



VARIANTE PGT
Relazione generale

E
COMUNE DI MONTICHIARI Comune di Montichiari
Protocollo N.0029380/2021 del 22/07/2021



Comune di Montichiari (BS)



VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) DEL COMUNE DI MONTICHIARI (BS)

ALLEGATO AL RAPPORTO PRELIMINARE

Documento di scoping

Art. 13 c.1 del D.Lgs. n. 152/06 e smi



INDICE

1	SCENARIO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE	5
1.1	Stato di attuazione	5
1.2	Destinazioni residenziali	10
1.3	Destinazioni terziarie e commerciali	11
1.4	Destinazioni produttive	12
1.5	Indifferenza funzionale	13
1.6	Destinazione a servizi	14
2	DIMENSIONAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN CORSO SUDDIVISA IN FUNZIONE DELLA DESTINAZIONE PREVALENTE	15
2.1	Ambiti per l'attuazione indiretta delle previsioni, disciplinati dal Piano delle Regole (PA)	17
2.2	Ambiti per l'attuazione diretta delle previsioni, disciplinati dal Piano delle Regole (PdCc)	19
2.3	Ambiti per l'attuazione indiretta delle previsioni, disciplinati dal Documento di Piano (AT)	21
2.4	Analisi della popolazione insediabile sulla base dello stato di attuazione della pianificazione vigente	22
3	CONSUMO DI SUOLO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE	24
3.1	Sintesi identificativa delle previsioni di piano vigenti determinanti consumo di suolo (scenario PGT)	24
3.2	Analisi degli ambiti di trasformazione comportanti nuovo consumo di suolo	25
3.3	Analisi dei lotti liberi edificabili sulla base delle destinazioni d'uso attribuite dal PGT vigente	27





1 SCENARIO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

1.1 Stato di attuazione

La pianificazione vigente è caratterizzata da due differenti tipi di aree oggetto di trasformazione urbanistica: il primo tipo è dato dagli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, mentre il secondo tipo di aree è caratterizzato dai piani attuativi disciplinati dal Piano delle Regole; rientrano in questa categoria i piani attuativi, i permessi di costruire convenzionati, i piani integrati di intervento e i piani di recupero.

Per entrambe le tipologie di aree si è provveduto a suddividere le previsioni in base allo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche.

Più in dettaglio sono state individuate le seguenti categorie:

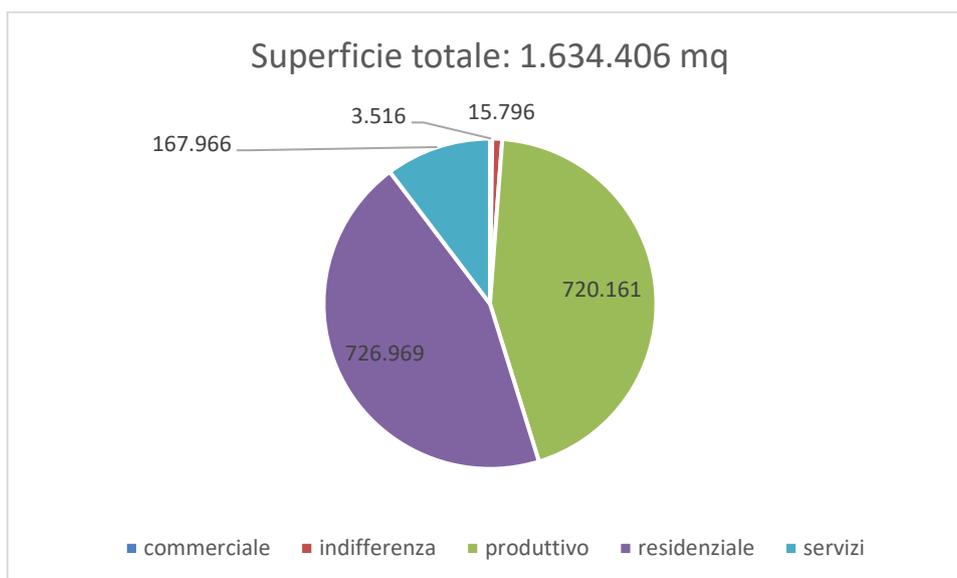
- **Previsione urbanistica attuata:** previsioni di piano vigente convenzionate le quali hanno già ottenuto il collaudo finale delle opere di urbanizzazione. Per tale categoria resta il fatto che nei comparti ci possa essere la possibilità di trovare ancora lotti liberi da attivare con semplici titoli edilizi;
- **Strumento attuativo convenzionato:** previsioni di piano vigente oggetto di pianificazione attuativa con convenzioni sottoscritte e pertanto con possibilità di realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché dell'edificazione delle previsioni edilizie. Questi comparti restano in attesa dell'ultimazione delle opere afferenti alle urbanizzazioni primarie e pertanto del collaudo finale delle stesse;
- **Strumento attuativo approvato:** previsioni di piano vigente oggetto di pianificazione attuativa il cui iter ha visto l'approvazione da parte del Consiglio Comunale ma non sono ancora state sottoscritte le convenzioni
- **Istanza presentata:** previsioni di piano vigente oggetto di pianificazione attuativa il cui iter non ha ancora visto l'approvazione da parte del Consiglio Comunale e non sono ancora state sottoscritte le convenzioni;
- **Previsione urbanistica non attuata:** previsioni di piano vigente oggetto di pianificazione attuativa mai presentate o comunque mai adottate/approvate dal consiglio comunale

**VARIANTE PGT**
Relazione generale

Nelle tabelle successive viene riproposta la suddivisione delle aree oggetto di trasformazione urbanistica in relazione allo stato di attuazione delle previsioni.

In questa prima parte vengono illustrate le superficie totali interessate da ambiti di trasformazione di dominio sia del Documento di Piano che del Piano delle Regole.

Destinazione d'uso prevalente	Superficie [mq]
commerciale	3.516
indifferenza	15.796
produttivo	720.161
residenziale	726.969
servizi	167.966
Totale complessivo [mq]	1.634.407



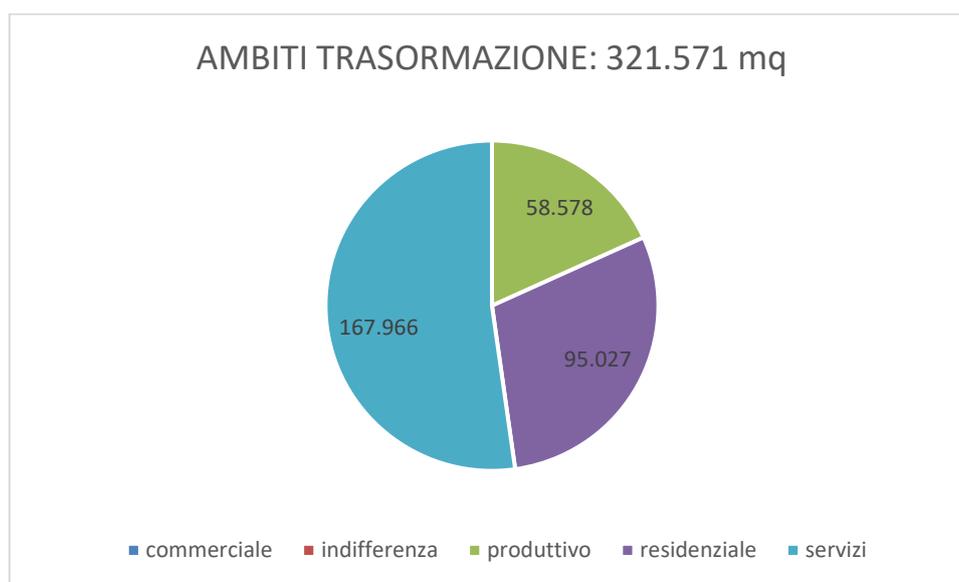


VARIANTE PGT
Relazione generale

Nelle tabelle e nei grafici seguenti le **aree oggetto di trasformazione urbanistica** sono suddivise in funzione del dominio dello strumento di piano da cui gli ambiti sono disciplinati.

La prima tabella proposta illustra gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano andando ad investigare, per ogni **destinazione funzionale prevalente**, l'estensione superficiale. Inoltre, le aree sono suddivise anche in base allo **stato di attuazione**.

Destinazione	AT (DDP)			Superficie Totale [mq]
	attuato	strumento attuativo approvato	non attuato	
commerciale				
indifferenza				
produttivo		8.895	49.684	58.578
residenziale	14.056	14.342	66.629	95.027
servizi	69.040		98.925	167.966
Totale [mq]	83.096	23.237	215.238	321.571

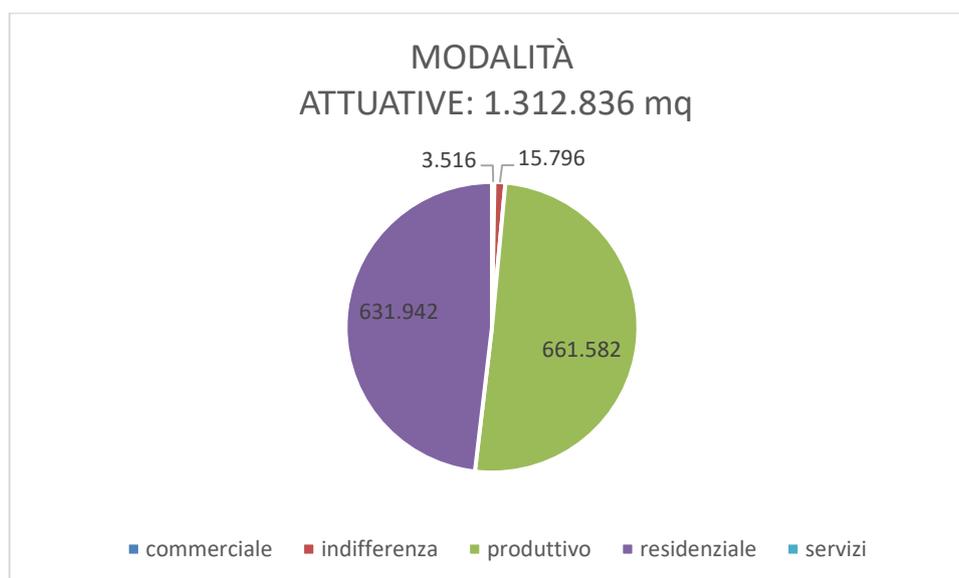




VARIANTE PGT
Relazione generale

La tabella seguente ripropone la stessa indagine evidenziata per le infografiche precedenti ma focalizza l'indagine sugli **ambiti di trasformazione disciplinati dal Piano delle Regole**.

Destinazione	AT (PDR)					Superficie Totale [mq]
	attuato	strumento attuativo convenzionato	strumento attuativo approvato	istanza presentata	non attuato	
commerciale						3.516
indifferenza						15.796
produttivo	203.864	43.256				414.463
residenziale	253.074	9.174	33.517	24.400		311.778
servizi						
Totale [mq]	456.937	52.430	33.517	24.400	745.552	1.312.836

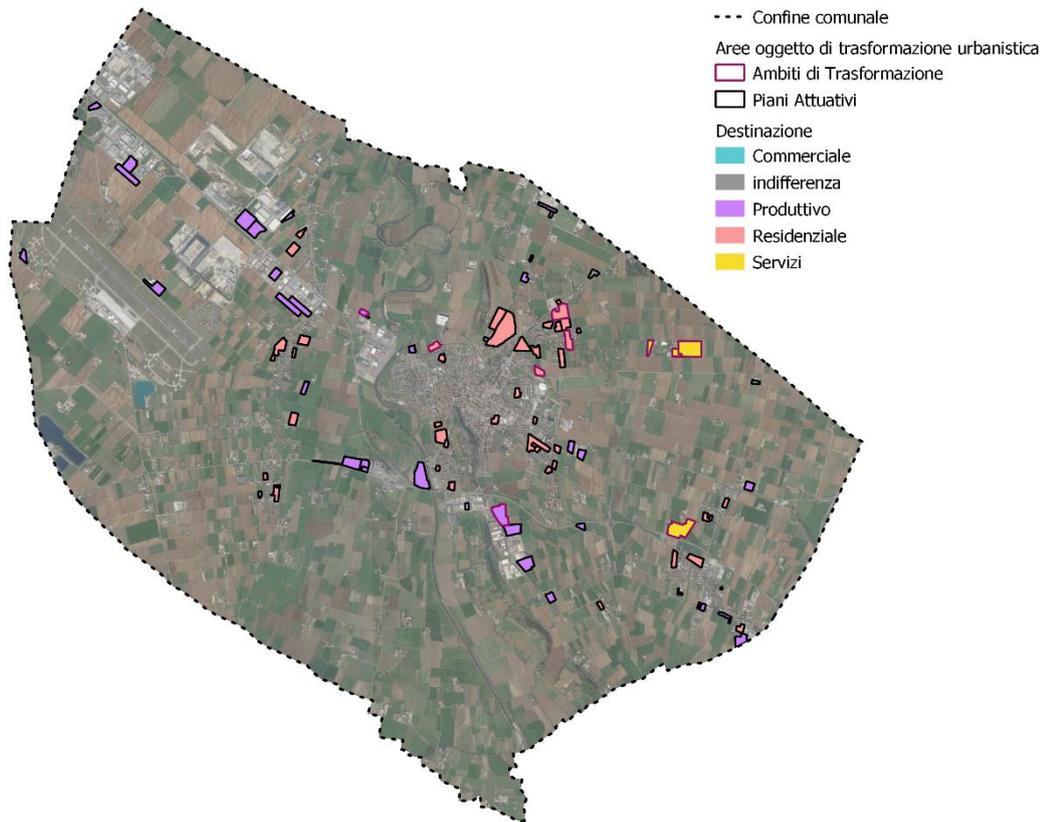
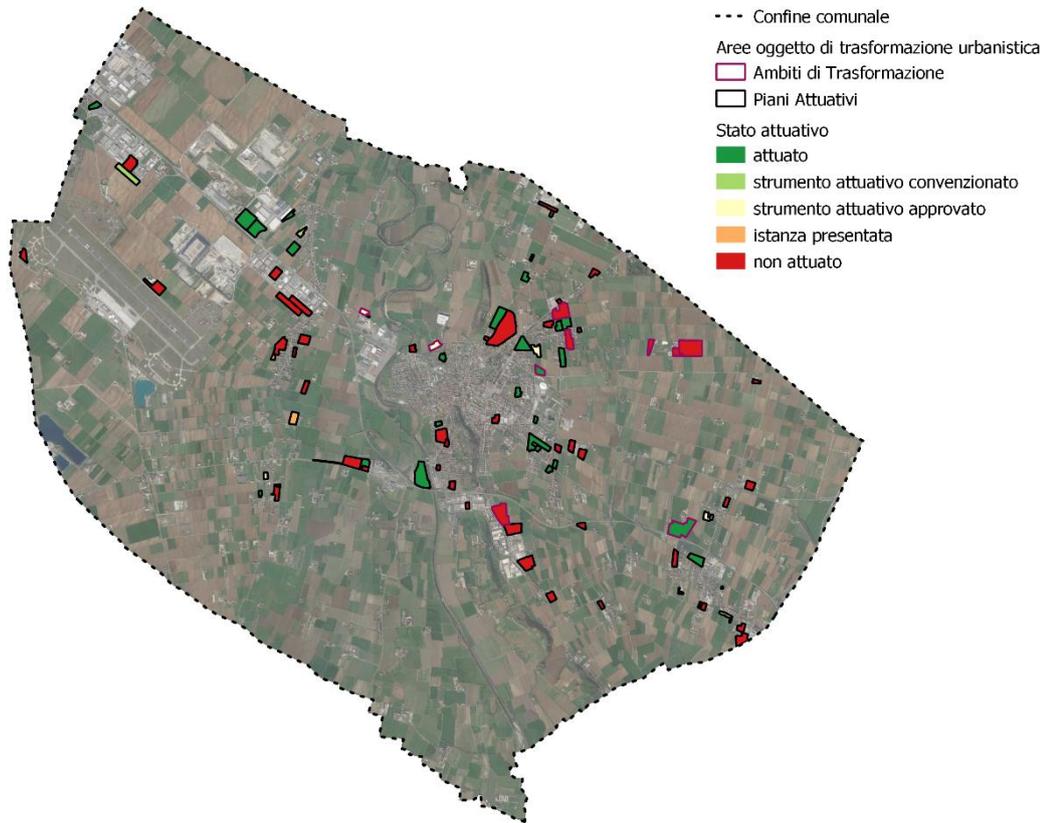


Vengono infine proposte delle cartografie che consentono di geolocalizzare le aree oggetto di trasformazione urbanistica.

Nella prima immagine viene messo in evidenza lo stato di attuazione mentre nella seconda viene illustrata la destinazione d'uso prevalente all'interno di ciascun ambito.



VARIANTE PGT
Relazione generale

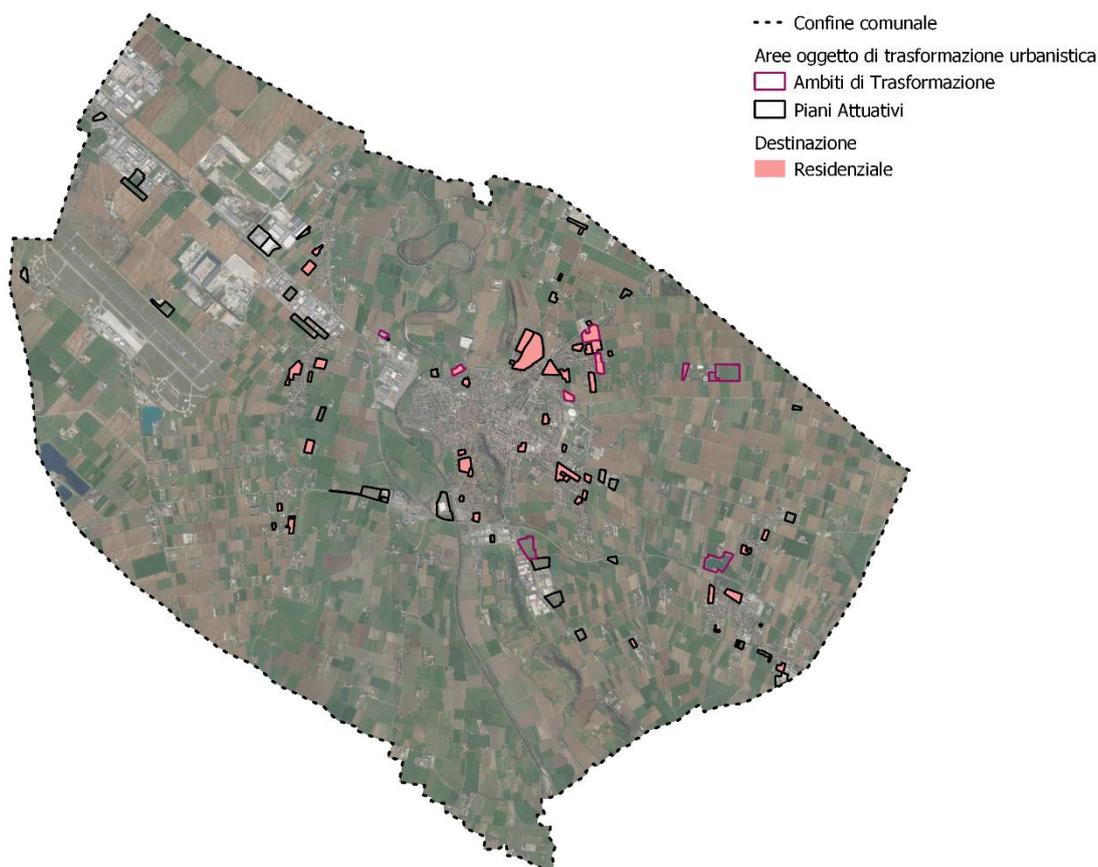




Nelle tabelle di seguito proposte si riporta la sintesi dello stato di attuazione, indicato come superficie di aree trasformabili, distinto per destinazione d'uso prevalente all'interno del comparto.

1.2 Destinazioni residenziali

Destinazione	Superficie comparti residenziali [mq]	Superficie totale delle aree oggetto di trasformazione [mq]
AT (DDP)	95.027	321.571
attuato	14.056	83.096
non attuato	66.629	215.238
strumento attuativo approvato	14.342	23.237
AT (PDR)	631.942	1.312.836
attuato	253.074	456.937
istanza presentata	24.400	24.400
non attuato	311.778	745.552
strumento attuativo approvato	33.517	33.517
strumento attuativo convenzionato	9.174	52.430
Totale complessivo	726.969	1.634.407





1.3 Destinazioni terziarie e commerciali

Destinazione	Superficie comparti commerciali [mq]	Superficie totale delle aree oggetto di trasformazione [mq]
AT (DDP)		321.571
attuato		83.096
non attuato		215.238
strumento attuativo approvato		23.237
AT (PDR)	3.516	1.312.836
attuato		456.937
istanza presentata		24.400
non attuato	3.516	745.552
strumento attuativo approvato		33.517
strumento attuativo convenzionato		52.430
Totale complessivo	3.516	1.634.407





1.4 Destinazioni produttive

Destinazione	Superficie comparti produttivi [mq]	Superficie totale delle aree oggetto di trasformazione [mq]
AT (DDP)	58.578	321.571
attuato		83.096
non attuato	49.684	215.238
strumento attuativo approvato	8.895	23.237
AT (PDR)	661.582	1.312.836
attuato	203.864	456.937
istanza presentata		24.400
non attuato	414.463	745.552
strumento attuativo approvato		33.517
strumento attuativo convenzionato	43.256	52.430
Totale complessivo	720.161	1.634.407





1.5 Indifferenza funzionale

Destinazione	Superficie comparti con indifferenza funzionale [mq]	Superficie totale delle aree oggetto di trasformazione [mq]
AT (DDP)		321.571
attuato		83.096
non attuato		215.238
strumento attuativo approvato		23.237
AT (PDR)	15.796	1.312.836
attuato		456.937
istanza presentata		24.400
non attuato	15.796	745.552
strumento attuativo approvato		33.517
strumento attuativo convenzionato		52.430
Totale complessivo	15.796	1.634.407





1.6 Destinazione a servizi

Destinazione	Superficie comparti destinati a servizi [mq]	Superficie totale delle aree oggetto di trasformazione [mq]
AT (DDP)	167.966	321.571
attuato	69.040	83.096
non attuato	98.925	215.238
strumento attuativo approvato		23.237
AT (PDR)		1.312.836
attuato		456.937
istanza presentata		24.400
non attuato		745.552
strumento attuativo approvato		33.517
strumento attuativo convenzionato		52.430
Totale complessivo	167.966	1.634.407





2 DIMENSIONAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN CORSO SUDDIVISA IN FUNZIONE DELLA DESTINAZIONE PREVALENTE

Vengono di seguito proposte delle infografiche atte ad analizzare le volumetrie realizzabili nei differenti comparti e il numero di abitanti teorici insediabili negli ambiti residenziali.

Gli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica sono stati suddivisi in tre macrocategorie:

1. Ambiti per l'attuazione indiretta delle previsioni, disciplinati dal Piano delle Regole (PA);
2. Ambiti per l'attuazione diretta delle previsioni, disciplinati dal Piano delle Regole (PdCc);
3. Ambiti per l'attuazione indiretta delle previsioni, disciplinati dal Documento di Piano (AT).

Il calcolo dei volumi edificabili, qualora il valore non fosse già stato fornito dallo strumento urbanistico è stato calcolato sulla base degli indici di fabbricabilità riportati nel PGT per i singoli comparti, mentre il calcolo degli abitanti teorici è stato realizzato con la seguente formula:

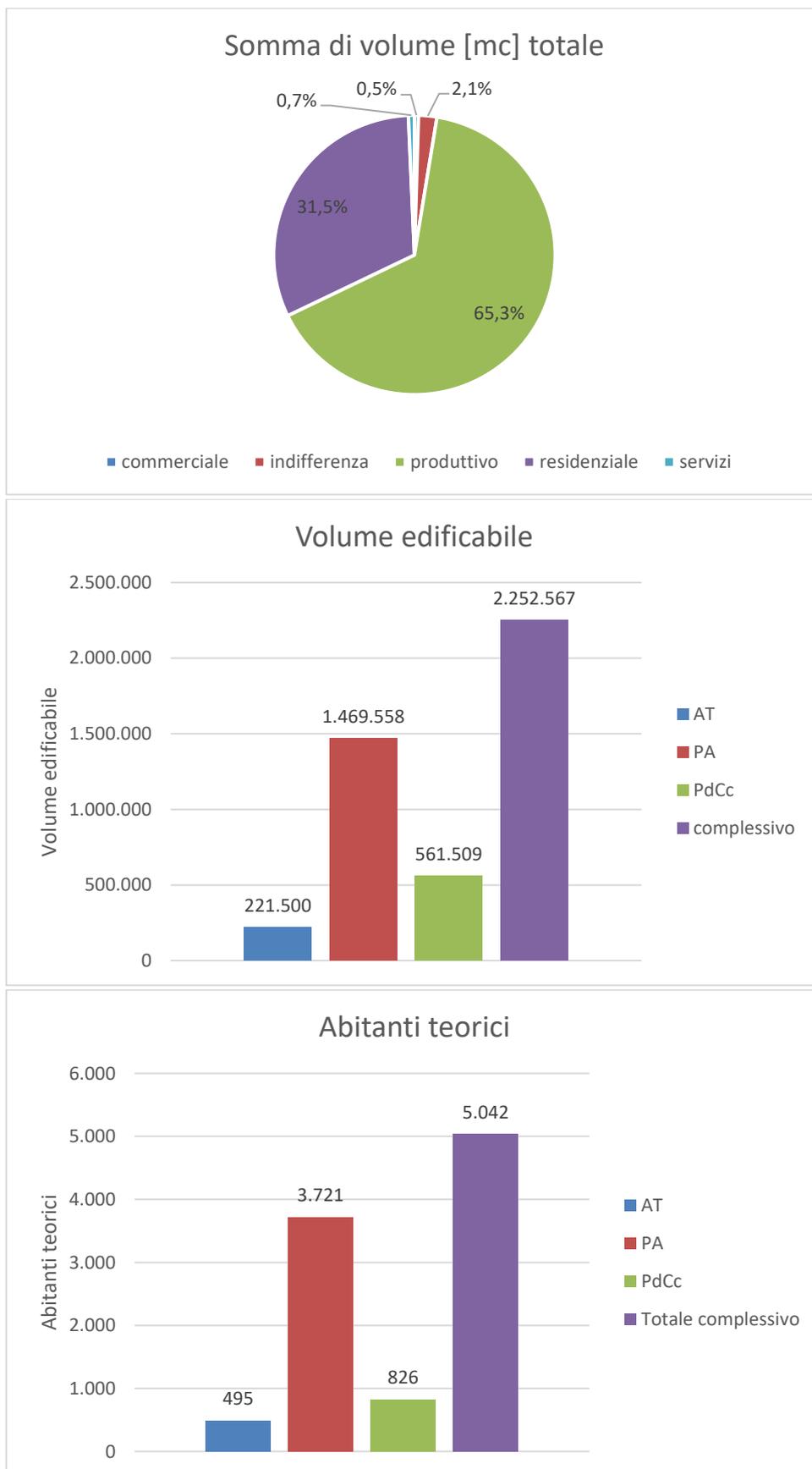
$$ab = V/K$$

- Ab= abitanti teorici
- V = volume di progetto; determinato come $I_f * A$
 - I_f = indice di fabbricabilità fornito dal PGT
 - A = superficie del comparto
- K = 150 m³/ab (DM 1444/68)

Il parametro K è stato attribuito pari a 150 m³/ab solo per gli ambiti con destinazione d'uso residenziale e, con l'obiettivo di considerare lo scenario comportante un carico urbanistico maggiore, anche agli ambiti caratterizzati dall'indifferenza funzionale.

Per gli ambiti destinati a produttivo, commerciale o servizi il parametro K è stato considerato = 0 m³/ab in quanto queste destinazioni non comportano un ulteriore carico urbanistico in termini di abitanti teorici insediabili.

Destinazione	Somma di volume [mc] totale	Somma di abitanti ins totale
commerciale	10.547	0
indifferenza	47.387	316
produttivo	1.470.245	0
residenziale	708.949	4.726
servizi	15.439	0
Totale complessivo	2.252.567	5.042





2.1 Ambiti per l'attuazione indiretta delle previsioni, disciplinati dal Piano delle Regole (PA)

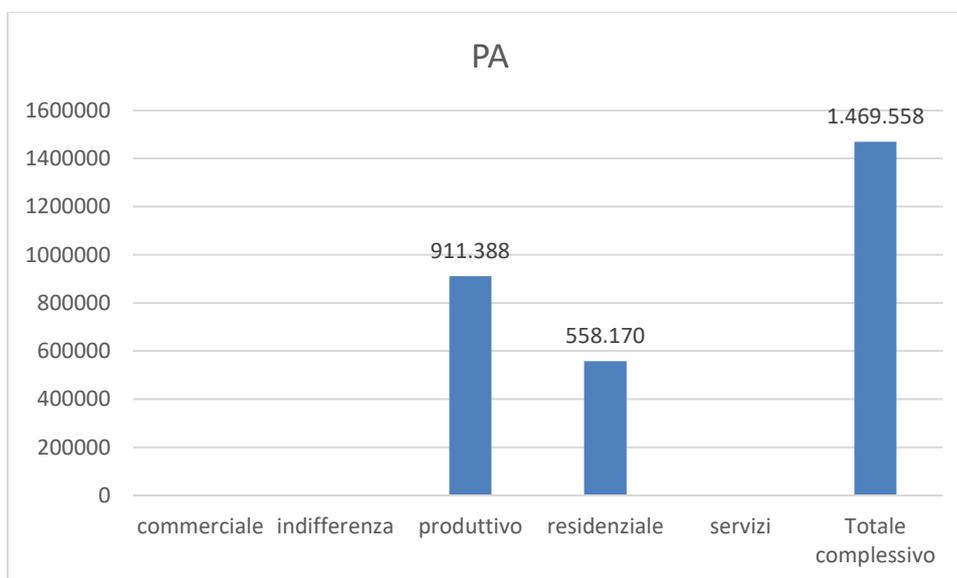
tipo	num	DESTINAZ	AREA	STATO_ATT	volume [mc]	abitanti ins
PA	SUAP	produttivo	14.270	attuato	0	0
PA	S9	produttivo	31.295	non attuato	93.885	0
PA	S8	produttivo	36.878	non attuato	110.633	0
PA	S7	produttivo	29.644	non attuato	88.931	0
PA	S6	produttivo	33.525	strumento attuativo convenzionato	100.574	0
PA	S5	residenziale	115.336	non attuato	120.010	800
PA	S4	residenziale	8.560	non attuato	25.681	171
PA	S3	residenziale	18.909	istanza presentata	16.200	108
PA	S2	residenziale	27.630	non attuato	18.600	124
PR	S16	produttivo	51.545	attuato	154.634	0
PA	S15	produttivo	14.612	non attuato	43.836	0
PA	S14	produttivo	22.925	non attuato	68.775	0
PA	S13	produttivo	34.034	non attuato	102.102	0
PA	S12	produttivo	34.021	non attuato	102.062	0
PA	S11	produttivo	59.400	attuato	16.000	0
PA	S10	produttivo	46.845	non attuato	4.943	0
PA	S1	residenziale	19.179	non attuato	51.782	345
PR	PR3	residenziale	3.907	non attuato	0	0
PR	PR2	residenziale	5.535	non attuato	0	0
PR	PR1	residenziale	8.715	attuato	0	0
PA	L	residenziale	9.525	non attuato	8.572	57
PII	I	residenziale	29.540	non attuato	6.000	40
PR	E	residenziale	10.231	non attuato	10.231	68
PA	D1-9	produttivo	1.538	attuato	4.613	0
PII	D1-10	produttivo	36.959	attuato	20.400	0
PA	D	residenziale	12.050	attuato	10.845	72
PA	C4-9	residenziale	16.950	non attuato	16.950	113
PA	C4-8	residenziale	24.101	attuato	24.386	163
PA	C4-7	residenziale	20.798	attuato	19.541	130
PA	C4-6	residenziale	16.012	strumento attuativo approvato	13.353	89
PA	C4-5	residenziale	20.780	attuato	17.910	119
PA	C4-4	residenziale	11.895	strumento attuativo approvato	11.895	79
PA	C4-3	residenziale	5.981	attuato	4.890	33
PA	C4-2	residenziale	10.133	attuato	10.942	73
PA	C4-18	residenziale	4.580	attuato	4.650	31
PA	C4-17	residenziale	29.235	attuato	32.158	214
PA	C4-16	residenziale	37.656	attuato	40.687	271
PA	C4-15	residenziale	38.936	attuato	39.304	262
PA	C4-14	residenziale	21.204	attuato	18.509	123
PA	C4-12	residenziale	7.063	attuato	7.063	47



VARIANTE PGT
Relazione generale

PA	C4-11	residenziale	6.546	attuato	6.546	44
PA	C4-10	residenziale	5.609	strumento attuativo approvato	5.645	38
PII	C4-1	residenziale	9.174	strumento attuativo convenzionato	6.000	40
PA	C	residenziale	10.911	non attuato	9.820	65

PA	Somma di VOLUME [mc]	Somma di ABITANTI
commerciale		
indifferenza		
produttivo	911.388	
residenziale	558.170	3.721
servizi		
Totale complessivo	1.469.558	3.721





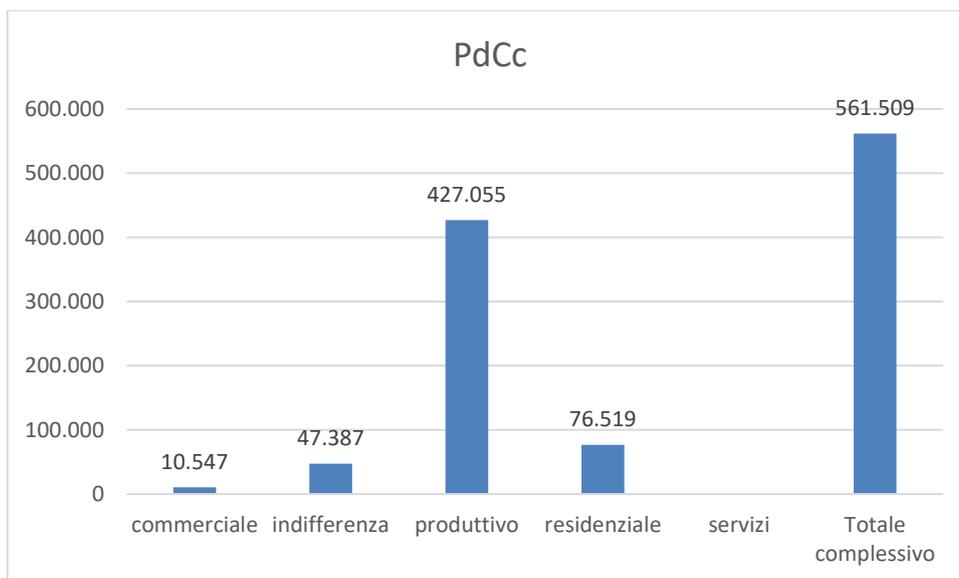
2.2 Ambiti per l'attuazione diretta delle previsioni, disciplinati dal Piano delle Regole (PdCc)

tipo	num	DESTINAZ	AREA	STATO_ATT	volume [mc]	abitanti ins
PdCc	H	residenziale	10.279	non attuato	3.400	23
PdCc	F	residenziale	16.297	non attuato	6.800	45
PdCc	E5-1	produttivo	12.476	non attuato	0	0
PdCc	D8-2	indifferenza	10.327	non attuato	30.980	207
PdCc	D8-1	indifferenza	5.469	non attuato	16.407	109
PdCc	D4-1	commerciale	3.516	non attuato	10.547	0
PdCc	D1-8	produttivo	9.731	strumento attuativo convenzionato	280	0
PdCc	D1-7	produttivo	6.505	non attuato	19.514	0
PdCc	D1-7	produttivo	2.289	non attuato	6.868	0
PdCc	D1-5	produttivo	11.639	attuato	34.916	0
PdCc	D1-4	produttivo	13.101	non attuato	39.302	0
PdCc	D1-3	produttivo	3.997	attuato	11.991	0
PdCc	D1-2	produttivo	13.756	non attuato	41.267	0
PdCc	D1-12	produttivo	4.934	non attuato	14.802	0
PdCc	D1-11	produttivo	18.365	non attuato	55.096	0
PdCc	D1-10pav	produttivo	30.394	non attuato	91.181	0
PdCc	D1-1	produttivo	9.432	attuato	5.840	0
PdCc	D0-9	produttivo	3.117	non attuato	3.741	0
PdCc	D0-8	produttivo	3.075	non attuato	3.690	0
PdCc	D0-7	produttivo	8.599	non attuato	5.159	0
PdCc	D0-6	produttivo	4.041	attuato	4.849	0
PdCc	D0-5	produttivo	11.044	attuato	10.560	0
PdCc	D0-4	produttivo	12.597	non attuato	24.390	0
PdCc	D0-3	produttivo	13.953	non attuato	23.604	0
PdCc	D0-2	produttivo	8.370	non attuato	14.790	0
PdCc	D0-1	produttivo	12.679	non attuato	15.214	0
PdCc	B2-6	residenziale	1.000	istanza presentata	1.799	12
PdCc	B2-5	residenziale	3.277	non attuato	2.094	14
PdCc	B2-4	residenziale	3.328	non attuato	6.477	43
PdCc	B2-3	residenziale	5.298	attuato	9.536	64
PdCc	B2-2	residenziale	6.672	non attuato	12.009	80
PdCc	B2-1	residenziale	8.606	non attuato	15.492	103
PdCc	B	residenziale	6.016	non attuato	10.829	72
PdCc	A	residenziale	4.491	istanza presentata	8.083	54



VARIANTE PGT
Relazione generale

PdCc	Somma di VOLUME [mc]	Somma di ABITANTI
commerciale	10.547	
indifferenza	47.387	316
produttivo	427.055	
residenziale	76.519	510
servizi		
Totale complessivo	561.509	826

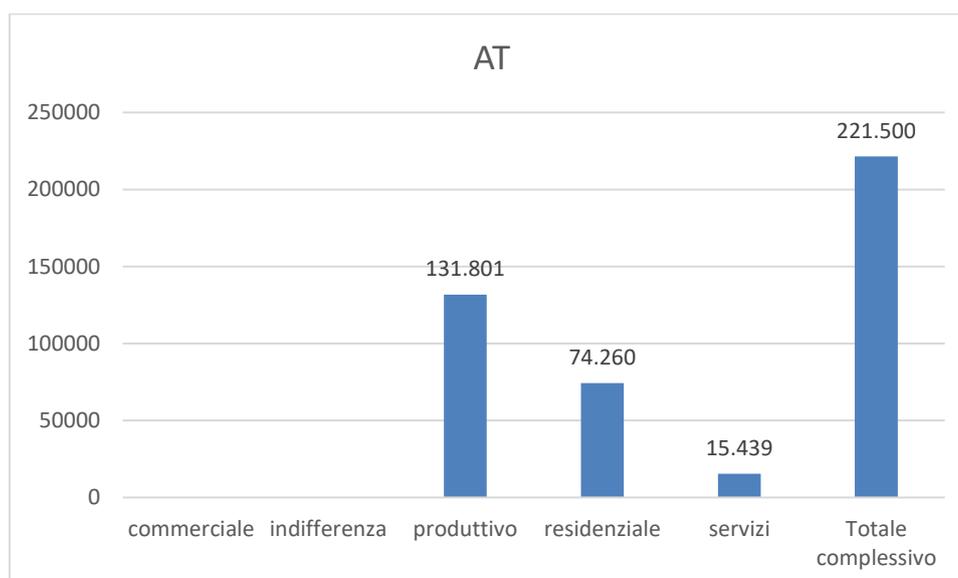




2.3 Ambiti per l'attuazione indiretta delle previsioni, disciplinati dal Documento di Piano (AT)

tipo	num	DESTINAZ	AREA	STATO_ATT	volume [mc]	abitanti ins
AT	AdT1	residenziale	14.056	attuato	11.947	80
AT	AdT11	servizi	69.040	attuato	600	0
AT	AdT2	residenziale	25.360	non attuato	21.556	144
AT	AdT3	residenziale	41.269	non attuato	30.000	200
AT	AdT4	residenziale	14.342	strumento attuativo approvato	10.757	72
AT	AdT5a	servizi	12.312	non attuato	1.847	0
AT	AdT5b	servizi	12.338	non attuato	1.851	0
AT	AdT5c	servizi	74.275	non attuato	11.141	0
AT	AdT6	produttivo	49.684	non attuato	111.788	0
AT	AdT9	produttivo	8.895	strumento attuativo approvato	20.013	0

AT	Somma di VOLUME [mc]	Somma di ABITANTI
commerciale		
indifferenza		
produttivo	131.801	
residenziale	74.260	495
servizi	15.439	
Totale complessivo	221.500	495

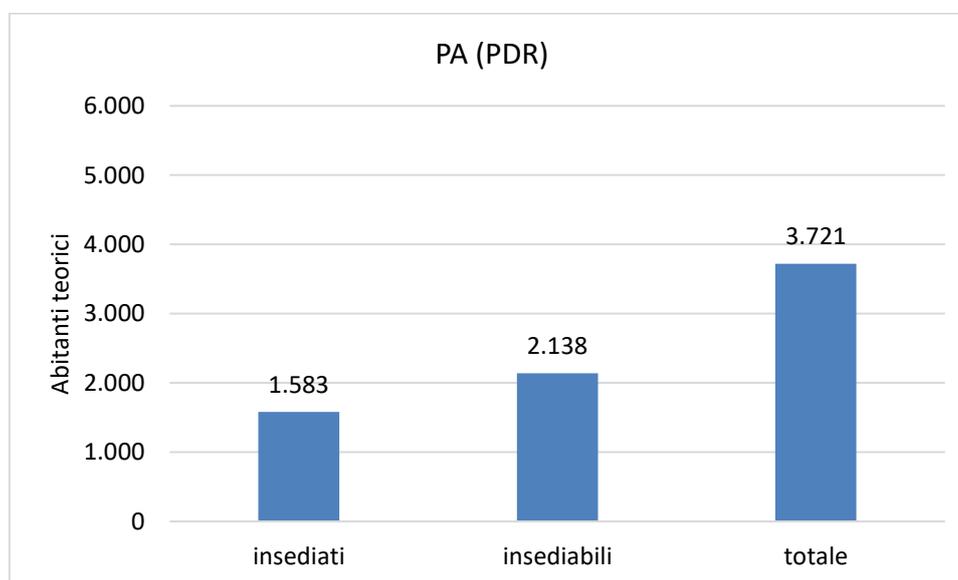




2.4 Analisi della popolazione insediabile sulla base dello stato di attuazione della pianificazione vigente

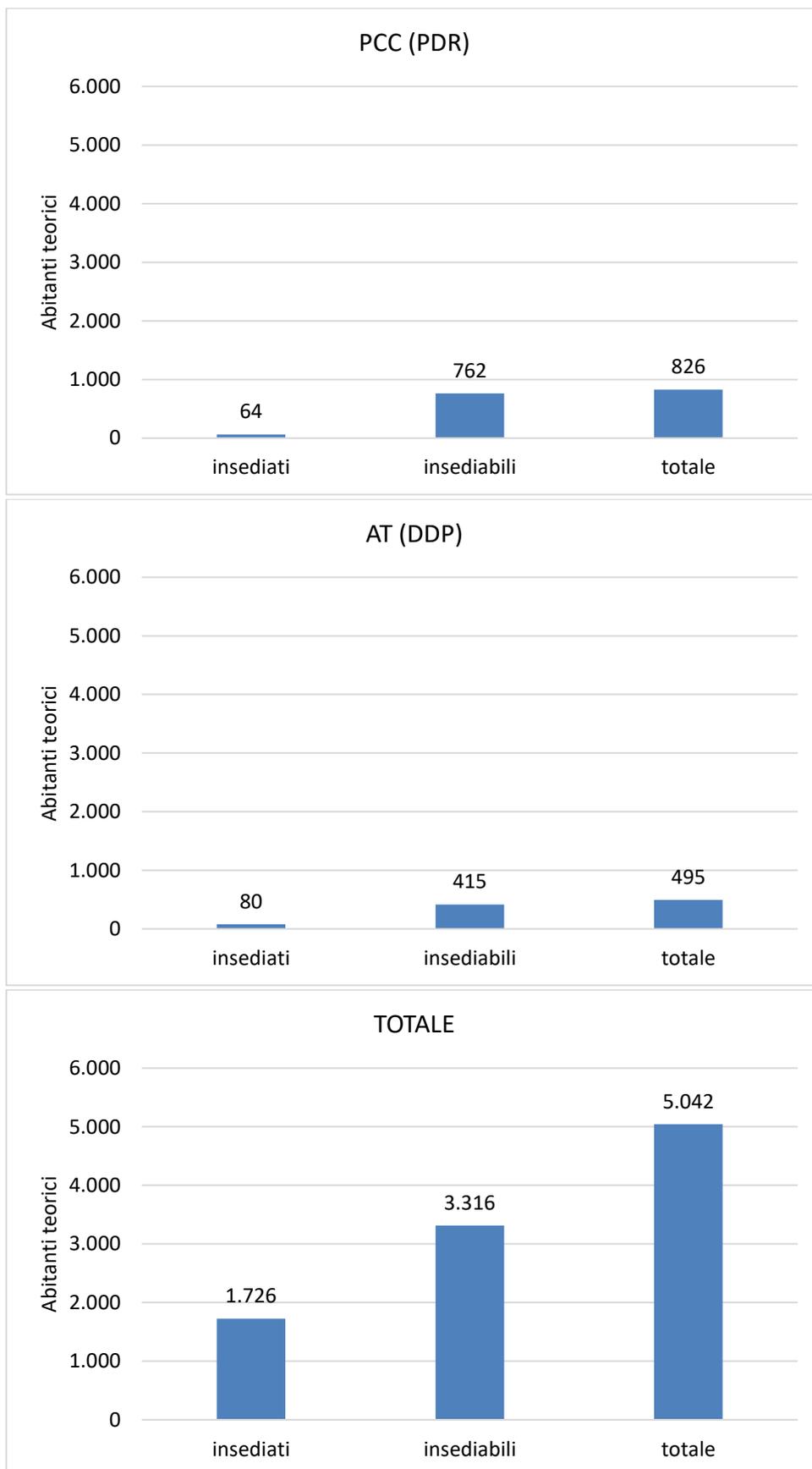
Di seguito viene riproposta un'analisi del dimensionamento relativo alle aree oggetto di trasformazione urbanistica a destinazione residenziale col fine di determinare il numero di abitanti insediabili e, facendo riferimento allo stato di attuazione, suddividere il carico urbanistico in abitanti già insediati e abitanti teorici ancora da insediare.

Aree oggetto di trasformazione	attuato	istanza presentata	non attuato	strumento attuativo approvato	strumento attuativo convenzionato	Totale complessivo
AT	79		343	71		495
PA	1.582	108	1.784	205	40	3.721
PdCc	63	65	696			826
Totale complessivo	1.726	173	2.824	277	40	5.042





VARIANTE PGT
Relazione generale





3 CONSUMO DI SUOLO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

3.1 Sintesi identificativa delle previsioni di piano vigenti determinanti consumo di suolo (scenario PGT)

ID	SUPERFICIE [mq]	RAPPORTO SUPERFICIE COMUNALE [%]
Superficie urbanizzata	20.598.797	25,36%
Superficie urbanizzabile da previsioni del PGT vigente	822.653	1,01%
Lotti liberi edificabili in ambiente urbano	338.319	0,42%
Superficie agricola o naturale	59.473.976	73,21%
Superficie comunale	81.233.745	100,00%



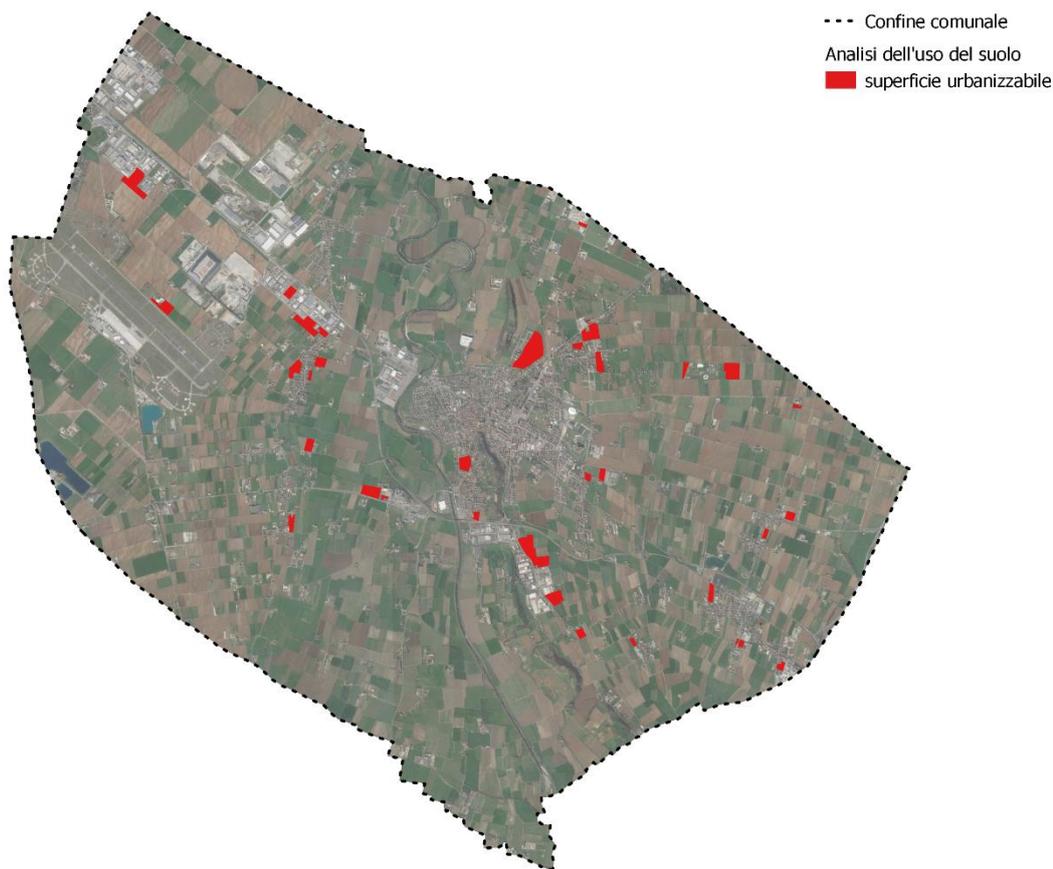
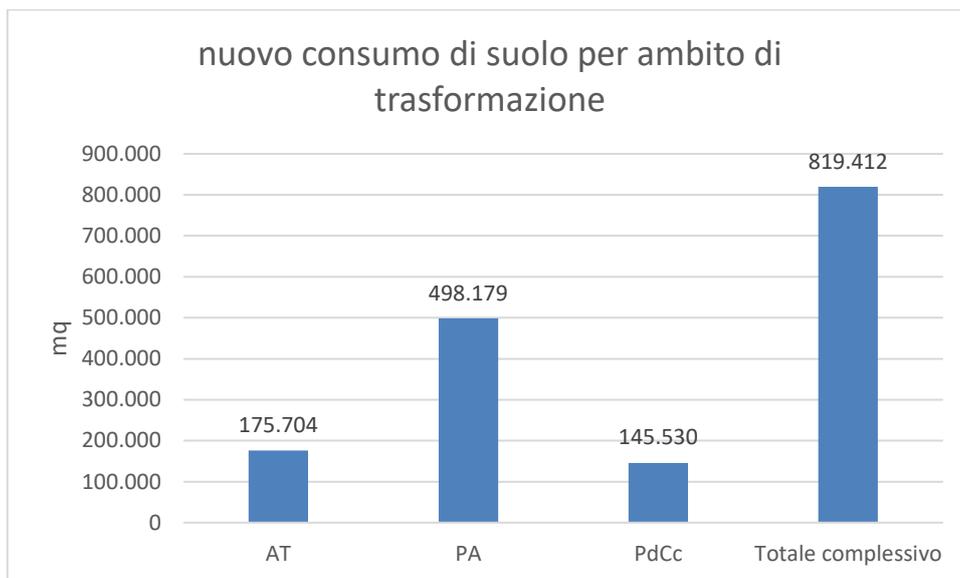


3.2 Analisi degli ambiti di trasformazione comportanti nuovo consumo di suolo

ID	AT	PA	PdCc	Nuovo consumo di suolo [mq]
AdT2	25.551			25.551
AdT3	41.400			41.400
AdT5a	12.301			12.301
AdT5c	46.704			46.704
AdT6	49.747			49.747
B			6.016	6.016
B2-1			8.606	8.606
B2-2			6.672	6.672
B2-5			1.267	1.267
B2-6			1.000	1.000
C		10.911		10.911
C4-9		16.844		16.844
D0-3			13.953	13.953
D0-4			5.742	5.742
D1-10pav			30.394	30.394
D1-11			18.289	18.289
D1-4			13.101	13.101
D1-7			8.794	8.794
D4-1			88	88
D8-1			5.401	5.401
F			16.297	16.297
H			9.913	9.913
I		29.540		29.540
L		9.525		9.525
S1		19.179		19.179
S10		41.114		41.114
S12		31.961		31.961
S13		34.034		34.034
S15		14.612		14.612
S2		27.610		27.610
S3		18.909		18.909
S4		8.560		8.560
S5		114.143		114.143
S6		33.525		33.525
S7		29.643		29.643
S8		33.339		33.339
S9		24.730		24.730
Totale complessivo [mq]	175.704	498.179	145.530	819.412



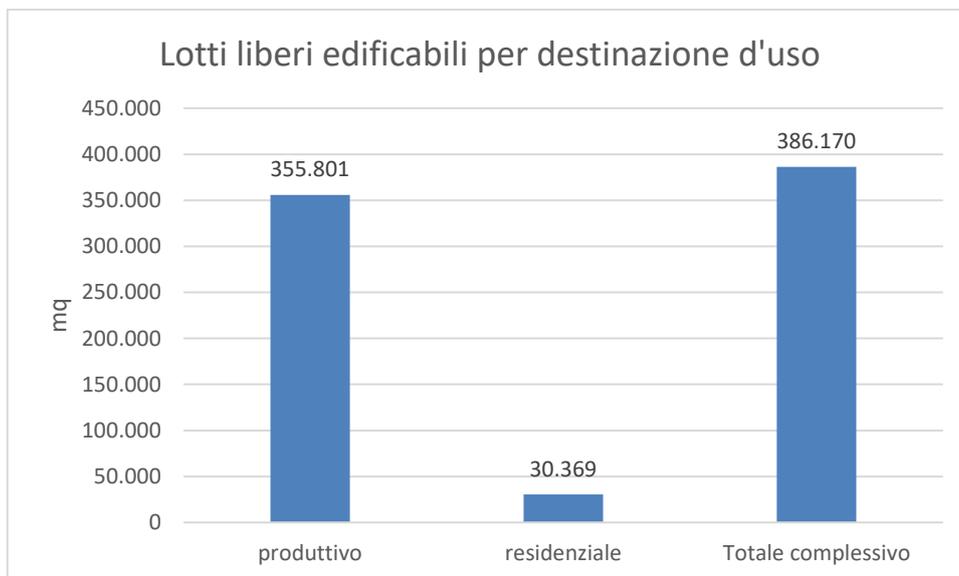
VARIANTE PGT
Relazione generale





3.3 Analisi dei lotti liberi edificabili sulla base delle destinazioni d'uso attribuite dal PGT vigente

ID	produttivo	residenziale	Totale [mq]
C4		8.723	8.723
D0	30.430		30.430
D1	43.759		43.759
D2	240.801		240.801
D7	40.811		40.811
NAF		14.205	14.205
VP		7.441	7.441
Totale complessivo [mq]	355.801	30.369	386.170





VARIANTE PGT
Relazione generale

