

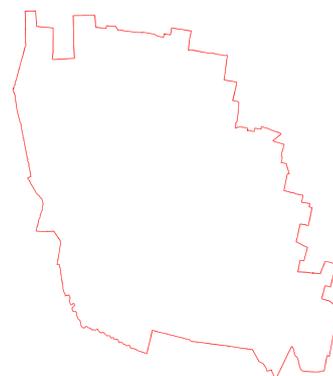
# COMUNE DI BARBARIGA



VARIANTE AL

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi dell'art.13 Legge Regionale 11 Marzo 2005, n.12 e s.m e i.)



## PIANO DELLE REGOLE

(ex.art.10 L.R. 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i)

PROGETTISTI: <p style="text-align: center;"><b>ERMES BARBA - MAURO SALVADORI ARCHITETTI ASSOCIATI</b></p> <p style="text-align: center;">P.zza Roma 3 - Villanuova S/C (Bs) TEL.0365/373650 FAX 0365/31059 architetti.associati@barbasalvadori.it</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><i>collaboratori</i> <b>Plan. Fabrizio Franceschini, Dott.ssa. Elena Leonl, Dott.ssa Stefania Zanon</b></p>	
SINDACO: <p style="text-align: center;">Dott. Marco Marchi</p>	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
DELIBERA DI ADOZIONE:	DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA:

ALLEGATO: <p style="text-align: center;"><b>PR_1A var</b></p>	TITOLO: <p style="text-align: center;"><b>Relazione tecnica a supporto della Variante al Piano delle Regole</b></p>		
DATA: <b>Giugno 2012</b>	DATA ADOZIONE:	DATA INTEGRAZIONE:	DATA APPROVAZIONE:
COMMESSA: <b>U-169</b>			



## **VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **PIANO DELLE REGOLE**

*ai sensi dell'art.10 L.R.12/05 e s.m.i.*

## **RELAZIONE TECNICA**



## **Indice**

1. PREMESSA.....	6
2. PREMESSA NORMATIVA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE NELLA VARIANTE AL PGT	7
2.1. I Contenuti del Piano delle Regole.....	8
3. STRUTTURA E CONTENUTO DELLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE.....	10
4. MODALITA' DI ANALISI ED ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE ....	12
5. LE MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO .....	12
5.1. I Contenuti generali.....	12
5.2. Le modalità di classificazione del territorio .....	13
5.2.1. Il Sistema della mobilità:.....	13
5.2.2. Il Sistema dei vincoli:.....	14
5.2.3. I Nuclei di Antica formazione (NAF) .....	15
5.2.4. Il sistema consolidato residenziale e produttivo .....	16
5.2.5. Ambiti destinati all'agricoltura: produttivi e di valore paesaggistico ambientale .....	16
5.2.6. Norme Tecniche di Attuazione .....	17
6. DESCRIZIONE DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO INERENTI LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE.....	18
7. DATI QUANTITATIVI DELLE TRASFORMAZIONI INERENTI LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE.....	22



## 1.PREMESSA

Il Comune di Barbariga è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato ai sensi della L.R.12/2005 e s.m.i. in data 04.08.2008 con D.C.C. n. 21 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 16 del 22.04.2009, composto da Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole e VAS.

In data 3 dicembre 2009 con Delibera di Giunta Comunale n. 124 il Comune di Barbariga ha avviato il procedimento di VARIANTE al PGT, ha provveduto alla pubblicazione sul quotidiano Bresciaoggi del 20/01/2010 prevedendo il termine per la presentazione delle proposte alla variante per il giorno 19/02/2010.

Il Comune anteriormente alla presente variante ha già provveduto a completare una variante al Piano dei servizi e di conseguenza al Piano delle Regole resasi necessaria per le modifiche apportate al tracciato originario del progetto preliminare della nuova strada tangenziale a sud all'abitato in particolare ai lotti 1 e 2 dei 4.

La modifica del tracciato stradale è stata una "scelta obbligata" determinata dalle caratteristiche delle sedi viarie esistenti (sia in riferimento all'andamento planimetrico, sia per quanto attiene a quello altimetrico) e dalla disponibilità degli spazi necessari. Rispetto al tracciato del progetto preliminare sono state apportate lievi modifiche al fine di migliorare la funzionalità dell'infrastruttura.

L'Amministrazione comunale ha espresso la volontà di introdurre una variante urbanistica al PGT vigente Documento di Piano - Piano delle Regole e Piano dei Servizi

La necessità di attivare una variante al PGT, nasce da un'analisi sulle dinamiche dell'evoluzione del territorio, attenta anche ai problemi di opportunità e di efficacia delle determinazioni inserite nel PGT vigente.

- Tale scelta deriva anche, da considerazioni tecniche e strategiche vertendo sul fatto che alcune aree di trasformazione previste a destinazione residenziale individuate del PGT vigente, per motivi di perimetrazione, nonché a causa di fattori contingenti economici, ad oggi non sono state totalmente attuate.
- La presente variante al PGT, conferma la definizione del quadro conoscitivo già effettuata, ed in linea di massima, conferma gli obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e conservazione del Documento di Piano, nonché del presente **Piano delle Regole**.
- La variante inoltre, non si limita unicamente ad una "**ricollocazione**" degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e delle trasformazioni del territorio interne al tessuto urbano consolidato (TUC) del Piano delle Regole, ma **introduce anche elementi qualificanti di protezione e tutela dell'ambiente e del paesaggio rurale** attraverso l'individuazione del PLIS val di Cò.
- Trattandosi di Variante di uno strumento approvato nel 2008, l'ampia e approfondita base analitica conoscitiva raccolta, sviluppata e analizzata per il PGT, è stata utilizzata come base per lo sviluppo di questa Variante, **aggiornando, ove necessario, e completando i dati rispetto alle modifiche e trasformazioni avvenute negli ultimi anni.**

- Infine, e con la finalità di riequilibrare l'assetto territoriale delle aree vocate a trasformazione urbanistica sia del Documento di Piano che del Piano delle Regole, **stralcia delle previsioni e ne individua di nuove.**

## 2.PREMESSA NORMATIVA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE NELLA VARIANTE AL PGT

*La presente relazione tecnica, a supporto della variante al Piano delle Regole, ha l'obiettivo di aggiornare e descrivere i contenuti e la disciplina degli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), che costituiscono le parti del territorio su cui è già stata avvenuta l'edificazione, o la trasformazione dei suoli, comprendendo all'interno di tale classificazione, le aree libere intercluse o di completamento e il suolo non urbanizzabile, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.*

- Il Piano delle Regole dispone l'applicazione degli **obiettivi e degli interventi individuati in armonia con il Piano dei Servizi**, che a sua volta disciplina l'assetto insediativo, tipologico e morfologico anche delle aree e degli edifici destinati a servizi al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.
- Il Piano delle Regole contempla, dunque, sia la disciplina delle parti del **territorio urbanizzato**, dove il tessuto urbano si presenta "consolidato" e per cui necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del **territorio non urbanizzato e non urbanizzabile** perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.
- Attraverso analisi di dettaglio, individua anche le parti del territorio comunale nonché le **tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti**, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/2005 e successive modifiche.
- Infine, se presenti, il Piano delle Regole recepisce ed aggiorna gli ambiti di trasformazione del PGT vigente, ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.

Il Piano delle Regole, rappresenta lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale comunale di Barbariga.

Tale atto, si struttura attraverso la definizione delle disciplina, svolta sotto il profilo cartografico e normativo, dell'intero territorio comunale, escludendo dal proprio ambito di indagine le aree degli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dallo stesso documento sopra citato.

- Per quanto concerne gli indirizzi della componente paesaggistica del territorio di Barbariga, anche nella presente variante si rimanda alle Norme tecniche per la valorizzazione storico-culturale del paesaggio vigenti (*all. PR\_3A*), in quanto non risultano oggetto di modificazioni nella variante in oggetto e assumono valore e cogenza non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per gli scenari di sviluppo futuri del comune.

Si specifica che anche per la presente variante gli elaborati di analisi del "Sistema dei beni culturali e del paesaggio" del PGT si strutturano secondo una componente relazionale e una componente grafica, riprese nel PGT.

Questi elaborati acquistano, in particolare quelli grafici relativi alle Classi di Sensibilità Paesistica, alle Rilevanze Paesistiche e alla Sintesi delle Componenti paesistiche, il valore di cogenza poiché costituiscono anche parte integrante del Piano delle Regole.

- **Quanto non espressamente mutato nella seguente variante, è confermato nelle previsioni già contenute nel PGT vigente.**

### 2.1.1 Contenuti del Piano delle Regole

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli elaborati che costituiscono il Piano delle Regole **di variante**, sono formati da elaborati di testo e da elaborati grafici secondo il seguente elenco:

- All. PR\_1A var Relazione tecnica a supporto della variante al PdR;
- All. PR\_2A var Norme Tecniche d'Attuazione di variante
- All. PR\_4A var Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione (isolati n....)
- Tavv.n....var Tavole grafiche oggetto di variante.

Le **Norme Tecniche di Attuazione del Piano**, costituiscono il sistema di prescrizioni che regolano le modalità trasformative e conformative dei suoli, attraverso la definizione di criteri e parametri individuati sulla base del sistema di condizioni rilevato nel Comune di Barbariga.

Tali parametri, definiscono le **condizioni di attuazione** degli ambiti nei quali il sistema costruito e il sistema degli spazi aperti sono stati suddivisi per prevalenti caratteristiche tipologiche o funzionali.

Il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005, facendo riferimento al sistema conoscitivo definito nel Documento di Piano, è lo strumento che con il suo apparato normativo:

- disciplina l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- definisce norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi (posizionamento dell'edificio nel lotto, del rapporto tra costruito e spazi liberi);
- definisce parametri quantitativi in termini di volume o superficie lorda di pavimento espressi in indici o in valori assoluti; il rapporto di copertura e le altezze massime e minime che possono essere espresse in assoluto o in rapporto ad altre grandezze, quali la larghezza della strada, la distanza da altri edifici, ecc.;
- specifica le destinazioni d'uso non ammissibili;
- specifica gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;

- fornisce prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica;
  - prescrive i parametri qualitativo - prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.
- All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole norma inoltre tutte le aree comprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo.
- Il Piano delle Regole è lo strumento che governa la forma urbana garantendone la qualità in relazione alle peculiarità locali, gestendo ed ottimizzando l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato.
- La Variante al Piano, fornisce le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei nuclei storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura orientando le caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche dei progetti.

### 3.STRUTTURA E CONTENUTO DELLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

Di seguito viene indicato l'elenco, degli elaborati grafici e degli allegati contenuti nel Piano delle Regole prodotti per la Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Barbariga:

*ELENCO ELABORATI PGT VIGENTE APPROVATO CON DCC N.24 DEL 04/08/2008*

#### PIANO DELLE REGOLE

Allegati:

**PR\_1A:** Relazione tecnica

**PR\_2A:** Norme tecniche d'attuazione

**PR\_3A:** Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio

**PR\_4A:** Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione (Isolato n)

Tavole Grafiche:

**PR1:** Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale con disciplina (aree destinate all'agricoltura, aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche, aree non soggette a trasformazione urbanistica) scala 1:5.000

#### NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE E DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ISOLATO

**PR2.1:** Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato (Individuazione delle caratteristiche fisiche morfologiche dei nuclei d'antica formazione e del patrimonio edilizio storico isolato per edifici e spazi pubblici) scala 1:1.000

**PR2.2.1:** Analisi degli edifici: restituzione sintetica dello stato di conservazione e dello stato di dissesto scala 1:1.000

*ELENCO ELABORATI DI VARIANTE*

#### PIANO DELLE REGOLE

Allegati:

**PR\_1A\_var:** Relazione tecnica a supporto della variante al PdR. (NUOVA per variante)

**PR\_2A\_var:** Norme tecniche d'attuazione di VARIANTE (NUOVA per variante)

**PR\_3A:** Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio (INVARIATO)

**PR\_4A\_var:** Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione (Isolato n) VARIANTE (NUOVA per variante)

Tavole Grafiche:

**PR01\_var:** Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale con disciplina (aree destinate all'agricoltura, aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche, aree non soggette a trasformazione urbanistica) (NUOVA)

#### NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE E DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ISOLATO

**PR2.1\_var:** Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato (Individuazione delle caratteristiche fisiche morfologiche dei nuclei d'antica formazione e del patrimonio edilizio storico isolato per edifici e spazi pubblici) (NUOVA)

**PR2.2.1:** Analisi degli edifici: restituzione sintetica dello stato di conservazione e dello stato di dissesto (INVARIATA)

**PR2.2.2:** Analisi degli edifici: restituzione sintetica della rilevanza paesistica scala 1:1.000

**PR2.2.3:** Analisi degli edifici: restituzione sintetica del valore architettonico scala 1:1.000

**PR2.2.4:** Analisi degli edifici: restituzione sintetica del tipo di interesse scala 1:1.000

**PR2.2.5:** Analisi degli spazi pubblici e dei percorsi: caratteristiche e funzioni scala 1:1.000

**PR2.2.6:** Analisi degli edifici: destinazione d'uso prevalente al piano terra scala 1:1.000

**PR2.3:** Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici con individuazione degli episodi connotativi delle unità minime di intervento e delle strategie per i piani attuativi s cala 1:1.000

**PR2.4:** Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici scala 1:1.000

#### AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE

**PR3.1:** Classificazione del tessuto urbano consolidato con modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione scala 1:2.000

**PR3.2:** Classificazione del tessuto urbano consolidato con modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione scala 1:2.000

**PR3.3:** Classificazione del tessuto urbano consolidato con modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione scala 1:2.000

**PR2.2.2:** Analisi degli edifici: restituzione sintetica della rilevanza paesistica (INVARIATA)

**PR2.2.3:** Analisi degli edifici: restituzione sintetica del valore architettonico (INVARIATA)

**PR2.2.4:** Analisi degli edifici: restituzione sintetica del tipo di interesse (INVARIATA)

**PR2.2.5:** Analisi degli spazi pubblici e dei percorsi: caratteristiche e funzioni (INVARIATA)

**PR2.2.6:** Analisi degli edifici: destinazione d'uso prevalente al piano terra (INVARIATA)

**PR2.3\_var:** Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici con individuazione degli episodi connotativi delle unità minime di intervento e delle strategie per i piani attuativi (NUOVA)

**PR2.4\_ var** Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici (NUOVA)

#### AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE

**PR3.1\_var:** Classificazione del tessuto urbano consolidato con modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione (NUOVA)

**PR3.2\_var:** Classificazione del tessuto urbano consolidato con modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione (NUOVA)

**PR3.3\_var:** Classificazione del tessuto urbano consolidato con modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione (NUOVA)

#### **Legenda**

- 1 (INVARIATO)
- 2 (STRALCIATA)
- 3 **var** (NUOVA)

<sup>1</sup> Gli elaborati evidenziati in grigio nell'elenco elaborati di Variante che riportano la specifica (INVARIATO) sono quelli rimasti invariati rispetto al PGT approvato con DCC N.24 DEL 04/08/2008

<sup>2</sup> Gli elaborati evidenziati in grigio nell'elenco elaborati di Variante che riportano la specifica (STRALCIATA) sono quelli stralciati dalla Variante.

<sup>3</sup> Gli elaborati evidenziati in grigio nell'elenco elaborati di Variante che riportano la specifica **\_var** (NUOVO) sono quelli che contengono modifiche introdotte dalla Variante.

#### 4. MODALITA' DI ANALISI ED ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

Come precedentemente enunciato, la Variante al Piano, nasce da un'analisi sulle dinamiche dell'evoluzione del territorio, attenta anche ai problemi di opportunità e di efficacia delle determinazioni inserite nel PGT vigente, nonché della necessità di nuove proposte o considerazioni tecniche e strategiche da parte della cittadinanza del Comune di Barbariga, a causa di fattori contingenti economici, (cfr. art. 5 "all.DP\_1A\_var" Ricognizione delle istanze/proposte).

#### 5. LE MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

##### 5.1.I Contenuti generali

Il Piano delle Regole, sulla scorta del quadro conoscitivo del territorio comunale costruito e definito dal Documento di Piano e di eventuali ulteriori indagini conoscitive, cartografa, individua e recepisce:

a) le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, e nei piani di settore Sovraordinati;

b) gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento:

- agli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 2, nonché agli immobili sottoposti a tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 dello stesso decreto legislativo;
- agli immobili e alle aree definiti come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso decreto legislativo consistenti in:
  - immobili e aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136
  - aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142
  - immobili e aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici di cui all'art. 143
- alle aree regionali protette ai sensi della L.R. n. 86/83

c) i Siti di Interesse Comunitario (SIC) ai sensi della Direttiva 92/43/CE (allegato A della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106) nonché le Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della Direttiva 79/409/CE individuate con DGR 18 aprile 2005, n. 7/21233.

La presenza, pertanto, di SIC e ZPS nel territorio comunale prevede la predisposizione di uno specifico studio di incidenza; **NON presenti nel Comune di Barbariga.**

d) le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e DGR 6 febbraio 2004, n. 7/16320; **NON presenti nel Comune di Barbariga.**

e) i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005";

f) tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

## 5.2. Le modalità di classificazione del territorio

In secondo luogo, il Piano delle Regole, sempre facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel Documento di Piano e su una base cartografica di dettaglio individua:

- 1) gli **ambiti del tessuto urbano consolidato**, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:
  - a) i **nuclei di antica formazione** ed i **beni ambientali e storico – artistico- monumentali**
  - b) le **caratteristiche fisico – morfologiche** che connotano l'esistente, ossia i caratteri distintivi inerenti la forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale.
- 2) Le **aree destinate all'attività agricola**, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale.
- 3) Le **aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche** da valorizzare a livello locale, secondo le modalità indicate nella Componente Paesistica del P.G.T. vigente.
- 4) Le **aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica**.
- 5) I **vincoli e le classi di fattibilità**, delle azioni di piano secondo i "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio vigente, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 12/2005", ad integrazione e maggior dettaglio rispetto alle indicazioni sovraordinate.
- 6) Le **aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado**, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.

### 5.2.1. Il Sistema della mobilità:

Individua, sulla base delle connessioni esistenti del tessuto urbano ed extraurbano, costituenti la trama viaria consolidata, le trasformazioni infrastrutturali di progetto (locale/sovralocale) previste sul territorio comunale.

Come si evince dalla cartografia di PdR, oltre alla trama viaria esistente, mette in evidenza la riconferma della nuova viabilità tangenziale locale a sud dell'abitato aggiornata della procedura di variante al Piano dei Servizi, che apporta una modifica al progetto originario nel tratto terminale verso Via Orzinuovi, con l'inserimento di una nuova rotatoria.

Altro obiettivo strategico del Piano, riguarda la previsione di una nuova rotatoria lungo la SPIX Quinzanese a sud del territorio e di un nuovo tracciato viario il quale ricopre un interesse collettivo al fine di garantire un accesso al depuratore consortile di progetto.

### 5.2.2. Il Sistema dei vincoli:

Ai sensi della normativa vigente statale e regionale, il Piano delle Regole, ripropone attraverso la tavola grafica (**PR\_01 var**) gli immobili assoggettati a tutela, e riprende dagli studi di fattibilità redatti da tecnici incaricati competenti, la componente geologica, idrogeologica e sismica maggiormente vincolante. La variante non ha modificato quanto già individuato per gli immobili vincolati dal PGT vigente

Di seguito si riporta l'elenco dei vincoli da normativa statale e regionale presenti sul territorio di Barbariga riscontrabile sia nell'elaborato del Documento di Piano che nel Piano delle Regole.

IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D. LGS. 42 DEL 2004 ART. 10 (GIÀ L. N°1089 DEL 1939) E SEGNALATI DAL PTCP



Palazzo via Roma



Ex Chiesa Disciplina S. Pietro



Chiesa SS. Vito e Modesto



Castello Medioevale



Santuario S. Marla del Ducco



Santuario S. Gervasio



Chiesa Maternità di Maria



Cimitero



Palazzo Beluschi Fabeni ed annesso parco  
(D.M. 24-03-1986)



Chiesa SS. Nazaro e Celso



Aree tutelate per legge D.Lgs 42/2004 Titolo III art. 142 comma 1 lettera c

### 5.2.3.I Nuclei di Antica formazione (NAF)

Il patrimonio immobiliare del Nucleo di antica formazione in sede di formazione del PGT è stato oggetto di una analisi e conseguente progetto di tutela così come specificato all'art. 10, comma 2 e 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

L'analisi dei Nuclei di Antica Formazione denominato "Piano Particolareggiato per il recupero la tutela e la valorizzazione del Centro Storico di Barbariga", modifica attraverso le tavole grafiche (**PR\_2 var**) e l'allegato (**PR\_4A var**) i contenuti di analisi e di progetto, con finalità e le strategie di rivalorizzazione e decoro urbano, previste dal PGT vigente.

In sintesi per quanto afferente ai nuclei di antica formazione la presente Variante al Piano, ha variato quanto segue:

1. un nuovo Piano di Recupero su Via Vittorio Veneto nella frazione di Frontignano, il **PR06**, oggetto di richiesta/istanza di variante, con aggiornamento delle "schede di analisi e di intervento per singolo edificio", (**isolato 8, lotto 1, fabbricati 1 e 1b**);
2. una nuova trasformazione a sud della frazione di Frontignano, con l'introduzione di un ambito di trasformazione soggetto a Programma integrato d'intervento, l'ambito **AT/P11 07**, che interessa parzialmente il nucleo storico con i **fabbricati 2-3 e 4 dell'isolato 12, lotto 8**) legati alla volontà di recupero dei suddetti immobili per la realizzazione di nuove tipologie abitative mirate;
3. Il frazionamento del Piano di Recupero **PR02**, ad ovest del capoluogo di Barbariga in due sub ambiti sub-A e sub-B, per una migliore attuazione dell'intervento stesso; si aggiornano le schede dei **fabbricati 1-1b e 2 dell'isolato 18, lotto 1**;
4. Un nuovo Piano di Recupero in aggiornamento allo stato di fatto, ad est dell'abitato di Barbariga **PR05**, con aggiornamento delle schede dei **fabbricati 1 e 1b dell'isolato 33, lotto 5**;
5. La riconferma dei Piani Particolareggiati d'ambito del PGT vigente, **PPA01 e PPA02**;
6. La riconferma dei Piani di Recupero del PGT vigente, **PR03 e PR04**;
7. Il perimetro del nucleo storico della frazione di Barbariga subisce una leggera modifica e si definisce una nuova numerazione per gli edifici oggetto di interventi attuativi, pertanto la presente variante aggiorna la tavola grafica **PR2.1, PR2.3** degli interventi previsti, e la tavola **PR2.4** degli interventi sugli spazi pubblici.

#### 5.2.4. Il sistema consolidato residenziale e produttivo

La presente variante, rispetto al PGT vigente, modifica attraverso la cartografia (**PR\_3 var**) alcune modalità d'intervento ricadenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato con modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione, in aggiornamento alle trasformazioni avvenute negli ultimi anni e rispetto alle trasformazioni del territorio nuove e riconfermate.

La classificazione del sistema consolidato residenziale e produttivo, ha mantenuto la stessa denominazione e non apporta modificazioni agli indici e parametri di edificabilità previsti dal PGT vigente.

Le trasformazioni del territorio inerenti il sistema residenziale è specificato nei capitoli successivi.

#### 5.2.5. Ambiti destinati all'agricoltura: produttivi e di valore paesaggistico ambientale

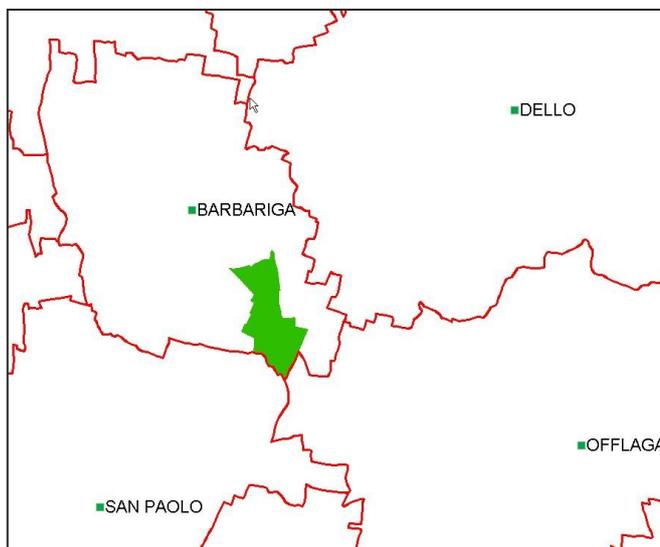
La variante al PGT vigente, introduce parziali modifiche attraverso la cartografia (**PR\_1 var e PR\_3v ar**) alle categorie degli ambiti destinati all'agricoltura e normati dall'allegato **PR\_2A var** delle Norme tecniche di Attuazione di variante.

### 1. Proposta di Parco Locale d'Interesse Sovracomunale (PLIS val di Cò) ai sensi dell'art. 8.1 della D.G.R. 8/6148 del 2007.

La variante al PGT di Barbariga ha individuato a sud est del territorio comunale un area a confine con i comuni di Offlaga e San Paolo, di circa 669.210 mq vocata ad accogliere il PLIS denominato "Val de CO"; tale territorio si caratterizza per non essere ancora edificato, inoltre vede la presenza di una rete idrografica, quale la roggia Vallone e roggia Baiona Vecchia e quindi l'azione strategica proposta è finalizzata alla conservazione del quadro paesistico e naturalistico, con un utilizzo sia di tipo ricreativo che di tipo agricolo.

Il PLIS di Barbariga è finalizzato anche alla tutela della risorsa del territorio: intesa anche come aree a vocazione agricola, e la conservazione e la valorizzazione del paesaggio tradizionale. L'istituzione del proposto PLIS, segue la volontà di tutela della biodiversità, salvaguardia e riqualificazione del paesaggio.

Gli interventi dovranno contemplare azioni mirate volte a preservare gli elementi di tutela e valorizzazione paesistico ambientale con miglioramento degli elementi di vegetazione con specie autoctone.



Gli interventi dovranno contemplare azioni mirate volte a preservare gli elementi di tutela e valorizzazione paesistico ambientale con miglioramento degli elementi di vegetazione con specie autoctone.

Ogni trasformazione dello stato dei luoghi, oltre che della verifica di compatibilità paesistica, dovrà essere supportata da uno studio specialistico ambientale, naturalistico esteso ad un congruo intorno finalizzato alla dimostrazione della sostenibilità della previsione.

La proposta di PLIS, seguirà l'iter progettuale ai sensi della D.G.R. 8/6148 con procedimento da espletarsi presso l'ufficio Parchi del Settore Assetto territoriale della Provincia.

**Il PLIS Val di Cò è normato all'art. 36 Bis delle Norme Tecniche di Attuazione comparate/variate del Piano delle Regole.**

## 2. Ambiti boscati con funzioni compensative



Al fine di un equilibrio compensativo ambientale, la variante al Piano individua internamente al perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT07 del Documento di Piano, in adiacenza alla viabilità alternativa di previsione "tangenziale sud" un ambito Boscato con funzioni compensative.

In tali Ambiti, dovranno essere piantumate essenze arboree autoctone che avranno la funzione di mitigazione paesistico ambientale e di connessione con la previsione del PLIS "Val de Cò".

Tali aree boscate, generano un diritto volumetrico perequativo con ricaduta interna agli ambiti in cui ricadono (vedi scheda AT07 dell'all.DP\_3A var "Condizioni di fattibilità e disciplina normativa degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano").

**Gli ambiti boscati con funzioni compensative, sono normate all'art. 36 ter delle Norme Tecniche di Attuazione comparate/variate del Piano delle Regole.**

### 5.2.6. Norme Tecniche di Attuazione

L'allegato **PR\_2A var** della presente Variante al Piano, riesamina la Normativa vigente del Piano delle Regole vigenti approvata con D.C.C. n. 21 del 04-08-2008, e la ripropone introducendo un testo comparato/variato, esclusivamente apportando gli articoli oggetto di variante con la distinzione fra: articoli vigenti del Piano invariati; articoli vigenti stralciati; oppure articoli variati o aggiunti.

## 6.DESCRIZIONE DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO INERENTI LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

L'Amministrazione comunale ha espresso inizialmente i propri indirizzi alla formazione degli atti della variante al P.G.T., che pertanto discendono direttamente nel Piano delle Regole, così come identificato dall'art.10 della L.R. 12/2005.

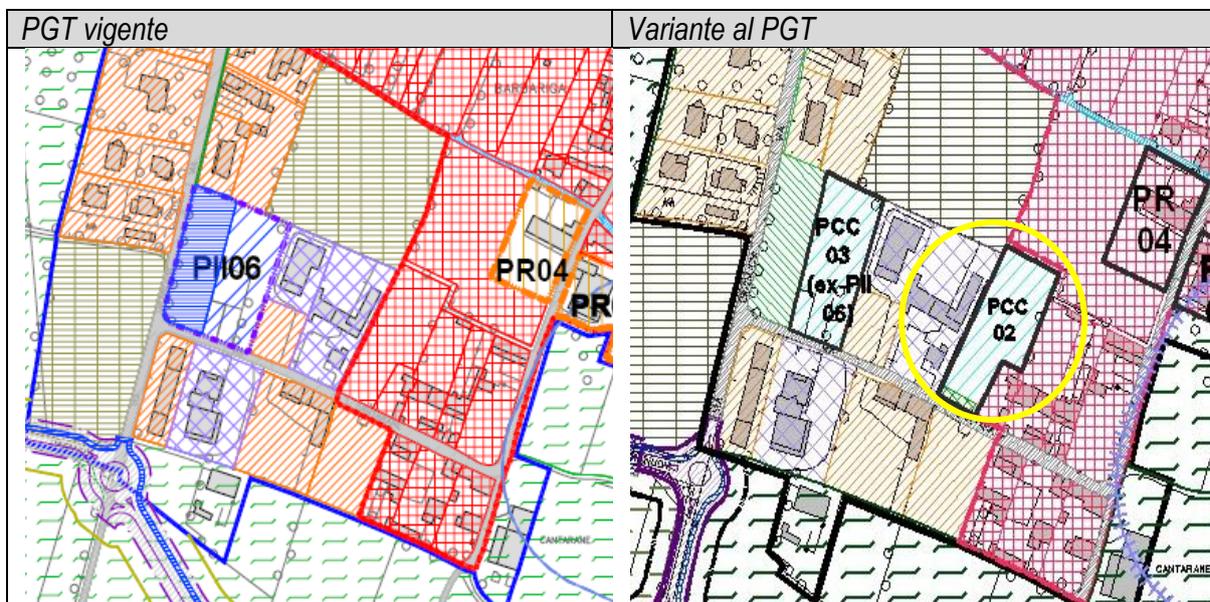
L'orientamento generale che si è inteso perseguire attraverso la definizione degli obiettivi espressi dall'Amministrazione Comunale e discendenti dalla ricognizione delle problematiche territoriali e delle risorse locali fa riferimento a tali tematiche **che non si discostano rispetto all'orientamento generale definito dal Piano delle Regole del PGT vigente:**

La Variante al PGT, con riferimento alle Trasformazioni del territorio inerenti il Piano delle Regole, propone le seguenti modifiche:

### A. Trasformazioni interne al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione di cui al Piano delle Regole

#### 1) RIPERIMETRAZIONE:

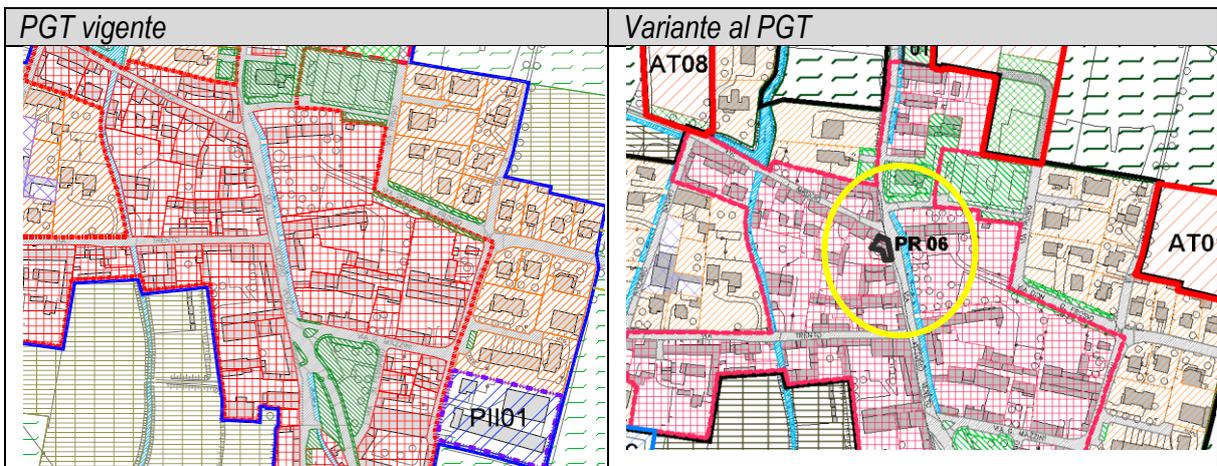
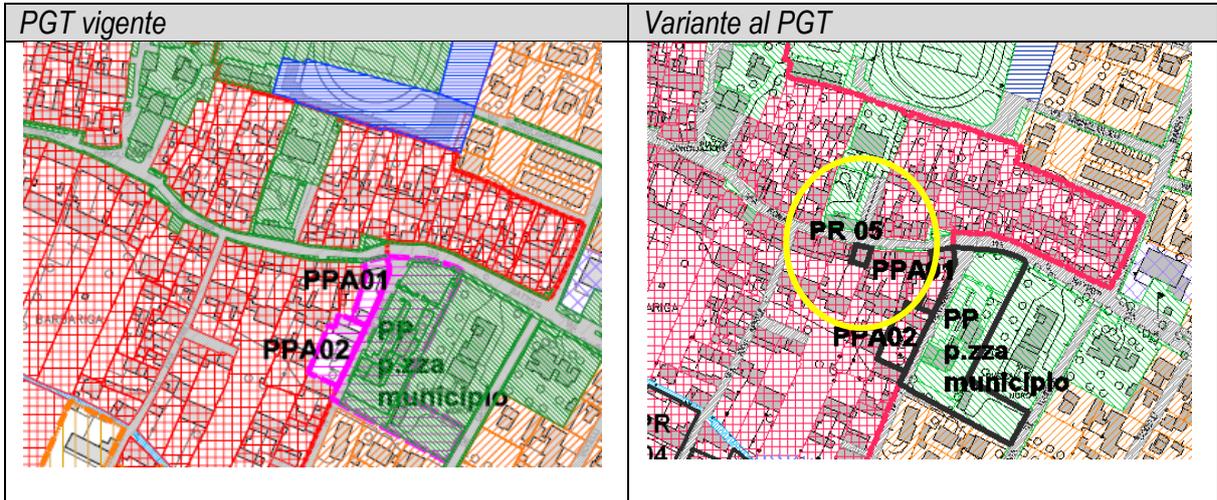
La variante al Piano rettifica il perimetro a sud del Nucleo di Antica Formazione di Barbariga, stralciando un'area che non presenta le caratteristiche per essere ricompresa nei NAF e inserisce in un ambito potenzialmente edificabile attraverso Permesso per Costruire Convenzionato.



## 2) NUOVE PREVISIONI:

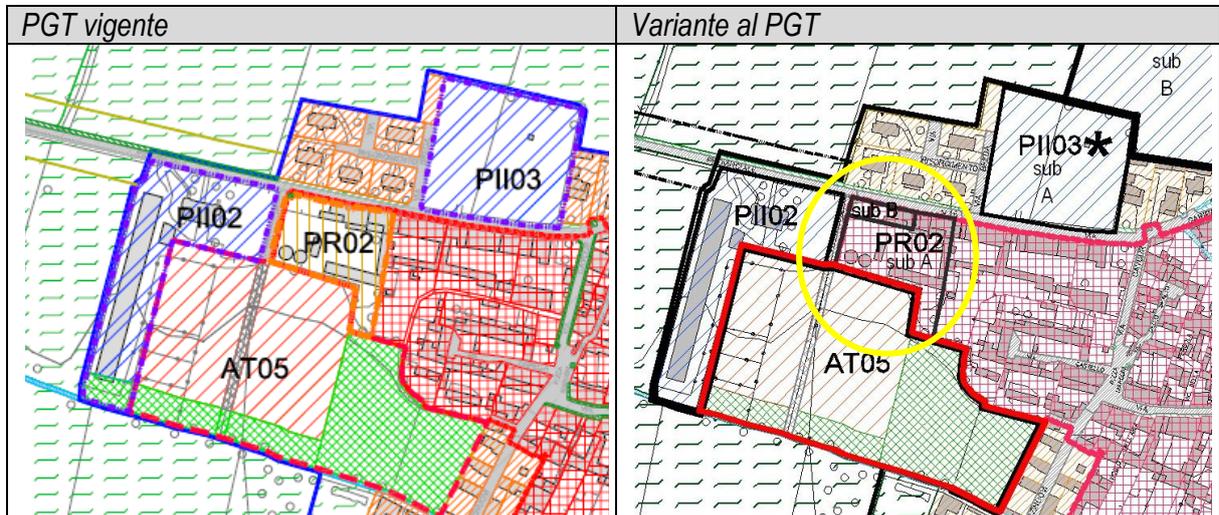
La variante al Piano apporta una modifica alla cartografia degli elaborati del Piano Particolareggiato del Nuclei Storici per l'inserimento di due Piani di Recupero: **PR05** (nucleo della frazione di Barbariga), e **PR06** (nucleo della frazione di Frontignano) per il recupero e riqualificazione di immobili del patrimonio esistente.

*I PR05 e PR06 sono normati all'art. 30.6.10 delle NTA comparate/variate.*



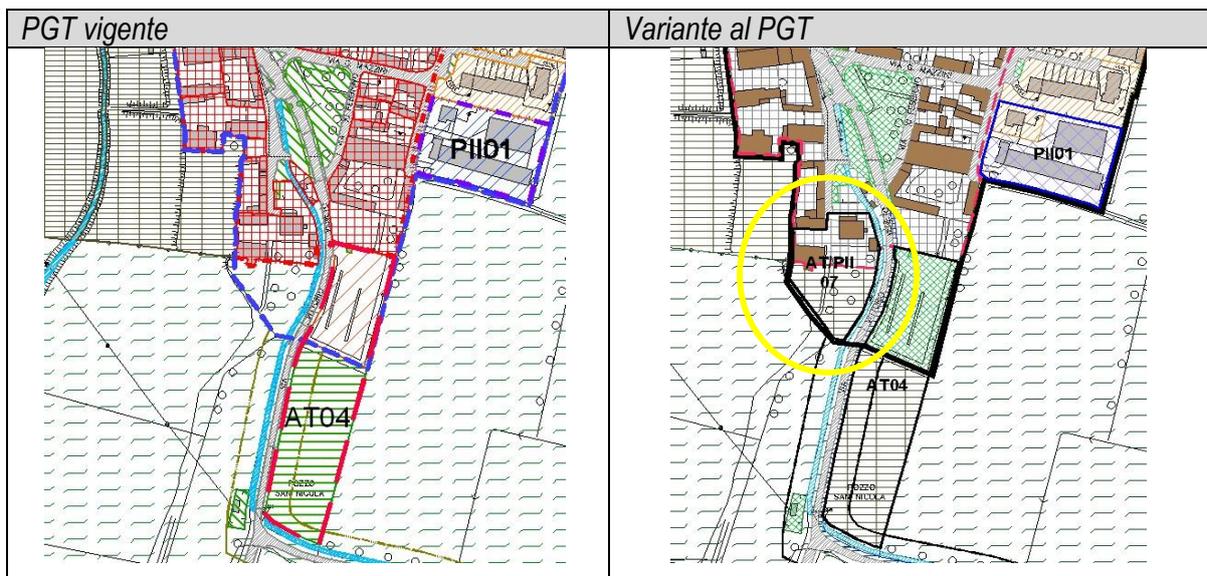
**3) RIPERIMETRAZIONE:**

La variante al Piano, al fine di una migliore attuazione dell'intervento sottoposto a Piano di Recupero nella frazione di Barbariga, suddivide il **PR02** in due sub-comparti.  
*Il PR02 è normato all'art. 30. 6.10 delle NTA comparate/variate.*



**4) NUOVA PREVISIONE:**

La variante al Piano, come specificato nelle schede DP3A del documento di Piano introduce una nuova trasformazione a sud della frazione di Frontignano con un ambito di trasformazione /Pii denominato, l'ambito **AT/Pii 07**.  
*L'ambito AT/Pii è normato all'art. 30.6.10 delle NTA comparate/variate.*

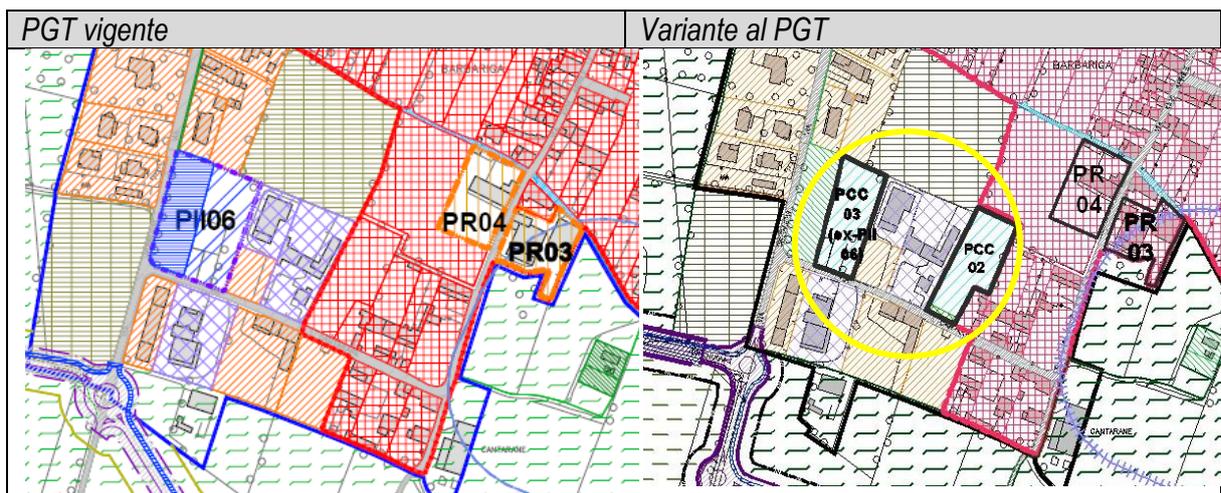


## B. Trasformazioni interne al Tessuto urbano consolidato di cui al Piano delle Regole

### 1) NUOVA PREVISIONE:

La variante al Piano, introduce due previsioni attuabili con Permesso per Costruire Convenzionato, **PCC02 e PCC03**, derivante dalla suddivisione del vigente PII06.

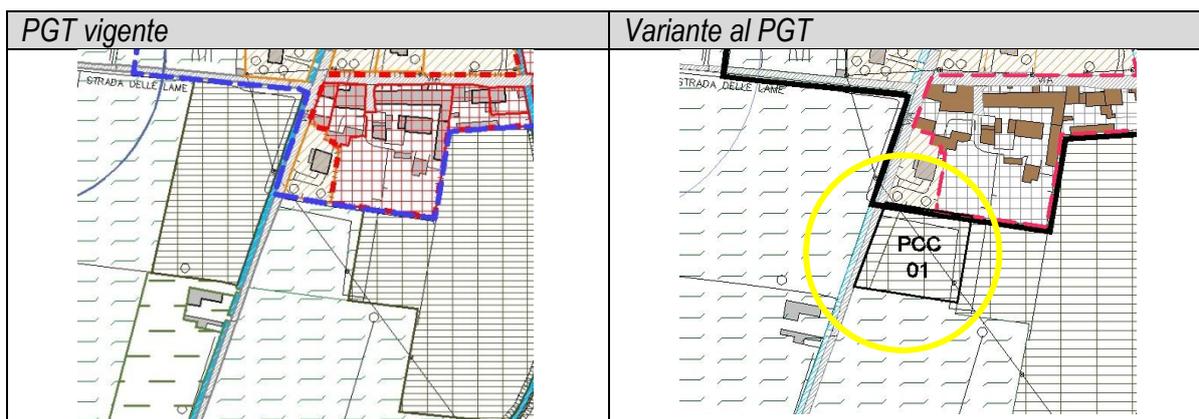
*I PCC02 e PCC03 sono normati all'art.30.6.10 delle NTA comparate/variate.*



### 2) NUOVA PREVISIONE:

La variante al Piano, introduce una nuova trasformazione a margine della frazione di Frontignano attuabile con Permesso per Costruire Convenzionato, **PCC01**. Si specifica che tale previsione risulta afferente al documento di Piano

*Il PCC01 è normato all'art.30.6.10 delle NTA comparate/variate.*



## 7.DATI QUANTITATIVI DELLE TRASFORMAZIONI INERENTI LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

La Variante modifica alcuni ambiti di Trasformazione all'interno del tessuto urbano consolidato che verranno disciplinati nella normativa del Piano delle Regole, si ritiene utile fornire un quadro riassuntivo al fine di descrivere tali modifiche e previsioni in quanto saranno poi connesse sia con il tessuto già urbanizzato che con gli ATR e PII del progetto di Piano.

In specifico, la Variante riconferma quasi tutte le trasformazioni all'interno del TUC, introducendo alcune modifiche:

### 1. -Piani integrati intervento (PII)

note	id. Ambiti di Trasformazione (PII)	Sup.territoriale mq.	Indice Territoriale	Volume Insediabile
<i>riconfermato</i>	PII 01	5.465	0,75	4.099
<i>riconfermato</i>	PII 02	10.100	0,75	7.575
<i>riconfermato</i>	PII 03 sub A	9.759	0,75	7.319
<i>riconfermato</i>	PII 04	12.231	0,75	9.173
<i>riconfermato</i>	PII 05	10.844	0,75	8.133
<i>stralciate</i>	<b>PII 06</b>	<b>6.400</b>	<b>0,75</b>	<b>4.800</b>
<i>nuova previsione</i>	<b>AT/PII07</b>	2.489	*	500*
<b>TOTALE PREVISIONI DA PGT VIGENTE</b>		<b>57.288</b>		<b>25.126</b>

\*Stima derivate dalla possibilità d'incremento volumetrico concesse rispetto all'esistente. si rimanda al calcolo esatto in sede di presentazione di Piano attuativo

### 2. -Piani particolareggiati (PP)

note	id. Ambiti di Trasformazione (PP)	Sup.territoriale mq.	Indice Territoriale	Volume Insediabile
<i>riconfermato</i>	PPA01	800	2,00	1.600
<i>riconfermato</i>	PPA02	1.200	2,00	2.400
<i>riconfermato</i>	PP piazza municipio	23.766		
<b>TOTALE PREVISIONI DA PGT VIGENTE</b>		<b>25.766</b>		<b>4.000</b>

## 3. Permesso per Costruire Convenzionato (PCC)

note	id. Ambiti di Trasformazione (PCC)	Sup.territoriale mq.	Indice Territoriale	Volume Insediabile
nuova previsione	PCC02	3.480	0,75	2.610
nuova previsione	PCC03	3.510	0,75	2.633
	<b>TOTALE PREVISIONI DA PGT VIGENTE</b>	<b>6.990</b>		<b>5.243</b>

## 4. -Piani di Recupero (PR)

note	id. Ambiti di Trasformazione (PR)	Sup.territoriale mq.	Indice Territoriale	Volume Insediabile
riconfermato	PR01	1.217	1,50	1.826
riperimetrato	PR02 sub A	4.525		
riperimetrato	PR02 sub B	675		
riconfermato	PR03	2.500	1,50	3.750
riconfermato	PR04	3.300	1,50	4.950
nuova previsione	PR05*	170*		
nuova previsione	PR06*	165*		
	<b>TOTALE PREVISIONI DA PGT VIGENTE</b>	<b>12.217</b>		<b>10.526</b>
	<b>TOTALE PREVISIONI DA VARIANTE</b>	<b>335</b>		<b>0</b>
	<b>TOTALE PREVISIONI</b>	<b>12.552</b>		<b>10.526</b>

\*Stima derivate dalla possibilità d'incremento volumetrico concesse rispetto all'esistente. si rimanda al calcolo esatto in sede di presentazione di Piano di Recupero

Come si evince dalla tabella a seguito, l'incremento volumetrico e di superficie derivante dai nuovi ambiti inseriti dalla Variante afferenti il Piano delle Regole è minimo, poiché è stato stralciato il PII06 del quale è stata riconfermata solamente una porzione (ora PCC 03).

note	id. Ambiti di Trasformazione	Sup.territoriale mq.	Indice Territoriale	Volume Insediabile
<i>nuova previsione</i>	<b>PR05</b>	<b>170</b>		
<i>nuova previsione</i>	<b>PR06</b>	<b>165</b>		
<i>nuova previsione</i>	<b>PCC02</b>	<b>3.480</b>	<b>0,75</b>	<b>2.610</b>
<i>nuova previsione</i>	<b>PCC03</b>	<b>3.510</b>	<b>0,75</b>	<b>2.633</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE AGGIUNTA DA VARIANTE</b>		<b>7.325</b>	<b>A)</b>	<b>5.243</b>
<i>stralciato</i>	<b>P II 06</b>	<b>6.400</b>	<b>0,75</b>	<b>4.800</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE STALCIATA DA VARIANTE</b>		<b>6.400</b>	<b>B)</b>	<b>4.800</b>

			INCREMENTO VOLUME DI NUOVA PREVISIONE
<b>INCREMENTO SUPERFICIE TERRITORIALE RESIDENZIALE DI NUOVA PREVISIONE afferenti il Piano delle Regole DA VARIANTE PGT</b>	<b>925</b>	<b>C=A-B</b>	<b>443</b>