosità bassa) alle aree Em (aree a pericolosità media o moderata), in base ai vari tempi di ritorno (100,200 – 500 anni).

Purtroppo le aree Eb pur se classificate in **classe 3 di fattibilità geologica**, sono normate dall'Art. 9 del NTA del PAI che consentono solamente:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;

Ciò, nonostante che la **Tabella 2: Correlazione tra classi di Pericolosità, classi di Fattibilità geologica per le azioni di piano e voci della legenda PAI**, allegata alla DRG n. 2616 del Novembre 2011, vi attribuisca la **classe 3 di fattibilità geologica**.

Pertanto, per un eventuale possibile declassamento dell'area Eb è necessario eseguire uno studio specifico di maggior dettaglio dell'area con la metodologia indicata nell'**Allegato 4** alla citata DGR, inerente le "Procedure per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da esondazione" secondo le quali "All'interno delle aree esondabili individuate devono essere delimitate zone a diverso livello di pericolosità idraulica, sulla base, in particolare, dei tiranti idrici e delle velocità di scorrimento" della citata DGR, validato dalla Regione Lombardia.

Osservazione non accoglibile

Serate, 7 ottobre 2025

Dott. Ezio Granata

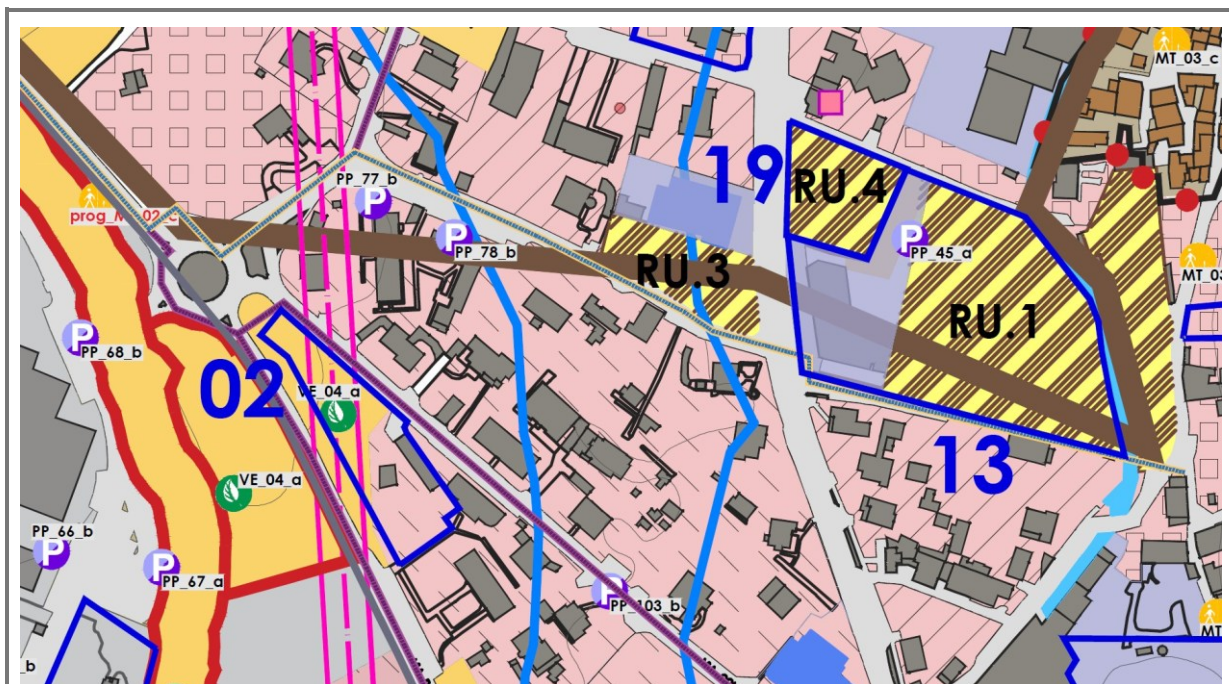
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
	X	RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
	X	RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	13	Prot.	4792	Data	28.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	13	Prot.	4792	Data	28.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	1862-5619-5620-5621					
Indirizzo/località	VIA NAZIONALE					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che, stante l'area di cui ai mappali in oggetto, la parte classificata come "RU.1" diventi "produttivi consolidati" come il resto della proprietà e "zona di completamento residenziale"; in alternativa si ampli la zona "produttivi consolidati" esistente dagli attuali 3.600 mq a 4.540 mq	Valutato il contesto, si ritiene parzialmente accoglibile la richiesta provvedendo alla ripermimetrazione del comparto RU.1 ed attribuendo al medesimo una Volumetria Definita congrua alle richieste ed all'edificato esistente, specificando le destinazioni possibili ulteriori produttiva e



Variante PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

	residenziale. L' articolazione dei differenti pesi insediativi sarà definita nel PdCC. La presente da leggere integrata dall'osservazione n° 51 indicando per questo e per gli altri comparti di Rigenerazione Urbana le destinazioni ammesse e non secondo la medesima modalità agli altri ambiti del PdR.
--	---

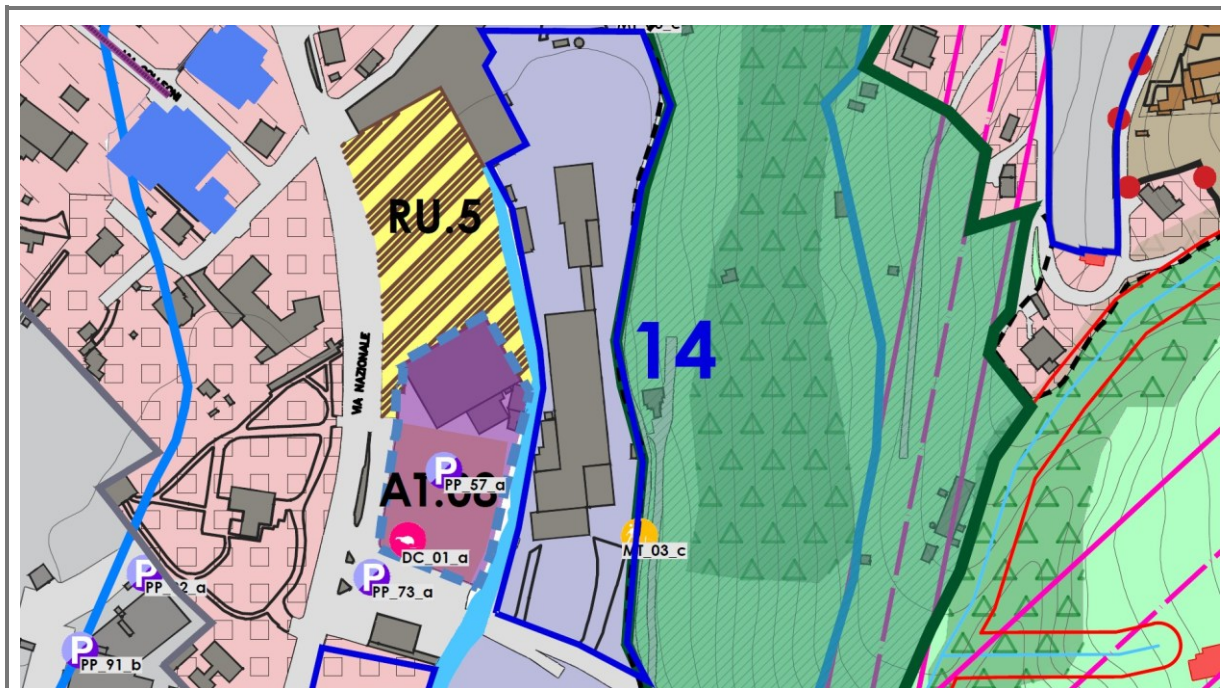
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	14	Prot.	4793	Data	28.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	14	Prot.	4793	Data	28.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	448-926-1029-927-1308					
Indirizzo/località	VIA FORNACE					
Atto PGT interessato	TAV. 4 CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA TAV. 5 CARTA PAI-PGRA VARIANTE					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede l'eliminazione dell'asta fluviale e della relativa fascia di rispetto che attraversa la proprietà come rappresentato sulla cartografia del nuovo PGT. Si riscontra infatti uno sdoppiamento del percorso del fiume Cherio e conseguentemente delle fasce identificate con la classe R4 (rischio molto elevato): un'asta in particolare taglia la proprietà in corrispondenza	Sentito il parere specialistico del geologo si riporta la proposta di controdeduzione inerente al tema sollevato:



del piazzale di manovra dei capannoni, dove non vi è traccia di passaggio di corso d'acqua, penalizzando la proprietà per un possibile ampliamento dell'azienda.

Quanto riportato nei due elaborati non costituisce uno sdoppiamento del F. Cherio bensì solo una classificazione di Rischio Idraulico derivante dalle risultanze dello Studio Gea, con verifiche idrauliche che hanno riguardato la "Valutazione delle condizioni di rischio nelle aree classificate come "fascia C delimitata dal limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" sul Fiume Cherio in Comune di Casazza (BG), dallo Studio Taccolini-Maione, recepito dalla Regione Lombardia, nel quale sono state introdotte le fasce PAI lungo il F. Cherio ed individuate le Aree allagabili del PGRA, sia sul Reticolo idrico principale (RIP) che su I Reticolo Secondario collinare Montano (RSCM).

Le verifiche idrauliche dello Studio GEA sono state effettuate con riferimento alla DGR 30 novembre 2011 n. IX/2616 "Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio", in attuazione dell'art. 57, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 1", con la metodologia indicata nell'Allegato 4, inerente le "Procedure per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da esondazione" secondo le quali "All'interno delle aree esondabili individuate devono essere delimitate zone a diverso livello di pericolosità idraulica, sulla base, in particolare, dei tiranti idrici e delle velocità di scorrimento."

Da tali verifiche ne è derivata una modifica dello Studio Taccolini-Maione, con eliminazione delle aree allagabili del PGRA sul RIP e la seguente valutazione del rischio idraulico e conseguente correlazione in termini di Fattibilità geologica

Classe di rischio	Colore	Classe di Fattibilità Geologica	Colore
R1 - moderato		3 – Consistenti limitazioni	
R2 - medio		3 – Consistenti limitazioni	
R4 – molto elevato		4 – Gravi limitazioni	

L'osservazione non è accoglibile in quanto la cartografia è stata male interpretata.

Seriate, 7 ottobre 2025

Dott. Ezio Granata

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
	X	RESPINTA



**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE**

ESITO FINALE

ACCOLTA

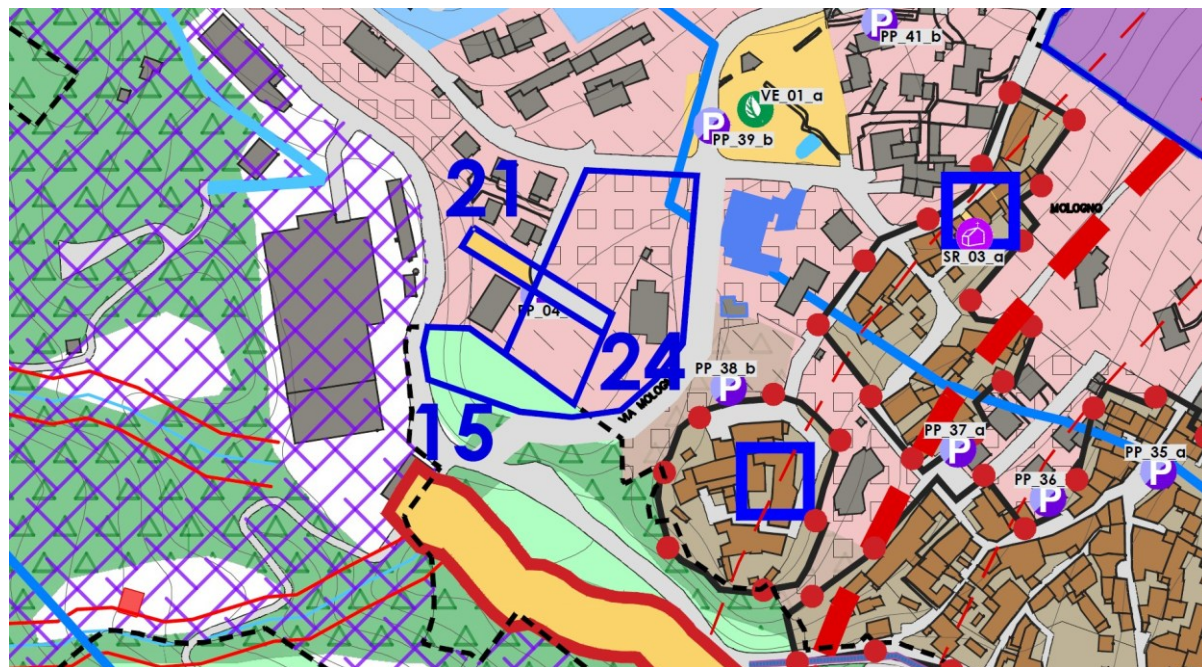
ACCOLTA PARZIALMENTE

X

RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	15	Prot.	4794	Data	28.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	15	Prot.	4794	Data	28.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	5736-5314-5733-5744					
Indirizzo/località	VIA MOLOGNO					
Atto PGT interessato	TAV. 4 CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede la ridefinizione del perimetro della strada Via Malogno e la modifica della classe geologica: si riscontra cartograficamente una rappresentazione sommaria non fedele ai luoghi e, inoltre, la morfologia dei luoghi non farebbe presagire una condizione geologica particolarmente delicata.	Anche per tale osservazione, trattandosi di osservazione attinente al solo tema geologico, si riporta la proposta di controdeduzione del Dott. Ezio Granata:



Per quanto riguarda la cartografia stradale di Via Mologno, la stessa deriva dai rilievi aerofotogrammetrici del territorio di Casazza.

Circa la classificazione della zona di scarpata con classe di fattibilità geologica **4c**, da una più dettagliata analisi geomorfologica la stessa viene declassata parzialmente a **classe 3b**, e **classe 2**.

Relativamente alla **Tav. 6 – Rischio idraulico PGRA-PAI**, l'area a indicata non è gravata da nessuna tipologia di Rischio.

L'osservazione viene parzialmente accolta.

Seriate, 7 Ottobre 2025

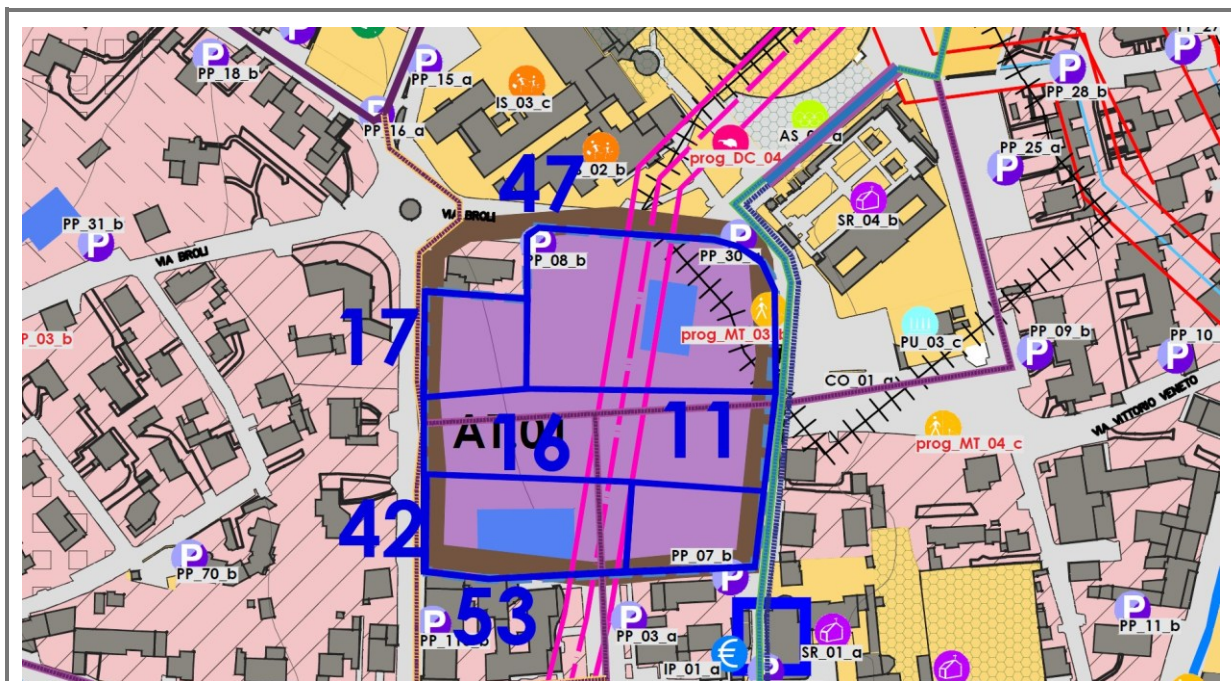
Dott. Ezio Granata

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

OSSERVAZIONE	n°.	16	Prof.	4795	Data	28.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	16	Prof.	4795	Data	28.07.2025
Foglio/i	MO/904					
Mappale/i	37					
Indirizzo/località	VIA DON OLDRATI					
Atto PGT interessato	Documento di Piano TAVOLA N. DP02 Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole	AT 01					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che: - il mappale in oggetto venga stralciato dall'AT01 in quanto autonomo e già urbanizzato, disponibile comunque a cedere circa 600 mq per l'attuazione del comparto; - al lotto venga attribuita una nuova zona urbanistica che favorisca lo svolgimento	La presente osservazione viene valutata unitamente alle altre pervenute relativamente all'AT01 al fine di individuare una possibilità tecnica qualificatoria che consenta, in modo ulteriormente efficace, di conseguire l'obiettivo di una attuazione per sub comparti.



dell'attività commerciale, sfruttando l'edificio esistente da anni inutilizzato.	Alla luce di quanto sopra, ma considerata la necessità di "regolare" l'attuazione asincrona mediante un quadro pianificatorio unitario, si propone di integrare la norma dell'AT01 prevedendo che l'AC si doti di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica che definisca i perimetri dei sub comparti e per ciascuno il quadro delle aspettative in termini di dotazioni ed opere di urbanizzazione che saranno la base per la singola convenzione dei diversi PdCC.
--	---

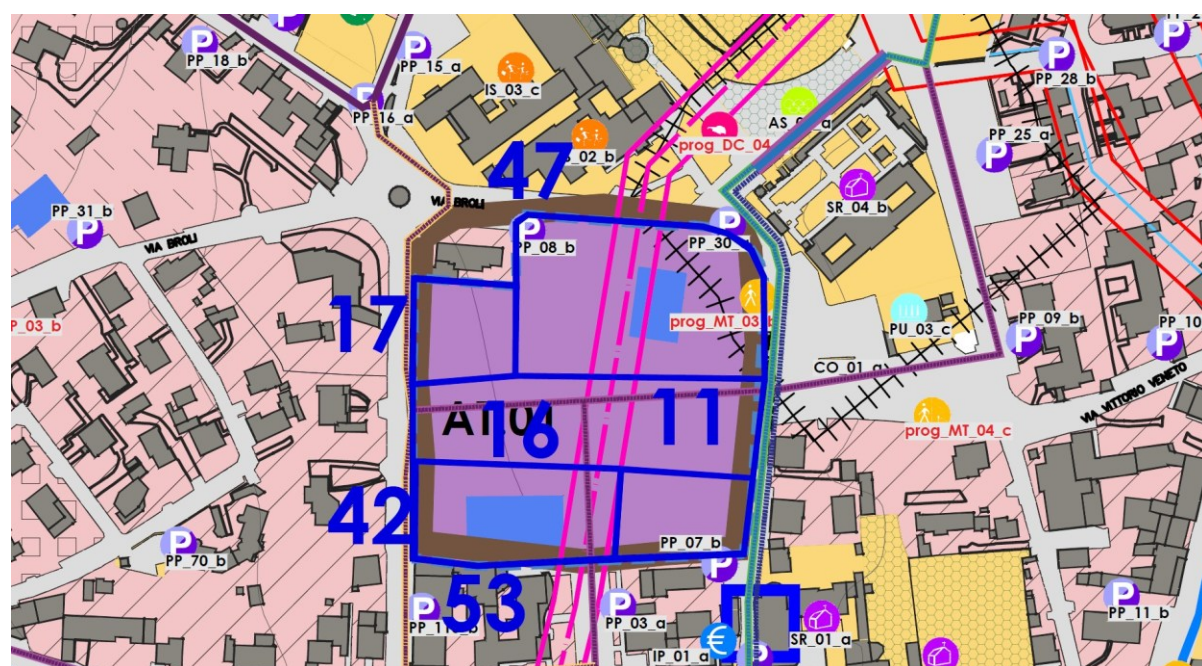
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La valutazione viene formulata in considerazione del protocollo d'intesa sottoscritto fra l'Amministrazione Comunale e la Logistica Gamba srl ed in particolare: -potranno essere realizzati gli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, lett. a), b), c), d) ed e) sul fabbricato di proprietà della Proponente, nel rispetto degli indici e parametri edificatori dello stato di fatto esistente, tramite Permesso di Costruire Convenzionato, senza necessità di adesione a un piano attuativo; -destinare il fabbricato esistente all'uso artigianale e commerciale (compresa la possibilità di insediare medie strutture di vendita); - scomputare la superficie dell'area ceduta al Comune a titolo gratuito per la realizzazione della pista ciclopeditonale dagli standard che saranno, eventualmente, dovuti su future modifiche dell'attuale destinazione d'uso; - realizzare un accesso pedonale diretto dalla proprietà della Proponente alla pista ciclopeditonale di futura realizzazione; - accedere con mezzi pesanti al fabbricato di proprietà della Proponente, anche in deroga a eventuali divieti generalizzati di accesso all'area, sempreché il detto fabbricato non sia destinato alla logistica.
---	--



ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

OSSERVAZIONE	n°.	17	Prot.	4796	Data	28.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	17	Prof.	4796	Data	28.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	2422-3115					
Indirizzo/località	VIA DON OLDRATI					
Atto PGT interessato	Documento di Piano TAVOLA N. DP02 Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole	AT 01					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che l'area in oggetto, situata all'interno dell'AT01, mantenga i diritti di edificabilità come da PCC.	La presente osservazione viene valutata unitamente alle altre pervenute relativamente all'AT01 al fine di individuare una possibilità tecnica qualificatoria che consenta, in modo ulteriormente efficace, di conseguire l'obiettivo di una attuazione per sub comparti.



Variante PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

	Alla luce di quanto sopra, ma considerata la necessità di “regolare” l’attuazione asincrona mediante un quadro pianificatorio unitario, si propone di integrare la norma dell’AT01 prevedendo che l’AC si doti di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica che definisca i perimetri dei sub comparti e per ciascuno il quadro delle aspettative in termini di dotazioni ed opere di urbanizzazione che saranno la base per la singola convenzione dei diversi PdCC.
--	--

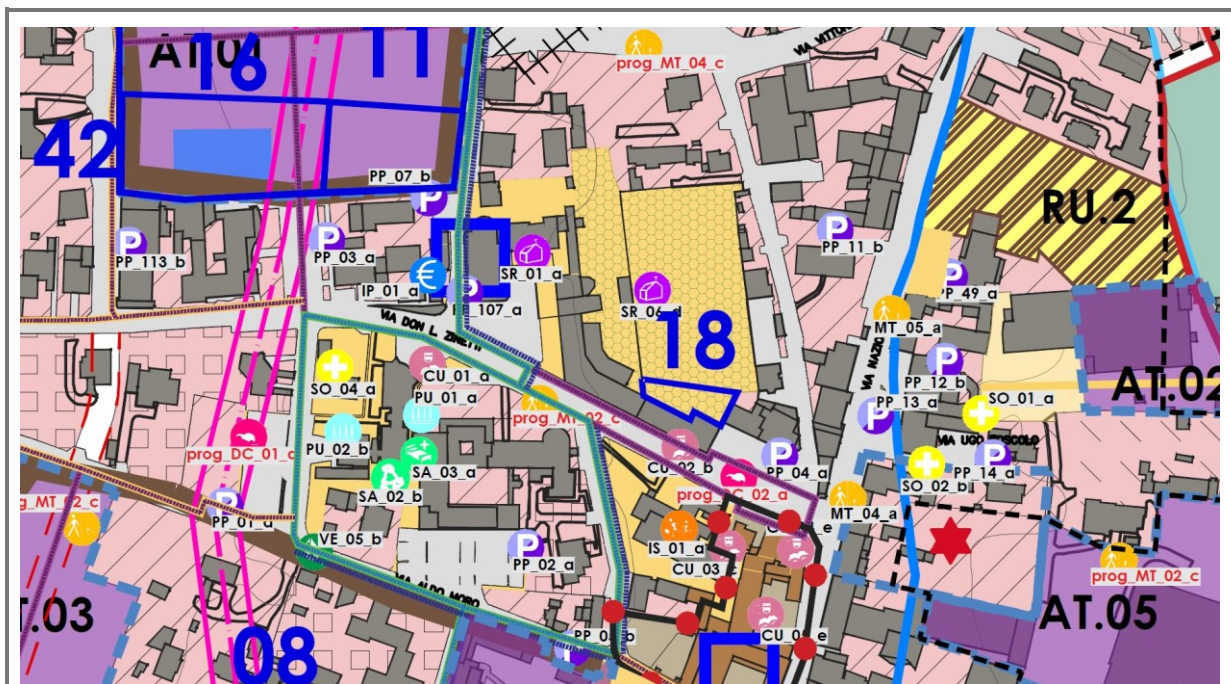
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	18	Prot.	4799	Data	28.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	18	Prot.	4799	Data	28.07.2025
Foglio/i	MO/904					
Mappale/i	1989-42 (Cinema e Commerciale)					
Indirizzo/località	PIAZZA DELLA PIEVE					
Atto PGT interessato	Piano dei Servizi TAVOLA N. PS01 Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede la possibilità di prevedere una SLP di ampliamento una tantum di circa 60/70 mq, da realizzarsi fuori sagoma sul cortile interno, per l'adeguamento dei servizi igienici e la realizzazione di un locale accessorio al campo.	La richiesta è accoglibile e viste le necessità di miglioramento funzionale ed abbattimento barriere architettoniche si ritiene congruo assegnare una SL di ampliamento pari a 150 mq.



Variente PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

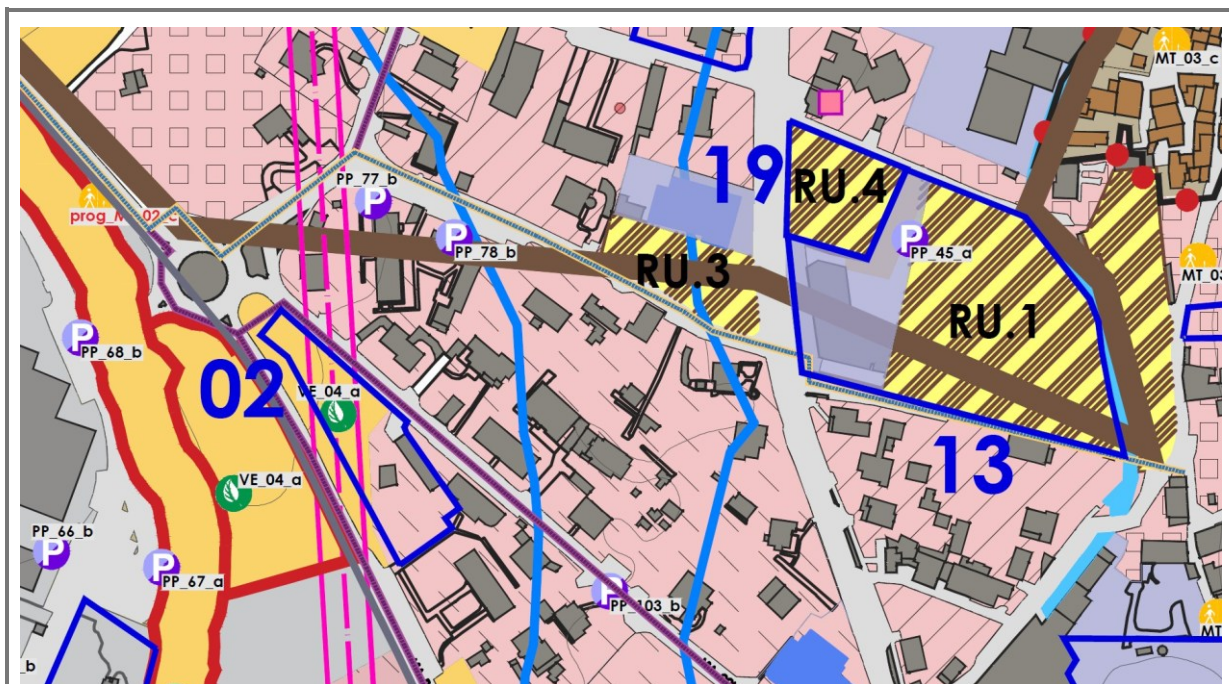
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	Si consiglia di presentare un Piano Attuativo in riduzione.
---	---

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	19	Prot.	4800	Data	28.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	19	Prot.	4800	Data	28.07.2025
Foglio/i	(MO/4) - 9					
Mappale/i	(5620 – 5621) - 63-1628-1629 Sub1e2-1631-1632-1776-1777-2054-2055					
Indirizzo/località	VIA NAZIONALE					
Atto PGT interessato	Documento di Piano ALL DP03 - SCHEDA 4 Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede: - venga corretta la perimetrazione della zona RU.4 estrapolando i mappali 5620 e 5621 fg. MO/4 in quanto estranei alla proprietà privata e destinati a passaggio e parcheggio pubblico;	Visto il contesto, si propone la seguente controdeduzione trattando i singoli punti: - Si ritiene accoglibile procedere alla correzione dei mappali erroneamente inclusi nel RU.4;



Variante PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

- il mantenimento delle norme indicate nell'art. 46 delle NTA vigenti con tabella specifica, indicando i volumi attuali, le destinazioni d'uso le premialità inserite; prevedere la potenziale ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione dell'edificio per un volume complessivo pari a 3.458 mc diversamente suddiviso in commerciale, terziario e residenziale.	- Trattasi di una differente impostazione comunicativa ma non di merito; - Si ritiene accoglibile la terza richiesta.
---	--

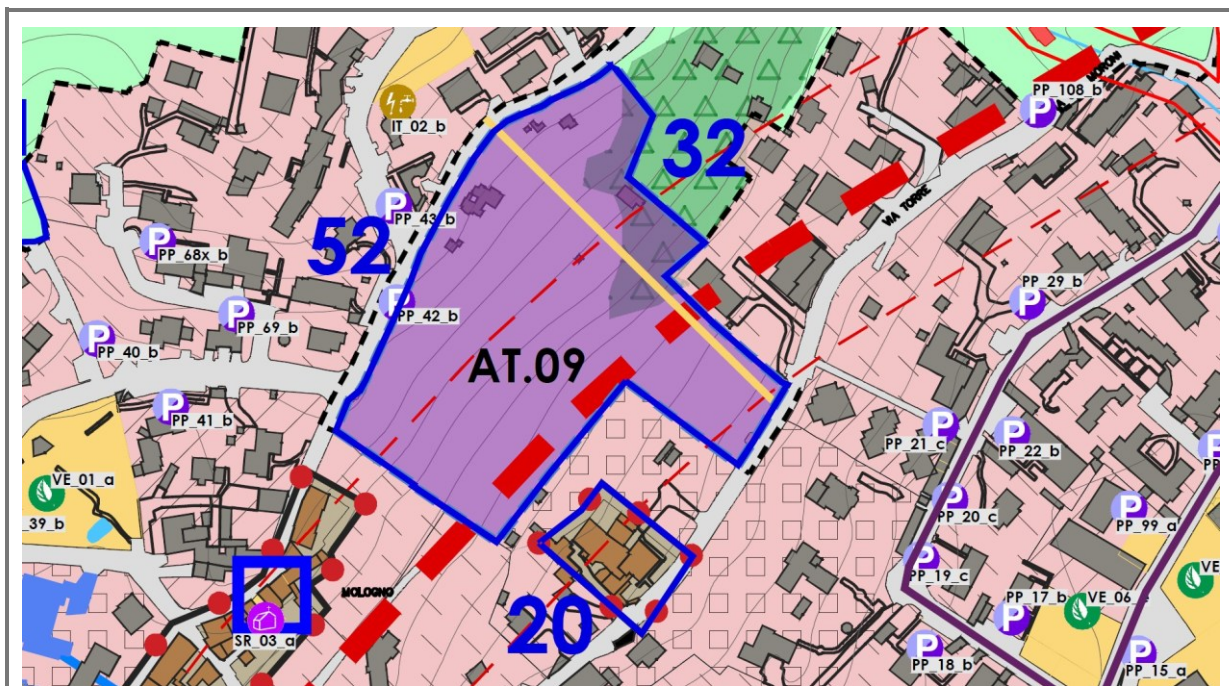
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	20	Prot.	4801	Data	28.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	20	Prot.	4801	Data	28.07.2025
Foglio/i	MO/1					
Mappale/i	1574 sub. 1-2					
Indirizzo/località	VIA TORRE					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole	Nucleo di Antica Formazione					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che l'edificio di cui al mappale in oggetto sia escluso dalla perimetrazione del NAF, coerentemente al Piano Particolareggiato del Centro Storico del PGT precedente allorché l'edificio non è stato mai stato oggetto di perimetrazione e specifica schedatura.	Valutate le caratteristiche architettoniche e tipologiche proprie dell'edificio, si ritiene accoglibile la richiesta e pertanto l'edificio verrà escluso dal perimetro del NAF.



PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO



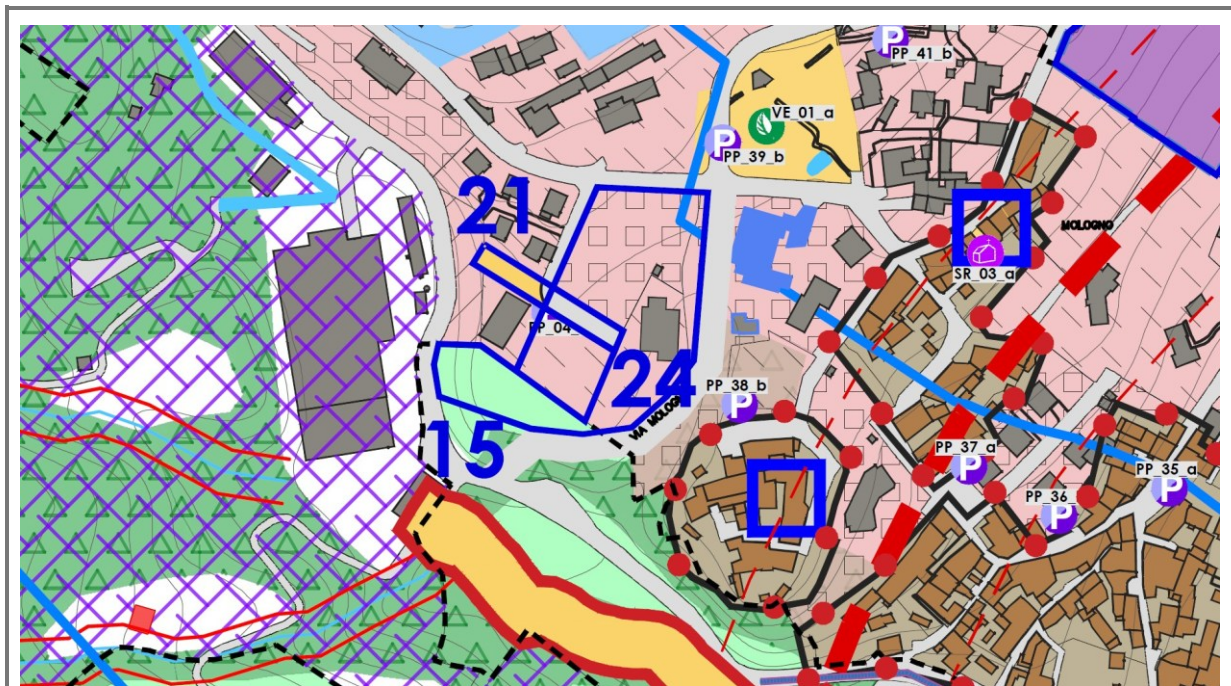
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	21	Prot.	4802	Data	28.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	21	Prot.	4802	Data	28.07.2025
Foglio/i	MO/4					
Mappale/i	5742-5823-5822					
Indirizzo/località	VIA FONTI					
Atto PGT interessato	Piano dei Servizi TAVOLA N. PS01-PS02 Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azionamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede la correzione di un errore grafico e cartografico riportando le destinazioni urbanistiche di cui al PDCC PE/2028/00006/PDC prot. 6601 del 19-12-2019, poiché nel PGT adottato l'area a servizio pubblico (parcheggi) è	Trattandosi di errore cartografico, si provvede a correggere quanto segnalato, riportando i giusti confini delle proprietà.



erroneamente indicata all'interno delle proprietà private e dei giardini pertinenziali.

PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO



ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	22	Prot.	4803	Data	28.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

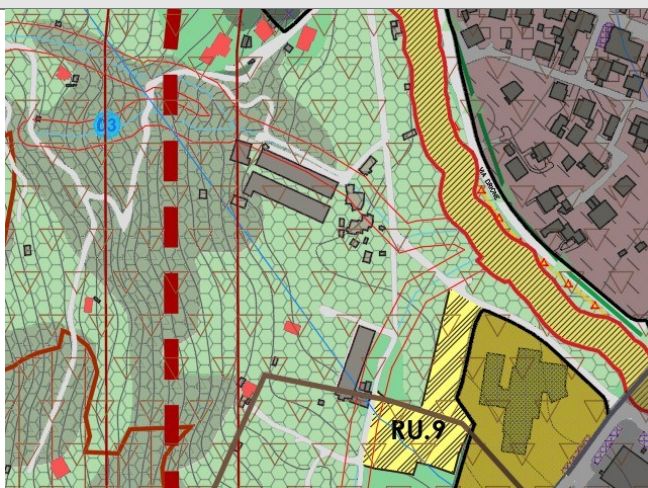
OSSERVAZIONE	n°.	22	Prot.	4803	Data	28.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località	LOCALITA' TAGLIATI E ZONA COLLINARE					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole	ART. 38.5 E 40.3					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce la modifica dell'Art. 40.3-A, considerando la ristrutturazione degli edifici extra agricoli in ambito collinare autorizzati, con onere di allaccio alla rete dei pubblici (sotto)servizi e loro mantenimento, in conformità alle norme vigenti: -SL fino a mq 70, ampliamento +30%; -SL da mq 71 a mq 120, ampliamento +20%; -SL da mq 121 a mq 220, ampliamento +15%.	Valutati, con riferimento al quesito, i criteri del Piano, si ritengono accoglibili le soglie proposte.
Si suggerisce la modifica della campitura dei capannoni dismessi in località Tagliati da campitura rossa (40.3-A) ad edifici dismessi in ambito agricolo (40.3-D).	Valutato il contesto e la natura dei capannoni si ritiene accoglibile e pertanto si propone la modifica della campitura.
Si suggerisce la modifica dell'Art. 40.3-C, considerando la ristrutturazione (anche con demolizione e ricostruzione) per edifici agricoli e non residenziali mantenendo gli stessi indici di cui all'Art. 40.3-A, ad esclusione delle stalle attive ed edifici agricoli non dismessi con SL superiore a mq 250; ammessa la conversione in turistico-ricettiva con aumento della SL del 20%, oltre alle destinazioni residenziali.	Si ritiene fuorviaria di un aumento del peso insediativo non supportato da servizi ed infrastrutture.
Si suggerisce la modifica e integrazione delle NTA, richiamando un regolamento futuro basato su uno studio approfondito dell'edilizia collinare (Piano cascade).	Seppur nelle norme non vi sia specifico accenno ad un Piano delle cascade con schedatura delle medesime, tale iniziativa è auspicabile.
Si suggerisce il recepimento delle indicazioni presentate in sede di CC per l'adozione del PGT in data 06/05/2025:	Sentito l'agronomo per gli opportuni chiarimenti, si ritiene doveroso specificare che la tavola ecologica non limita in alcun



-modifica generale della tavola ecologica (aree libere per condurre riqualificazione eco-paesistica) sulle effettive aree edificabili inquadrate nella Tav. PR01-Azzonamento; -integrazione articolo NTA per la destinazione e riqualificazione degli edifici ad uso industriale o dismessi in ambito extra-produttivo.	modo l'edificabilità dei suoli se ricompresi in aree edificabili, ma indica solamente azioni possibili attuabili nelle aree libere del TUC.
---	--

PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO



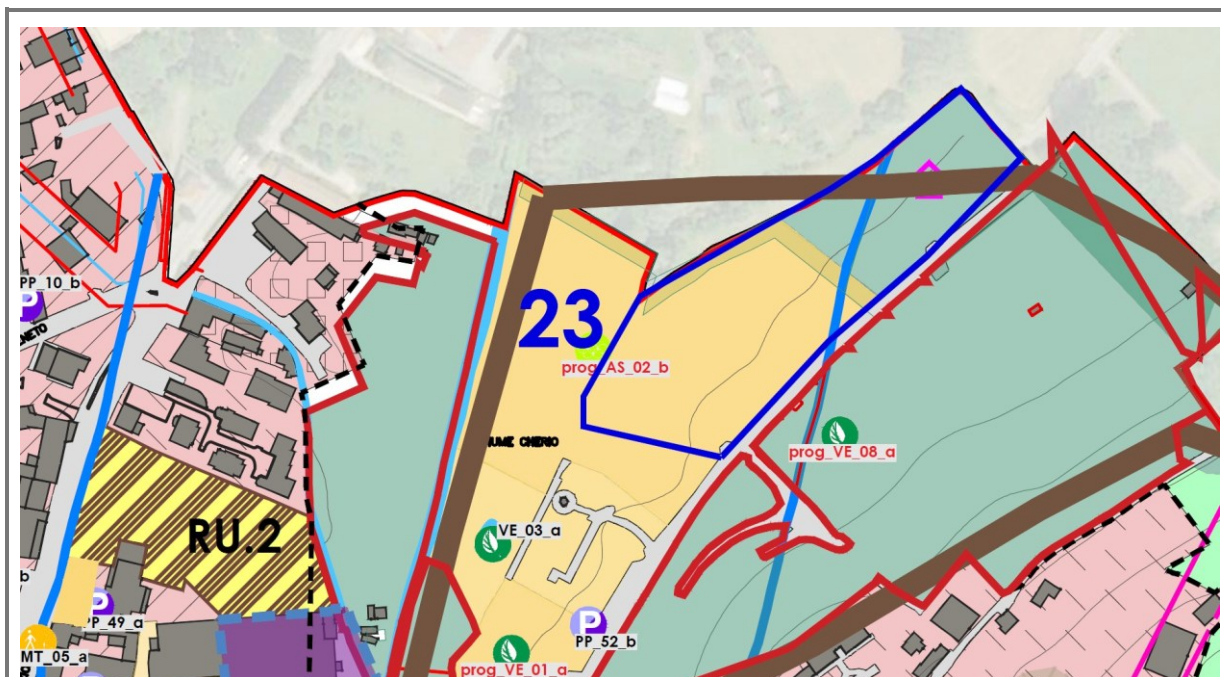
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	23	Prot.	4810	Data	29.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

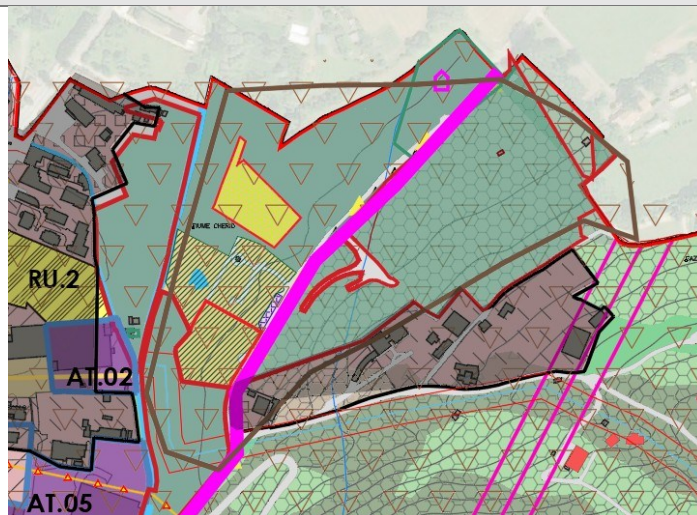
OSSERVAZIONE	n°.	23	Prot.	4810	Data	29.07.2025
Foglio/i	MC/9					
Mappale/i	1650-1651-1652-1653					
Indirizzo/località	VIA PIEVE, LOCALITA' CRAPA - ZONA PARCO MOLINI					
Atto PGT interessato	TAVOLE GEOLOGICHE Piano dei Servizi TAVOLA N. PS01- ALL PS02 Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azionamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede: - ampliamento dell'area agricola di proprietà (mappali 1652 e 1653), mantenendo i due cancelli carrai esistenti, tramite la modifica della destinazione urbanistica dei mappali 1650 e 1651 identificati nel PdS come "prog AS_02_b";	In accordo con quanto stabilito dai criteri alla base del Piano, si ritiene accoglibile modificare la destinazione pubblica, riducendola e lasciando solo una porzione a SP.



- di valutare la possibile cessione di una piccola parte del mappale 1650 di proprietà per la previsione futura di ampliamento del Parco dei Molini, pur mantenendo lo sfruttamento dell'area a prato stabile pianeggiante.

PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO



ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA

X

ACCOLTA

ACCOLTA PARZIALMENTE

RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ESITO FINALE

X

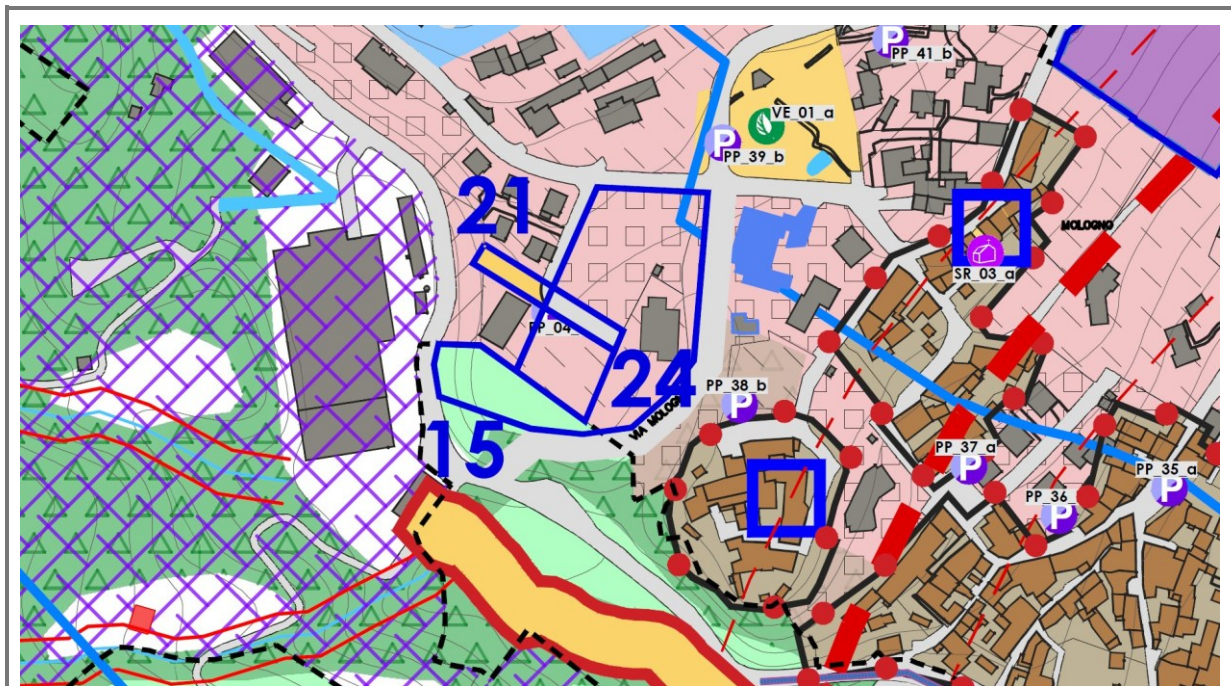
ACCOLTA

ACCOLTA PARZIALMENTE

RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	24	Prot.	4811	Data	29.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	24	Prot.	4811	Data	29.07.2025
Foglio/i	MO/4					
Mappale/i	5739-5737-5743					
Indirizzo/località	VIA FONTI					
Atto PGT interessato	TAVOLE GEOLOGICHE Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede, mantenendo la volumetria di cui alla PE/2018/0006/PDC del 19-12-2019 prot. 6601, la possibilità di sfruttamento del solo terreno per il futuro intervento edificatorio anche della porzione di terreno a fondo dei lotti attualmente azzonata come area agricola.	Salvo verifica geologica, dal punto di vista urbanistico l'osservazione risulta accoglibile.



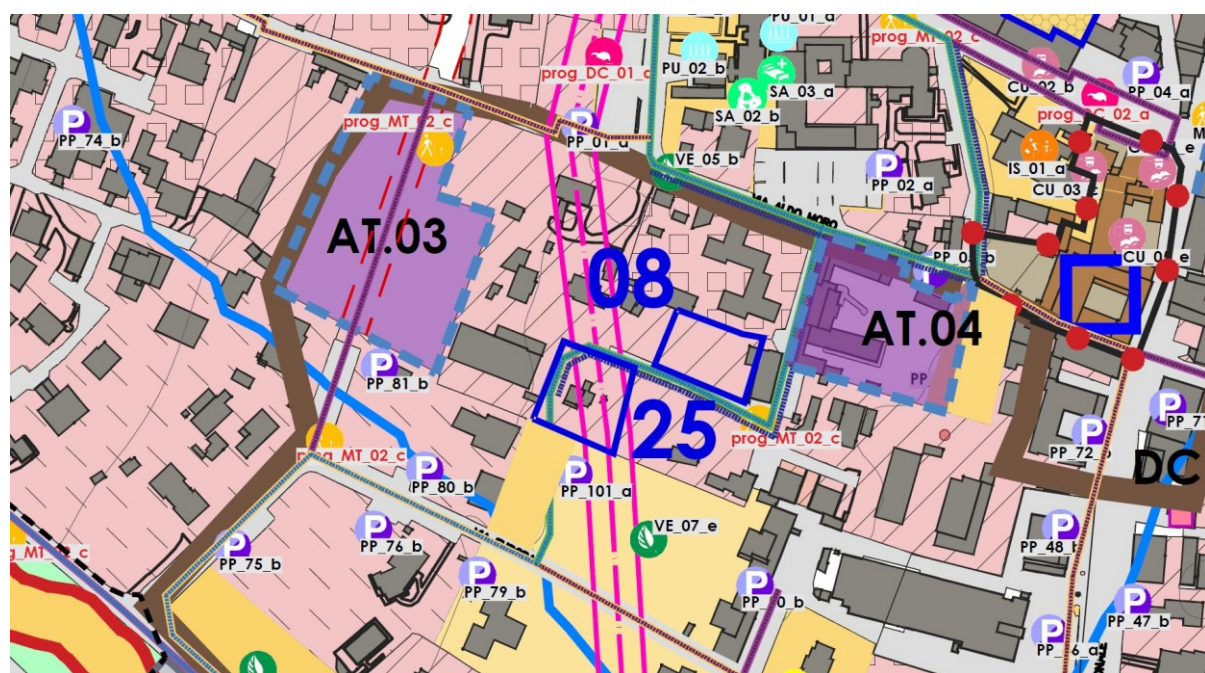
PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZIONAMENTO

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE**

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

OSSERVAZIONE	n°.	25	Prot.	4814	Data	29.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	25	Prof.	4814	Data	29.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	2758					
Indirizzo/località	Via dei Mille					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole	Ambiti consolidati residenziali esistenti					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che il mappale in oggetto, ricadente in "Ambiti consolidati residenziali esistenti" di cui all'art. 31 delle NTA, non abbia alcun indice fondiario e resti inedificabile così come nel precedente PGT, anche perché interessato dalla fascia di rispetto degli elettrodotti.	Alla luce anche delle limitazioni dovute alla presenza delle fasce di rispetto degli elettrodotti, si ritiene accoglibile inserire il mappale nel tessuto "Blocco isolato con giardino".



PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO



ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	26	Prot.	4829	Data	29.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

OSSERVAZIONE	n°.	26	Prot.	4829	Data	29.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località						
Atto PGT interessato	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, DP-PS-PR, Quaderno delle Norme Tecniche					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce che l'articolo "PR - Art. 14. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T." venga modificato sostituendo gli obblighi di ricorso a PA e a PdC determinati dal superamento di determinate soglie dimensionali di SL degli interventi di ristrutturazione, con quanto prescritto dalle norme regionali e nazionali ovvero ai casi in cui si renda necessario integrare le esistenti opere di urbanizzazione e quindi sia obbligatorio il ricorso a PA o in alternativa a PdC. Tutto ciò per rendere più semplice, veloce ed efficiente l'attuazione del PGT.	Si ritiene di confermare il disposto delle NTA adottate al fine di potersi dotare di attrezzature adeguate al miglioramento delle dotazioni pubbliche.
Si suggerisce che il comma 35.4. "Modalità d'intervento" dell'articolo "PR - Art. 35. TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA' venga modificato e che il ricorso a PdC sia confinato ai casi prescritti dalle norme regionali e nazionali ovvero alle fattispecie in cui si renda necessario integrare le esistenti opere di urbanizzazione e quindi sia obbligatorio il ricorso a PA o in alternativa a PdC. Tutto ciò per rendere più semplice, veloce ed efficiente l'attuazione del PGT.	Si richiama quanto al punto precedente, specificando inoltre che la ristrutturazione senza Cambio di destinazione è sempre possibile senza soglie dimensionali ed intervento diretto.
Si suggerisce che l'articolo "PR - Art. 35. TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA'" venga modificato eliminando il divieto generalizzato all'insediamento di aziende insalubri di prima classe nelle zone	Non accoglibile demandando ad eventuali procedure di SUAP in variante la condivisione della possibilità di insediare aziende insalubri.



Variente PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

espressamente destinate all'insediamento di attività produttive, prevendendo invece l'eventuale ricorso, nel caso di nuove attività insalubri di prima classe, alla redazione della relazione tecnica e relativa convenzione prevista dal comma 6.4. dall'articolo 35.	
Si suggerisce che gli articoli PR 35.6.1. e PR 35.6.4. vengano stralciati al fine di evitare di complicare l'iter edilizio con tematiche che vengono già approfonditamente trattate nell'ambito di altre procedure autorizzative.	Si ritiene alla luce delle necessità di garantire la sostenibilità degli insediamenti di mantenere le verifiche come adottate.

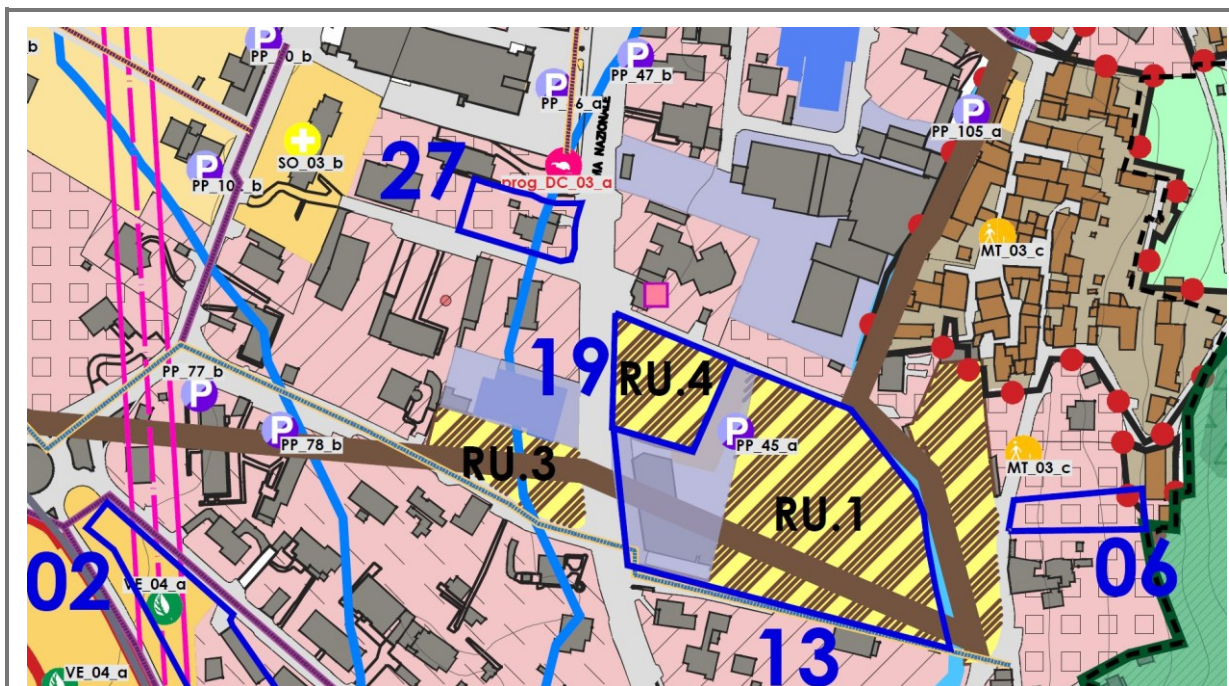
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
	X	RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
	X	RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	27	Prot.	4837	Data	30.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	27	Prot.	4837	Data	30.07.2025
Foglio/i	MO/4					
Mappale/i	70					
Indirizzo/località	Via Gaetano Donizetti					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 AZZONAMENTO					
Ambito Piano delle Regole	ART. N. 33					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che venga modificato l'azzonamento assegnato al lotto residenziale in oggetto, ovvero da "TESSUTO RESIDENZIALE A BLOCCO ISOLATO CON GIARDINO (BASSA DENSITA')" di cui all'art. 33 delle NTA diventi "AMBITO CONSOLIDATO RESIDENZIALE ESISTENTE" di cui all'art. 31 delle NTA.	Valutato il contesto della zona si ritiene possibile identificare l'area come ricadente nell'art. 31.



PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO

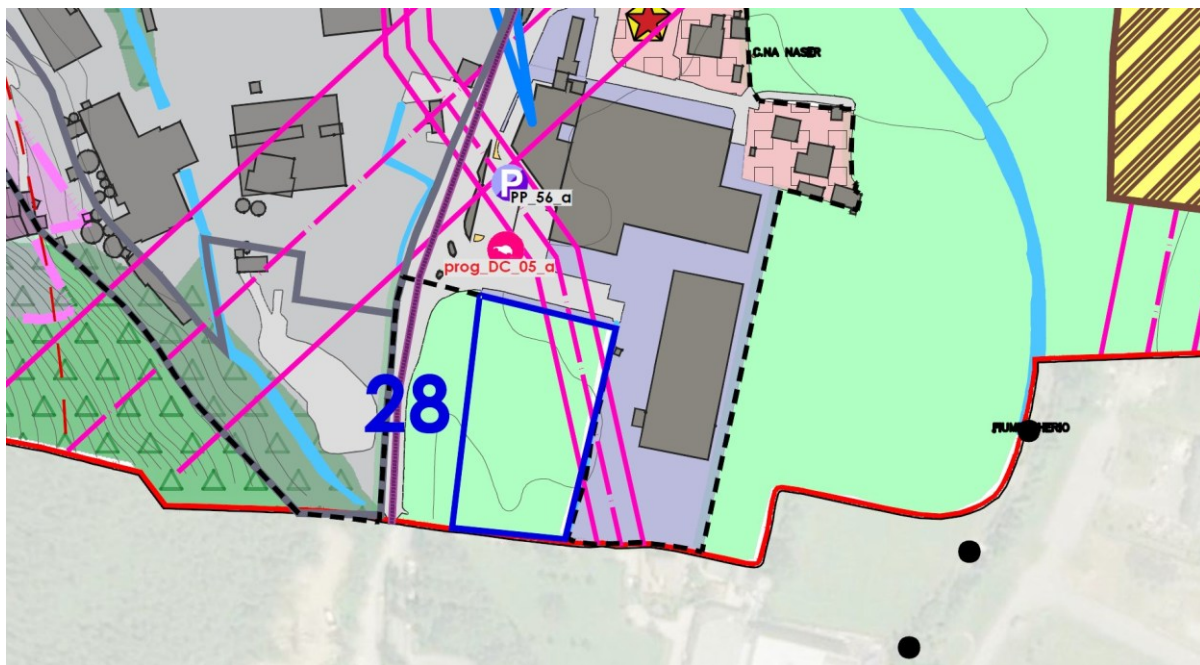
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE**

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	28	Prot.	4838	Data	30.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto Piano delle Regole

OSSERVAZIONE	n°.	28	Prot.	4838	Data	30.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	652 - 1386					
Indirizzo/località	Via Nazionale					
Atto PGT interessato	Documento di Piano TAVOLA N. DP03 - DP04 - DP06 - DP07 Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 AZZONAMENTO					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che, rinnovando l'istanza già protocollata in data 17/06/2021 con prot. 3109 non accolta, il lotto in oggetto venga riclassificato da "Ambito agricolo della collina" ad "Ambito per insediamenti produttivi", ai sensi	La modifica richiesta non è possibile in questa fase avanzata dell'iter procedurale di approvazione del PGT, poiché richiederebbe una riattivazione della procedura di VAS, come da articolo 4 della LR 12/2005.



Variente PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

e per gli effetti di quanto disposto all'Art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.	Si consiglia di intraprendere il percorso del SUAP, che prevede una variante apposita con percorso di VAS indipendente.
--	---

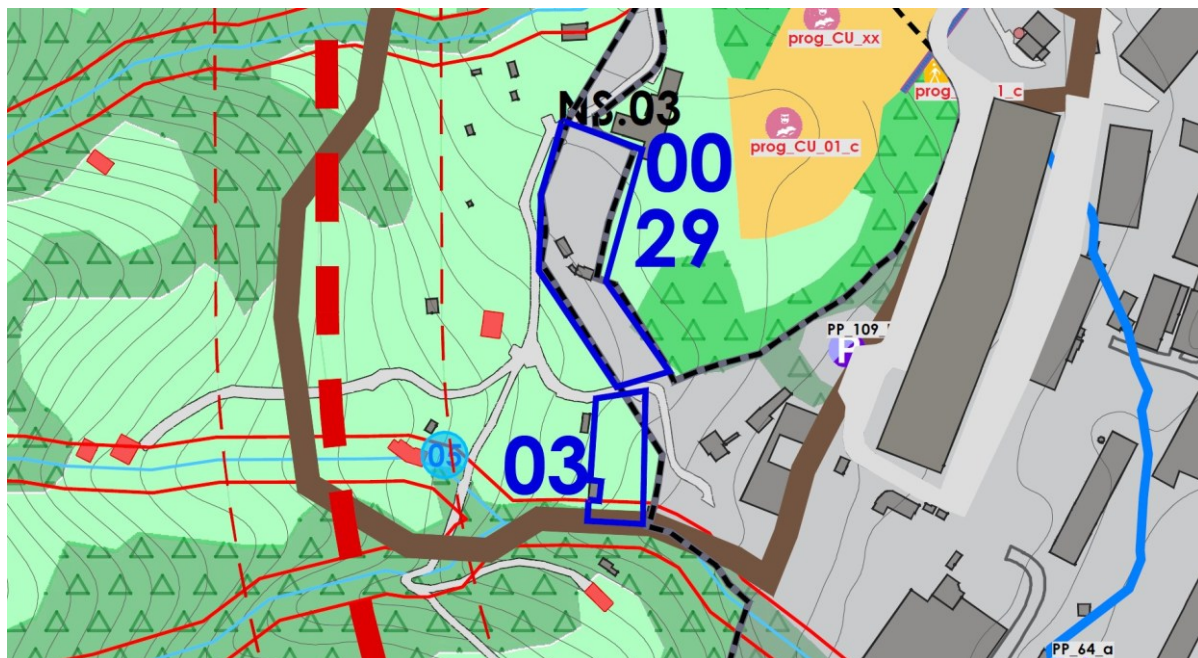
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	29	Prot.	4839	Data	30.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	29	Prot.	4839	Data	30.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	373 - 390					
Indirizzo/località	Via Tagliati					
Atto PGT interessato	Documento di Piano TAVOLA N. DP04 - DP07 - DP09 Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 AZZONAMENTO					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che i mappali indicati vengano classificati come lotto edificabile a volumetria definita, con una previsione massima di 850 mc.	N.B.: La presente osservazione integra ed annulla l'osservazione presentata in data 27/06/2025 al prot. 4108. Anche alla luce del consolidato diritto edificatorio, ancorchè mai attuato, si ritiene compatibile la previsione afferente ai mappali osservati, che contempli il



	ritorno in ambito agricolo con la possibilità dell'edificazione residenziale di mc 500 previo PdCC al fine di ovviare alla carenza urbanizzativa.
--	---

PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	30	Prot.	4842	Data	30.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

OSSERVAZIONE	n°.	30	Prot.	4842	Data	30.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località	Fonte di Leffe					
Atto PGT interessato	Documento di Piano TAVOLA N. DP01 Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede di prevedere una strada di collegamento alla viabilità del Comune di Casazza alle stalle insistenti sul territorio comunale di Casazza in località Fonte di Leffe.	Valutate le condizioni dei luoghi si ritiene non accoglibile perché tecnicamente irrealizzabile una strada di collegamento, anche per l'eccessivo impatto che scaturirebbe al contesto.

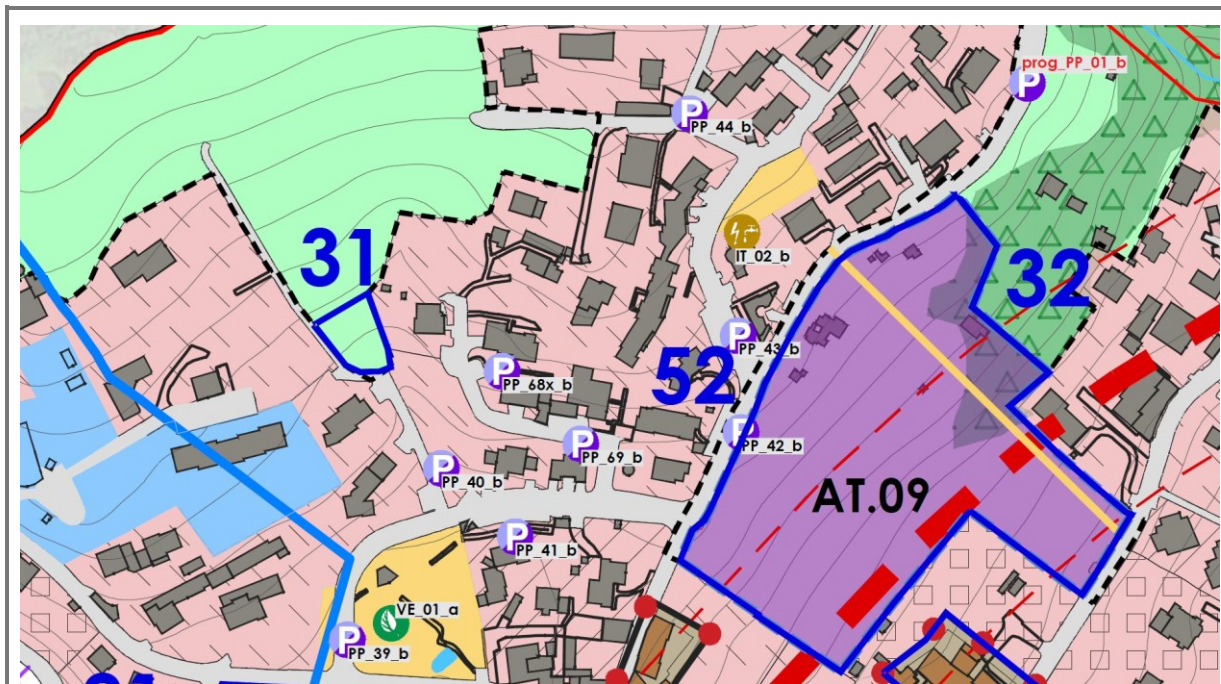
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
	X	RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
	X	RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	31	Prot.	4843	Data	30.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



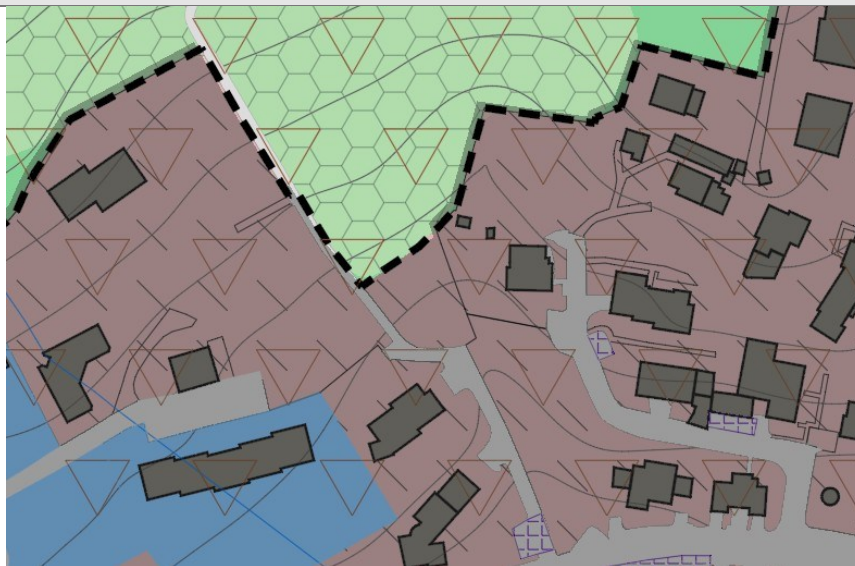
Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	31	Prot.	4843	Data	30.07.2025
Foglio/i	902					
Mappale/i	5843					
Indirizzo/località	Via Mologno					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che il mappale in oggetto, oggi ineditato ed in area agricola, sia riconosciuto come "Tessuto residenziale di completamento a media densità" di cui all'art. 32 delle NTA.	Salvo diverse indicazioni di tipo geologico inerenti alla fattibilità geologica, la modifica della destinazione richiesta dal punto di vista urbanistico è accoglibile poiché trattasi di una lieve rimarginatura del TUC. Eventuali nuovi interventi edificatori saranno oggetto di PCC.



PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO



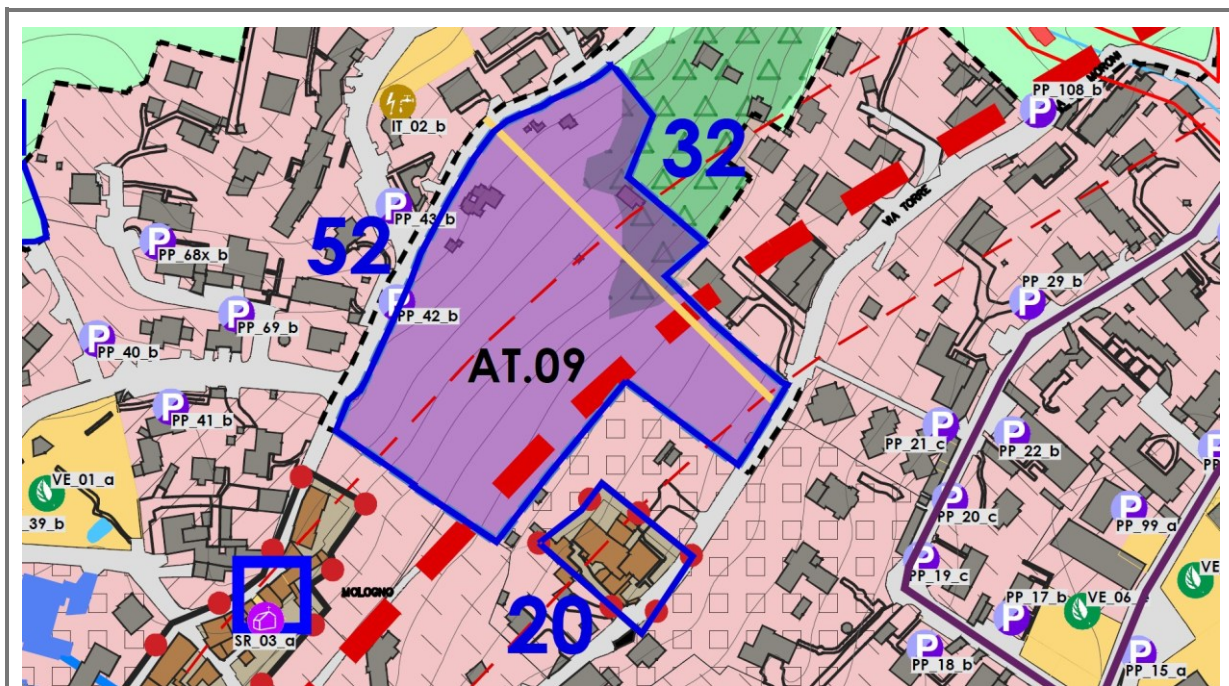
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	32	Prot.	4844	Data	30.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	32	Prot.	4844	Data	30.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località						
Atto PGT interessato	Documento di Piano Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole	AT 09					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Stante le previsioni di attuazione dell'AT 09, si chiede: -Assoluta garanzia ai cittadini che gli scavi a valle non provochino smottamenti o frane sia nel breve che nel lungo periodo. -Rispetto del territorio e del verde con edificazioni contenute nell'altezza.	Si ritiene che le norme di buon senso espresse siano concordabili.



-Nessuna scalinata di oltre 300 gradini.	
--	--

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	33	Prot.	4849	Data	30.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

OSSERVAZIONE	n°.	33	Prot.	4849	Data	30.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località	Via Piave					
Atto PGT interessato	Piano dei Servizi					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce di privilegiare il passaggio di pedoni e ciclisti nel tratto di Via Piave adiacente il corso del Cherio in direzione Via Vittorio Emanuele trovando al contempo un'alternativa per gli attuali parcheggi, magari reperendoli a pochi passi, in direzione Monasterolo.	Tra le indicazioni dell'Amministrazione fin dall'impostazione del Piano vi è quella di promuovere e sostenere la mobilità ciclo-pedonale; pertanto, qualsiasi proposta in tal senso è ben accoglibile al fine di concretizzare l'impegno in questa direzione.

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	34	Prot.	4850	Data	30.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

OSSERVAZIONE	n°.	34	Prot.	4850	Data	30.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località	Cognola					
Atto PGT interessato	Piano dei Servizi					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce di: - prevedere limitazioni al traffico di automezzi lungo via Madonna Monte Carmelo a salvaguardia delle vie interne e della qualità della vita degli abitanti di Cognola; - individuare all'esterno del borgo una nuova area parcheggio, da realizzare nel rispetto del verde circostante.	Tra le indicazioni dell'Amministrazione fin dall'impostazione del Piano vi è quella di promuovere e sostenere la mobilità ciclo-pedonale; pertanto, qualsiasi proposta in tal senso è ben accoglibile al fine di concretizzare l'impegno in questa direzione.

PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	35	Prot.	4852	Data	30.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

OSSERVAZIONE	n°.	35	Prot.	4852	Data	30.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località						
Atto PGT interessato	Piano delle Regole					
Ambito Piano delle Regole	Art. 38.3 STRADE E PERCORSI NEL SISTEMA AMBIENTALE					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce di: - prevedere come larghezza massima prevista la misura di 3,5 m (anziché gli attuali 2,5 m) per agevolare i mezzi agricoli e quelli di soccorso; - consentire la pavimentazione delle strade nei tratti maggiormente pendenti e soggetti a erosione a causa dei fenomeni atmosferici.	Si ritiene che la larghezza di 3,5 m possa essere troppo invasiva; pertanto, si è modificata la norma portando dall'attuale 2,5 m a 3,00 m ed è stato precisato che nei soli tratti critici è ammesso l'uso del cls come pavimentazione.

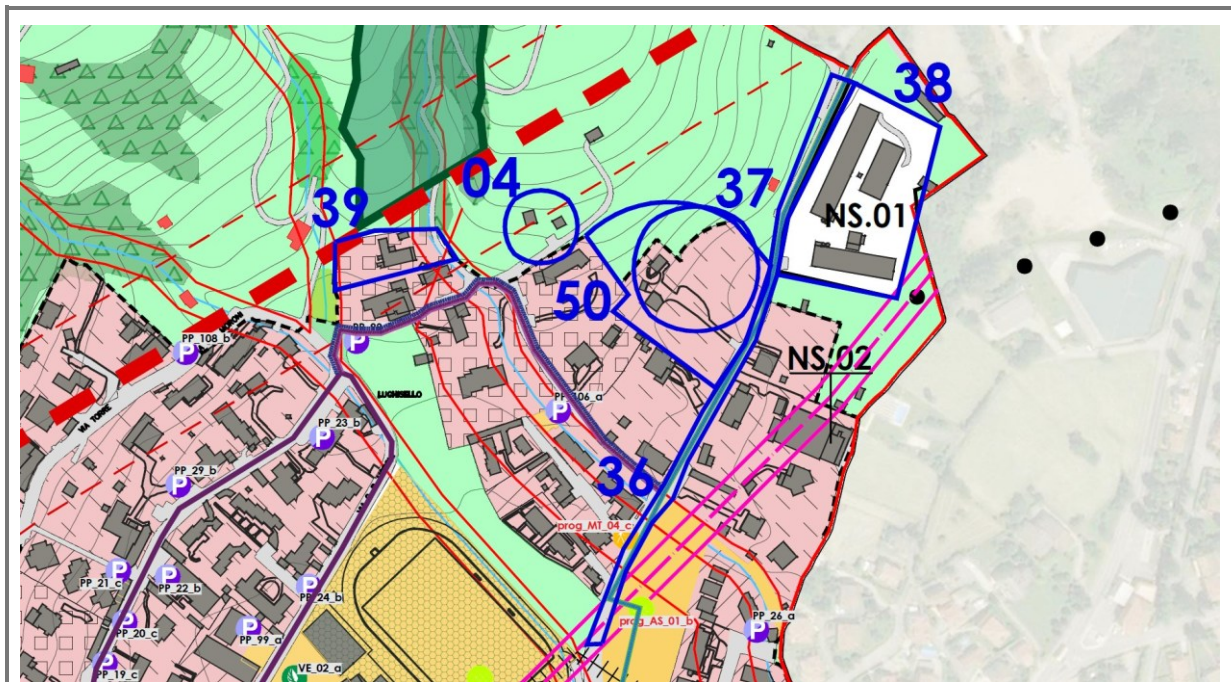
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	36	Prot.	4853	Data	30.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	36	Prot.	4853	Data	30.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località	Via Domenico Suardi					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce di realizzare un percorso ciclopedonale lungo la Via Domenico Suardi per collegare Casazza e il Lago d'Endine, identificando fin da subito ed in modo chiaro sulle tavole del PGT la fascia di rispetto, arretrando quindi i perimetri delle zone edificabili.	Tra le indicazioni dell'Amministrazione fin dall'impostazione del Piano vi è quella di promuovere e sostenere la mobilità ciclopedonale; pertanto, qualsiasi proposta in tal senso è ben accoglibile al fine di concretizzare l'impegno in questa direzione.



Variente PGT – 2025

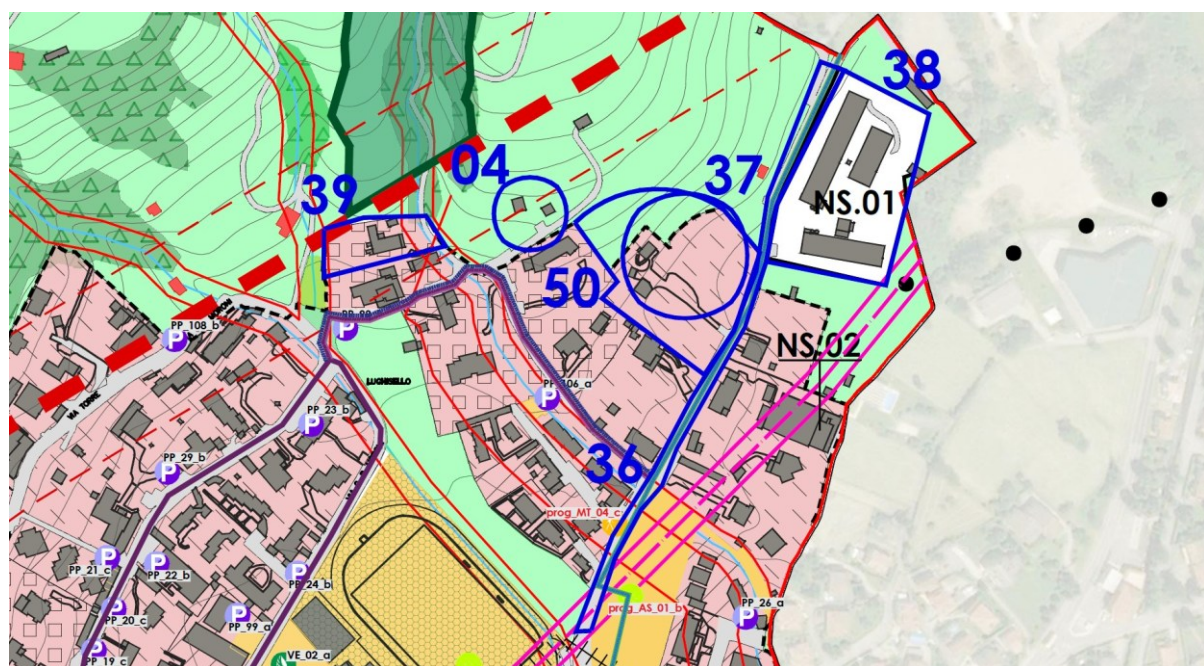
Controdeduzione alle Osservazioni

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

OSSERVAZIONE	n°.	37	Prot.	4854	Data	30.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	37	Prot.	4854	Data	30.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località	Via Domenico Suardi					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce di non aggravare il traffico veicolare lungo la Via Domenico Suardi, riducendo l'area edificabile prevista per la "zona di completamento" (di cui all'art. 32 delle NTA del Piano delle Regole) rispetto al sedime stradale, prevedendo un'ampia fascia di rispetto e indicando una quota di parcheggi pubblici da realizzare.	La presente osservazione evidenzia una criticità dovuta al sottodimensionamento delle opere di urbanizzazione. Né consegue un accoglimento parziale dell'osservazione come indicazione a sottoporre l'edificazione a PdCC in modo tale da fornire indicazioni vincolanti sugli adeguamenti necessari a reti ed infrastrutture.



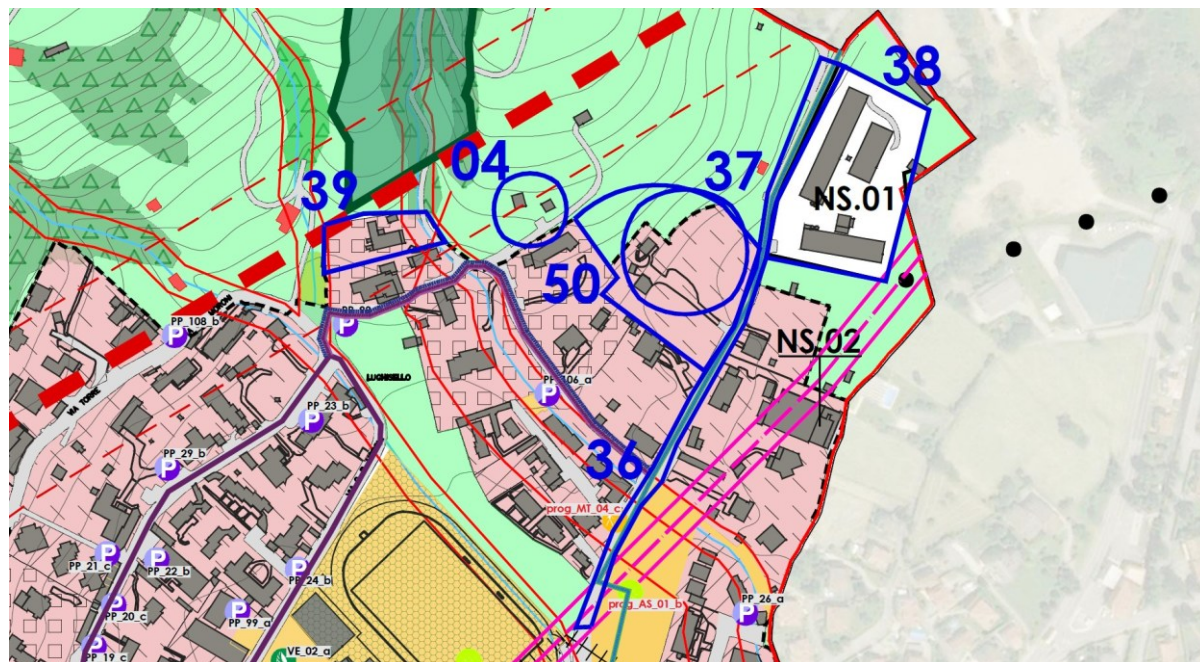
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	38	Prot.	4855	Data	30.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	38	Prot.	4855	Data	30.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località	Via Domenico Suardi					
Atto PGT interessato	Piano dei Servizi NS01 Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azionamento					
Ambito Piano delle Regole	ART. 39.1					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce di prevedere interventi di adeguamento della viabilità lungo la Via Domenico Suardi per garantirne i requisiti minimi di sicurezza, anche in conseguenza alla previsione di riconversione dell'allevamento esistente in zona residenziale, turistico ricettiva o commerciale fino alla media vendita.	La presente osservazione evidenzia una criticità dovuta al sottodimensionamento delle opere di urbanizzazione. Ne consegue un accoglimento parziale dell'osservazione sottoponendo la zona di riconversione a PA in modo tale da fornire



Dal punto di vista paesaggistico, suggerisce invece di mantenere un'ampia fascia a verde, poco edificata, tra il Comune di Casazza e quello di Spinone, per evitare il fenomeno del conurbamento.	indicazioni vincolanti sugli adeguamenti necessari a reti ed infrastrutture.
---	--

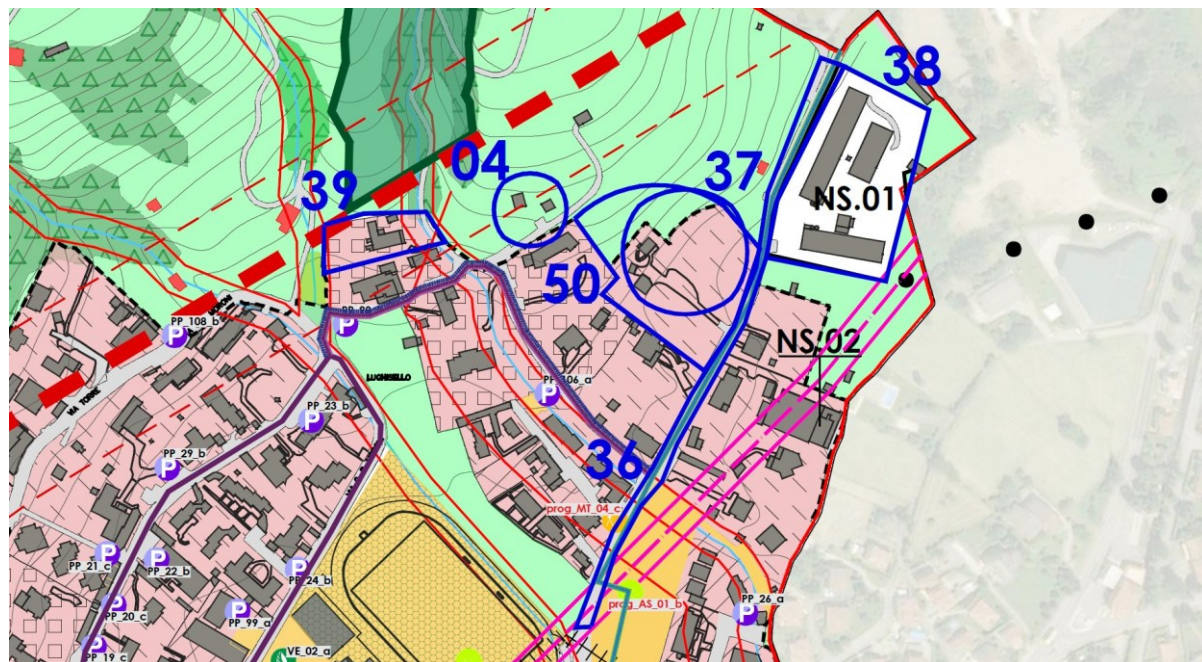
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	39	Prot.	4856	Data	30.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	39	Prot.	4856	Data	30.07.2025
Foglio/i	2					
Mappale/i	385 - 3998					
Indirizzo/località	Via Lughisello					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole	ART. 33 TESSUTO RESIDENZIALE A BLOCCO ISOLATO CON GIARDINO (BASSA DENSITA')					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede: - di specificare che nella zona urbanistica in oggetto, dove sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia, sia consentita anche la demolizione e ricostruzione con differente sagoma e sedime; - che l'altezza massima consentita di 8,60 m, ritenuta non congrua con le caratteristiche	Per quanto attiene al primo quesito la possibilità è già contemplata dall'art. 3 del DPR 380/2001; Si ritiene anche per omogeneità di norma di zona che l'altezza sia sostenibile, previa verifica paesistica del progetto ai sensi del PPR;



della zona, sia ridotta per preservare le visuali sul paesaggio; - che l'aumento del 10% dei valori preesistenti nei lotti saturi debba essere possibile solo nel rispetto di un limite massimo complessivo di copertura del 30%; - che l'incremento del 20% nel caso di ristrutturazione globale debba essere possibile solo nel rispetto di un limite minimo di miglioramento energetico dell'intero edificio e comunque, anche in questo caso, nel rispetto di un limite massimo complessivo di copertura del lotto; - di rettificare il perimetro della zona nel rispetto del limite di proprietà, così come da PGT precedente.	È nella norma ma verrà specificato che detto indice non sarà oggetto di incremento; Si ritiene accettabile rettificare il perimetro della zona.
---	---

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	40	Prof.	4857	Data	30.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

OSSERVAZIONE	n°.	40	Prof.	4857	Data	30.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località						
Atto PGT interessato	Documento di Piano TAVOLA N. DP03 E DP04					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce la correzione degli elaborati del PGT tenendo conto di una serie di importanti errori di rappresentazione puntualmente evidenziati negli allegati alla presente osservazione e che riguardano: - lo spostamento del Reticolo Idrico Minore (allegato 1); - la mancanza di alcuni fabbricati edilizi e aree stradali (allegato 2); - l'inserimento di alcune aree private e pubbliche all'interno della viabilità principale quando invece hanno diverso utilizzo (allegato 3).	Trattandosi di errori materiali, la richiesta è accoglibile e si provvede alla correzione di quanto segnalato.

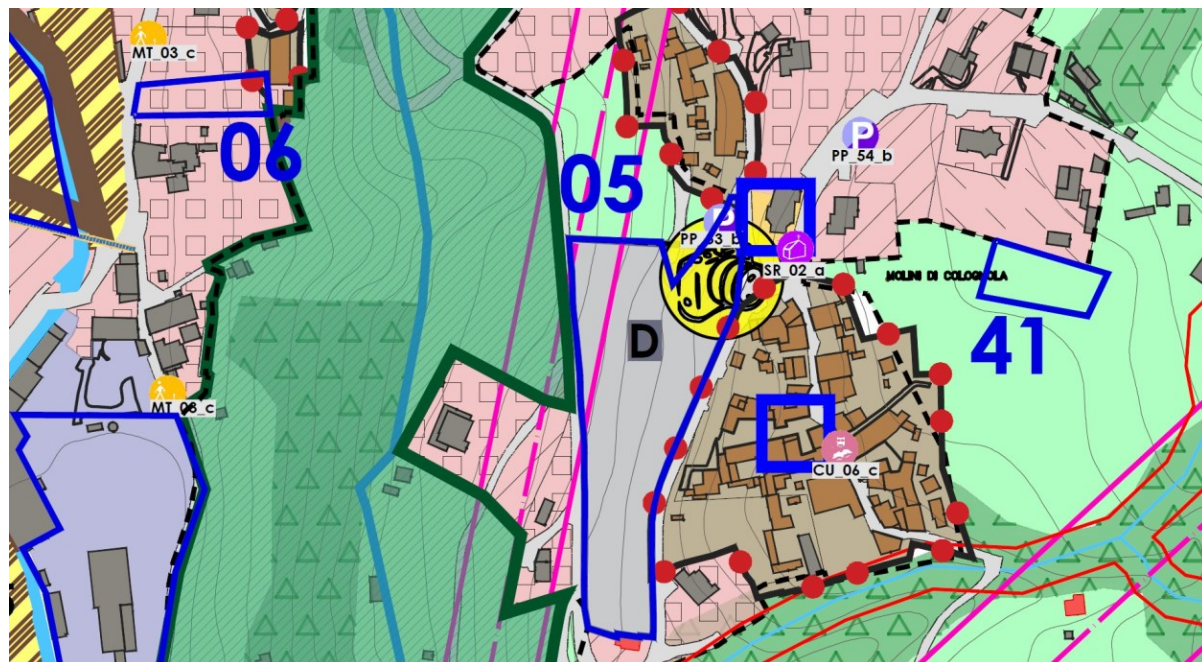
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	41	Prot.	4858	Data	30.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------



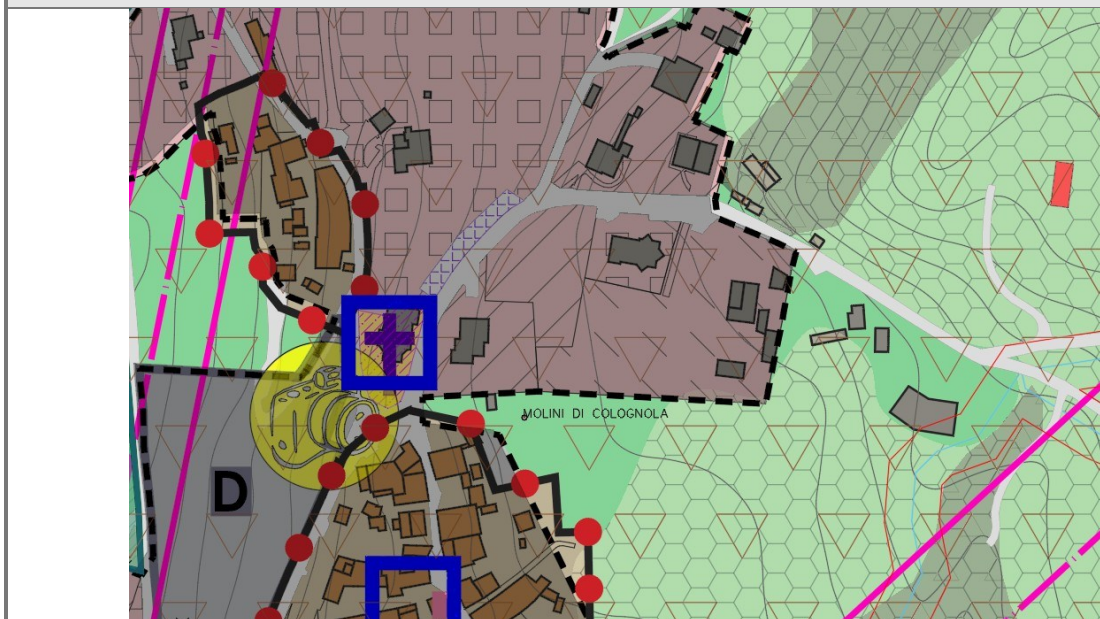
Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	41	Prot.	4858	Data	30.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	1764					
Indirizzo/località	Via Prati Cambia					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede di estendere l'area edificabile già prevista per l'adiacente mappale n. 1573 fg. 9 di proprietà anche al mappale 1764 fg. 9 sempre di proprietà, per meglio sviluppare un'unità abitativa unifamiliare di circa 200 mq di SLP.	Si ritiene parzialmente compatibile una marginale rettifica del perimetro del TUC come da estratto.



PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO



**ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE
TECNICA**

X

ACCOLTA

ACCOLTA PARZIALMENTE

RESPINTA

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE**

ESITO FINALE

X

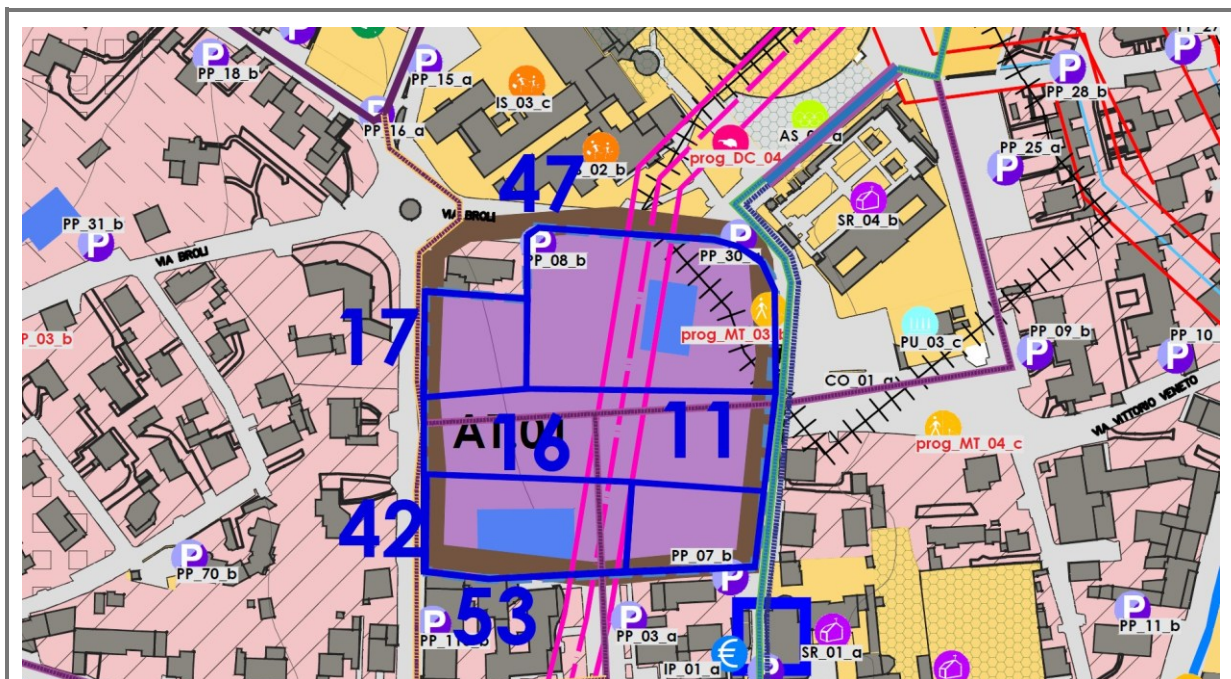
ACCOLTA

ACCOLTA PARZIALMENTE

RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	42	Prot.	4860	Data	30.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	42	Prot.	4860	Data	30.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	139 - 1938 - 1968 - 3117					
Indirizzo/località						
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azionamento					
Ambito Piano delle Regole	AT 01					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede: - ripermetrazione dell'Ambito AT.01 in AT.01/AT.02/AT.03; - attuazione mediante Piano Attuativo articolato in 2 UMI; - definizione di parametri urbanistici e NTA specifiche;	La presente osservazione viene valutata unitamente alle altre pervenute relativamente all'AT01 al fine di individuare una possibilità tecnica qualificatoria che consenta, in modo ulteriormente efficace, di conseguire l'obiettivo di una attuazione per sub comparti. Alla luce di quanto sopra, ma considerata la necessità di "regolare" l'attuazione



Variante PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

- inserimento della nuova viabilità pubblica nel Piano dei Servizi e riconoscimento dello scomputo integrale degli oneri.	asincrona mediante un quadro pianificatorio unitario, si propone di integrare la norma dell'AT01 prevedendo che l'AC si doti di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica che definisca i perimetri dei sub comparti e per ciascuno il quadro delle aspettative in termini di dotazioni ed opere di urbanizzazione che saranno la base per la singola convenzione dei diversi PdCC.
---	---

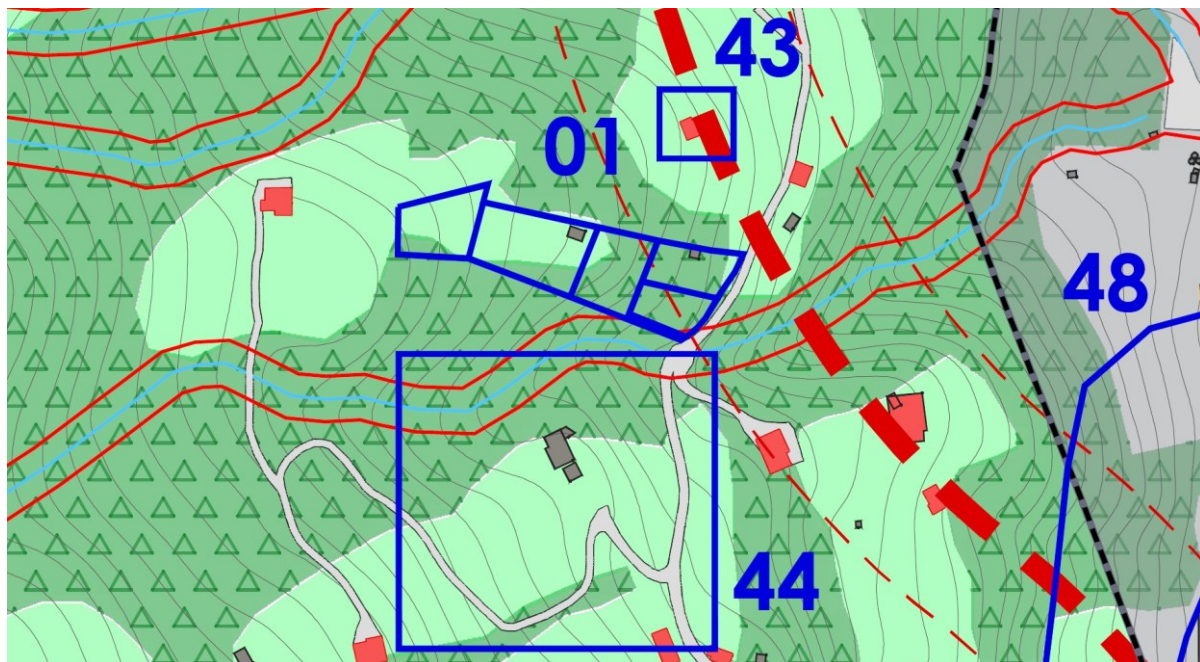
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	43	Prot.	4870	Data	30.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	43	Prot.	4870	Data	30.07.2025
Foglio/i	7					
Mappale/i	906					
Indirizzo/località	Via Tagliati					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede di correggere gli elaborati cartografici del PGT adottato reintroducendo sulle tavole il fabbricato e la viabilità esistente come da mappa catastale e PGT precedente.	Si provvede alla correzione cartografica.

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE**

ESITO FINALE

X

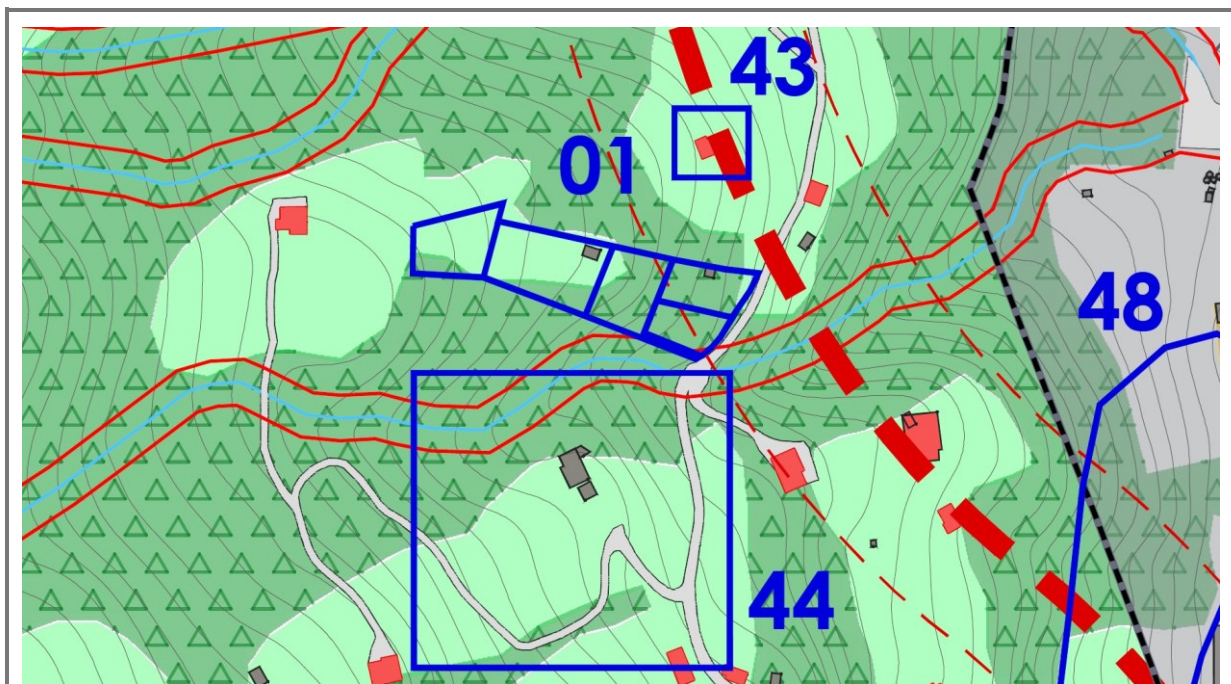
ACCOLTA

ACCOLTA PARZIALMENTE

RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	44	Prot.	4873	Data	30.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	44	Prot.	4873	Data	30.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	3799-1131-1365-3710-3712-3713-3793-3795-3797					
Indirizzo/località	Via Tagliati					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento NTA ARTT. 39 E 40					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che: - l'edificio di cui al mappale 3799, che sul vecchio PGT era erroneamente segnalato come agricolo anziché residenziale, sia riconosciuto come "edificio ad uso extra agricolo in ambito collinare" di colore rosso; - nella Tav. PR 01 Azzonamento, per quanto riguarda gli "edifici extra agricoli in ambito	Si propone controdeduzione punto per punto: - Trattasi di possibilità già contemplata dalla norma tuttavia si procede alla correzione cartografica;



collinare", venga corretto il riferimento errato all'art. 38.5 delle NTA riportando invece quello corretto al punto A dell'art. 40.3; - negli ambiti agricoli di cui agli artt. 39 e 40 venga concessa la possibilità di installazione di strutture mobili turistico-ricettive; - per quanto concerne il lotto di proprietà, venga concessa la possibilità di realizzare nuove opere di sostegno naturali, quali terrazzamenti con terre armate, anche là dove non già esistenti poiché nell'art. 38.1 delle NTA non è chiaro se questa possibilità ci sia o meno.	- Si tratterebbe di fatto di diversa conformazione del regime dei suoli non compatibile con la zona agricola; tuttavia si rimanda alla normativa regionale in materia di agricampeggio; - si ritiene accettabile chiarendo di fatto l'articolo 38.1
--	--

PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO



ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	45	Prof.	4878	Data	30.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

OSSERVAZIONE	n°.	45	Prof.	4878	Data	30.07.2025
Foglio/i	9					
Mappale/i	2965 - 1455					
Indirizzo/località	Via Forcella					
Atto PGT interessato	Documento di Piano Studio geologico - Reticolo Idrico Minore					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede di stralciare dalla cartografia del PGT il tratto di RIM evidenziato nella documentazione allegata in quanto non corrispondente allo stato dei luoghi.	Trattandosi di osservazione inerente ai temi geologici, si riporta di seguito la controdeduzione del Dott. Ezio Granata, specialista che ha curato la componente geologica:



Ritengo utile precisare che il **Reticolo idrico Minore** del Comune di Casazza è stato individuato nel Febbraio 2006 dal Dott. Arch. Alessandro Dagai in collaborazione con lo Studio Tecnico Associato Dott.Geol. Stefano Mogni e Dott. Arch. Paola Merelli, in adempimento a quanto previsto dalla DGR 25 Gennaio 2002, n. VII 7808, modificata dalla DGR 1 Agosto 2003, n. VIII 13950.

Il sottoscritto si è limitato a tradurre in termini di **Fattibilità geologica** (Classe 4) il Reticolo con le relative fasce di rispetto di 10 m riportate in tale Studio, di cui qui sotto è riportato in originale l'area oggetto di osservazione.



I criteri e gli indirizzi da adottare per classificare l'appartenenza al reticolo idrico minore di corsi d'acqua, rivi e canali su cui i Comuni esercitano l'attività di polizia idraulica, fanno riferimento al Regolamento di attuazione della Legge 36/94, secondo cui *"il reticolo minore coincide con il reticolo idrico costituito da tutte le acque superfi-*



ciali ad esclusione dei corpi idrici classificati come principali e di tutte le acque piovane non ancora convogliate in un corso d'acqua".

In particolare oltre ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (reticolo idrico principale), sono considerati demaniali e da assegnare al reticolo idrico minore tutti i corsi d'acqua per i quali è verificato almeno uno dei seguenti criteri:

- siano rappresentati come demaniali nelle carte catastali
- siano individuabili sulle cartografie ufficiali (IGM, CTR) ancorchè non più attivi.
- tutti i corsi d'acqua di origine naturale estesi verso monte fino alle sorgenti, interessati da opere ed interventi di sistemazione idraulica realizzati dalla pubblica amministrazione o con finanziamenti pubblici.
- i canali di bonifica realizzati dalla pubblica amministrazione direttamente o mediante i Consorzi di Bonifica;
- i canali realizzati come opere idrauliche dalla pubblica amministrazione o con finanziamenti pubblici;
- tutti gli altri canali da individuare come demaniali in base ad una specifica disposizione normativa.

L'articolo 93 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, "**Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie**" indica quale oggetto delle funzioni tecnico-amministrative di Polizia idraulica gli alvei "dei fiumi, torrenti, rivi, scolatori pubblici ed canali di proprietà demaniale" specificando inoltre che "*formano parte degli alvei i rami o canali, ancorchè in alcuni tempi dell'anno rimangono asciutti*"

Le varie Delibere Regionali che si sono susseguite, con ultima la DGR 16 dicembre 2024 – n. XII/3668) hanno confermato tali concetti.

L'osservazione non viene accolta.

Serate, 7 Ottobre 2025

Dott. Ezio Granata

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
	X	RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
	X	RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	46	Prot.	4879	Data	30.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

OSSERVAZIONE	n°.	46	Prot.	4879	Data	30.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località						
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole	ART. 40-C ALTRI EDIFICI NEL SISTEMA AMBIENTALE					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce: - per i fabbricati esistenti in ambito agricolo aventi destinazione non residenziale, sia prevista la possibilità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia compreso il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale; - di prevedere nell'ambito degli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione (anche parziale) la possibilità di ricostruzione con diversa collocazione sul lotto; - di precisare nella norma che la classificazione dell'edificio (agricolo o extra agricolo) sia quella desumibile dai provvedimenti amministrativi che hanno interessato l'immobile (rif.: definizione di stato legittimo dell'immobile) e non dalla colorazione con la quale sono rappresentati nella tavola PR01 di azzonamento; - di prevedere infine che la distinzione delle aree in ambito agricolo tra "Ambito agricolo boscato" e "Ambito agricolo della collina" derivi dell'effettiva rispondenza dell'area alla definizione di bosco ex L.R. 31/2008 e non dalla delimitazione del bosco così come cartografata negli elaborati costituenti il PGT.	Si propone punto per punto: - È già previsto nella norma; - Trattasi di possibilità già contemplata sulla base della norma di cui all'art. 3 del DPR 380/2001; nella fattispecie per gli interventi in ambito agricolo la compatibilità paesaggistica del nuovo edificio dovrà essere verificata mediante esame paesistico ai sensi del PTR laddove non presente tutela ex parte III del D.Lgs. 42/2204; - È già indicato nella norma che verrà a tale scopo ulteriormente chiarita; - È già così dalla prevalenza della norma regionale ma si provvederà ad introdurre ulteriore specifica nelle NTA.



Variente PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

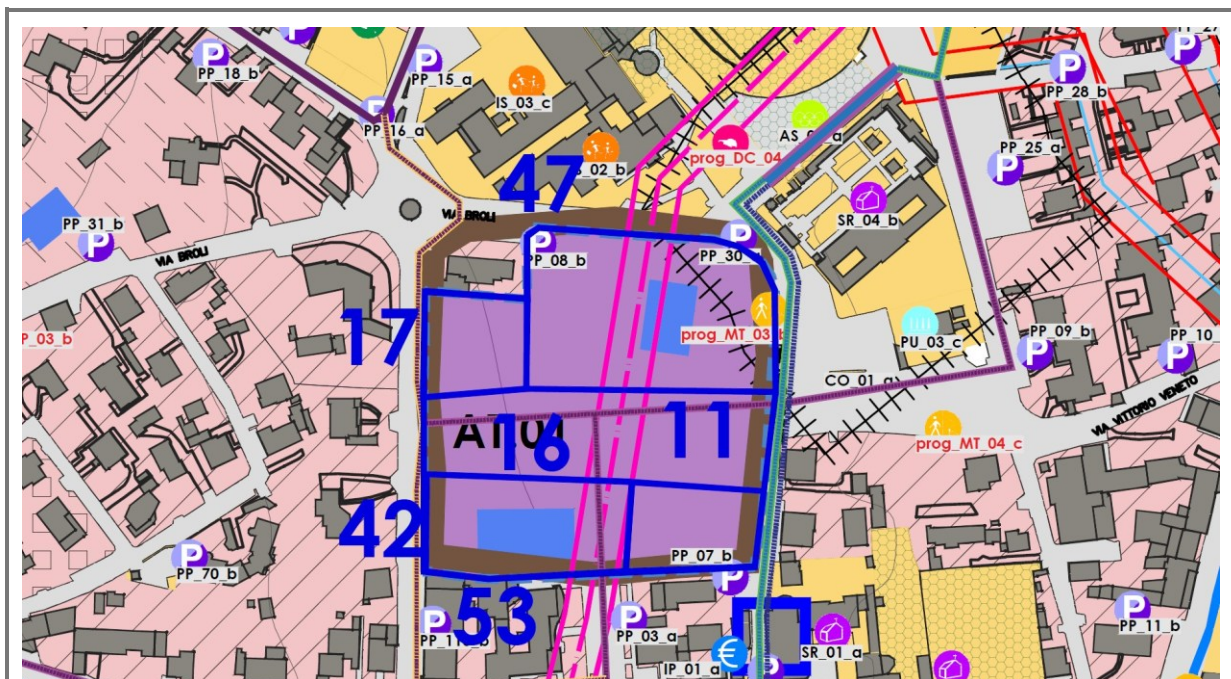
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	47	Prot.	4887	Data	30.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	47	Prot.	4887	Data	30.07.2025
Foglio/i	MO/904					
Mappale/i	1704					
Indirizzo/località						
Atto PGT interessato	Documento di Piano TAVOLA N. DP02					
Ambito Piano delle Regole	AT 01					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede lo stralcio del mappale n. 1704 di proprietà dall'ambito di trasformazione residenziale AT01 e contestualmente la suddivisione dell'area rimanente nell'AT01 in 2 distinte porzioni: una esclusivamente privata con destinazione residenziale e l'altra multifunzionale da condividersi con il Comune di Casazza	La presente osservazione viene valutata unitamente alle altre pervenute relativamente all'AT01 al fine di individuare una possibilità tecnica qualificatoria che consenta, in modo ulteriormente efficace, di conseguire l'obiettivo di una attuazione per sub comparti. Alla luce di quanto sopra, ma considerata la necessità di "regolare" l'attuazione



Variente PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

	asincrona mediante un quadro pianificatorio unitario, si propone di integrare la norma dell'AT01 prevedendo che l'AC si doti di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica che definisca i perimetri dei sub comparti e per ciascuno il quadro delle aspettative in termini di dotazioni ed opere di urbanizzazione che saranno la base per la singola convenzione dei diversi PdCC.
--	---

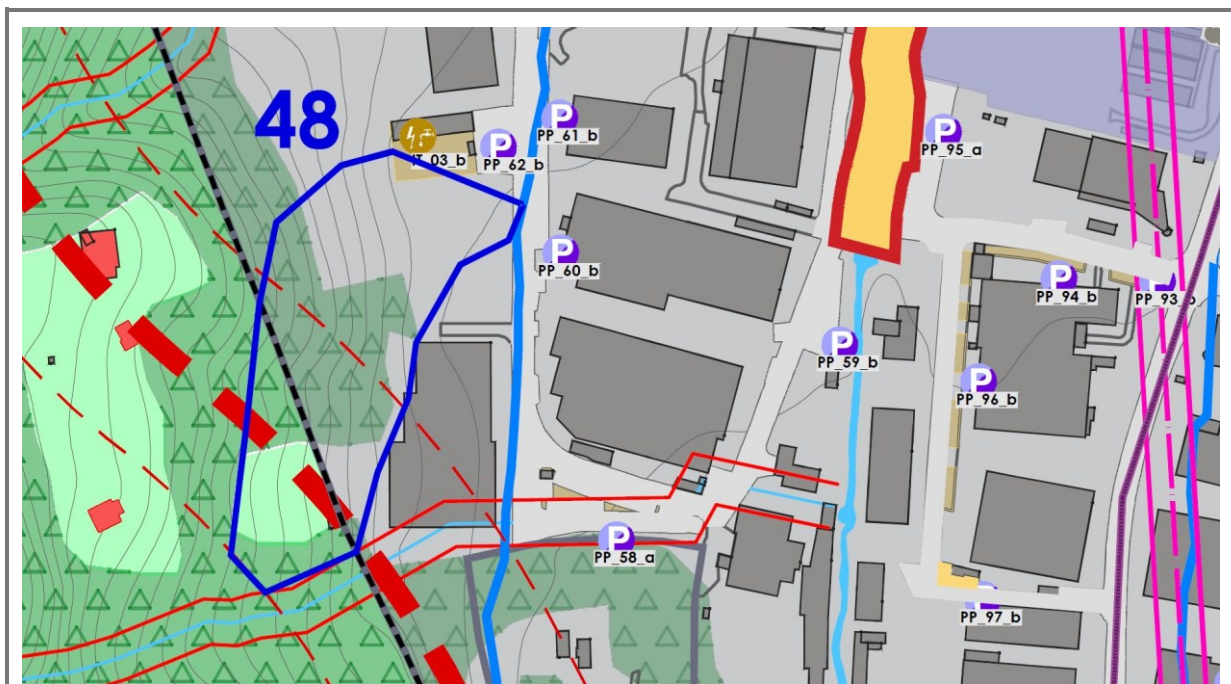
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
--	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	48	Prot.	4888	Data	31.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	48	Prot.	4888	Data	31.07.2025
Foglio/i	7					
Mappale/i	4398 - 4395 - 4391 - 4388 - 4403					
Indirizzo/località	Zona industriale					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole TAVOLA N. PR01 Azzonamento					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce di identificare sugli elaborati del PGT la strada comunale/vicinale formata dai mappali indicati.	Si provvede ad inserire quanto indicato.

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE**

ESITO FINALE

X

ACCOLTA

ACCOLTA PARZIALMENTE

RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	49	Prot.	4889	Data	31.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

OSSERVAZIONE	n°.	49	Prot.	4889	Data	31.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località						
Atto PGT interessato	Documento di Piano Piano dei Servizi Piano delle Regole					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si suggerisce: - integrazione del Piano dei Servizi con le schede relative agli Ambiti di Trasformazione; - valorizzazione delle connessioni tra sistema insediativo e sistema ambientale; - integrazione del Piano dei Servizi con un piano della mobilità sostenibile; - individuazione delle aree con servizi turistici lungo il tracciato ciclabile del Cherio all'interno degli Ambiti di Trasformazione AT05 e AT06, attraverso il recupero degli immobili dismessi, evitando nuovo consumo di suolo.	Si risponde punto per punto alla richiesta: - non è possibile integrare nel Piano dei Servizi le schede degli Ambiti di Trasformazione in quanto attinente, come precisa la Legge Regionale, a tematiche differenti e con termini di validità ben differenti. - Si provvederà ad integrare il Piano dei Servizi con una tavola attinente alla mobilità sostenibile e in cui si cercherà di mostrare le connessioni tra sistemi insediativo ed ambientale; - Trattandosi di attuazione subordinata a PA si propone di introdurre l'indicazione non prescrittiva nella scheda.

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--



Variente PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



ARCHIBEMS+Partners Srl

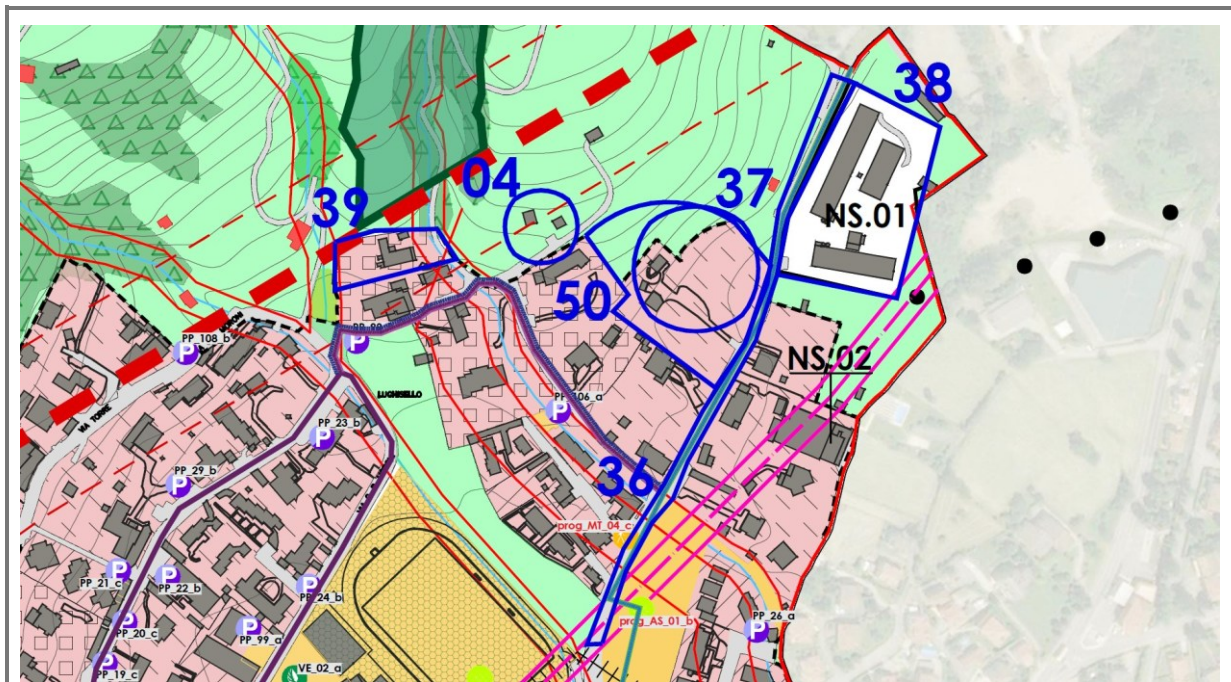
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



OSSERVAZIONE	n°.	50	Prot.	4894	Data	31.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	50	Prot.	4894	Data	31.07.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località	Strada comunale Casazza - Spinone					
Atto PGT interessato	Documento di Piano Piano delle Regole					
Ambito Piano delle Regole						

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede che i terreni di proprietà identificati nell'allegato vengano riconosciuti con una destinazione agricola.	Poiché i terreni identificati sono collocati nel TUC, non è possibile attribuire loro una destinazione puramente agricola, non coincidente peraltro con lo stato dei luoghi e dell'immediato intorno. È tecnicamente possibile identificare le aree come ricadenti nel tessuto "blocco isolato con giardino" (Art. 33).



Variente PGT – 2025

Controdeduzione alle Osservazioni

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	51	Prot.	4901	Data	31.07.2025
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	------------

OSSERVAZIONE	n°.	51	Prot.	4901	Data	31.07.2025
Foglio/i	/					
Mappale/i	/					
Indirizzo/località	/					
Atto PGT interessato	Piano delle Regole					
Ambito Piano delle Regole	NTA					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
V. Osservazione UTC	Si ritiene al fine di rendere più efficace ed agevole l'attività istruttoria delle pratiche edilizie di accogliere parzialmente l'osservazione per la quale, con riferimento ai differenti quesiti, si rimanda all'allegato in calce. Nell'osservazione dell'Ufficio Tecnico sono richieste anche talune migliorie grafiche: si procederà con le modifiche opportune al fine di una maggior comprensibilità e chiarezza delle tavole.

PROPOSTA TECNICA DI VARIAZIONE DELL'AZZONAMENTO

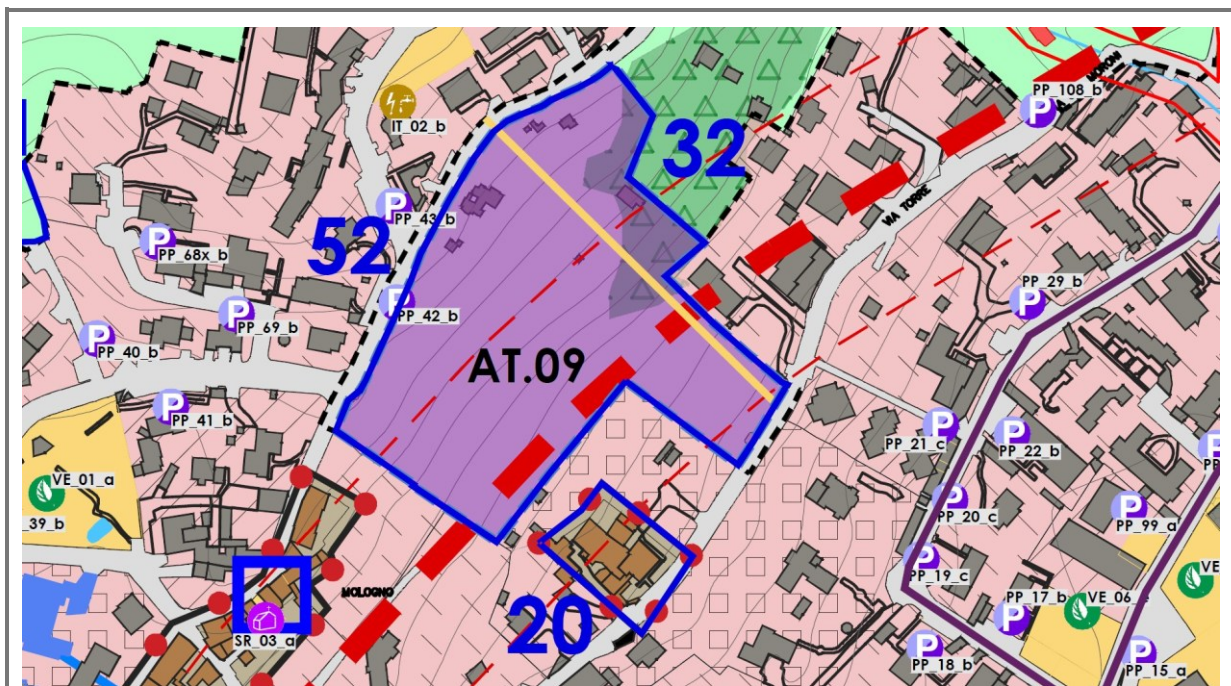
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	52	Prot.	4902	Data	31.07.2025
--------------	-----	----	-------	------	------	------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	52	Prot.	4902	Data	31.07.2025
Foglio/i	(MO/4) - 9					
Mappale/i	(2265 sub 4 e 5) - 1303-1315-2941-2942-5525-5527					
Indirizzo/località						
Atto PGT interessato	Documento di Piano Piano delle Regole					
Ambito Piano delle Regole	AT09					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
Si chiede: - l'inserimento di un parametro oggettivo quale "l'estradosso del colmo di copertura non potrà superare 1,50 m dal piano stradale di Via Caffi"; - una opposta individuazione del percorso pedonale su Via Caffi rispetto all'AT 09;	L'osservazione riguarda temi e contenuti che saranno oggetto di definizione del Piano Attuativo del Comparto.



- la precisa individuazione della visuale di pregio su Via Caffi da rispettare o la sua eliminazione dalle prescrizioni.	
--	--

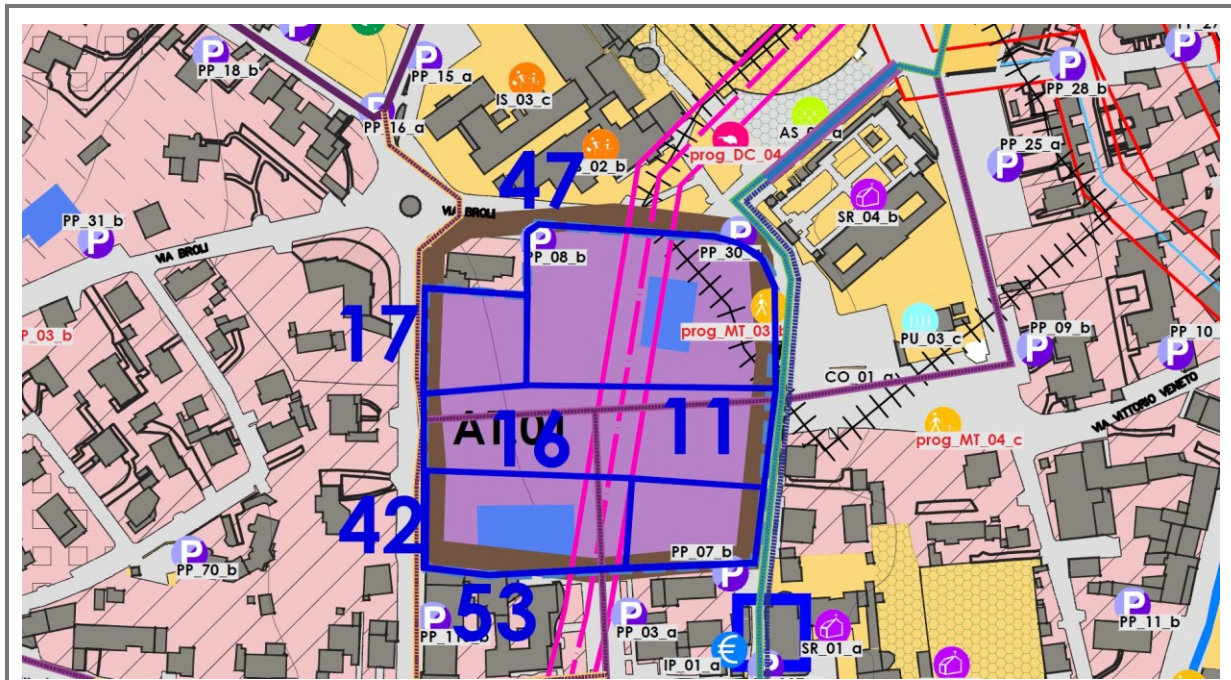
ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE/ RICORSO AL TAR	n°.	53	Prot.	5525	Data	01.09.2025*
---	------------	----	--------------	------	-------------	-------------



Estratto grafico di localizzazione

OSSERVAZIONE	n°.	53	Prot.	5525	Data	01.09.2025
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località	Via Don Oldrati					
Atto PGT interessato	Documento di Piano Piano delle Regole					
Ambito Piano delle Regole	AT01					

SINTESI RICORSO AL TAR (equiparabile ad osservazione)	VALUTAZIONE TECNICA
Il testo del ricorso di cui al protocollo sopra indicato, valutandolo alla stregua di una osservazione, chiederebbe che il fabbricato industriale di proprietà (dismesso da oltre 5 anni), venga escluso dal perimetro dell'AT01 e riconosciuto tra quelli oggetto dei provvedimenti di rigenerazione urbana.	La valutazione viene formulata in considerazione anche della modalità omogenea di controdeduzione utilizzata relativamente alle altre osservazioni afferenti l'AT01. Il principio di fondo, quindi, che prevede la possibilità attraverso lo strumento di un Piano Particolareggiato di



	iniziativa pubblica di rendere attuabili le previsioni insediative anche per sub comparti asincroni consente coerentemente, valutata la natura di fatto di lotto edificato saturo della proprietà del ricorrente, di considerare accettabile lo stralcio di tale terreno dall'Ambito AT01 che sarà assoggettato a Pianificazione Attuativa e riconducendolo ad una destinazione artigianale, produttiva, terziaria-commerciale prevedendo che la ristrutturazione dell'esistente avvenga con PCC nel caso di mantenimento della destinazione produttiva attuale o PA in caso di cambio di destinazione. Gli strumenti di cui sopra definiranno l'entità e la localizzazione delle dotazioni in loco.
--	--

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La presente valutazione tecnica eseguita dagli estensori del PGT non viene discussa e contro dedotta in quanto non si tratta di una osservazione ma di un ricorso al TAR. Pertanto viene stralciata.
---	--

ESITO FINALE		ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



OSSERVAZIONE	n°.	54	Prot.	6555	Data	20.10.2025*
---------------------	------------	----	--------------	------	-------------	-------------

OSSERVAZIONE	n°.	54	Prot.	6555	Data	20.10.2025*
Foglio/i						
Mappale/i						
Indirizzo/località	Via Don Oldrati					
Atto PGT interessato	Documento di Piano Piano delle Regole					
Ambito Piano delle Regole	Art. 35					

SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
venga lasciata la possibilità a tutte le attività produttive (in base alle loro diverse esigenze logistico/funzionali/produttive) di poter aumentare in % (percentuale) la sola S.L.P. interna attualmente presente alla data di approvazione del P.G.T. IN VARIANTE (con formula "una tantum"?), attraverso la realizzazione di adeguate soppalcature interne, senza comunque modificare in alcun modo le volumetrie, gli indici di utilizzazione fondiaria, i rapporti di copertura e l'altezza massima, ovvero i parametri edilizi come da art.35.5	Tecnicamente accoglibile aumentando la slp per i soli edifici esistenti.

ESITO A SEGUITO DI VALUTAZIONE TECNICA		ACCOLTA
	X	ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE A CURA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	Aumento del 30% una tantum della SL per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT negli ambiti produttivi consolidati.
---	--

ESITO FINALE	X	ACCOLTA
		ACCOLTA PARZIALMENTE
		RESPINTA



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



ALLEGATO 1 – OSSERVAZIONE N° 51 UTC

Casazza, 30 luglio 2025

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

L'ufficio tecnico del Comune di Casazza richiede il possibile accoglimento delle seguenti osservazioni:

Tavola azzonamento PDR

- Perimetrazione dei NAF comprende anche altre zone. Alcuni edifici all'interno delle aree dei NAF sono colorati di grigio mentre dovrebbero essere tutti marroni e lo sfondo beige deve essere omogeneo - **ACCOGLIBILE**
- Parcheggi da inserire nei servizi e non in viabilità colorazioni diverse **ACCOGLIBILE NEL PIANO DEI SERVIZI**
- Perimetrare meglio i beni sottoposti a tutela dalla Soprintendenza evidenziando l'edificio e la sua area di pertinenza vincolata; **NON ACCOGLIBILE POICHE' NON SI HA DISPONIBILITA' DI TUTTI I DECRETI DI VINCOLO**
- Perimetrazione marrone, di alcune zone in cartografia, non è indicata in legenda. Cosa indica? **ACCOGLIBILE ANCHE SE PRESENTE IN LEGENDA E TRATTASI DELLE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO;**
- Ripristinare in cartografia i confini segnati nell'aerofotogrammetrico (recinzioni) probabilmente layer congelato in quanto utile per orientamenti; **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
- PLU Drione è concluso, da inserire nella zona produttiva consolidata; **ACCOGLIBILE**
- Zone naturalistiche i retini sono troppo coprenti, rivedere - **ACCOGLIBILE**
- Fascia fiume Drione da cambiare in verde (ambito naturalistico in progetto), oltre a rivedere perché coprente; **ACCOGLIBILE**
- Dare maggiore differenziazione tra gli ambiti residenziali consolidati magari utilizzando lo stesso colore con diverse tonalità; **ACCOGLIBILE ANCHE SE Già STESSO COLORE CON DIVERSE RETINATURE**



- Inserire delle sigle agli ambiti consolidati per maggiore comprensione (AR1-AR2-AR3); ACCOGLIBILE PARZIALMENTE SOLO IN LEGENDA PER EVITARE CONTRADDIZIONE FRA LEGENDA E CARTOGRAFIA
- Cambiare nome a “viabilità principale” con viabilità ordinaria o viabilità; - ACCOGLIBILE
- Inserire riferimento “art.37” agli edifici ad uso industriale in ambito extra produttivo - ACCOGLIBILE
- Perimetrare le zone soggette a NS.02, NS.04, NS.03; - ACCOGLIBILE
- In legenda il perimetro dei PA, PL non è una linea arancione come in cartografia - ACCOGLIBILE
- Alcuni edifici in ambito produttivo sono segnati come Edifici ad uso industriale in ambito extra-produttivo o viceversa; ACCOGLIBILE PREVIA VERIFICA DELLO STATO DI FATTO
- Differenziare maggiormente i colori azzurro e viola (turistici e produttivi); NON ACCOGLIBILE POICHE’ GIA’ DIFFERENZIATI
- Se possibile colorare gli edifici come l’ambito di appartenenza, ombreggiando gli edifici; - NON ACCOGLIBILE
- Linea vincolo paesaggistico si interrompe (coperta da retini?) deve essere continua; ACCOGLIBILE
- Rimpicciolire lo spessore delle linee di perimetrazione - ACCOGLIBILE
- Ambiti termali e boschivi si sovrappongono come azzonamento deve essere univoco – NON ACCOGLIBILE
- Retino RU8 si sovrappone agli ambiti rispetto elettrodotti; ACCOGLIBILE poiché trattasi di errore in stampa
- Perimetrare gli “interventi su lotti liberi soggetti a convenzione urbanistica”, gli “ambiti con premio volumetrico” e “aree soggette a bonifica” (stesso problema degli NS) ACCOGLIBILE
- Ambito con premio volumetrico in via Refai da eliminare (già attuato) - ACCOGLIBILE
- Aggiungere nella legenda a fasce di rispetto corsi d’acqua che sono zone sottoposte a tutela paesaggistica; ACCOGLIBILE



Generali tavole:

- Inserire tavola con solamente indicati gli ambiti, perimetro TUC, confini (inserendo gli ambiti destinati ai servizi solo come servizi, divisione nel piano dei servizi); **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
- Togliere l'ortofoto di sfondo alle tavole (problema di caricamento); - **NON ACCOGLIBILE eventualmente si predisporranno delle tavole di dimensioni inferiori;**
- Cambiare nome agli ambiti residenziali "esistenti" tutti sono esistenti; - **ACCOGLIBILE**
- Manca tavole sensibilità paesaggistica; - **ACCOGLIBILE**
- Incoerenza della zona parcheggio sterrato mercato tra PDR e PDS; **ACCOGLIBILE PREVIA VERIFICA CON UTC DELLA LOCALIZZAZIONE**
- Zone naturalistiche troppo coprenti; - **ACCOGLIBILE**

Tavola vincoli:

- Perimetrare meglio i beni sottoposti a tutela dalla Soprintendenza evidenziando l'edificio e la sua area di pertinenza vincolata; **NON ACCOGLIBILE POICHE' NON SI HA DISPONIBILITA' DI TUTTI I DECRETI DI VINCOLO**
- Perimetrazione marrone non è indicata in legenda; **ACCOGLIBILE ANCHE SE PRESENTE IN LEGENDA E TRATTASI DELLE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO;**
- Zone naturalistiche troppo coprenti; - **ACCOGLIBILE**
- Perimetrazione dei NAF comprende anche altre zone. Alcuni edifici all'interno delle aree dei NAF sono colorati di grigio mentre dovrebbero essere tutti marroni e lo sfondo beige deve essere omogeneo; - **ACCOGLIBILE**
- Serve indicare gli Ambiti geografici provinciali se copre tutto il territorio? Copre troppo; **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
- Indicare le zona A e B del PRG del 1985 non soggette ad autorizzazione paesaggistica; **NON ACCOGLIBILE POICHE' ANDRA' FATTA UNA TAVOLA SPECIFICA**
- Aggiungere nella legenda a fasce di rispetto corsi d'acqua che sono zone sottoposte a tutela paesaggistica; **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**



- Togliere AT; **ACCOGLIBILE**
- In legenda non è indicato cos'è la zona azzurra a mezzaluna "Cummia"; **ACCOGLIBILE**
- Ripristinare i confini segnati nell'aerofotogrammetrico precedente; **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
- Toglierei ambito agricolo della collina metterei riferimenti al PIF; **ACCOGLIBILE**

NTA - Piano delle Regole

- Verificare corrispondenza nomi ambiti tra tavole e NTA - **ACCOGLIBILE**
- Art. 4: aggiungere: "Le presenti norme prevalgono anche in caso di discordanza con quelle contenute nel regolamento edilizio" - **ACCOGLIBILE**
- Art 6: aggiungere: "Inoltre i locali di abitazione posti al piano seminterrato dovranno sporgere dal terreno esterno in ogni punto per almeno 1,5 metri (misurati dal terreno sistemato esterno all'intradosso del solaio)" - **ACCOGLIBILE**
- Art. 8: togliere: "Tale limite dimensionale potrà essere oggetto di deroga entro i 45 mq. per il 10% delle unità abitative totali presenti sul territorio comunale (con arrotondamento in eccesso). Le deroghe concesse dovranno essere annotate su apposito registro conservato presso gli Uffici comunali"; - **NON ACCOGLIBILE**
- Art. 13.1: togliere: "Ciascuna scelta cromatica dovrà essere opportunamente condivisa con la Commissione Paesaggio"; - **ACCOGLIBILE PREVIA ALTERNATIVA DI CHI VALUTERÀ LA SCELTA (POTREBBE ESSERE UTC)**
- Art. 14: togliere: "Gli interventi di ristrutturazione saranno concessi solamente qualora la destinazione d'uso sia compatibile con la destinazione d'uso prevista dal PA"; - **ACCOGLIBILE**
- Art. 17 e successivi: Sostituire tutte le definizioni con definizioni tecniche uniformi di Regione Lombardia - **ACCOGLIBILE SEPPUR ERANO GIÀ TUTTE AGGIORNATE ALLE DEFINIZIONI UNIVOCHE SEMPLICEMENTE SCRITTE IN MANIERA DISCORSIVA E NON TABELLARE**
- Aggiungere queste precisazioni sulle definizioni uniformi:
Precisazioni Superficie accessoria. Si considerano accessorie, e quindi non computabili come SL, le superfici di cui al precedente XXX comprese entro i limi di seguito indicati:

-i portici nel limite del 20% della superficie coperta; **ACCOGLIBILE**



-i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, chiuse su tre lati, quando le loro pare laterali di chiusura abbaino una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando abbiano la -superficie calpestabile della parte chiusa sia uguale o inferiore a 8,00 mq. Se entrambe le dimensioni superano quelle precedentemente indicate tali locali saranno conteggia per intero agli effetti del calcolo della SL.;

ACCOGLIBILE

-Le cantine poste al piano terra dovranno essere prive di illuminazione diretta **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE CON (specifica che l'altezza del parapetto della finestra non deve essere inferiore a 1.80 m)**

-Scale esterne sia quelle coperte che scoperte; **NON ACCOGLIBILE**

-I locali destinati alla sosta, manovra e ricovero degli autoveicoli devono essere completamente scoperti. Possono essere coperti se seminterrati o interrati, oppure posti entro la sagoma dell'edificio. – **PAZIALMENTE ACCOGLIBILE aggiungendo “entro la sagoma dell'edificio o posti in aderenza” e nella misura di 1 mq/10 mc**

Definizione Piano interrato. Un piano si considera interrato se fuoriesce dal terreno sistemato in ogni punto per una misura inferiore a 80 cm (misurati dal terreno sistemato all'intradosso del solaio). – **ACCOGLIBILE specificando che fa distanza dai confini;**

Precisazioni Altezza. Per linea d'intersezione del muro perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura s'intende l'intersezione reale o virtuale dell'intradosso della soletta di copertura con la faccia interna del muro perimetrale. In ogni caso la misura dell'intradosso della soletta di copertura sarà definita dall'intradosso del travetto. Non viene considerata, ai fini del calcolo dell'altezza, l'eventuale maggiore altezza della parte di facciata in corrispondenza degli accessi ai box qualora questi siano posti a quota inferiore rispetto a quella del terreno sistemato. - **ACCOGLIBILE**

Precisazioni Distanze. Fatto salvo quanto previsto dal Codice civile in materia di costruzioni, non hanno rilevanza agli effetti della misurazione delle distanze dai confini le parti edificate in interrato ed i seminterrati, che non sporgano dall'andamento naturale del terreno più di 1,00 m all'estradosso della copertura, comprese anche le sistemazioni di finitura (pavimentazioni, manto



erboso, ecc.). Qualora il muro di confine tra proprietà finitime non raggiunga tale altezza, la realizzazione del manufatto avente le caratteristiche che di cui al capoverso precedente dovrà essere accompagnata da esplicito atto di assenso del confinante; in assenza di ciò non si potrà superare l'altezza dell'esistente muro di confine a ridosso del quale si intende realizzare il nuovo manufatto. **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

- Art. 18.19: Togliere: “In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di sopralzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a mt. 5 e a 10,00 mt fatta salva la presenza di pareti finestrate alla quota del sopralzo”. Aggiungere al capoverso successivo (paragrafo deroghe): “attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato” **ACCOGLIBILE aggiungendo il riferimento alla norma regionale in tema di recupero del sottotetto**
- Art. 18: Aggiungere: “Tettoie, baracche e simili. Non è ammessa in alcuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, fatta eccezione per le baracche di cantiere. Queste dovranno essere rimosse entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato”. Spostare qui art. 25.4, 25.5, 26 con le seguenti modifiche: punto d) togliere “per ogni giardino” punto g) piscine: togliere stagionali e aggiungere semplicemente appoggiate ed eliminare “parzialmente interrate (classificabili come opere stagionali ai sensi del DPR 380/2001 art. 6 comma 1 lett.e-bis e s.m.i.)”. Aggiungere norme (massime superfici e descrizione) per Pergotende e Pergole fotovoltaiche; **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
- Art. 18.22: Eliminare definizione Lotto edificabile; **NON ACCOGLIBILE**
- Art. 18.23: Cambiare arretramento cancelli carrai da 3 a 5 metri. Aggiungere per ottenere la deroga con apertura automatizzata “dimostrando l'impossibilità di arretramento”. Indicare che per altezza massima della recinzione si intende altezza massima totale. Eliminare: “In caso di piano naturale di campagna non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica calcolata per le singole porzioni”. Spostare in questo articolo le Recinzioni nel sistema ambientale (art. 39.2); - **ACCOGLIBILE**
- Art. 18.24: Aggiungere: “All'interno delle proprietà private – altezza massima di 1,50 mt”; - **ACCOGLIBILE**
- Art. 19.12: Aggiungere: “Dovrà essere garantita in ogni caso la realizzazione di almeno due posti auto privati (con dimensioni non inferiori a m 5,00x2,50) per

ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059
Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it





ogni unità immobiliare in progetto. Per gli interventi edilizi su edifici esistenti, che prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, anche a seguito di mutamento di destinazione d'uso ovvero derivanti dal frazionamento di unità immobiliari in regime di manutenzione straordinaria, fermo restando il rispetto del minimo di legge di cui all'art. 41 sexies della L 1150/1942 e s.m.i. e la per pertinenzialità ad ogni unità originaria di almeno due posti auto eventualmente esistenti, dovranno essere reperiti o realizzati posti auto pertinenziali con dimensioni non inferiori a m 5,00x2,50, nel numero di: $\frac{1}{2}$ n. 1, per nuove unità immobiliari con SL uguale o inferiore a mq 50,00; $\frac{1}{2}$ n. 2, per nuove unità immobiliari con SL compresa tra mq 50,00 e mq 70,00 di cui uno monetizzabile secondo il criterio di cui al successivo comma 5.5; $\frac{1}{2}$ n. 2, per nuove unità immobiliari con SL superiore a 70,00 mq” La monetizzazione avviene...”; **NON ACCOGLIBILE perché sarebbe di difficile attuazione e bloccherebbe l'attività edilizia sull'esistente. Si lasceranno i riferimenti alle dimensioni e quantità.**

- Art. 20: punto E: Togliere rete GAS; - **ACCOGLIBILE**
- Art. 21: Cambiare titolo autorizzativo con permesso di costruire; - **ACCOGLIBILE**
- Art. 21.2: Togliere rete telefonica, rete del gas e assenza di marciapiedi; - **ACCOGLIBILE**
- Art. 24.1: Aggiungere a destinazioni compatibili le complementari; - **ACCOGLIBILE**
- Art. 24.3: prevedere SL massima per residenza in zona produttiva; **GIA' PREVISTO DALL'ARTICOLATO SPECIFICO**
- Art. 30: Specificare “Piano Particolareggiato per il centro storico” anziché “medesimo”; - **ACCOGLIBILE**
- Art. 30.2: Aggiungere: “se l'edificio non è classificato all'interno del piano Particolareggiato del Centro Storico si applicano le seguenti disposizioni ...”. **ACCOGLIBILE**
- Spostare normative piani attuativi e zone speciali in un capitolo a parte; - **NON ACCOGLIBILE**
- Art. 32.5: Eliminare ripetizioni incremento lotti saturi; - **ACCOGLIBILE**
- Aggiungere Indice di Permeabilità nei vari ambiti; - **ACCOGLIBILE**
- Art. 33.6: Strutture già normate e possibili da altro articolo generale; **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE: si verificherà l'uniformità dei parametri tra articoli;**



- Art. 35.6.2: Specificare meglio articolo; **ACCOGLIBILE**
- Art. 35.6.3.1: Aggiungere anche ristrutturazione oltre che nuova costruzione; **ACCOGLIBILE**
- Art. 36.3: Meglio indicare mq anziché mc; **ACCOGLIBILE**
- Art. 37.1: Aggiungere: “In caso di trasformazione in residenza valgono i parametri e le norme dell’ambito residenziale nel quale sono cartograficamente identificati”. Specificare meglio paragrafo “Al fine di incentivare la delocalizzazione dell’attività, è previsto un incremento della SL esistente nella misura massima del 20%”; **ACCOGLIBILE aggiungendo “se non cartografati vale quanto specificato all’art. 37.2”**
- Art. 38: Correggere articolo di riferimento; **ACCOGLIBILE**
- Art. 38.4: Aggiungere: “Queste strutture sono edificabili anche da soggetti diversi dall’imprenditore agricolo”; **ACCOGLIBILE**
- Art. 39: Rivedere in quanto non si esplicitano parametri urbanistici e ci sono distinzioni non riportate nelle tavole e senza norme. Norme per gli allevamenti è copia dell’art. 18.20; Inserire SL e non volume; **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**
- Art. 40 e 40.2: Togliere parametri urbanistici nelle aree boscate per definizione non si può fare nulla. Norme per gli allevamenti è copia dell’art. 18.20; **NON ACCOGLIBILE IN QUANTO TRATTASI DEI PARAMETRI FISSATI DALLA LR 12/2005**
- Art. 40.3: Aggiungere “provvisorie” alle opere normate dall’articolo; **ACCOGLIBILE**
- Art. 40.3 punto A: Spostare “Edifici extra agricoli in ambito collinare”, “Edifici isolati di valore storico ed architettonico”, “Altri edifici nel sistema ambientale” e “Edifici agricoli dismessi nel sistema ambientale” nel sistema ambientale e non solo nel bosco E2. Specificare come individuo edifici isolati di valore storico ed architettonico non essendoci piano particolareggiato. In questi ultimi spostare il capitolo Interventi agli edifici rurali storici esterni ai nuclei di antica formazione; **ACCOGLIBILE**
- Art. 41: Individuare in cartografia ambito naturalistico Parco dei Molini e normare gli altri ambiti naturalistici; **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE prevedendo norma di salvaguardia.**
- Art. 45: Perimetrare in tavola i distributori di carburanti; **ACCOGLIBILE oltre alla sigla verranno perimetrati le aree relative.**
- Art. 46 e 46.1: Eliminare norme fotovoltaico (già nel Regolamento edilizio) **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE in quanto scelte programmatiche**



dell'Amministrazione Comunale; Verrà verificato che non vi sia discordanza tra norma e Regolamento.

- Art. 50.2: Specificare meglio; - **ACCOGLIBILE**
- Art. 51: Rivedere: normata anche dal regolamento edilizio; **È COMUNQUE CONSIGLIABILE LASCIARLA SALVO VERIFICA CHE NON VI SIA DISCORDANZA TRA I DUE DOCUMENTI.**
- Art. 53: Rivedere: normata anche dal regolamento edilizio e da D.lgs 48/2020; **È COMUNQUE CONSIGLIABILE LASCIARLA SALVO VERIFICA CHE NON VI SIA DISCORDANZA TRA I DUE DOCUMENTI.**
- Art. 54: Servirebbe qualche elemento oggettivo; - **ACCOGLIBILE con norma di salvaguardia**
- Art. 55: Parte invarianza è copia; **ANCHE SE RIPETIZIONE VA COMUNQUE LASCIATA previa verifica che non vi sia discordanza tra norme e regolamento.**
- Specificare le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse anche nelle schede degli "Edifici della Rigenerazione" come per gli altri ambiti del Piano delle Regole - **ACCOGLIBILE**

NTA - Piano dei Servizi

- Art. 5.1: Specificare come si calcolano gli abitanti e cosa si intende con "Dotazione media di volume di progetto per abitante". Specificare se c'è differenza tra standard quantitativi e qualitativi; **ACCOGLIBILE**

Generali:

- Modifica della zona industriale a sud-ovest del Comune classificata nel PGT adottato come "PL - PII - SUAP - PA confermati e/o in corso di attuazione - E P.L.U. Drione" in ambiti "Produttivi consolidati - Alta densità (art. 35)" in quanto il P.L.U. Drione è stato chiuso con deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 03.04.2019, mantenendo comunque l'art. 35.6.3.1 in considerazione della particolarità della zona. **ACCOGLIBILE**



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059
Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it