

REGIONE LOMBARDIA  
provincia di cremona  
**COMUNE DI CASTELLEONE**

^^

**AT5 – QUADRILATERO INDUSTRIALE  
ZONA INDUSTRIALE DI MONTE**

**-PIANO DI LOTTIZZAZIONE-**

**PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO,  
RESO IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE**

**- DENOMINATO “MARSILLI 2021” -**

**PROPOSTO AD INIZIATIVA PRIVATA, FINALIZZATO ALLA  
RIDISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI E DELL’ASSETTO URBANISTICO  
NELL’AMBITO STESSO, NONCHE’ ALLA ATTIVAZIONE DI PERTINENTE  
CAPACITA’ EDIFICATORIA CON LA TRASPOSIZIONE DI INDICI E DI  
SUPERFICI A CARATTERIZZAZIONE NEL PIANO DEI SERVIZI**

*richiamato l’art. 16 e l’art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150,  
nonché ai sensi dell’art. 12 e dell’art. 14 della L.R. 11.03.2005 n° 12 ed ai sensi e per gli effetti dell’art. 5 co. 9 della L.R. 28.11.2017 n° 31*

***relazione tecnico-urbanistica***

**Allegato 02**

*studio progettuale di pianificazione territoriale ed urbanistica*

*arch. mario gazzoli*

*26012 castelleone – via quadelle n° 2/a – e-mail : [gazzolimario@libero.it](mailto:gazzolimario@libero.it)*

*collaborazione ed elaborazione : arch. chiara toninelli – ing. paolo gazzoli*

**L'elaborato in oggetto considera la proposta esecutiva per l'elaborazione tecnico-urbanistica finalizzata alla adozione ed approvazione del Piano di Lottizzazione, di iniziativa privata, a destinazione produttiva, denominato “MARSILLI 2021” nell'Ambito di Trasformazione AT5 – Quadrilatero Industriale – Zona Industriale di Monte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 c. 12 e art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150, nonché ai sensi dell'art. 12 e dell'art. 14 della L.R. 11/03/2005 n° 12 ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 co. 9 della L.R. n° 31/2014; tale Piano è reso in VARIANTE allo strumento urbanistico generale (P.G.T.) e, nella fattispecie prevalente, al Documento di Piano e al Piano dei Servizi ed in compatibilità con il P.T.C.P., tuttavia sottoposto a preventivo procedimento di “verifica di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per gli effetti dell'art. 4, nonché nel dettame del D.d.s. 14/12/2010 n. 13071 e della D.g.r. 25/07/2012 n. 3836 Regione Lombardia,**

**Pertanto si procede operando nel presupposto :**

- che il Comune di Castelleone si è dotato per la prima volta di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) in forza della LR 11.3.2005 n°12, con deliberazione del Consiglio Comunale di definitiva approvazione n°8 del 20.3.2009, pubblicata sul BURL S.I. e Concorsi n°19 del 3.5.2009;
- che il P.G.T. è stato inoltre poco dopo oggetto di una procedura di rettifica degli errori materiali riscontrati, approvata con deliberazione di C.C. n° 33 del 16.7.2010 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 28.7.2010;
- che il medesimo P.G.T. è stato altresì oggetto di una successiva Variante, definitivamente approvata con deliberazione di C.C. n° 61 del 6.12.2012 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n°38 del 18.9.2013, che ha interessato varie porzioni del territorio comunale, modificando in modo sostanziale tanto il Documento di Piano, quanto il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi;
- che il P.G.T. è stato prorogato, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31/2014 e dell'art. 1 della L.R. 16/2017 tramite delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 28-05-2018;
- che il Documento di Piano allegato al vigente P.G.T. di Castelleone identifica l'attuale comparto industriale, posto ad occidente della SP ex SS 415 Paullese, con l'Ambito di Trasformazione denominato **"AT5 - Quadrilatero Industriale"**, evidenziando tuttavia nella cogente normativa la prescrizione sulla base della quale *"la stesura di nuovi Piani Attuativi - riguardanti sedimi ricompresi nell'AT5 - possa avvenire solo dopo la chiusura dei Piani Attuativi pregressi, insistenti singolarmente entro il perimetro dell'ambito"*;
- che su tali terreni fu promosso dal Consiglio Comunale di Castelleone un primo Piano Attuativo di iniziativa pubblica, approvato con Deliberazioni n°62 del 9.6.1978 e n°65 del 7.7.1978, a cui sono seguite nel corso degli anni alcune Varianti, approvate con Deliberazioni n° 203 del 30.10.1986 e n°74 del 20.3.1990, che ne hanno modificato l'impostazione - trasformando l'iniziativa da pubblica in privata - ad opera di imprenditori lottizzanti raccolti in due distinti Consorzi - suddividendo inoltre l'iniziale unico Piano Attuativo in due distinti e separati compatti, denominati "Piano di Lottizzazione della Zona Industriale di Monte" e "Piano di Lottizzazione della Zona Industriale di Valle";
- che durante la attuale fase gestionale del P.G.T. stesso sono state presentate, da parte della Ditta qui proponente, alcune istanze finalizzate ad ottenere una migliore possibilità di interventi edilizi comunque coinvolgenti l'interesse pubblico;
- che la popolazione attualmente residente è **superiore a 2000 abitanti** e pertanto si deve procedere in applicazione delle disposizioni ai sensi e per gli effetti degli artt. 8, 9, 10 e dell'art. 13 della citata L.R. n. 12/2005 ed in presenza dei criteri emanati dalla Regione Lombardia con proprio atto riportante le *"modalità per la pianificazione comunale"*, nonché D.g.r. 01.10.2008 n° 8138;
- che a seguito dell'istanza da parte della qui indicata ditta **Proponente MARSILLI S.p.A.** in merito a sopravvenute esigenze di pianificazione nella gestione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, necessita oggi operare mediante una rilettura *“parziale e puntuale”* di questi atti componenti il vigente P.G.T. stesso, pur tuttavia essa stessa non sostanziale né determinante sul dimensionamento del Piano vigente;

- che in conseguenza l'Amministrazione Comunale, nel recepirne l'istanza, provvederà all'avvio delle procedure di adozione ed approvazione, contemporaneamente alla verifica di esclusione dalla VAS;
  - che quindi si deve operare mediante specifica variante, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 11.03.2005 n. 12, ancorché mediante preventiva procedura di **“verifica di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)”** resa ai sensi dell'art. 4 della citata L.R. n. 12/2005, mentre **non ricorre** la procedura per *Valutazione d'Incidenza siti Natura 2000* in quanto non sussistono nel territorio comunale di Castelleone, né Comuni contermini, siti ed ambiti Natura 2000;
  - che in merito alla procedura di VAS viene qui richiamato il combinato disposto dell'art. 4 della L.R. n° 12/2005 dove si indica al comma 2 *“La valutazione ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione”*; ciò significa che la procedura di verifica di esclusione dalla VAS, qui operante, può essere considerata conclusa nella fase tra l'adozione e l'approvazione della Variante in parola; **in altri termini:** si può considerare il procedimento **congiunto** tra l'avvio della procedura di verifica ad esclusione dalla VAS, il deposito e la pubblicazione del *“Rapporto preliminare”*, l'adozione in Consiglio Comunale **sub iudice** a cui segue pubblicazione per giorni 30+30 ed in tale arco di tempo si conclude il procedimento di esclusione dalla VAS con la Conferenza di Valutazione ed indi ritornare in C.C. per approvazione definitiva della Variante e del Piano di Lottizzazione;
  - che comunque necessitano le opportune verifiche di adeguamento agli elaborati pertinenti lo *“studio-geologico sismico - rischio idraulico – invarianza idraulica”*, altresì in ragione delle nuove normative e propedeutiche alla fase progettuale esecutiva;
  - **che la variante in oggetto scaturisce dalla necessità** di dare corso ad un **“Piano Attuativo convenzionato”**, di iniziativa privata, **in Variante al P.G.T. vigente** (DdP e PdS), finalizzato alla rideterminazione della capacità edificatoria, ancorché mediante una riorganizzazione planimetrica dei lotti stessi e nel senso di ottenere che l'intervento urbanistico pianificatorio attuativo debba :
1. ricoprendere l'intero ambito di proprietà della qui proponente Società **MARSILLI SpA** riconducibile catastalmente ai seguenti mapp. **92/140/203/158** del **Foglio 11** e map. **142** del **Foglio 22** del comune di Castelleone, così come meglio perimetrati in tinta nelle qui allegate Tavole geometriche;
  2. prevedere la ridistribuzione planimetrica, per una prossima edificazione da parte della società MARSILLI SpA, a completamento ed in ricongiunzione, in unico corpo, dei fabbricati esistenti alla data odierna e così come distinti con nelle qui allegate Tavole geometriche;
  3. prevedere la trasposizione dell'attuale *“parcheggio ad uso pubblico”*, (ma di proprietà Marsilli SpA), insistente sulla porzione dell'attuale map. 203 F. 11 (ex map. 177) e predisporne in alternativa una *“ricalcolazione”* nell'ambito del Piano Attuativo qui ipotizzato, formulandone adeguata proposta coinvolgente il map. 142 del Foglio 22 e così come distinti con campitura *“verde”* nella qui allegata planimetria (**TAV. 04 – riquadro 4**)
  4. definire coerente soluzione urbanistica, **in variante al vigente P.G.T.**, per una risoluzione, (*senza produrre “consumo di suolo” così come definito della L.R. n° 31/2014*), all'interno del contesto pianificatorio attuativo, riducendone il dimensionamento quantitativo nel PdS,; (**intera TAV. 03 e TAV. 06**)
  5. reperire le **capacità edificatorie** utili e necessarie al raggiungimento della qui potenziale proposta di edificazione, sicché definite nel possibile perimetro del Piano Attuativo stesso; così come meglio distinti ed indicati nelle tavole geometriche allegate;
  6. correzione di mero errore materiale cartografico consistente nell'avere erroneamente inglobato porzione del map. 34 F. 22 già ricompreso quale Superficie fondiaria nell'originario P.L. di cui alla Convenzione 29/02/1996 Rep. 20517 e pertanto si procede alla rettifica restituendone cartograficamente la reale consistenza mediate riperimetrazione dell'ambito. (superficie di mq. 500)
  7. proposta di cessione del map. 182 Foglio 11 e porzioni derivate dal frazionamento dei mapp. 194/195/196 (*attualmente di proprietà MARSILLI SpA*) e finalizzati alla realizzazione della

proposta sede stradale completa di pertinenti opere di urbanizzazione e reti dei sottoservizi; così come indicato con lettera “F” nell’allegata Tavola 04;

- che in conclusione :
  - *la Regione Lombardia, mediante la L.R. 28.11.2014 n. 31, detta nuove condizioni e disposizioni per la riduzione del consumo di suolo;*
  - *la Provincia di Cremona è deputata al coordinamento in ragione istituzionale e per competenze derivate dal proprio P.T.C.P. vigente ai sensi della L.R. n° 12/2005;*
  - *a seguito delle sopravvenute esigenze di pianificazione necessita oggi operare mediante una rilettura parziale degli atti componenti il vigente P.G.T. e quindi si deve operare mediante specifica “variante localizzativa” al P.G.T. stesso, ai sensi dell’art. 13 della L.R. 11.03.2005 n° 12, ancorché mediante preventiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) resa ai sensi dell’art. 4 della citata L.R. n° 12/2005, ovvero verifica di esclusione dalla V.A.S.;*

***tutto ciò premesso e considerato,***

in termini generali e con riferimento agli elaborati grafici qui allegati, (vedi da **Tavola 01 a Tavola 06**) la previsione della Variante in itinere stabilisce :

- = ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12, **“variante localizzativa al P.G.T. vigente”**, ancorché assoggettabilità alla verifica di compatibilità con il P.T.C.P. vigente;
- = il tutto finalizzato alla parziale rideterminazione di “porzioni” del Tessuto di Completamento delle Aree Industriali già qualificate nel Documento di Piano (DdP) e nel Piano dei Servizi (PdS), senza coinvolgere gli ambiti agricoli strategici, né determinare nuovo consumo di suolo.

Il progetto di variante in oggetto determina inoltre la verifica di compatibilità con lo Studio Geologico Sismico e di compatibilità con il principio della Invarianza Idraulica, nonché la verifica con il Piano di Zonizzazione Acustica, oltre alla verifica della applicabilità normativa ex art. 43 co. 2-bis L.R. n° 12/2005.

***Il progetto di Variante in oggetto non determina la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria legate alla viabilità ed alle reti dei sottoservizi ivi considerate pure le fognature e quindi non è quantificata alcuna stima previsionale in merito.***

***Il progetto di P.L. in oggetto è proposto in Step Funzionali (1° SF e 2° SF, ovvero SF da definirsi nei tempi di attuazione massima decennale del P.L. in oggetto);***

***ad oggi, fermo restando la attivazione complessiva degli indici, il P.L. determina la quantificazione edilizia pertinente la realizzazione del 1° SF, ancorché in diretta integrazione al P.L. denominato “MARSILLI 158” definitivamente approvato con D.G.C n° 92 del 13/09/2021 e quindi la fidejussione pertinente le garanzie proposte si attiene per il 1° SF;***

***il “Contributo di Costruzione” nell’ambito delle successive pratiche edilizie sarà direttamente computato nelle proporzioni dovute per le quali verrà data attuazione all’edificazione.***

**P.G.T. vigente – tavola del Documento di Piano  
- individuazione cartografica –  
[TAV. Dp 1t – uno scenario per il territorio]**

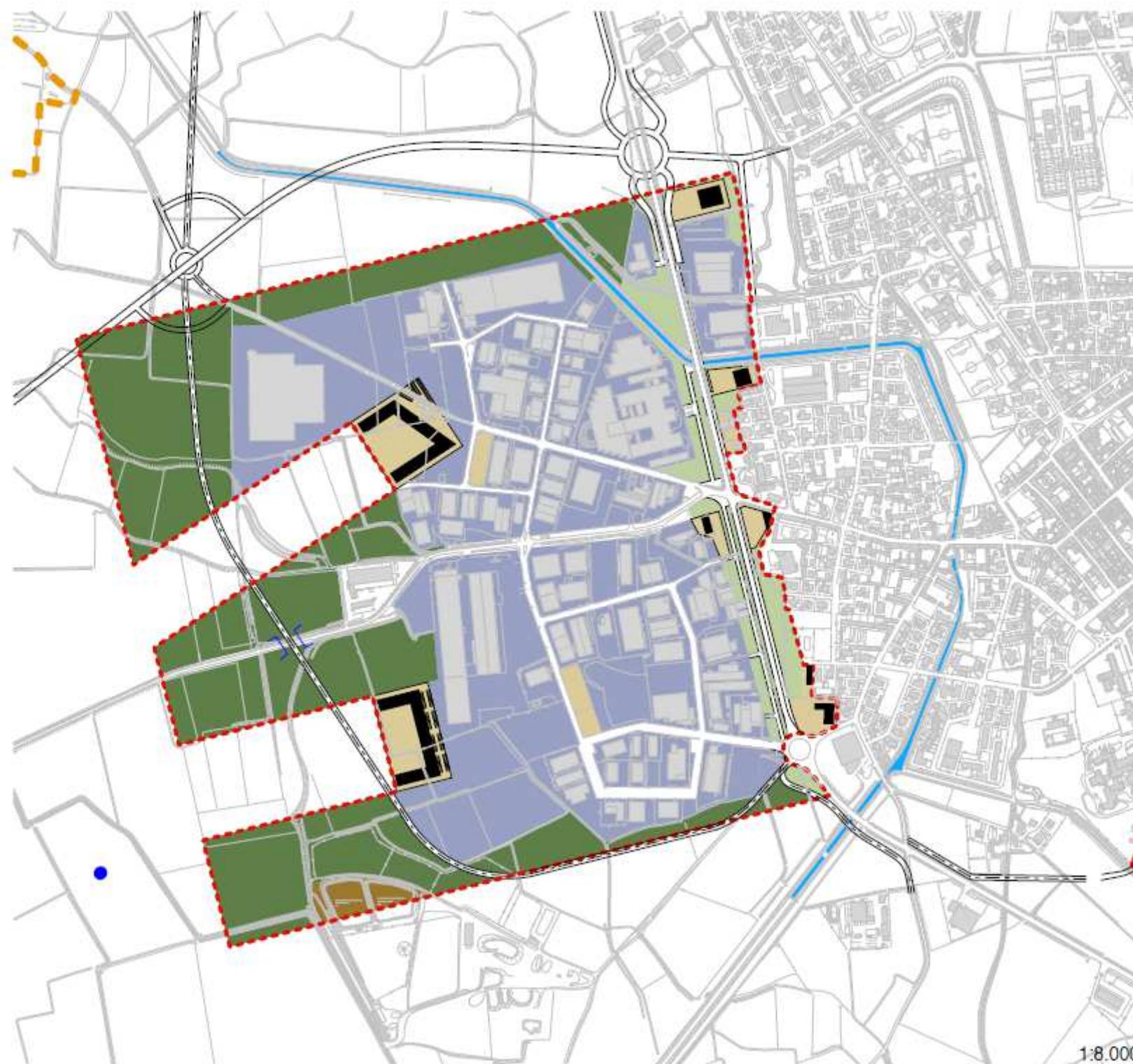
**P.G.T. vigente – tavola del Documento di Piano - individuazione cartografica - [TAV. Dp 1t – uno scenario per il territorio]**



***la tavola documentale del comparto  
nel vigente P.G.T.***

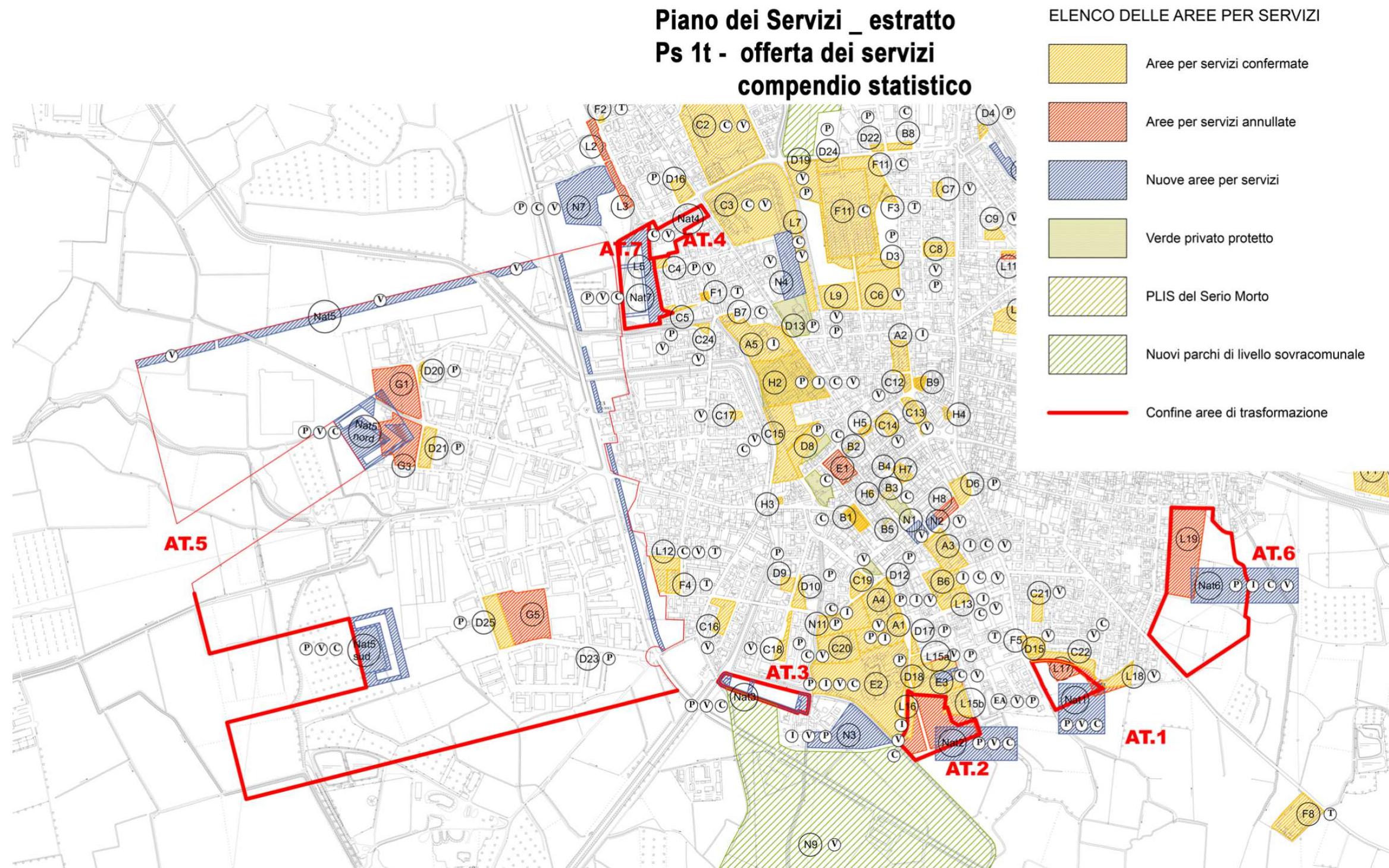
***(vedi altresì intera documentazione di dettaglio nelle Tavole allegate)***

## Ambito di trasformazione 5a - Quadrilatero industriale

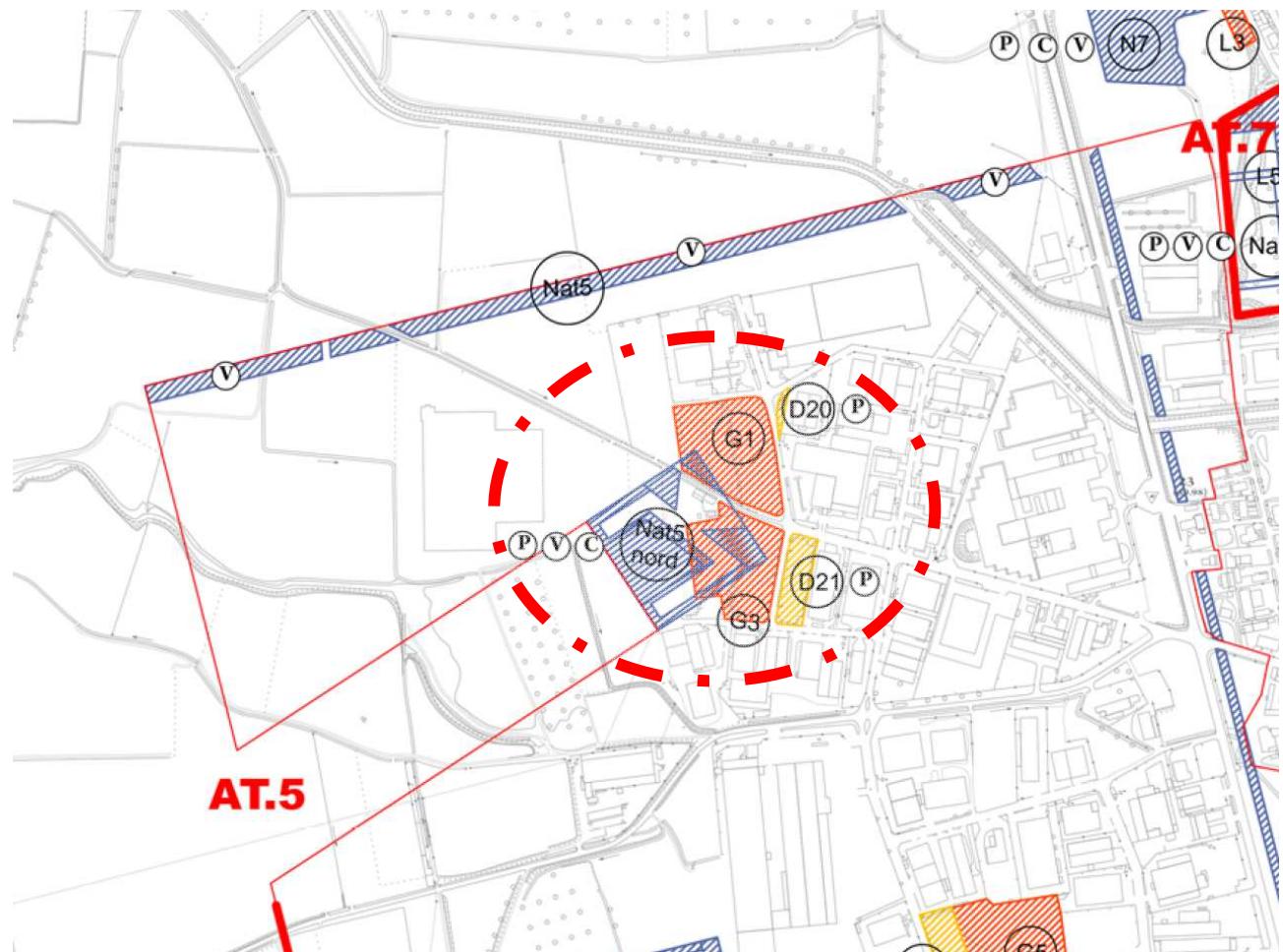


<span style="border: 2px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	perimetro d'ambito
<span style="background-color: #6a8dca; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	aree per insediamenti industriali esistenti e di completamento
<span style="background-color: #c8a234; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	aree pavimentate e alberate
<span style="background-color: black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	nuove edificazioni a due piani per servizi all'industria, mensa, bar, trattoria, edicola, spazi per lo sport e il tempo libero, sedi di associazioni, negozi, terziario, studi tecnici e professionali, piccole e media strutture di vendita
<span style="background-color: #548235; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	arboricoltura da legno
<span style="background-color: #9acd32; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	fascia verde protetta
<span style="background-color: #8b4513; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	area non soggetta a trasformazione

nel vigente P.G.T. – Piano dei Servizi



## sviluppo dal P.G.T. vigente – PdS



## SERVIZI NON COMPUTABILI

2. Parcheggi	21.131
4. Interesse collettivo	132.808
5. Aree per servizi pubblici non computabili	120.787
<b>TOTALE SERVIZI NON COMPUTABILI</b>	<b>283.747</b>

### 2. Parcheggi

CODICE	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	FUNZIONE	SUPERFICIE
D22 (deriva da G7)	Parcheggio pubblico	Zona Artigianale	P	459
D20 (deriva da G2)	AT5	Zona Industriale Nord	P	492
D21 (deriva da G4)	AT5	Zona Industriale Nord	P	3.205
D23 (PIP)	AT5	Zona Industriale Sud	P	11.520
D25 (deriva da parte di G5)	AT5	Zona Industriale Sud	P	5.455
<b>Totale parcheggi</b>				<b>21.131</b>

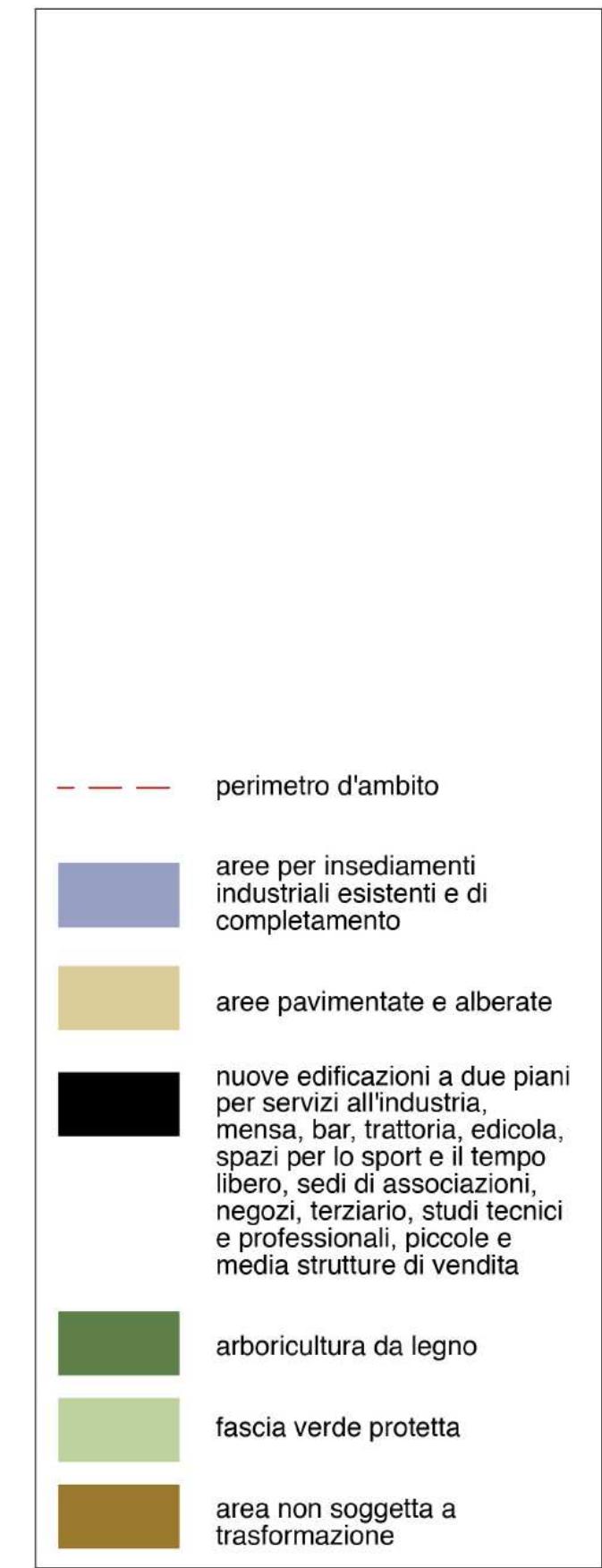
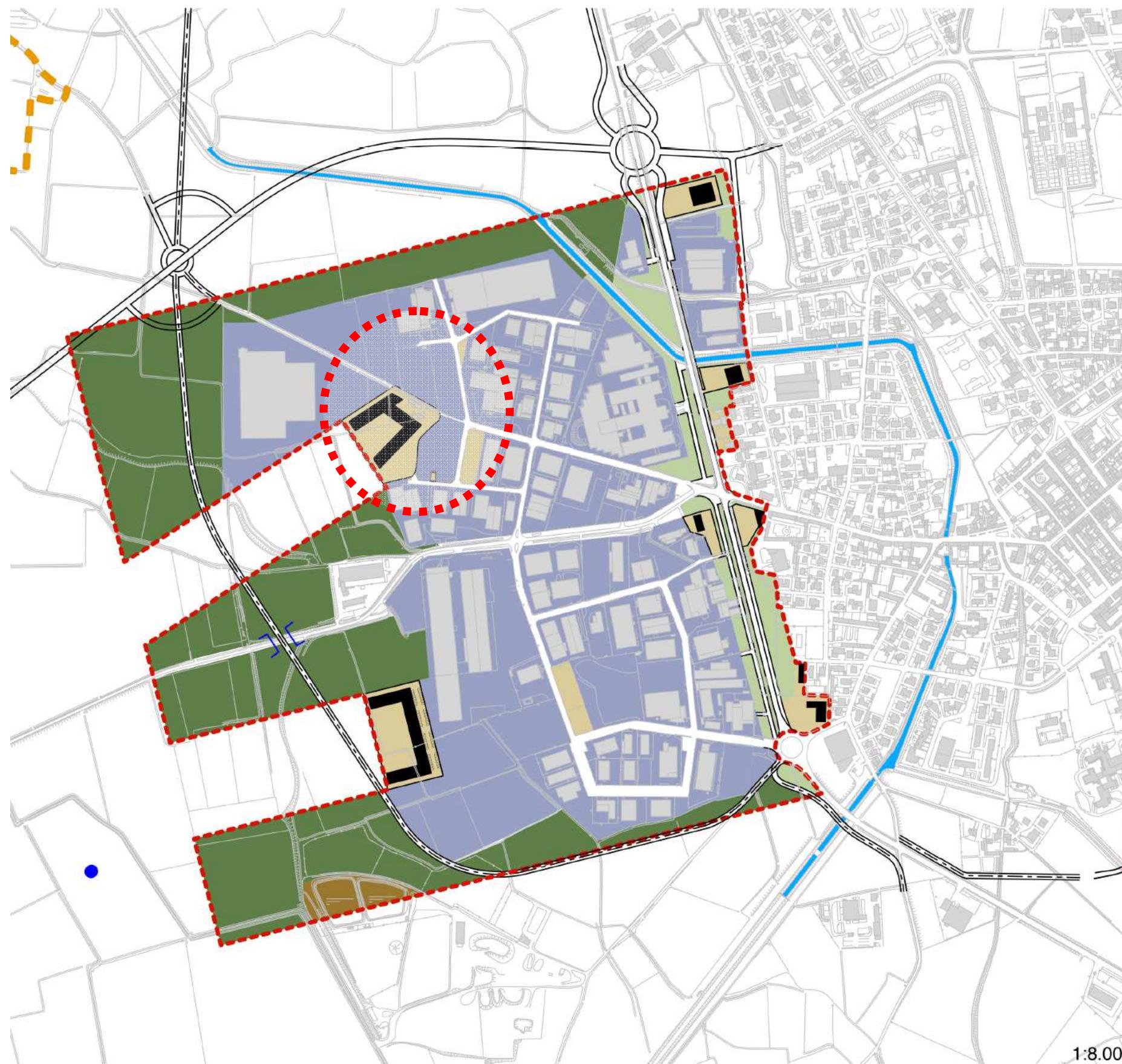
### 5. Aree per servizi pubblici non computabili (funzioni multiple)

#### 5.1 Ambiti di trasformazione (insediamenti produttivi)

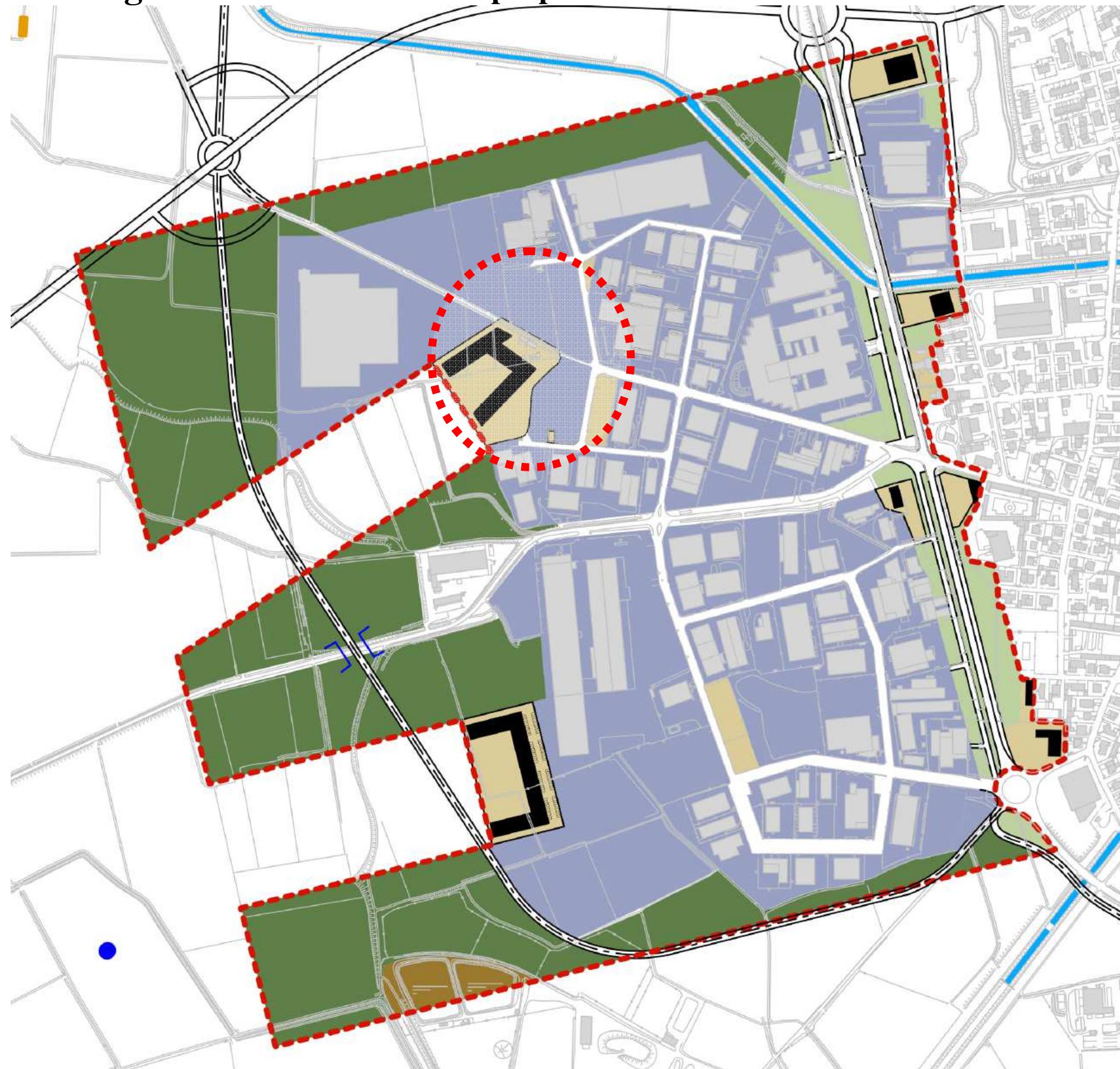
CODICE	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	FUNZIONE	SUPERFICIE
Nat5 Nord (deriva da G1+G3)	AT5	Zona Industriale Nord	A V P	11.683 + 10.705
Nat5 Sud (deriva da G5)	AT5	Zona Industriale Sud	A V P	13.959
C27 (deriva da G6)	Verde pubblico	Zona Artigianale	P V	7.418
Area per servizi generata dall'espansi one industriale consentita	AT5	Zona Industriale Nord e Sud (espansione)	A V P	21.900
Area per servizi generata dall'espansi one commerciale consentita	AT5	Zona Commerciale – Paullese	V P – Co	9.000
Nat8	AT9 - Polo industriale di Oriolo	S.S. Paullese	A V P	46.122
<b>Totale aree di trasformazione (insediamenti produttivi)</b>				<b>120.787</b>

*a seguire*  
***tavole documentali della Variante in oggetto***  
*(vedi altresì intera documentazione di dettaglio nelle Tavole allegate)*

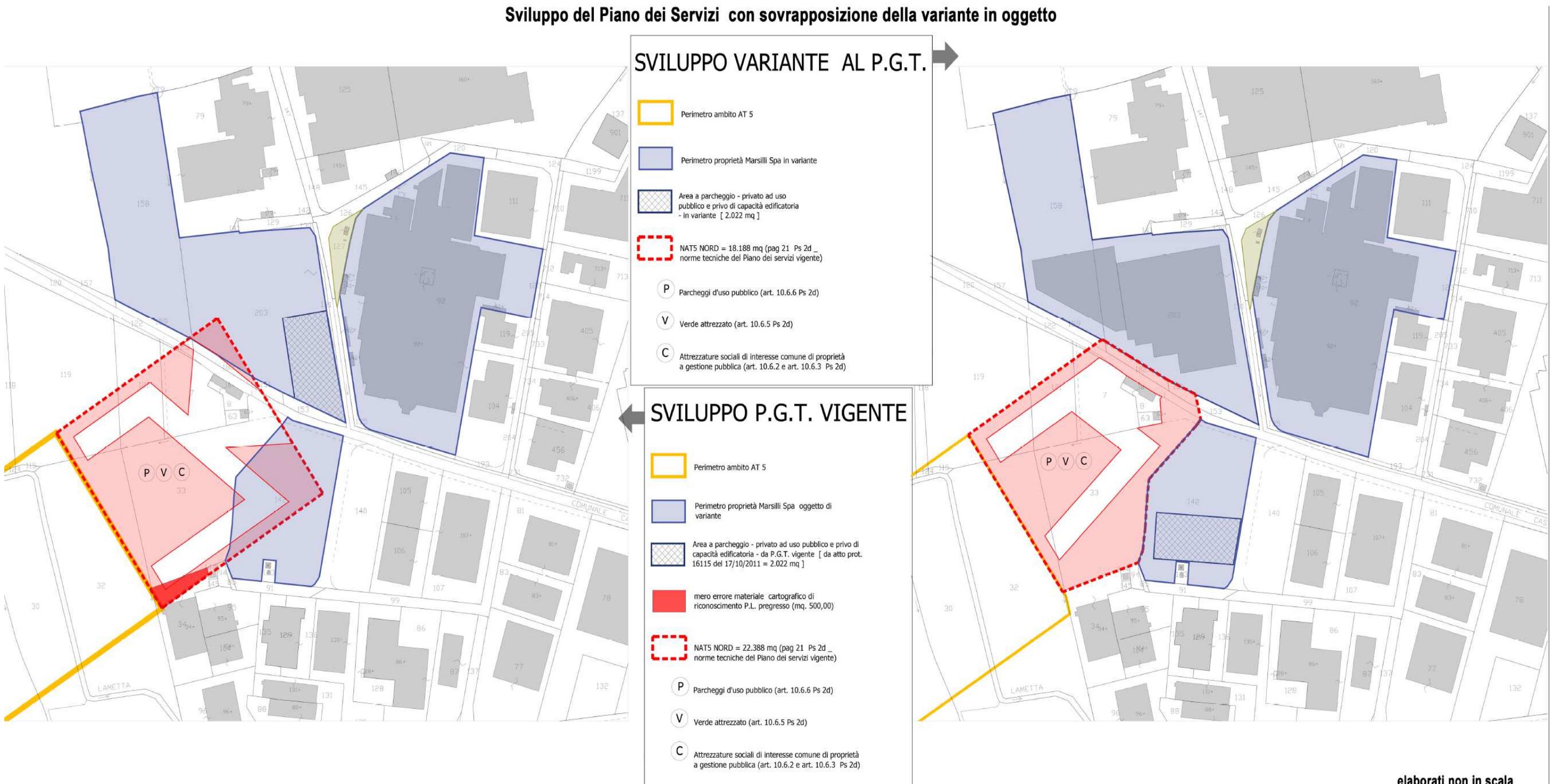
## Ambito di trasformazione 5a - Quadrilatero industriale



## sviluppo di dettaglio – 5a - nella Variante proposta



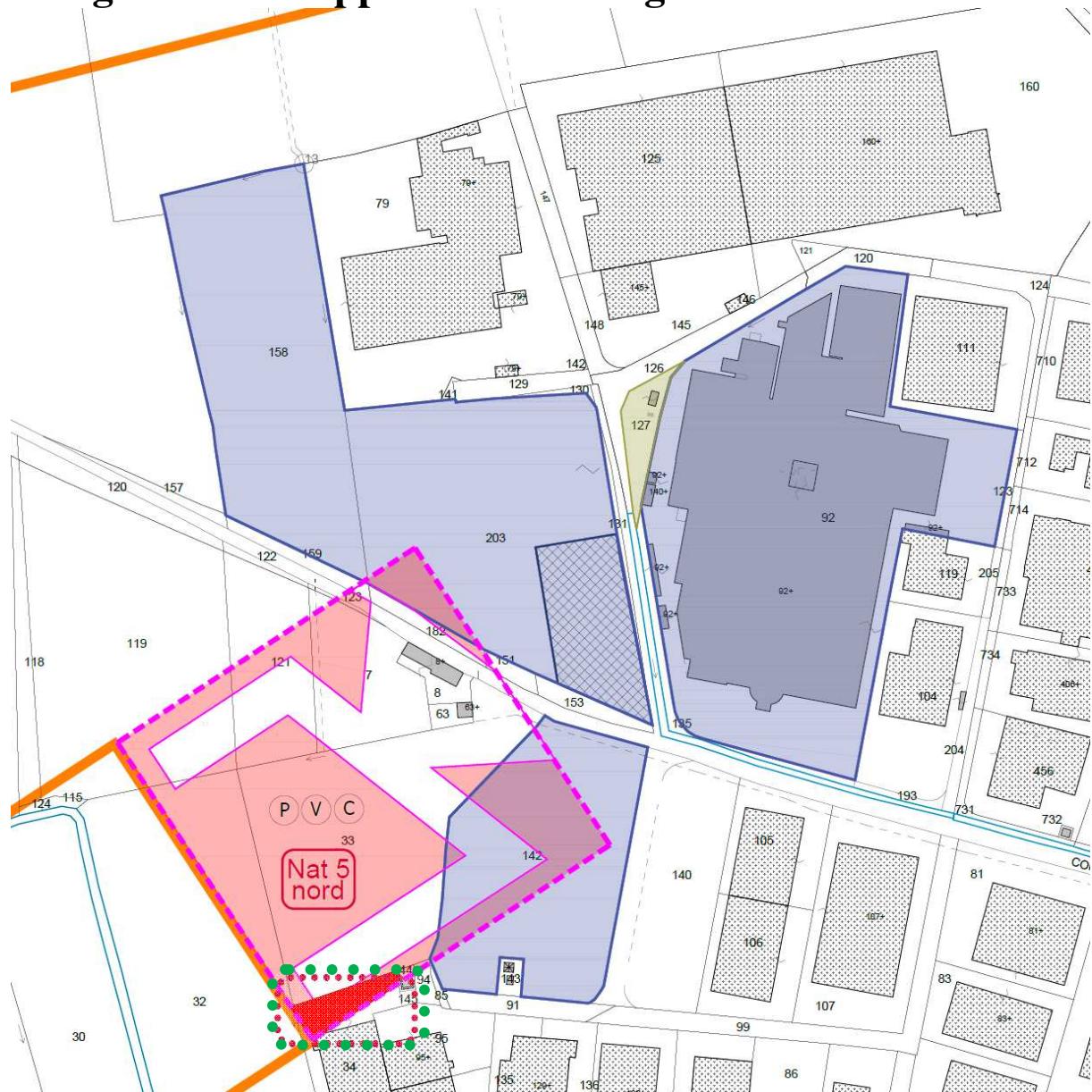
# compendio di dettaglio



elaborati non in scala

**a seguito della Variante in oggetto, ancorché per trasformazione ed attivazione degli indici  
vedi maggior dettaglio nella allegata TAVOLA 03**

## **corografia - sviluppo del P.G.T. vigente -**

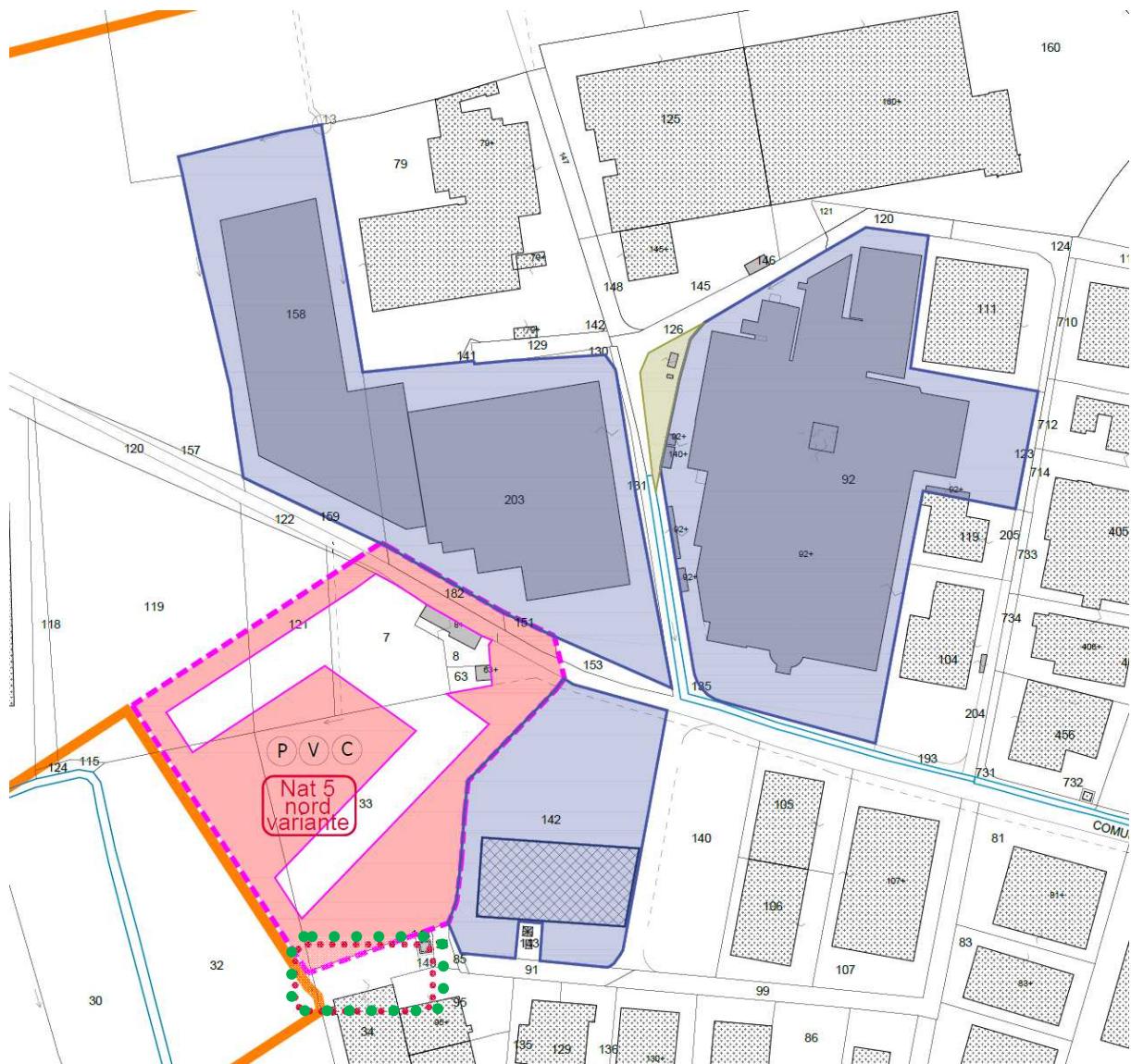


 **correzione di mero errore materiale cartografico** consistente nell'avere erroneamente inglobato porzione del map. 34 F. 22 già ricompreso quale Superficie fondiaria nell'originario P.L. di cui alla Convenzione 29/02/1996 Rep. 20517 e pertanto si procede alla rettifica restituendone cartograficamente la reale consistenza mediante riperimetrazione dell'ambito.  
*(superficie di mq. 500)*

**Nat5 nord = superficie mq. 22.388 – mq. 500 = mq. 21.888**

→ dalla scheda “5c” del DdP si ricava il Totale delle aree per servizi pari a mq. 89.930.

## **corografia – sviluppo del P.G.T. in Variante –**



si procede alla **rettifica** restituendone cartograficamente la reale consistenza mediante riperimetrazione dell'ambito (*superficie di mq. 500*).

**Nat5 nord variante = superficie da PdS**      **mq. 21.888 -**  
**variante in riduzione**      **mq. 3.700 = (superficie geometrica)**  
**superficie finale**      **mq. 18.188.**

**totale in variante      mq. 18.188**

**differenza di mq. 4.200** (mq. 22.388-18.188) *pari al 4,67%* calcolato sull'intero di mq. 89.930 è considerato quantità irrisiona ai fini della verifica al dimensionamento del PdS e pertanto ininfluente ai fini della Variante.

Altresì si determina quindi un nuovo dimensionamento a mq. 85.730 (89.930 - 4.200)

**definizione delle superfici tra vigente / variante  
dimensionamento e verifica dei parametri urbanistici**  
*si rimanda alle Tavole cartografiche allegate*

**tutto ciò considerato, si giunge alla conclusione che :**

**A) per quanto riguarda la qui avvenuta attivazione degli indici edificatori e la dotazione delle aree a standard, effettuati i dovuti calcoli, si ottiene quanto segue:**

**1. - parametri urbanistici**

^ *Superficie Fondiaria: mq. 55.983,60;*

^ *Indice di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) ammissibile: 100%*

^ *Superficie Lorda di Pavimento massima teorica qui attivata dal P.L. : mq. 55.983,60;*

^ *Rapporto di Copertura qui determinato dal P.L.: 55% di S.f.*

^ *Superficie Coperta massima teorica attivata dal P.L.: mq. 30.790,98 (mq. 55.983,60 x 0.55);*

^ *Indice di Standard urbanistico: SLP massima teorica x 20%*

^ *Determinazione della maggiorazione a Standard Urbanistico necessario:*

*= nel pregresso vigente: (mq. 20.585,60 + mq. 12.144,00)*

*mq. 32.729,60 x 5% = S.c. mq. 1.636,48 corrispondente ad un incremento di S.f. pari a mq. 3.272,96 (1.636,48 / 0.50)*

*= nel P.L. in oggetto:*

*mq. 7.464,00 x 55% = S.c. mq. 4.105,20 e corrispondente ad un incremento di S.f. pari a mq. 7.464,00 (4.105,20 / 0.55)*

^ *Determinazione teorica di equivalenza attivata dal P.L. in S.f.-Slp:*

*mq. 10.736,96 (mq. 3.272,90 + mq. 7.464,00)*

^ *Pertanto si determina la maggiorazione degli standards come segue:*

*mq. 10.736,96 x 20% = mq. 2.147,40, dei quali viene interamente disposta la diretta realizzazione in P.L. nella porzione localizzata nel mappale 142 del F. 22 e, nella fattispecie, individuata cartograficamente nella TAVOLA 04 del P.L. nel riquadro "4" e corrispondente alla porzione nel lotto di cui alla lettera "D" della medesima tavola.*

**2. – acquisizione indici**

La società "MARSILLI S.P.A." riconosce al Comune di Castelleone un indennizzo, al mq. di SLP, a titolo di compensazione per l'attivazione di capacità edificatoria su aree bianche (corrispondenti ed identificate al F. 22 con il map. 142 di Ha. 00.74.64) che viene applicato per il totale di mq. 7.464 di Superficie Lorda di Pavimento massima teorica e per un importo complessivo da liquidarsi a saldo alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

**B) per quanto riguarda complessivamente la Variante in oggetto, si ottiene altresì quanto segue:**

la variante proposta non produce consumo di suolo, riorganizza gli ambiti esistenti e riqualifica l'uso del Tessuto Consolidato, ridetermina limitati aspetti del PdS, dispone l'attivazione di pertinente capacità edificatoria a parità di suolo, rettifica un mero errore materiale, non incide sulla perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione (*permane la medesima perimetrazione da P.G.T. vigente*) ed allorché le scelte in progetto saranno attivate, i soli effetti ambientali derivanti dagli interventi sono riconducibili agli impatti di trasformazione urbana, sicché privi di trasformazione paesaggistica ed ambientale ed appaiono inoltre trascurabili gli effetti di inquinamento atmosferico e di consumo energetico;

rimane peraltro inteso che le valutazioni condotte in questa sede esulino dagli iter procedurali di verifica della compatibilità paesistica delle successive progettazioni edilizie;

con riferimento agli aspetti insediativi più generali, i connotati di utilizzo del suolo che verranno a configurarsi con gli interventi ammissibili non presentano caratteri intensivi tali da pregiudicare il valore o la vulnerabilità dell’ambito interessato, neanche dal punto di vista dell’impermeabilizzazione del terreno; come evidenziato, la variante al P.G.T. vigente, e qui proposta, coinvolge principalmente il contesto di inserimento nel tessuto urbano consolidato di un Piano di Lottizzazione pregresso e di completamento dettato dal P.G.T. stesso;

la modesta occupazione di aree d’intervento si configura come un razionale recupero di una situazione di sfrangimento del tessuto urbano e quindi non intacca particolari profili di vulnerabilità;

per quanto riguarda quindi le particolari caratteristiche naturali del contesto che possono trarre detrimento dalla variante in progetto, si sottolinea che, rispetto a questo tema, i nuovi elementi introdotti e previsti possono configurarsi quali elemento di valorizzazione dell’identità del territorio e dunque assumere paradossalmente un connotato positivo;

in riferimento alla disciplina dettata dalla L.R. 28.11.2014 n° 31 (*disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradata*), la variante in oggetto ne costituisce esempio applicato, ponendosi nell’ottica della valorizzazione per il recupero del patrimonio urbano esistente.

## VALUTAZIONE FINALE DEL PROGETTO DI VARIANTE

**Si ritiene che dal punto di vista ambientale**, la proposizione della variante in progetto non determini alcun tipo di alterazione negativa.

**Si ritiene che dal punto di vista urbanistico**, la proposizione della variante in progetto sia in grado di migliorare la pianificazione a livello comunale dettando altresì l’adeguamento alle nuove normative sopravvenute.

**Si ritiene che dal punto di vista della componente geologica, idrogeologiche e sismica**, la proposizione della variante in progetto non determini alcun tipo di alterazione negativa, bensì in fase di successiva e prossima redazione della “*variante generale*” al P.G.T., dovrà essere verificato quanto previsto dalla D.G.R. 2129/2014 e D.G.R. 2489/2014 per la nuova zonazione sismica.

**Per quanto concerne gli edifici in corso di realizzazione** che non siano conformi alla nuova zonazione sismica, la stessa D.G.R. 2489/2014 prevede che dal 14 ottobre 2014, data di pubblicazione della stessa sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, nei Comuni che, rispetto alla nuova classificazione, risultino riclassificati dalla Zona 4 alla Zona 3 e dalla Zona 3 alla Zona 2, i progetti di nuove costruzioni – pubbliche e private – debbano essere redatti in linea con le norme tecniche vigenti, rispettivamente, nelle Zone 3 e 2.

**Si ritiene che dal punto di vista igienico-sanitario** la proposizione della variante in progetto non incida minimamente ed è di sicuro vantaggio.

In relazione ai requisiti dimensionali, agli obbiettivi generali sottesi e alla valenza complessiva degli interventi, con riferimento ai diversi settori funzionali, non si identificano per la variante in progetto i requisiti di valenza territoriale di scala sovra-comunale.

Analogamente non si evidenziano contenuti in contrasto con le disposizioni dello strumento di pianificazione territoriale (P.T.C.P.) o altri piani e programmi.

Con riferimento alla disciplina di livello regionale, quanto esposto ai paragrafi precedenti evidenzia come la variante urbanistica in progetto presenti l’ulteriore requisito di determinare l’uso di modeste aree a livello locale e comportare modifiche minori.

Come evidenziato, i contenuti di tale variante sono infatti riconducibili al completamento di uno scenario urbanistico consolidato e condiviso, secondo una previsione di carattere principalmente progettuale / attuativa locale, mentre risultano invece esclusi i contenuti di variante sotto il profilo della pianificazione territoriale o della programmazione strategica .

~~~~~  
~~~~~

— — — — —

*memo:*

\192.168.1.24\dati\DUENCASTELLEONE tutto qui\marsilla\PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE 2021\ALLEGATO 02-RelazioneAll\_02 - Relazione al PA\_VAR-PGT 2021.doc