

COMUNE DI PRAGELATO

Provincia di Torino



Variante Urbanistica Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis comma 4 della LR. 56/1977 e s.m.i.

per un'area posta in via Nazionale S.S. n.23 Del Sestriere da Area per
parcheggi pubblici art 24 ad Area per Distributore Carburante

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DOCUMENTAZIONE DI VARIANTE:

1. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA con NORME DI ATTUAZIONE
2. INDAGINI GEOMORFOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE
CON LA RELATIVA CARTA DI SINTESI
3. RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA
4. TAVOLA DI PIANO 4C in scala 1:5000
5. TAVOLA 4C DI SOVRAPPOSIZIONE in scala 1:5000
6. TAVOLA 4C DI VARIANTE in scala 1:5000
7. TAVOLA DI PIANO 5B in scala 1:2000
8. TAVOLA 5B DI SOVRAPPOSIZIONE in scala 1:2000
9. TAVOLA 5B DI VARIANTE in scala 1:2000
10. ANALISI DELLA DENSITA' URBANA

Relazione Tecnica Illustrativa relativa alla procedura di Variante Urbanistica Semplicata ai sensi dell'art. 17 bis comma 4 della LR. 56/1977 e s.m.i., per un'area posta in via Nazionale S.S. n.23 Del Sestriere da area per parcheggi pubblici art.24 ad area per distributore carburante

Premessa

Oggetto della presente variante è la trasformazione di un'area a destinazione "Parcheggi Pubblici art. 24" in un area con destinazione "Distributore Carburante" al fine di poter realizzare l'ampliamento dell'attuale stazione di servizio per il potenziamento con un nuovo prodotto petrolifero (G.P.L.).

Identificazione localizzativa e catastale

L'area in oggetto è localizzata in via Nazionale S.S. n.23 del Sestriere distributore e censita catastalmente al NCT Foglio n.39 mappale n. 726.

Posta in zona est rispetto al centro abitato, adiacente all'attuale area distributore, risulta mantenuta a verde incolto.

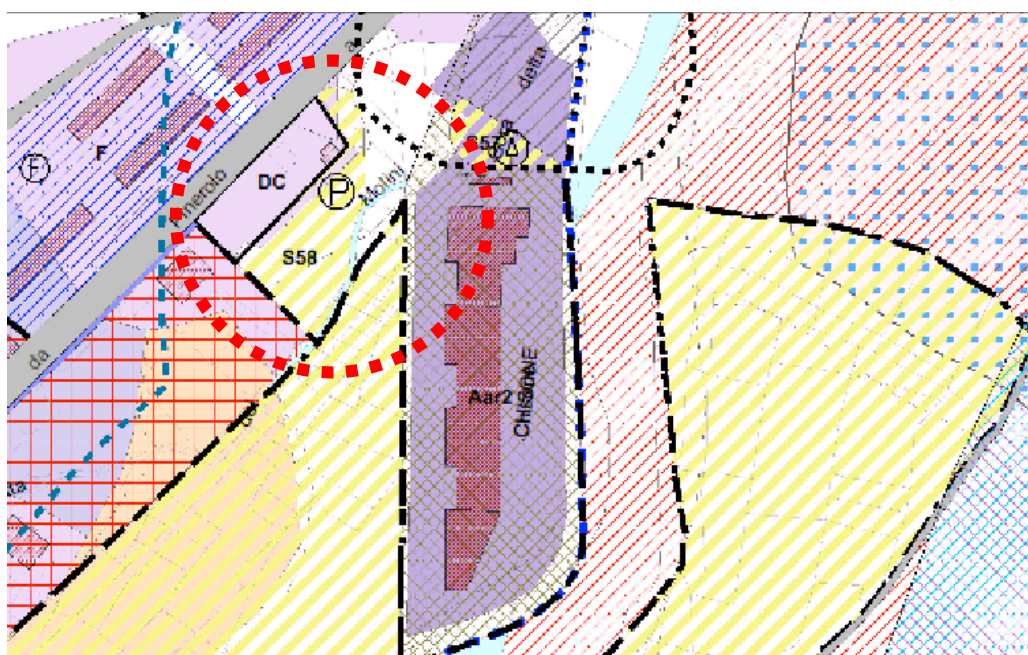
Gli accessi veicolari all'area avvengono direttamente dalla pubblica via.

Dal punto di vista morfologico si presenta pianeggiante con forma trapezoidale.

Destinazione Urbanistica: PRGC Vigente

Il Comune di Pragelato è dotato di P.R.G.C. ai sensi della legge regionale n. 56/77 e s.m. e i. vigente approvato con D.G.R. n. 42 - 24667.

L'attuale Strumento Urbanistico è il risultato del P.R.G.C. originale approvato dalla Regione e dalle Varianti adottate e approvate via via nel tempo.



Il Comune di Prigelato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 30/09/2014 ha adottato la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare unitamente alla documentazione geologica ed idraulica aggiornata, ai fini delle valutazioni previste dalla normativa vigente in ordine alla validazione del quadro del dissesto.

L'area in oggetto, localizzata con un cerchio tratteggiato rosso nello stralcio sopra allegato, è sottoposta dallo strumento urbanistico vigente alla disciplina dell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente "Area per parcheggi pubblici", che testualmente prescrive:

Art. 24 - Aree a servizi pubblici

Il P.R.G.C. individua le aree a servizi pubblici esistenti ed in previsione.

Le destinazioni di aree a servizi pubblici hanno carattere precettivo quanto alla loro individualizzazione e programmatico quanto alla entità delle opere da realizzare.

Sono computabili come servizi pubblici, oltre alle aree di proprietà pubblica o di cui è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione nella misura massima del 20% del totale delle aree.

In sede di strumento urbanistico esecutivo gli spazi indicati nel P.R.G.C. per servizi sociali e attrezzature pubbliche potranno subire, in forma e ubicazione, modifiche che si rendano necessarie per la migliore funzionalità dell'opera, purché sia mantenuta quantitativamente la stessa superficie.

L'area a servizio pubblico S35- individuata in cartografia fra la Via Reale Vecchia, il CS10, l'argine lungo il torrente Chisone e l'area agricola a ovest, è destinata a spazi a parco, gioco e sport.

Nelle zone a servizio adiacenti alla Ree1, nel lato verso Plan e nel lato verso Pattemouche, saranno, in particolare, permesse installazioni sciistiche.

La fascia per servizi pubblici S10, compresa tra le aree di espansione Reel e Ree2, prossime a Pattemouche, e l'esistente borgata Plan, dovrà prioritariamente essere destinata ad attrezzature e servizi pubblici e privati assoggettati ad uso pubblico (parco giochi, edifici di interesse comune, ecc.).

Nell'area a servizio pubblico S53 compresa tra il torrente Chisone, l'area Rec 6 e il viale IV Novembre (tav. 3b) oltre alle strutture esplicitamente consentite dalla legge per le destinazioni a servizi pubblici potrà essere realizzata una struttura ricettiva di uso pubblico; nella predetta area vi è un'attività di artigianato di servizio, la quale dovrà essere rilocalizzata in area artigianale propria o in area residenziale in cui sia consentita la destinazione d'uso; al perdurare della destinazione attuale vi si consentono interventi sino alla manutenzione straordinaria.

L'area a servizi pubblici 825 è destinata a parcheggio; all'interno di essa possono essere svolte

funzioni connesse agli eventi sportivi (quali postazioni media, veicoli di soccorso, attrezzature igienico sanitarie provvisorie, area atterraggio elicotteri, previa verifica delle specifiche normative vigenti).

L'area 833, destinata a servizi per attrezzature di interesse comune, gioco e sport, potrà ospitare solo strutture temporanee connesse agli eventi sportivi (quali biglietterie, punti ristoro e pronto soccorso, strutture espositive, ecc.).

Nell'area S72, destinata a servizi per parcheggio, sono consentite strutture temporanee strettamente connesse all'impianto sportivo dei trampolini, oltre alle opere di cui all'art. 31 della LR. 57/77 e s.m. e i.

Nell'area S8 è consentita la realizzazione delle opere inerenti il progetto dell' "Impianto per lo sci di fondo e opere di sistemazione idraulica su un tratto di asta del torrente Chisone" previsto nell'ambito dei XX Giochi Olimpici Invernali ai sensi della Legge 28512000. . Eventuali modifiche al tracciato della pista, riportato nella tav. 2b Destinazione delle aree e dei servizi (sc. 1:5.000) di P.R.G.C. potranno essere apportate in sede di attuazione dell'opera senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Gli interventi previsti dovranno rispettare le prescrizioni generali geologico tecniche proprie della classe di rischio di appartenenza, le prescrizioni specifiche contenute nell'art. 29a delle presenti NTA, nelle Tabelle di Zona, nelle Schede di Approfondimento delle aree in classe IIIb3 e nelle Schede Tecniche di Terza Fase (Circ. P.G.R. n. 7/LAP).

La Proposta di Variante Urbanistica

Si chiede di modificare la destinazione urbanistica del P.R.G.C. vigente da zona "Parcheggi Pubblici art. 24" delle Norme Tecniche di Attuazione a zona "DC distributore carburante" come l'area adiacente.

Essendo le N.T.A. sprovviste di articolo che norma la zona "DC distributore carburante" di seguito si propone la norma da inserire.

Proposta nuovo articolo NTA "DC distributore carburante"

Art..... DC -Distributori di carburanti

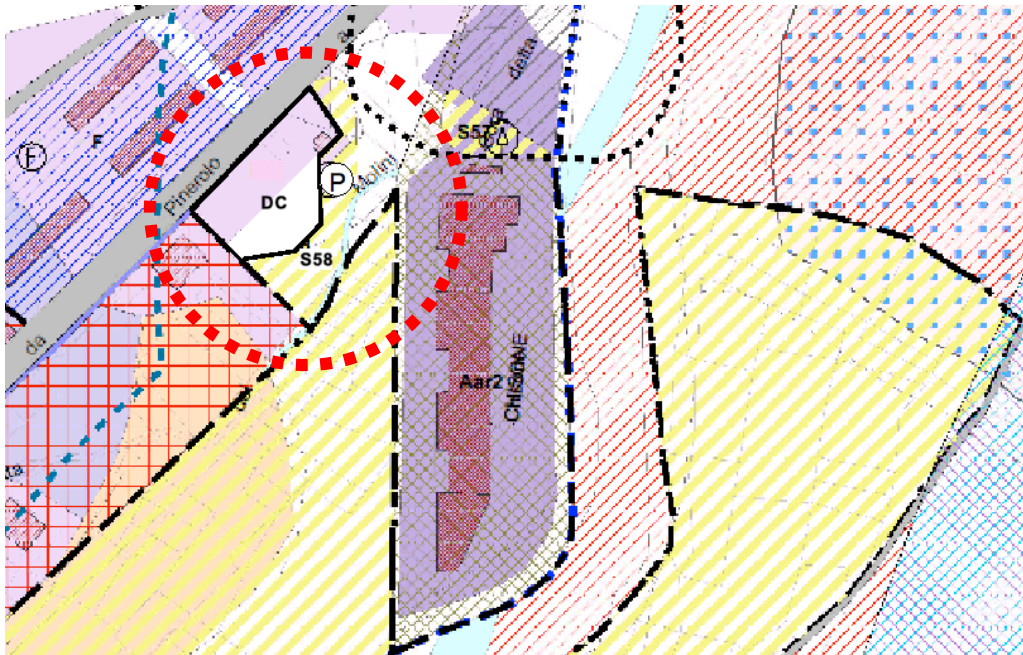
1. L'Attività di distribuzione al pubblico di carburanti ed i suoi accessori sono ammessi esclusivamente sulla singola area identificata con apposita simbologia sulle tavole di azionamento del P.R.G.C. e compatibilmente con la verifica che non rechino pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né siano in contrasto con criteri ambientali ed estetici d'inserimento nel contesto.
2. Le modalità di realizzazione, ampliamento e mantenimento del distributore di carburanti dovranno conformarsi alle normative collegate ed a eventuali successive modifiche ed aggiornamenti, nonché alle specifiche previsioni del locale Regolamento Edilizio.

3. In tale area sono ammessi anche servizi all'automezzo ed all'utente ed attività commerciali integrative, ai sensi del citato regolamento

4. Ogni variazione o potenziamento dell' impianto esistente sarà subordinata alla dimostrazione di conformità dell' impianto alla vigente normativa di settore.

Per potenziamento si considera anche la realizzazione di erogatori di gas metano, GPL e ricarica batterie per veicoli elettrici

5. . Un eventuale impianto di autolavaggio è consentito, previa verifica dell'impatto acustico da valutarsi ai sensi della normativa vigente.



Verifica delle aree dense libere di transizione

COMPATIBILITÀ CON IL PTC2 VIGENTE

A dieci anni dal primo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), la Provincia di Torino ne ha predisposto la revisione (PTC2), redigendo uno "schema di piano" (D.G.P. n. 16644 del 14/04/2009). Dallo schema di piano, attraverso un ampio confronto e condivisione con enti, associazioni, soggetti economici, si è passati a redigere il Progetto Preliminare (predisposto con D.G.P. n. 644 – 49611/2009 del 29/12/2009) pubblicato ed osservato. La Giunta Provinciale, a seguito dell'esame delle osservazioni e dei pareri pervenuti, assunte le opportune determinazioni, ha predisposto il Progetto Definitivo adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 26817 del 20/07/2010 e trasmesso alla Regione Piemonte in data 12 agosto 2010 che, con DCR n. 121-29759 del 21/07/2011, lo ha approvato.

Si procede alla verifica della compatibilità delle previsioni contenute nella variante in oggetto con le prescrizioni del Piano di coordinamento.

Il Comune di Pragelato è compreso nella **Zona omogenea 5 - Pinerolese** e nell'**ambito di approfondimento sovracomunale n. 18 - Val Chisone** con Fenestrelle, Inverso Pinasca, Massello, Perosa Argentina, Perrero, Pinasca, Pomaretto, Porte, Prali, Pramollo, Roure, Salza di Pinerolo, San Germano Chisone, Usseaux, Villar Perosa, non risulta tra le polarità e gerarchie territoriali di rilievo ed è classificato tra i Centri storici di tipo C di media rilevanza ai sensi dell'art. 20 delle N.d.A. del PTC2.

Questi centri sono caratterizzati da relativa centralità sul territorio, storica e attuale, e presentano una specifica identità culturale, architettonica e urbanistica. Derivano la loro qualità architettonica e ambientale da processi di trasformazione non troppo complessi; sono fortemente connotati, comunque, in senso ambientale, con identità culturale spiccata e con buoni esiti architettonici e urbanistici.

Gli obiettivi del PTC2 sono:

1. contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali;
2. sviluppo socio-economico e policentrismo;
3. riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita;
4. tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;
5. completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali.

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso l'attuazione di strategie e di azioni coordinate, articolate in differenti ambiti:

a) sistema insediativo, suddiviso in:

- a.1) sistema residenziale;
- a.2) sistema economico;

b) sistema del verde e delle aree libere:

- b.1) rete ecologica
- b.2) sistema agricolo;

c) sistema dei collegamenti:

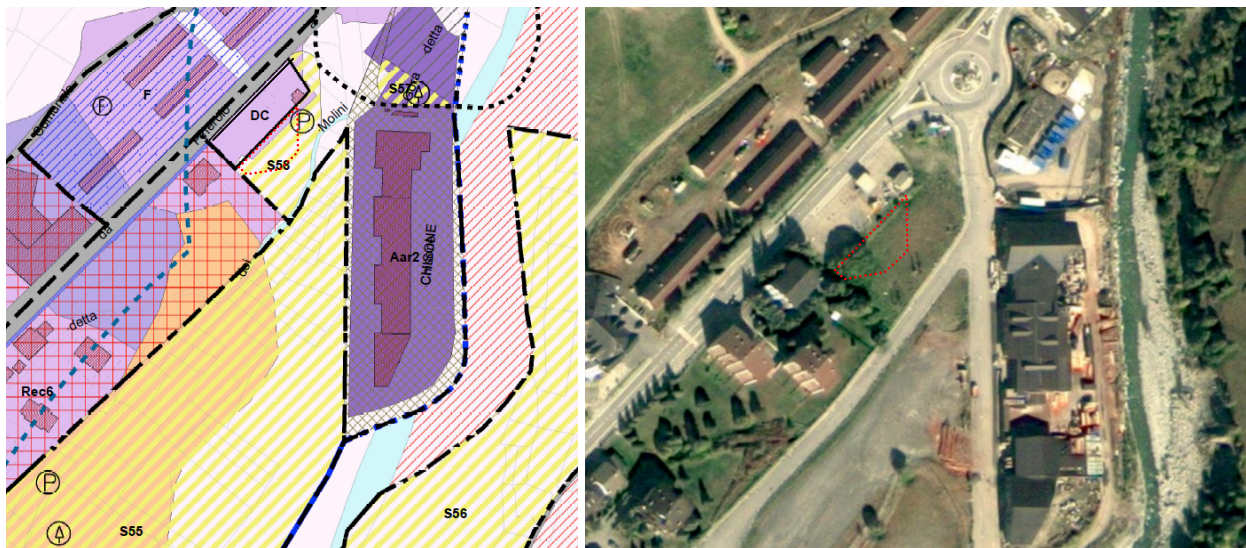
- c.1) materiali;
- c.2) immateriali;

d) pressioni ambientali e alla difesa del suolo, considerando i temi:

- d.1) dell'aria e dell'atmosfera;
- d.2) delle risorse idriche e della produzione idroelettrica;
- d.3) dei rifiuti;
- d.4) degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- d.5) delle attività estrattive;

d.6) della difesa del suolo.

Tra i suddetti ambiti si analizzano quelli interessati dai contenuti della variante urbanistica, che prevede l'ampliamento di circa 500 mq dell'area DC - Distributore carburante e la conseguente riduzione dell'area S58 - Area a servizi per parcheggi pubblici, ad oggi non attuata e risultante a gerbido intercluso tra il distributore e una viabilità esistenti.



*Individuazione dell'area in ampliamento su foto aerea e su stralcio del PRGC vigente - Tavola 5b,
Destinazione delle aree e dei servizi: sviluppo*

Si procede pertanto alla verifica della compatibilità della variazione in progetto rispetto ai contenuti delle **Norme del PTC2** in particolare rispetto alle *Prescrizioni che esigono attuazione*.

Sistema insediativo

L'art. 15 prevede che *gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, assumono l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello sprawl, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde. A tale fine:*

- a) promuovono, individuando e prevedendo – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate;*
- b) prevedono interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi;*
- c) disciplinano il recupero e la riqualificazione, individuando – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, delle aree produttive dismesse o localizzate impropriamente;*
- d) escludono nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato*

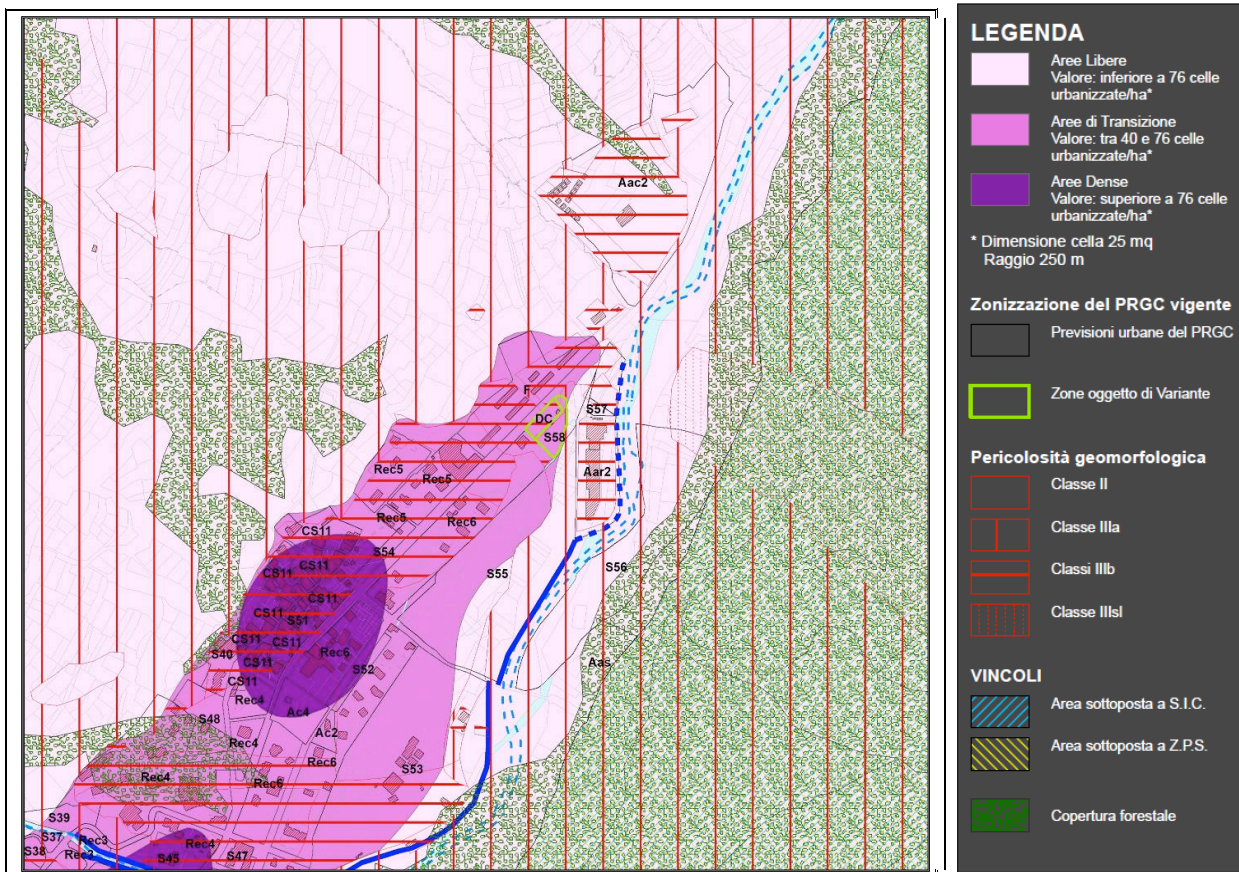
- o allineati lungo gli assi stradali;

e) perseguono l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero;

f) disciplinano gli interventi edilizi allo scopo di procurare un'adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano, e di conseguire strutture volte ai principi di efficienza energetica, del contenimento del consumo delle acque e delle risorse non rinnovabili, di riduzione delle emissioni in atmosfera, della salubrità e comfort degli ambienti abitativi e della produzione.

L'intervento in oggetto prevede il consumo di suolo, tuttavia l'ampliamento, funzionale all'attività esistente di distributore carburante, è in aderenza al tessuto urbanizzato all'interno di un'area già compromessa, in quanto prevista a parcheggio pubblico, e interclusa. La variante risponde quindi alle prescrizioni di cui ai precedenti punti d) ed e) (prima parte). Inoltre ai sensi dell'art. 16 comma 7 è stata definita la **perimetrazione delle aree dense, libere e di transizione** secondo le Linee Guida di cui all'Allegato 5 del PTC2. Da tale perimetrazione risulta che l'area oggetto di ampliamento ricade in area di transizione (si rimanda all'elaborato "Analisi della densità urbana").

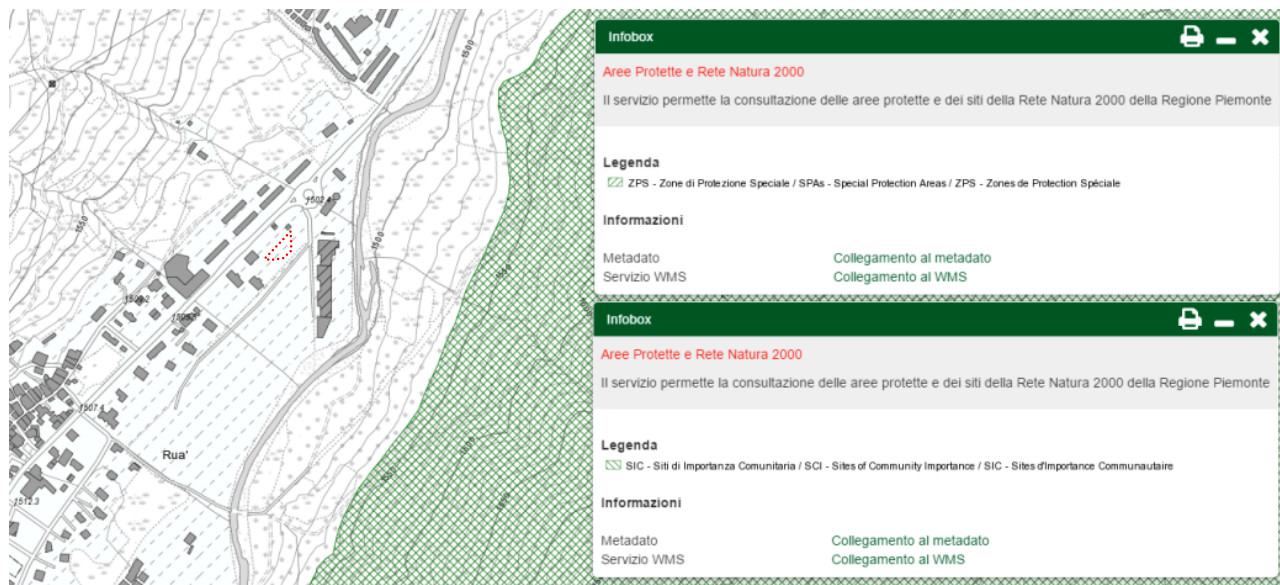
In tali aree, ai sensi dell'art. 17, sono congruenti *nuovi processi insediativi, nel rispetto della pianificazione territoriale sovraordinata, nei limiti qualitativi e quantitativi definiti dal Capo II e III delle presenti Nda. Il limitato incremento insediativo è possibile con la progettazione e ristrutturazione urbanistica da sviluppare per settori, scongiurando il processo di sprawl edilizio mediante interventi di densificazione, sostituzione edilizia, completamento su aree libere intercluse.*



Stralcio della perimetrazione delle aree dense, libere e di transizione

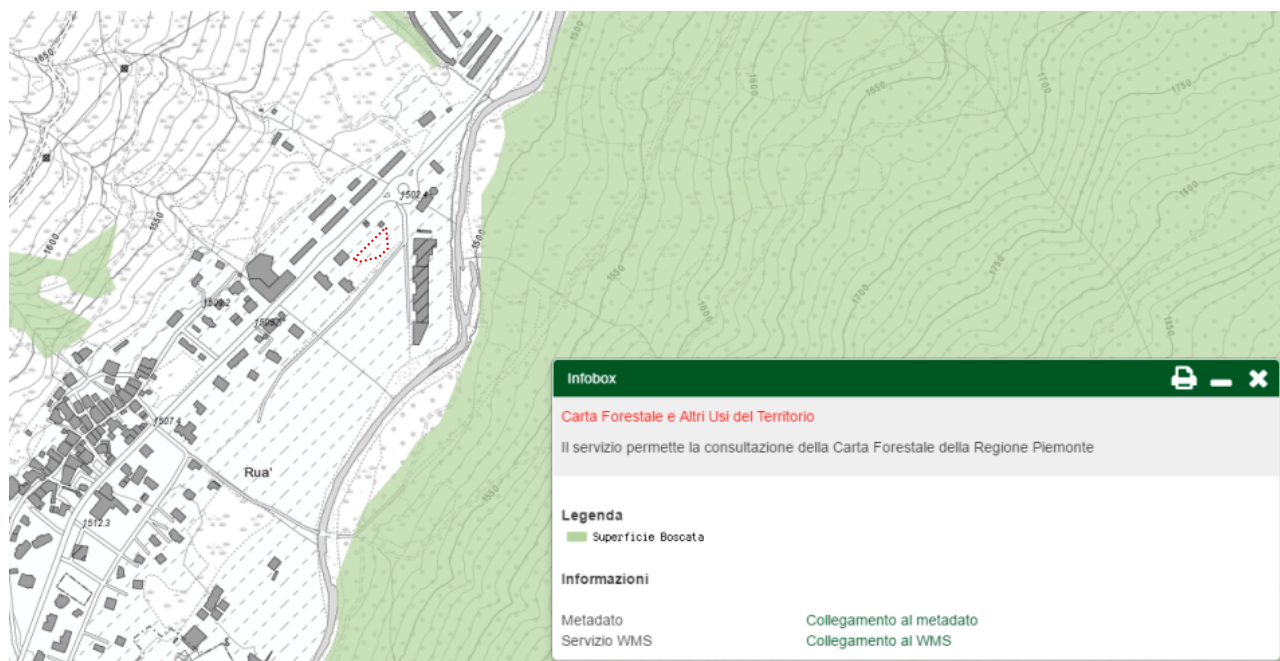
L'area in ampliamento, inoltre, non rientra, ai sensi dell'art. 17 comma 10, in nessuna delle seguenti tipologie:

- aree naturali protette e dei siti della Rete Natura 2000;



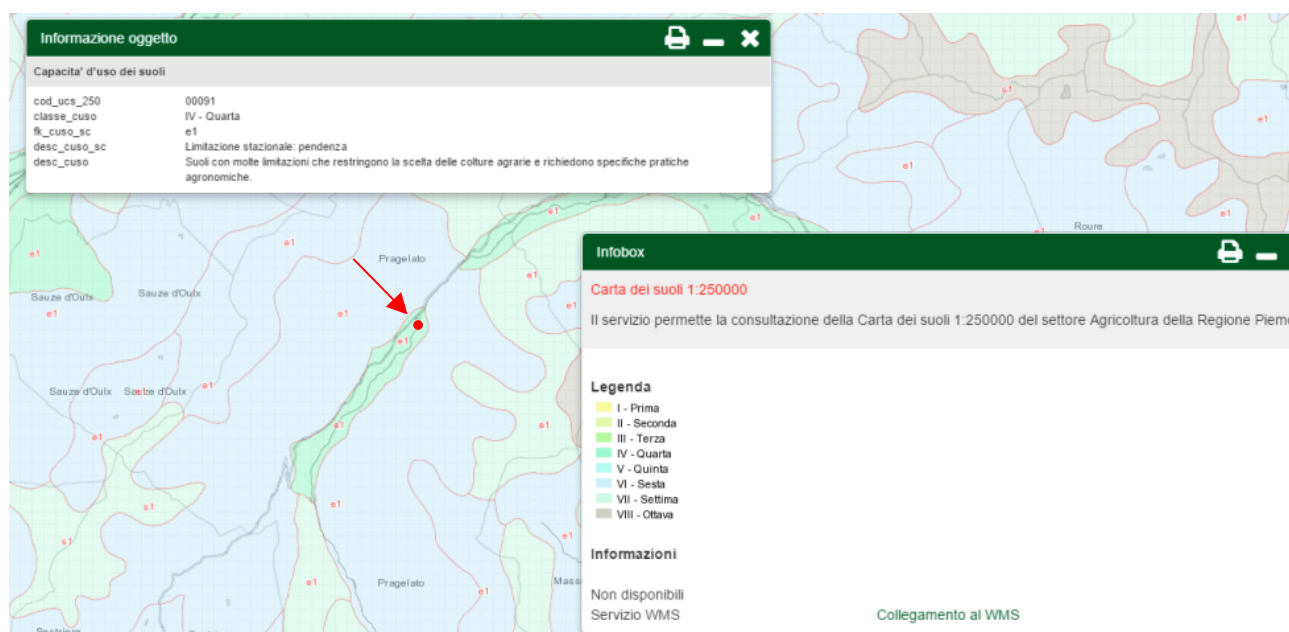
Geoportale Piemonte - Stralcio Aree Protette e Rete Natura, individuazione SIC e ZPS

- aree boscate;



Geoportale Piemonte - Stralcio Carta Forestale e Altri Usi del Territorio, individuazione superficie boscata

- aree con strutture colturali a forte dominanza paesistica;
- suoli ad eccellente o buona produttività (classi I e II di capacità d'uso) **l'area risulta in classe IV;**



Geoportale Piemonte - Stralcio Carta dei Suoli 1:250.000, individuazione classe uso del suolo

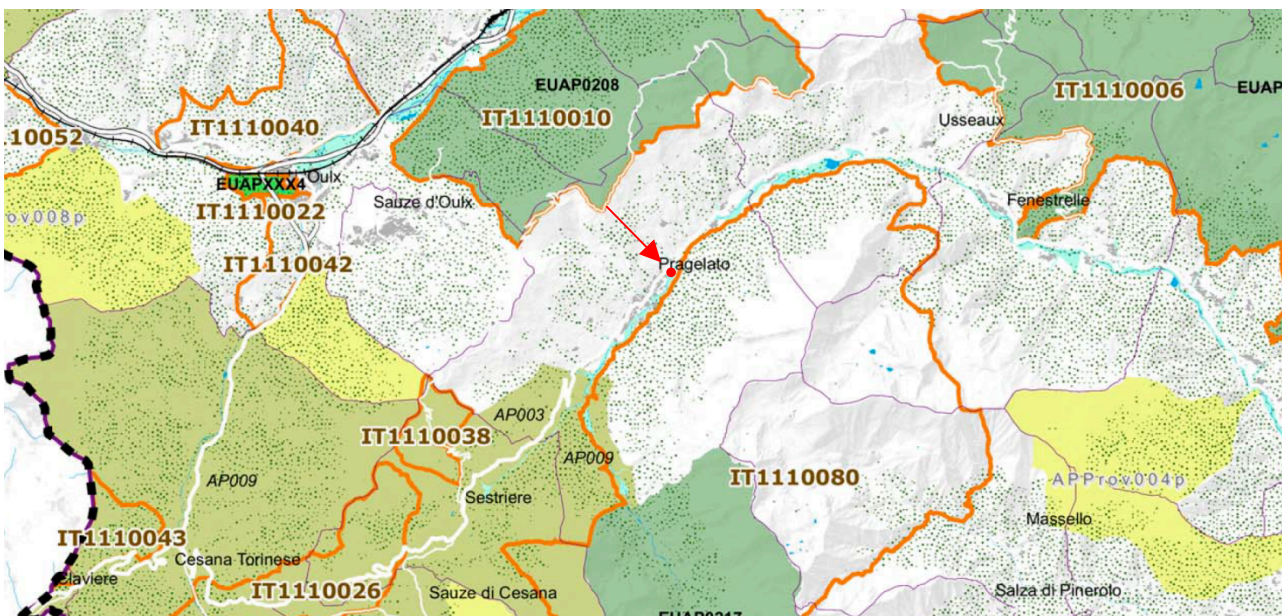
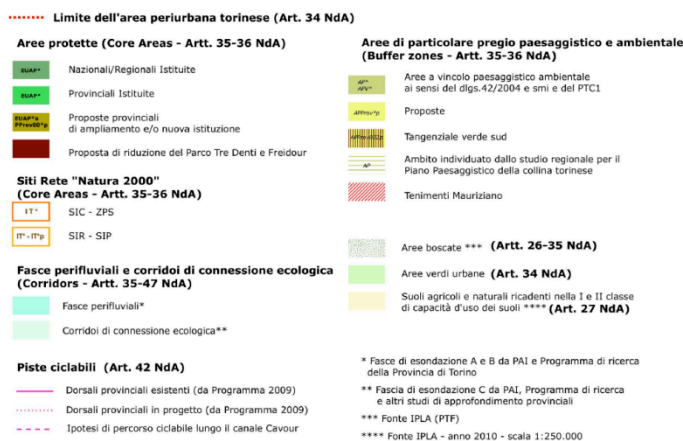
Ai sensi del comma 10 dell'art. 17 sono da escludersi, ai fini della realizzabilità di nuovi insediamenti, le aree a rischio idrogeologico e le aree di danno degli stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) individuate dalle analisi connesse agli strumenti urbanistici comunali. L'area oggetto di variante non è nei pressi di stabilimenti a RIR, ma risulta classificata in classe idrogeologica IIIa. Tuttavia trattandosi di un ampliamento di un'attività che riveste interesse pubblico l'intervento risulta compatibile a condizione che gli interventi previsti nella porzione ricadente in classe IIIa rispettino le specifiche prescrizioni idrogeologiche di PRGC e le ulteriori prescrizioni imposte in sede di conferenza di copianificazione.

Le modifiche proposte non incidono sul *Sistema residenziale* di cui al Capo II delle NdA e perseguono l'obiettivo di *favorire lo sviluppo socio-economico del territorio* richiamato al Capo III delle NdA.

Come già accennato precedentemente l'ampliamento dell'area DC non interessa il *Sistema del Verde e delle aree libere* di cui al Capo IV, non essendo incluso nè in *aree periurbane* né in *aree verdi urbane*, ai sensi dell'art. Art. 34.

L'area risulta invece inclusa tra le Fasce perfluviali e corridoi di connessione ecologica (corridors) di cui all'art. 47 comprese nella della Rete ecologica provinciale di cui all'art. 35, tuttavia, in considerazione del pubblico interesse rivestito dal servizio in ampliamento, della

localizzazione interclusa nel tessuto urbanizzato e della sua già attuale compromissione dal punto di vista urbanistico ed ambientale, non trovano applicazione le prescrizioni del PTC2 da cui, essendo direttive, è possibile discostarsi, considerando le caratteristiche specifiche dell'area.



Stralcio della Tavola 3.1 - Sistema del Verde e delle aree libere del PTC2

Sulla base dei contenuti della variante urbanistica e richiamate le suddette considerazioni non si riscontrano incoerenze e difformità con il PTC2 della Città Metropolitana di Torino.

Verifica standard urbanistici ex art. 21 L.R. 56/1977

A seguito dell'ampliamento dell'area urbanistica "DC- Distributore carburante" si verifica una riduzione della limitrofa area "S58 - Area a servizi per parcheggi pubblici" pari a 543 mq. Di seguito si riporta la verifica che la suddetta riduzione non incide sulla dotazione minima a servizi pubblici prevista dal PRGC vigente.

La capacità insediativa teorica del PRGC vigente non subisce variazioni e quindi neanche il fabbisogno complessivo di aree per servizi pubblici connesso.

Fabbisogno di aree per servizi relativo agli insediamenti residenziali e turistico-ricettivi ⁽¹⁾

Capacità insediativa			Fabbisogno aree per servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.				TOTALE	
	Abitanti esistenti	Abitanti in progetto	Abitanti totali	Istruzione 5 mq/ab	Interesse comune 5 mq/ab	Verde 20 mq/ab		Parcheggi 2,5 mq/ab
Ab. residenti	420	42	462	2.310	2.310	9.240	1.155	15.015
Ab. saltuari	9.088	4.692	13.780	0	0	275.600	34.450	310.050
Ab. totali	9.508	4.734	14.242	2.310	2.310	284.840	35.605	325.065

(1) - Quantità desunte dalle Tabelle di Zona della variante strutturale di adeguamento al PAI, confermate dal dimensionamento del PRGC vigente approvato con D.G.R. n. 42 - 24667 del 22/06/1998 e dalla successiva Variante ex L. 285/2000 dell'impianto del trampolino. La suddetta variante di adeguamento al PAI riportava in Relazione Illustrativa una capacità insediativa residenziale in progetto errata desunta da una precedente variante parziale approvata con DCC n. 7 del 07/04/2006.

Il fabbisogno di aree per servizi connesso alle aree a destinazione artigianale e commerciale risulta trascurabile rispetto a quello relativo alla CIRT e il PRGC vigente, nella sua versione originaria approvata con D.G.R. n. 42 - 24667 del 22/06/1998, non ne tiene conto, tuttavia per completezza di seguito si riporta la verifica anche per tali aree.

Fabbisogno di aree per servizi relativo agli insediamenti artigianali e commerciali ⁽²⁾

Area urbanistica	PRGC vigente		PRGC in variante		Fabbisogno aree per servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.
	Superficie Territoriale (mq)	Capacità edificatoria ⁽³⁾ (mq)	Superficie Territoriale (mq)	Capacità edificatoria (mq)	
Aar2	19.300		19.300		1.930
Ac2	1.173	411,6	1.173	411,6	329,3
Ac3	6.030	2.115,8	6.030	2.115,8	1.962,6
Ac4	1.485	521,0	1.485	521,0	416,8
DC	1.174		1.717		117,4
Totale	29.162	3.048,4	29.705	3.048,4	4.756,1

(2) - Quantità desunte dalla variante strutturale di adeguamento al PAI e dalla variante parziale approvata con DCC n. 7 del 07/04/2006 per quanto riguarda l'area Ac4, integrate dall'inserimento dell'area DC. Per le aree artigianali (DC e Aar2), pur non richiedendo cessioni di standard, il fabbisogno è stato assunto pari al 10% della S.T. mentre per le aree commerciali (Ac) pari all'80% della capacità edificatoria.

(3) - Conversione della capacità edificatoria di PRGC vigente espressa in metri cubi attraverso il parametro di altezza lorda pari a 2,85 m

Il fabbisogno complessivo risulta pertanto pari a **329.821,1 mq.**

Di seguito la dotazione di aree a servizi del PRGC vigente ed in variante da cui risultano 543 mq di superficie a servizi pubblici in meno rispetto all'attuale dotazione. In colore verde è stata evidenziata l'area modificata.

Area a servizi	Superficie PRGC vigente³ (mq)	Superficie PRGC in variante (mq)	Bilancio superfici (mq)
S1	315	315	0
S2	70	70	0
S3	918	918	0
S4	1.160	1.160	0
S5	9.840	9.840	0
S6	8.864	8.864	0
S7	2.371	2.371	0
S8	95.590	95.590	0
S10	84.748	84.748	0
S11	820	820	0
S12	1.722	1.722	0
S13	1.340	1.340	0
S14	3.258	3.258	0
S15	185	185	0
S16	80	80	0
S17	280	280	0
S18	180	180	0
S19	415	415	0
S20	10	10	0
S21	216	216	0
S22	2.249	2.249	0
S23	27.520	27.520	0
S24	11.850	11.850	0
S25	10.200	10.200	0
S26	198	198	0
S27	364	364	0
S28	2.716	2.716	0
S29	3.118	3.118	0
S31	392	392	0
S32	210	210	0
S33	15.680	15.680	0
S34	1.700	1.700	0
S35	2.292	2.292	0
S36	693	693	0
S37	5.093	5.093	0
S38	984	984	0
S39	3.092	3.092	0
S40	210	210	0
S41	212	212	0
S42	176	176	0
S43	142	142	0

S44	2.071	2.071	0
S45	3.290	3.290	0
S46	315	315	0
S47	2.061	2.061	0
S48	5.206	5.206	0
S49	2.038	2.038	0
S50	2.038	2.038	0
S51	795	795	0
S52	896	896	0
S53	50.242	50.242	0
S54	1.540	1.540	0
S55	34.844	34.844	0
S56	29.875	29.875	0
S57	552	552	0
S58	1.770	1.227	-543
S59	896	896	0
S60	1.888	1.888	0
S61	70	70	0
S62	1.644	1.644	0
S63	620	620	0
S64	710	710	0
S65	80	80	0
S66	622	622	0
S67	19.540	19.540	0
S68	500	500	0
S69	8.670	8.670	0
S70	22.518	22.518	0
S71	27.045	27.045	0
S72	1.473	1.473	0
TOTALE	525.282	524.739	-543

(3) - Dati desunti dalla Variante ex L. 285/2000 dell'impianto del trampolino aggiornati con le modifiche di cui alla variante parziale approvata con DCC n. 7 del 07/04/2006

Di seguito il confronto tra la dotazione in progetto del PRGC in variante e il fabbisogno di aree a servizi, che risulta ampiamente soddisfatto.

Fabbisogno minimo servizi pubblici (mq)	Dotazione servizi PRGC in variante (mq)
329.821,1	524.739

Dalle suddette analisi emerge una dotazione a servizi pubblici in progetto sensibilmente maggiore al fabbisogno minimo richiesto, che risulta garantito anche a seguito della variante.

Conclusioni

La modifica urbanistica relativa all'area in oggetto dovrebbe quindi essere, al termine della presente procedura di variante, quella riportata nello stralcio planimetrico soprastante.

Si precisa che la modifica proposta non produce variazioni significative ai carichi urbanistici della zona, costituisce un incremento delle dotazioni territoriali e non presenta particolari elementi di criticità dal punto di vista ambientale.

A livello comunale le funzioni urbanistiche e le opere che la variante prevede sono conformi con lo scenario urbanistico già esistente e con il quadro strategico definito dal PRG.

La variante, secondo la verifica e l'analisi delle probabili interazioni indotte nei confronti delle componenti ambientali e interferenze alle norme di piano, non rientra in nessun tipo di vincolo ad esclusione della fascia di rispetto dei 150 mt. Art 142 D.lgs. n. 42-04, come illustrato nella relazione paesaggistica e relativa analisi cartografica.

Brescia, 12 Dicembre 2017

Dr. Arch. Dario Quarantini

Dr. Arch. Cesare F. Archetti