



COMUNE
di MONTICHIARI
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

C

PIANO delle REGOLE

1

RELAZIONE

CORRETTA CON CONTRODEDUZIONI

ADOZIONE	Delibera consigliare	n. 59	del 29/12/2012
ESAME OSSERVAZIONI	Delibera consigliare	n. 16	del 28/06/2013
PUBBLICAZIONE	B.U.R.L.	n.	del

data: settembre 2013
aggiornamenti: _____

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Progettista arch. Agostino Baronchelli

arch. Francesca Castagnari, arch. Bruno Tonelli - *REC, Piano paesistico, Piano dei Servizi*
dott. agr. Fabio Gargano - *Studio agronomico*
ing. Roberto Tiboni - *Consulenza viabilistica*
arch. Elena Boglioni, arch. Silvia Fogliata - *Collaboratori*
ing. Laura Baronchelli arch. Laura Magri



STUDIO ARCHITETTURA ASSOCIATO

arch. Zafferi - arch. Buffoli - arch. Baronchelli - arch. Fogazzi - geom. Paruta
Via S. Andrea 73 Rovato (Bs) tel. e fax 030/7700744-7242000 E-Mail: studio@architettura5a.it



COMUNE DI MONTICHIARI
(PROVINCIA DI BRESCIA)

PGT

RELAZIONE
Piano delle Regole – PdR

INDICE

1. IL PdR – Piano delle Regole – ARTICOLAZIONE E FORMAZIONE	3
1.1. PREMESSA.....	3
1.2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PdR – Piano delle Regole	3
1.3. PRINCIPI INFORMATIVI.....	4
2. CONTENUTI E ARCHITETTURA DEL PdR	5
2.1. LE TAVOLE DEGLI AMBITI E DELLE ZONE	5
2.2. LE TAVOLE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	5
2.3. LE DISPOSIZIONI PRELIMINARI E PROCEDURALI DELLE NTA	6
2.4. USO E TUTELA DEL TERRITORIO - NTA	6
2.5. I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NTA	6
2.6. AMBITI RESIDENZIALI	6
2.6.1. Ambiti residenziali di completamento di prima espansione	6
2.6.2. Ambiti residenziali di recente formazione avvenuta con P.A.	7
2.6.3. Ambiti residenziali già di espansione ora consolidati.....	7
2.7. AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE.....	7
2.7.1. Ambiti produttivi	7
2.7.2. Ambiti per attività commerciali e direzionali.....	7
2.7.3. Ambiti per attività produttive speciali	8
2.7.4. Impianti produttivi collegati all'agricoltura ed all'allevamento	8
2.7.5. Ambiti agricoli.....	8

1. IL PdR – Piano delle Regole – ARTICOLAZIONE E FORMAZIONE

1.1. PREMESSA

Come detto il PdR è una parte del PGT e costituisce l'insieme delle disposizioni che hanno carattere confermativo per i suoli interessati dalle stesse.

Nella sua architettura riprende i contenuti e le funzioni simili a quelle che aveva il PRG.

Dallo stesso da ricavato l'architettura normativa sia delle parti di antica formazione che di quelle di nuova formazione.

Per altro il PRG di Montichiari è un piano abbastanza recente, e come tale contiene già molte delle informazioni, degli strumenti attuativi e delle prescrizioni normative che sono divenuti obbligatori con le nuove norme regionali.

1.2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PdR – Piano delle Regole

Gli elaborati costitutivi del PdR sono i seguenti:

C PIANO DELLE REGOLE

- 1.** Relazione
- 2.** Tavole ambiti e zone 1:5000 (1-5)
- 3.** Tavole ambiti e zone 1:2000 (0-21)
- 4.** Nuclei di Antica Formazione
 1. Relazione
 2. Centro storico nord:
 - A Tipologie, scala 1:1.000
 - B Morfologie, scala 1: 1.000
 - C Modalità d'Intervento, scala 1: 1.000
 3. Centro storico sud:
 - A Tipologie, scala 1:1.000
 - B Morfologie, scala 1: 1.000
 - C Modalità d'Intervento, scala 1: 1.000
 4. Vighizzolo:
 - A Tipologie, scala 1: 1.000
 - B Morfologie, scala 1: 1.000
 - C Modalità d'Intervento, scala 1: 1.000
 5. Ro di sopra:
 - A Tipologie, scala 1: 1.000
 - B Morfologie, scala 1: 1.000
 - C Modalità d'Intervento, scala 1: 1.000
 6. Ro di sotto:
 - A Tipologie, scala 1: 1.000
 - B Morfologie, scala 1: 1.000
 - C Modalità d'Intervento, scala 1: 1.000
 7. Novagli:
 - A Tipologie, scala 1: 1.000
 - B Morfologie, scala 1: 1.000
 - C Modalità d'Intervento, scala 1: 1.000
 8. A3/A4 – Edifici Agricoli di interesse storico ambientale, paesistico.

D ELABORATI COMUNI A DdP – PdS - PdR

1. Norme tecniche di attuazione
2. Schede di progetto del Piano di Regole
3. Compatibilità del PGT al P.T.R. – relazione di controdeduzione
4. Compatibilità del PGT al P.T.C.P. – relazione di controdeduzione

Come è stato più volte affermato il PdR tratta la parti di territorio per le quali le disposizioni dettate hanno carattere conformativo

I suoi contenuti confluiscono nei certificati di destinazione urbanistica e rappresentano elementi fondamentali per classificare giuridicamente i suoli.

1.3. PRINCIPI INFORMATORI

Come è stato più volte affermato il PGT si colloca temporalmente a ridosso di un PRG di "ultima generazione", che già conteneva l'aggiornamento di molti aspetti normativi riportati nella L.R. 12/05; per tale ragione il PdR è costruito sull'assetto normativo del PRG (atteso che la gestione delle norme negli otto anni di gestione non ha evidenziato problemi sostanziali) apportando alcune modeste modifiche che provengono da suggerimenti degli uffici comunali, degli operatori tecnici e di cittadini.

Alcune rettifiche sono anche conseguenti a normative sopravvenute che hanno richiesto magari l'inserimento di alcuni dettagli (ad esempio per quanto attiene le attività commerciali al dettaglio).

La costruzione del PdR ha inteso porsi degli obiettivi, tra i quali:

1. *privilegiare la qualità del prodotto edilizio mediante:*
 - *processi di incentivazione che portino ad elevare la qualità intrinseca del prodotto edilizio, sia in termini di contenimento energetico che di impiego di materiali biocompatibili;*
 - *opportunità di insediamenti razionalmente dotati di infrastrutture e di servizi che consentano in ogni caso la sostenibilità in termini economici, di mercato del lavoro, di qualità tecnologica del processo produttivo;*
2. *in riferimento alla parte normativa, porsi come strumento fortemente innovativo, magari anche correndo il rischio di costituire "incognita" dal punto di vista della applicabilità giorno per giorno, per tali argomenti:*
 - *chiedere agli operatori, quale innovazione qualitativa, di condividere il concetto che la normativa di natura ambientale non rappresenta un vincolo ad operare, ma un contributo per operare meglio ed per contenere il costo "in valore assoluto" di qualsiasi intervento;*
 - *costruire un Piano delle Regole che consenta un miglioramento nelle fasi interpretative ed applicative dell'assetto normativo complessivo (tavole e norme) facilitando il rapporto di collaborazione tra struttura pubblica e operatore tecnico privato (progettista)*
 - *offrire la disponibilità ad un aggiornamento cadenzato per rimuovere ostacoli procedurali, innovare soluzioni tecniche di supporto a chi opera nel settore;*

- produrre scelte operative che non turbino l'equilibrio complessivo delle attività economiche, con particolare attenzione a quelle commerciali;
 - attuare processi di incentivazione anche per il settore primario, compatibilmente con le risorse economiche, volti a garantire la sopportabilità economica anche conseguente all'applicazione delle normative di natura ambientale, giustamente sempre più restrittive in termini di contenimento delle emissioni.
3. mantenere l'obbligo di dotazione di parcheggi privati ad uso pubblico;
 4. per gli ambiti di espansione urbanistica: costruire in modo equilibrato i nuovi Piani Attuativi, definendo tipologie e densità media; attribuire premi volumetrici per la realizzazione di servizi di interesse pubblico modulandoli in relazione alla diversa gestione, privilegiando quelli a gestione pubblica rispetto a quelli a gestione convenzionata;
 5. rimodulare gli indici in funzione dei possibili incrementi legati alle incentivazioni, procedendo pertanto ad una diminuzione di quelli attinenti le aree di espansione per ottenere una migliore qualità progettuale.

2. CONTENUTI E ARCHITETTURA DEL PdR

2.1. LE TAVOLE DEGLI AMBITI E DELLE ZONE

Esse sono costituite da una doppia serie, una in scala 1:5000 e l'altra in scala 1:2000 che assegnano le destinazioni urbanistiche dell'intero territorio comunale.

Le prime lo rappresentano nella sua totalità; le seconde, più di dettaglio, lo rappresentano per la parte di tessuto urbano consolidato.

La suddivisione in zone trova riscontro per il rispettivo regime nelle Norme Tecniche di Attuazione.

2.2. LE TAVOLE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Riguardano le parti del territorio che sono storiche, quindi di antica formazione.

Esse rappresentano sostanzialmente il territorio di antica formazione suddividendolo in quattro classi:

- A1 - il centro storico;
- A2 - i nuclei periferici, o borghi;
- A3 - gli edifici agricoli a valenza architettonica e tipologica;
- A4 - gli edifici agricoli a valenza architettonica.

La rappresentazione è fondata sull'elemento storicamente fondante dell'edificio che è la tipologia; la diversa situazione di mantenimento dei caratteri storici originari e/o di compromissione si traduce in norme che detta le diverse modalità di intervento.

Come già detto nella relazione del DdP si sono effettuate verifiche di aggiornamento dello stato di fatto in relazione a segnalazioni o a trasformazioni edilizie avvenute, che ha comportato una messa a punto più precisa, che comporterà una più facile applicazione delle norme.

Questa fase di controllo più affinato ha portato a ridurre il numero delle cascine classificate come A3 (da 1 a 31) ed A4 (da 32 a 63).

2.3. LE DISPOSIZIONI PRELIMINARI E PROCEDURALI DELLE NTA

Esse contengono i principi generali per l'intero documento e sono volte a consentire il recepimento della logica di formazione delle norme, che sono interrelate con le tavole riportanti i diversi ambiti e classificazioni.

Indicano l'ambito di applicazione delle norme, le finalità, i criteri di prevalenza in caso di contrasto, le deroghe.

Esse indicano altresì le procedure mediante le quali si omologa qualsiasi trasformazione edilizia-urbanistica.

2.4. USO E TUTELA DEL TERRITORIO - NTA

Tale paragrafo riporta le norme anche esterne alle NTA del PdR con le quali comunque deve essere espletata una fase di verifica in quanto riguardanti leggi, provvedimenti, atti, piani che tutelano il territorio.

Essi riguardano la tutela geologica, delle acque, del paesaggio, dei livelli acustici, dei rispetti amministrativi di diversa natura (pozzi, strade, ferrovie, elettrodotti, ecc.)

2.5. I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NTA

Le norme delle zone A sono state aggiornate non nella loro architettura, ma nelle disposizioni che attengono le destinazioni d'uso consentite e le modalità di intervento, escludendo riferimenti a piani attuativi già realizzati o approvati in fase di realizzazione.

E' stata data maggiore flessibilità negli interventi nei borghi antichi, anche per contemperare destinazioni quali lotti di completamento che sono state vigenti in PRG antecedenti al vigente, e che sono state poi inserite nelle zone A2.

2.6. AMBITI RESIDENZIALI

Sono gli ambiti che vedono la prevalenza della destinazione residenziale.

La ricognizione dello stato di fatto ha portato a suddividere tali ambiti in tre diverse categorie.

2.6.1. Ambiti residenziali di completamento di prima espansione

Essi sono costituiti dalle prime espansioni avvenute dopo la guerra in ampliamento del tessuto consolidato storico.

Sono caratterizzate da espansione con indice abbastanza denso, che viene confermato. Per essi è prevista una normativa di mantenimento e di trasformazione nell'ambito del peso insediativo consolidato.

2.6.2. Ambiti residenziali di recente formazione avvenuta con P.A.

Caratterizzano le zone di formazione più recente (dopo gli anni '70) avvenuta con le prime applicazioni di piani urbanistici attuativi, sostanzialmente piani di lottizzazione, realizzati previa sottoscrizione di una convenzione che regolava le modalità di attuazione.

Rappresentano una parte del tessuto consolidato che si caratterizza per maggior ordine urbanistico, dotazione parziale di servizi, una certa uniformità della tipologia edilizia.

All'interno di tali ambiti è presente una zona nuova, che si è venuta a formare con un processo di mutazione volto verso la terziarizzazione, che ha assunto caratteristiche che la contraddistinguono dalle altre zone. Tale zona è definita: "Già Prevalentemente Residenziale ad alta commistione funzionale".

2.6.3. Ambiti residenziali già di espansione ora consolidati

Raggruppano tutte le zone che sono subordinate a piano attuativo con tutte le casistiche presenti nella realtà. In esse viene anche affrontato il problema della casa mediante edilizia convenzionata, riprendendo l'esperienza positiva vissuta nella gestione del PRG.

2.7. AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE

Ricomprendono tutti gli ambiti che prevedono lo svolgimento dell'insieme delle attività economiche.

La ricognizione dello stato di fatto, oltre che la necessità di diversificare in relazione alla diversa natura dei casi ed alle mutevoli necessità, ha portato a suddividere tali ambiti in cinque diverse categorie.

2.7.1. Ambiti produttivi

Sono delegati a ricevere insediamenti che consentano di svolgere attività nel secondario, vale a dire produttive artigianali e industriali convenzionali.

Le quattro zone che li compongono regolano le modalità di intervento che può essere o con atto abilitativo diretto, con permesso di costruire convenzionato ovvero mediante piano attuativo.

I casi di intervento di costruire convenzionato sono dettagliati in apposite schede operative.

2.7.2. Ambiti per attività commerciali e direzionali

Sono destinati a tali attività e sono distinti tra le zone già edificate e quelle di espansione confermata.

Non esistono aree di espansione nuova in applicazione della volontà dell'amministrazione di non consentire l'insediamento di centri commerciali.

2.7.3. Ambiti per attività produttive speciali

Sono ambiti di significativa estensione che interessano le attività di cava e di scarica in essere.

Sono stati separati dalle altre destinazioni in quanto il regime di tali suoli è sottoposto a pianificazione sovraordinata, e come tale non è esercitata dal comune.

Questo ha la competenza di gestire tali ambiti solo a conclusione dell'attività speciale in essere.

2.7.4. Impianti produttivi collegati all'agricoltura ed all'allevamento

Sono ambiti particolari per i quali è previsto si installino attività di natura industriale che sono strettamente connesse con le attività agricole.

Rispondono a esigenze particolari (assetti industriali effettivi) che però devono stare insiti limitrofi alle zone agricole, dove però non possono finire per la mancanza dei requisiti previsti dalle norme.

2.7.5. Ambiti agricoli

Sono gli ambiti nei quali la caratterizzazione è data dalla presenza dell'attività agricola quale risorsa territoriale, anche se in alcuni casi la prospettiva è quella di perdere tale requisito.

Le cinque zone individuate sono le seguenti

- *E1 - Agricola produttiva;*
- *E2 - Agricola di salvaguardia;*
- *E3 - Agricola di particolare valore paesistico ambientale;*
- *E4 - Agricola di salvaguardia per lo sviluppo dell'aeroporto;*
- *E5 - Agricola di salvaguardia per la futura pianificazione dell'ambito T3 del PTRAM.*

Questo ragionamento vale per le zone E2, E4, E5.

Tali zone infatti sono destinate allo sviluppo urbano quale espansione del TUC (la E2) ovvero all'insediamento delle attività connesse allo sviluppo dell'aeroporto (la E4) ovvero ancora all'insediamento di diverse attività generate dallo sviluppo aeroportuale(E5).

Queste due ultime zone sono l'applicazione delle disposizioni del PTRAM (Piano Territoriale d'Area di Montichiari), provvedimento approvato dalla Regione in applicazione dei disposti dell'art. 20 c. 6 e 7 della LR. 12/2005 e smi. nella seduta di CR. del 6 dicembre 2011 con Delibera n. IX/0298.

Esse hanno la funzione di salvaguardare appunto la possibilità di potenziare l'aeroporto di Montichiari.

La gestione successiva o futura di tali aree sarà affrontata nella redigenda variante al PTCP che è in atto.