



CITTA' DI MONTICHIARI
Provincia di Brescia

Adunanza straordinaria
1^ convocazione
seduta pubblica

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

N° 10 del 03/04/2019

OGGETTO: ESAME DELLE OSSERVAZIONI, DISCUSSIONE E APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE ALLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PGT CON ESPlicito RIFERIMENTO ALLA MODIFICA FINALIZZATA ALLA PRECISAZIONE DEGLI ART. 12, 72 E 75.2.

L'anno **duemiladiciannove**, addì tre del mese di **aprile** alle ore **20:00**, nella Sala consiliare del palazzo municipale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Pieranna Civera. Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott.ssa Angela Maria Russo il quale con la collaborazione della dipendente dott.ssa Francesca Zaniboni, Cat. D3, provvede alla redazione del presente verbale.

All'appello risultano:

n.	Cognome Nome	Presente	n.	Cognome Nome	Presente
1	FRACCARO MARIO	si	10	CHIARI ROBERTA	no
2	MIRTO MATTEO	si	11	ROCCHI FEDERICO FAUSTO	si
3	FERRARI ANGELO	si	12	TIRABOSCHI DAVIDE	no
4	SCALVINI ARTURO	si	13	TOGNI MARCO	si
5	DE MONTE PAMELA	si	14	PEZZAIOLI MARIO	si
6	FACCIO FEDERICA MARINA	si	15	MAZZEI GIOVANNI	si
7	DANZI' GIANPAOLO	si	16	CIVERA PIERANNA	si
8	ORSINI CHIARA	si	17	ROSSI PAOLO	si
9	MARTINO GREGORIO	si			

PRESENTI: 15

ASSENTI: 2

Sono presenti gli Assessori esterni signori: Basilio Rodella, Mauro Tomasoni, Renato Baratti, Maria Chiara Soldini e Beatrice Morandi.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

OGGETTO: ESAME DELLE OSSERVAZIONI, DISCUSSIONE E APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE ALLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PGT CON ESPlicito RIFERIMENTO ALLA MODIFICA FINALIZZATA ALLA PRECISAZIONE DEGLI ART. 12, 72 E 75.2.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Montichiari è dotato di Piano di Governo del territorio approvato definitivamente con deliberazione consiliare nr. 16 del 28 giugno 2013 e divenuto efficace con pubblicazione sul BURL n° 52 del 27 dicembre 2013 e successive varianti parziali (agli atti);

CONSIDERATO che dalla fase partecipativa del redigendo PGT si è valutata necessaria la modifica finalizzata a specificare le previsioni contemplate negli art. 12 e 72 del vigente PGT con la finalità di rendere congruente con le maturate necessità degli operatori e dei cittadini la liceità di operare nel settore edilizio con la duttilità che il mercato richiede nonché, in ragione di ricorsi in materia ambientale pendenti, si è ritenuto opportuno specificare la destinazione d'uso finale degli impianti di smaltimento rifiuti, per le seguenti sintetiche motivazioni:

- **modifica dell'art 12:** la possibilità di superare il diffuso divieto di consentire il cambio di destinazione d'uso degli edifici aprirebbe alla liceità di sopperire alle esigenze, spesso marginali, degli operatori e cittadini a vario titolo, seppur attraverso un percorso procedimentale controllato in relazione al carico urbanistico che ne può derivare;
- **modifica dell'art. 72:** sempre nel solco del principio della semplificazione e in ragione delle mutate esigenze del mercato immobiliare, che chiede flessibilità e dinamicità nella capacità della amministrazione di dare risposte repentine e oggettive, su esplicita sollecitazione contemplata nella fase partecipativa del redigendo PGT è maturata la possibilità di consentire l'eliminazione del vincolo di pertinenzialità, giudicato obsoleto rispetto alle esigenze dell'imprenditoria cittadina;
- **modifica dell'art. 75.2:** Come noto la Amministrazione comunale ha resistito con successo e ancora resiste presso il TAR riguardo al principio per cui il recupero ambientale che deriva dalla cessazione delle attività di smaltimento rifiuti sul territorio sia saldamente ancorato alla restituzione dei luoghi alla loro naturalità sotto i diversi profili, presenti nei progetto autorizzati. Tale assunto contrasta nettamente con la attuale previsione del vigente PGT , che pone il Comune in condizioni di debolezza nel far valere tale principio, atteso che la norma vigente ammette una pluralità di destinazioni d'uso.

VISTA la delibera di Giunta comunale n. 216 del 12/12/2018;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio comunale di adozione della variante n. 69 del 20/12/2018;

ATTESO che la variante è stata resa nota attraverso:

Deposito presso la Segreteria comunale;

Pubblicazione all'albo on-line comunale dal 27/12/2018 al 26/01/2019;

Pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia del 9 gennaio 2019;

Pubblicazione sul Quotidiano "Bresciaoggi" del 29 dicembre 2018;

DATO ATTO che la variante in esame è stata trasmessa alla Provincia di Brescia con nota n. 1014 del 09/01/2019;

ACCERTATO che sono pervenute le seguenti osservazioni e precisamente:

Protocollo n.	Osservante	Sintesi osservazione
2633 del 17/01/2019	Animal House srl, Dott. Arturo Castrini	Art. 12 - Richiamato il ricorso tutt'ora pendente al TAR n. 250/14 chiede : 1)Eliminare l'obbligatorietà dell'allaccio ai servizi tecnici laddove non presenti le reti tecnologiche, per attività già autorizzate e compatibili con la nuova destinazione richiesta; 2)Eliminare il limite dei 250 mq. di SLP;
3906 del 24/01/2019	Scar Fin srl	Art. 12 - Regolarizzazione di fabbricati con destinazione non agricola in zona agricola (E2);
4195 del 25/01/2019	A2A Ambiente	Art. 75: 1)Riammettere le destinazioni d'uso stralciate; 2)Ammettere la funzione F4 – ricreativa agricola.
12491 del 15/03/2019	Luca De Cataldo	Art.12: Specificare che le opere di urbanizzazione sono soggette al versamento dei c.d. "oneri di urbanizzazione".

RITENUTO di controdedurre alle osservazioni, ai sensi del comma 9 dell'art. 13 della L.R. 12/05 come segue:

Protocollo n.	Osservante	Sintesi osservazione	Accolta/Respinta/Parzialmente accolta
2633 del 17/01/2019	Animal House srl , Dott. Arturo Castrini	Art. 12 - Richiamato il ricorso tutt'ora pendente al TAR n. 250/14 chiede : 1)Eliminare l'obbligatorietà dell'allaccio ai servizi tecnici laddove non presenti le reti tecnologiche, per attività già autorizzate e compatibili con la nuova destinazione richiesta; 2)Eliminare il limite dei 250 mq. di SLP;	1)PARZIALMENTE ACCOLTA 2)ACCOLTA
3906 del 24/01/2019	Scar Fin srl	Art. 12 - Regolarizzazione di fabbricati con destinazione non agricola in zona agricola (E2);	RESPINTA
4195 del 25/01/2019	A2A Ambiente	Art. 75: 1)Riammettere le destinazioni d'uso stralciate; 2)Ammettere la funzione F4 –	1)RESPINTA 2)RESPINTA

		ricreativa agricola.	
12491 del 15/03/2019	Luca De Cataldo	Art.12: Specificare che le opere di urbanizzazione sono soggette al versamento dei c.d. "oneri di urbanizzazione".	ACCOLTA

VALUTATO pertanto ricorrano i presupposti per approvare in via definitiva la variante in esame nel testo che segue:

ART.12 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

Le NTA definiscono le destinazioni d'uso non ammesse in ciascuna delle diverse zone urbanistiche, individuandole per categorie o sotto categorie o con le relative espressioni descrittive di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Ai sensi dell'art. 51 punto 1 ultimo capoverso della L.R. 12/05, limitatamente alle zone B,C e D e nel limite di superficie e/o volume degli edifici esistenti, le destinazioni d'uso degli stessi, dalle norme del PGT non consentite o non espressamente consentite, possono essere giudicate compatibili solamente previa analisi della congruenza della nuova destinazione rispetto alla specificità e caratteristiche del tessuto urbano in cui insiste l'edificio, del maggiore e sostenibile carico urbanistico che ne può derivare nonché in caso di evidente assenza di elementi di conflitto che incidono negativamente sull'organizzazione complessiva dei servizi.

Pertanto, a richiesta del proponente e per il tramite di professionista iscritto ad idoneo albo professionale, la nuova destinazione d'uso potrà essere dichiarata compatibile, attraverso il seguente percorso amministrativo:

1. sia data dimostrazione della compatibilità delle OO.UU. primaria ~~e secondaria~~ e degli standard urbanistici sottesi dall'intervento, anche acquisendo, a cura del richiedente, il parere degli enti gestori dei pubblici servizi nel solo caso l'intervento sia ricompreso negli agglomerati definite dall'AATO già serviti dai pubblici servizi. Sono dovuti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria della nuova destinazione d'uso.
2. sia data dimostrazione tecnico - grafica riguardo l'impossibilità di reperire gli standard ovvero l'insostenibilità tecnico economica degli stessi in relazione al contesto, ai fini della proposta di monetizzazione, incardinata in apposito atto unilaterale d'obbligo, da registrarsi a cura e spese del richiedente;
3. approvazione della Giunta comunale dell'atto unilaterale d'obbligo.

L'esito favorevole del percorso amministrativo delineato sarà assentibile mediante Permesso di costruire.

Sono comunque escluse dall'ambito di applicazione della presente norma le richieste di nuove destinazioni d'uso di edifici la cui ~~sp~~ superficie di vendita è superiore a 250 mq.

Le categorie delle destinazioni d'uso, distinte tra funzioni prevalenti e funzioni complementari corrispondenti alle diverse tipologie d'uso sono così definite: (omissis)

ART. 72 AMBITI PRODUTTIVI

Investono le aree destinate alle attività produttive.

In tali ambiti le recinzioni devono avere carattere unitario; sono consentite le seguenti due tipologie:

1. sul fronte strada e sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista o intonacato di altezza non superiore a 0.90 m rispetto al marciapiede, con sovrastante ringhiera in grigliato d'acciaio elettrofuso zincato o verniciato di altezza non superiore a 2,40 m rispetto al marciapiede;
2. sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista, eseguito in opera o in elementi prefabbricati, in elementi di cotto a vista o intonacato, di altezza non superiore a 2,40 m rispetto al marciapiede.

Gli edifici esistenti o porzioni degli stessi non addossati all'edificio principale, realizzati per accogliere destinazioni complementari, accessorie o compatibili destinate alla sola residenza in zona produttiva in forza di idoneo titolo abilitativo, possono essere ceduti separatamente dall'edificio produttivo al quale sono legati da vincolo pertinenziale registrato e trascritto.

L'atto notarile di cancellazione del vincolo pertinenziale è subordinato alla corresponsione della differenza degli oneri di urbanizzazione attualizzati che derivano dallo scorporo dalla nuova destinazione residenziale rispetto a quella produttiva nonché dalla monetizzazione degli standard urbanistici imputabili alla nuova destinazione residenziale, da calcolarsi quale nuova costruzione, qualora non reperibili.

Nell'atto notarile in parola, a pena di nullità, dovrà essere riportato che all'edificio a destinazione produttiva comunque denominata residuale rispetto al presente procedimento, non potrà più essere consentita la destinazione d'uso residenziale pertinenziale a qualunque titolo.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una edificazione superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la SLP esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (H, Dc, Dpf, Rc, Ro).

In caso di ristrutturazione, a parziale deroga dell'art. 82 delle presenti NTA, devono essere reperiti i parcheggi ad uso pubblico, collocati all'esterno delle recinzioni, nella quantità minima di 1m² ogni 2,5 m² di SLP, ed in ogni caso nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di ristrutturazione possono mantenere le eventuali maggiori altezze esistenti.

ART. 75.2 - ZONA D7 – Produttiva speciale - Discariche

Le sole destinazioni d'uso consentite sono le G5a e G5b, attinenti esclusivamente alla attività di gestione e post gestione della discarica autorizzata.

Ad esaurimento dell'attività di discarica, l'unica destinazione d'uso consentita sarà quella ecologico - forestale, ricreativo a verde pubblico, agricolo, ad esclusione di produzioni alimentari, umane o zootecniche. I limiti di contaminanti contenuti nella copertura vegetale finale e per tutto lo spessore previsto devono essere conformi al d.lgs. 152/06, parte IV, titolo V, allegato 5 , tabella A.

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica reso sulla proposta in esame ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla legittimità del provvedimento reso dal Segretario Generale, ai sensi dell'art. 7 comma 7 lett. d) del vigente regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi;

LA GIUNTA PROPONE AL CONSIGLIO

- 1) di accogliere parzialmente la prima parte dell'osservazione presentata da Animal House srl, asseverata al protocollo n.2633 del 17.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore dall'urbanistica;
- 2) di accogliere la seconda parte dell'osservazione presentata da Animal House srl, asseverata al protocollo n.2633 del 17.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore dall'urbanistica;
- 3) di respingere l'osservazione presentata da Scar Fin srl ed asseverata al protocollo comunale n.3906 del 24.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore all'urbanistica;
- 4) di respingere la prima parte dell'osservazione presentata da A2A Ambiente ed asseverata al protocollo comunale n.4195 del 21.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore all'urbanistica;
- 5) di respingere la seconda parte dell'osservazione presentata da A2A Ambiente ed asseverata al protocollo comunale n.4195 del 21.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore all'urbanistica;
- 6) di approvare l'osservazione presentata da Luca De Cataldo ed asseverata al protocollo comunale n.12491 del 15.03.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore dall'urbanistica;
- 7) di approvare in via definitiva, in esito all'esame e controdeduzioni alle osservazioni, la variante agli atti del Piano di Governo del Territorio vigente, finalizzata alla modifica e precisazione degli art. 12, 72 e 75.2 delle NTA del Piano delle Regole, nel testo che segue:

ART.12 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

Le NTA definiscono le destinazioni d'uso non ammesse in ciascuna delle diverse zone urbanistiche, individuandole per categorie o sotto categorie o con le relative espressioni descrittive di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Ai sensi dell'art. 51 punto 1 ultimo capoverso della L.R. 12/05, limitatamente alle zone B,C e D e nel limite di superficie e/o volume degli edifici esistenti, le destinazioni d'uso degli stessi, dalle norme del PGT non consentite o non espressamente consentite, possono essere giudicate compatibili solamente previa analisi della congruenza della nuova destinazione rispetto alla specificità e caratteristiche del tessuto urbano in cui insiste l'edificio, del maggiore e sostenibile carico urbanistico che ne può derivare nonché in caso di evidente assenza di elementi di conflitto che incidono negativamente sull'organizzazione complessiva dei servizi.

Pertanto, a richiesta del proponente e per il tramite di professionista iscritto ad idoneo albo professionale, la nuova destinazione d'uso potrà essere dichiarata compatibile, attraverso il seguente percorso amministrativo:

- 1. sia data dimostrazione della compatibilità delle OO.UU. primaria e degli standard urbanistici sottesi dall'intervento, anche acquisendo, a cura del richiedente, il parere degli enti gestori dei pubblici servizi nel solo caso l'intervento sia ricompreso negli agglomerati definiti dall'AATO già serviti dai pubblici servizi. Sono dovuti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria della nuova destinazione d'uso.*
- 2. sia data dimostrazione tecnico - grafica riguardo l'impossibilità di reperire gli standard ovvero l'insostenibilità tecnico economica degli stessi in relazione al contesto, ai fini della proposta di monetizzazione, incardinata in apposito atto unilaterale d'obbligo, da registrarsi a cura e spese del richiedente;*
- 3. approvazione della Giunta comunale dell'atto unilaterale d'obbligo;*

L'esito favorevole del percorso amministrativo delineato sarà assentibile mediante Permesso di costruire.

Sono comunque escluse dall'ambito di applicazione della presente norma le richieste di nuove destinazioni d'uso di edifici la cui superficie di vendita è superiore a 250 mq.

Le categorie delle destinazioni d'uso, distinte tra funzioni prevalenti e funzioni complementari corrispondenti alle diverse tipologie d'uso sono così definite: (omissis)

ART. 72 AMBITI PRODUTTIVI

Investono le aree destinate alle attività produttive.

In tali ambiti le recinzioni devono avere carattere unitario; sono consentite le seguenti due tipologie:

- 1. sul fronte strada e sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista o intonacato di altezza non superiore a 0.90 m rispetto al marciapiede, con sovrastante ringhiera in grigliato d'acciaio elettrofuso zincato o verniciato di altezza non superiore a 2,40 m rispetto al marciapiede;*
- 2. sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista, eseguito in opera o in elementi prefabbricati, in elementi di cotto a vista o intonacato, di altezza non superiore a 2,40 m rispetto al marciapiede.*

Gli edifici esistenti o porzioni degli stessi non addossati all'edificio principale, realizzati per accogliere destinazioni complementari, accessorie o compatibili destinate alla sola residenza in zona produttiva in forza di idoneo titolo abilitativo, possono essere ceduti separatamente dall'edificio produttivo al quale sono legati da vincolo pertinenziale registrato e trascritto.

L'atto notarile di cancellazione del vincolo pertinenziale è subordinato alla corresponsione della differenza degli oneri di urbanizzazione attualizzati che derivano dallo scorporo dalla nuova destinazione residenziale rispetto a quella produttiva nonché dalla monetizzazione degli standard urbanistici imputabili alla nuova destinazione residenziale, da calcolarsi quale nuova costruzione, qualora non reperibili.

Nell'atto notarile in parola, a pena di nullità, dovrà essere riportato che all'edificio a destinazione produttiva comunque denominata residuale rispetto al presente procedimento, non potrà più essere consentita la destinazione d'uso residenziale pertinenziale a qualunque titolo.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una edificazione superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la SLP esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (H, Dc, Dpf, Rc, Ro).

In caso di ristrutturazione, a parziale deroga dell'art. 82 delle presenti NTA, devono essere reperiti i parcheggi ad uso pubblico, collocati all'esterno delle recinzioni, nella quantità minima di 1m² ogni 2,5 m² di SLP, ed in ogni caso nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di ristrutturazione possono mantenere le eventuali maggiori altezze esistenti.

ART. 75.2 - ZONA D7 – Produttiva speciale - Discariche

Le sole destinazioni d'uso consentite sono le G5a e G5b, attinenti esclusivamente alla attività di gestione e post gestione della discarica autorizzata.

Ad esaurimento dell'attività di discarica, l'unica destinazione d'uso consentita sarà quella ecologico - forestale, ricreativo a verde pubblico, agricolo, ad esclusione di produzioni alimentari,

umane o zootecniche. I limiti di contaminanti contenuti nella copertura vegetale finale e per tutto lo spessore previsto devono essere conformi al d.lgs. 152/06, parte IV, titolo V, allegato 5 , tabella A.

8) di disporre, ai sensi dei commi 9,10,11 dell'art.13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il deposito presso la segreteria comunale , la pubblicazione all'albo pretorio e sul sito web istituzionale dell'ente nonché sul B.U.R.L. della Regione Lombardia;

9) di dare mandato al responsabile del procedimento per l'assunzione di tutti gli atti inerenti e conseguenti necessari all'attuazione della presente deliberazione;

APERTASI la discussione il Presidente cede la parola all'Assessore Morandi per l'illustrazione dell'argomento in oggetto.

Rientra il Sindaco, i presenti risultano 14.

Rientra il consigliere Togni, i presenti risultano 15.

Successivamente prendono la parola i consiglieri Togni, l'Assessore Soldini, di nuovo il consigliere Togni e di nuovo l'Assessore Soldini. Infine Togni interviene per la dichiarazione di voto annunciando il voto contrario.

Ultimata la discussione il Presidente pone ai voti, per alzata di mano, l'accoglimento parziale della prima parte dell'osservazione presentata da Animal House srl, asseverata al protocollo n. 2633 del 17.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore dall'urbanistica

Presenti n. 15

Favorevoli n. 15

Il presidente pone successivamente ai voti, per alzata di mano, l'accoglimento della seconda parte dell'osservazione presentata da Animal House srl, asseverata al protocollo n.2633 del 17.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore dall'urbanistica;

Presenti n. 15

Favorevoli n. 15

Il presidente pone successivamente ai voti, per alzata di mano, il respingimento dell'osservazione presentata da Scar Fin srl ed asseverata al protocollo comunale n.3906 del 24.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore all'urbanistica;

Presenti n. 15

Favorevoli n. 15

Il Presidente pone ai voti, per alzata di mano, il respingimento della prima parte dell'osservazione presentata da A2A Ambiente ed asseverata al protocollo comunale n.4195 del 21.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore all'urbanistica;

Presenti n. 15

Favorevoli n. 12

Contrari n. 3 (Consiglieri Mazzei, Togni e Pezzaioli)

Il Presidente pone ai voti, per alzata di mano, il respingimento della seconda parte dell'osservazione presentata da A2A Ambiente ed asseverata al protocollo comunale n.4195 del 21.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore all'urbanistica;

Presenti n. 15

Favorevoli n. 15

Il Presidente pone ai voti, per alzata di mano, l'accoglimento dell'osservazione presentata da Luca De Cataldo ed asseverata al protocollo comunale n.12491 del 15.03.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore dall'urbanistica

Presenti n. 15

Favorevoli n. 15

Il presidente pone ai voti, per alzata di mano, l'approvazione definitiva in esito all'esame e controdeduzioni alle osservazioni, della variante al PGT

Presenti n. 15

Favorevoli n. 12

Contrari n. 3 (Consiglieri Mazzei, Togni e Pezzaioli)

Infine il Presidente pone ai voti, per alzata di mano, la proposta di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

Presenti n. 15

Favorevoli n. 12

Contrari n. 3 (Consiglieri Mazzei, Togni e Pezzaioli)

Il Presidente proclama l'esito delle votazioni e quindi il

CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) di accogliere parzialmente la prima parte dell'osservazione presentata da Animal House srl, asseverata al protocollo n.2633 del 17.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore dall'urbanistica";
- 2) di accogliere la seconda parte dell'osservazione presentata da Animal House srl, asseverata al protocollo n.2633 del 17.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore dall'urbanistica";
- 3) di respingere l'osservazione presentata da Scar Fin srl ed asseverata al protocollo comunale n.3906 del 24.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore all'urbanistica;
- 4) di respingere la prima parte dell'osservazione presentata da A2A Ambiente ed asseverata al protocollo comunale n.4195 del 21.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore all'urbanistica;
- 5) di respingere la seconda parte dell'osservazione presentata da A2A Ambiente ed asseverata al protocollo comunale n.4195 del 21.01.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore all'urbanistica;

- 6) di accogliere l'osservazione presentata da Luca De Cataldo ed asseverata al protocollo comunale n.12491 del 15.03.2019 per le motivazioni espresse dall'assessore dall'urbanistica";
- 7) di approvare in via definitiva, in esito all'esame e controdeduzioni alle osservazioni, la variante agli atti del Piano di Governo del Territorio vigente, finalizzata alla modifica e precisazione degli art. 12, 72 e 75.2 delle NTA del Piano delle Regole, nel testo che segue:

ART.12 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

Le NTA definiscono le destinazioni d'uso non ammesse in ciascuna delle diverse zone urbanistiche, individuandole per categorie o sotto categorie o con le relative espressioni descrittive di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Ai sensi dell'art. 51 punto 1 ultimo capoverso della L.R. 12/05, limitatamente alle zone B,C e D e nel limite di superficie e/o volume degli edifici esistenti, le destinazioni d'uso degli stessi, dalle norme del PGT non consentite o non espressamente consentite, possono essere giudicate compatibili solamente previa analisi della congruenza della nuova destinazione rispetto alla specificità e caratteristiche del tessuto urbano in cui insiste l'edificio, del maggiore e sostenibile carico urbanistico che ne può derivare nonché in caso di evidente assenza di elementi di conflitto che incidono negativamente sull'organizzazione complessiva dei servizi.

Pertanto, a richiesta del proponente e per il tramite di professionista iscritto ad idoneo albo professionale, la nuova destinazione d'uso potrà essere dichiarata compatibile, attraverso il seguente percorso amministrativo:

1. sia data dimostrazione della compatibilità delle OO.UU. primaria e degli standard urbanistici sottesi dall'intervento, anche acquisendo, a cura del richiedente, il parere degli enti gestori dei pubblici servizi nel solo caso l'intervento sia ricompreso negli agglomerati definiti dall'AATO già serviti dai pubblici servizi. Sono dovuti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria della nuova destinazione d'uso.

2. sia data dimostrazione tecnico - grafica riguardo l'impossibilità di reperire gli standard ovvero l'insostenibilità tecnico economica degli stessi in relazione al contesto, ai fini della proposta di monetizzazione, incardinata in apposito atto unilaterale d'obbligo, da registrarsi a cura e spese del richiedente;

3. approvazione della Giunta comunale dell'atto unilaterale d'obbligo;

L'esito favorevole del percorso amministrativo delineato sarà assentibile mediante Permesso di costruire.

Sono comunque escluse dall'ambito di applicazione della presente norma le richieste di nuove destinazioni d'uso di edifici la cui superficie di vendita è superiore a 250 mq.

Le categorie delle destinazioni d'uso, distinte tra funzioni prevalenti e funzioni complementari corrispondenti alle diverse tipologie d'uso sono così definite: (omissis)

ART. 72 AMBITI PRODUTTIVI

Investono le aree destinate alle attività produttive.

In tali ambiti le recinzioni devono avere carattere unitario; sono consentite le seguenti due tipologie:

1. *sul fronte strada e sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista o intonacato di altezza non superiore a 0.90 m rispetto al marciapiede, con sovrastante ringhiera in grigliato d'acciaio elettrofuso zincato o verniciato di altezza non superiore a 2,40 m rispetto al marciapiede;*
2. *sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista, eseguito in opera o in elementi prefabbricati, in elementi di cotto a vista o intonacato, di altezza non superiore a 2,40 m rispetto al marciapiede.*

Gli edifici esistenti o porzioni degli stessi non addossati all'edificio principale, realizzati per accogliere destinazioni complementari, accessorie o compatibili destinate alla sola residenza in zona produttiva in forza di idoneo titolo abilitativo, possono essere ceduti separatamente dall'edificio produttivo al quale sono legati da vincolo pertinenziale registrato e trascritto.

L'atto notarile di cancellazione del vincolo pertinenziale è subordinato alla corresponsione della differenza degli oneri di urbanizzazione attualizzati che derivano dallo scorporo dalla nuova destinazione residenziale rispetto a quella produttiva nonché dalla monetizzazione degli standard urbanistici imputabili alla nuova destinazione residenziale, da calcolarsi quale nuova costruzione, qualora non reperibili.

Nell'atto notarile in parola, a pena di nullità, dovrà essere riportato che all'edificio a destinazione produttiva comunque denominata residuale rispetto al presente procedimento, non potrà più essere consentita la destinazione d'uso residenziale pertinenziale a qualunque titolo.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una edificazione superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la SLP esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (H, Dc, Dpf, Rc, Ro).

In caso di ristrutturazione, a parziale deroga dell'art. 82 delle presenti NTA, devono essere reperiti i parcheggi ad uso pubblico, collocati all'esterno delle recinzioni, nella quantità minima di 1m² ogni 2,5 m² di SLP, ed in ogni caso nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di ristrutturazione possono mantenere le eventuali maggiori altezze esistenti.

ART. 75.2 - ZONA D7 – Produttiva speciale - Discariche

Le sole destinazioni d'uso consentite sono le G5a e G5b, attinenti esclusivamente alla attività di gestione e post gestione della discarica autorizzata.

Ad esaurimento dell'attività di discarica, l'unica destinazione d'uso consentita sarà quella ecologico - forestale, ricreativo a verde pubblico, agricolo, ad esclusione di produzioni alimentari, umane o zootecniche. I limiti di contaminanti contenuti nella copertura vegetale finale e per tutto lo spessore previsto devono essere conformi al d.lgs. 152/06, parte IV, titolo V, allegato 5 , tabella A.

8) di disporre, ai sensi dei commi 9,10,11 dell'art.13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il deposito presso la segreteria comunale , la pubblicazione all'albo pretorio e sul sito web istituzionale dell'ente nonché sul B.U.R.L. della Regione Lombardia;

9) di dare mandato al responsabile del procedimento per l'assunzione di tutti gli atti inerenti e conseguenti necessari all'attuazione della presente deliberazione;

10) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, dando atto che, a tal fine, la votazione è stata unanime.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Pieranna Civera

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Angela Maria Russo

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio telematico del Comune
Il: _____ ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Montichiari ,li

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Angela Maria Russo

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ , ai sensi
dell'art. 134, comma 3°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Montichiari, li

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Angela Maria Russo
