

PR_v5

Piano delle Regole

Relazione di variante PGT

Sindaco

Giancarlo Comincini

Ufficio Tecnico

Monia Virginia Omboni

Segretario Comunale

Elena Bonomelli

Direttore tecnico C.P.U.srl

Alessandro Magli

Data

luglio 2026

Approvazione

Deliberazione CC n. 04 del 17/02/2009

Approvazione variante puntuale n.4

Deliberazione CC n.14 del 05/07/2023

VARIANTE n.5

Adozione

Approvazione



PGT variante n.5

COMUNE DI POMPIANO
PROVINCIA DI BRESCIA



Sindaco

Giancarlo Comincini

Segretario

dott.ssa Elena Bonomelli

Ufficio Tecnico

geom. Monia Virginia Ombroni

Variante puntuale n.5

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: arch. Alessandro Magli

Collaboratore per coordinamento generale: Andrea Gavazzoni

PREMESSA	4
CAPITOLO 1: PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE N.5 DEL PGT	6
1.1. SCOPO DEL DOCUMENTO	6
1.2. STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE	6
1.3. OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE	7
CAPITOLO 2: LA VARIANTE DI PIANO.....	8
2.1. IL PGT VIGENTE.....	8
2.2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE	8
CONCLUSIONI.....	13



PREMESSA

Il presente documento illustra la variante puntuale n.5 al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Pompiano approvato con delibera di CC n. 4 del 17/02/2009 e pubblicato sul BURL n. 15 in data 15/04/2009.

Il procedimento di variante n. 5 al Piano di Governo del Territorio limitatamente al Piano delle Regole è stato avviato con Delibera di G.C. n. 36 del 18/06/2026.

Con riferimento all'art. 4 della L.R. 12/2005, essa è assoggettata alla procedura di verifica di assoggettabilità per i seguenti motivi:

- La variante non attiene al Documento di Piano;
- Gli elementi oggetto della presente variante non rappresentano modifiche sostanziali al PGT in essere ma taluni di questi non possono comunque essere esclusi rispetto a quanto previsto al punto 2.3 della DGR n. IX/3836.

La Variante n. 5 prevede la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), con specifico riferimento all'art. 73 del Piano delle Regole, comportando la variazione della destinazione urbanistica del comparto C1a, attualmente classificato come ambito residenziale convenzionato e in corso di attuazione, verso una nuova destinazione produttiva polifunzionale all'interno della quale potrà essere ammessa una quota residenziale residuale.

La proposta di variante trae origine dalle criticità riscontrate nel mercato edilizio residenziale locale, che hanno determinato una sostanziale difficoltà nell'attuazione delle previsioni insediative vigenti. In tale contesto, si ritiene opportuno orientare la pianificazione verso una destinazione prevalentemente produttiva a carattere polifunzionale, in grado di rispondere in maniera più efficace alle attuali dinamiche economiche e territoriali.

Nel procedere alla redazione della suddetta variante occorre, innanzitutto, attenersi ai principi indicati all'art. 2, co. 5, della citata legge regionale n. 12/2005 che così dispone:

“Il governo del territorio si caratterizza per:

- la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati”.

A tal fine si è proceduto alla pubblicazione del relativo avviso pubblico di avvio di variante (per un periodo consecutivo di 30 gg) per sollecitare la collaborazione attiva dei cittadini.

Lo studio e le scelte di questa variante, sono state orientate alla creazione di un sistema urbano e territoriale il più possibile coerente ed adeguato al PGT nella sua prima versione che non prevedeva ulteriore consumo di suolo né nuovi ambiti di trasformazione controllata rispetto alla precedente pianificazione del P.R.G.

Non ultimo si pone in evidenza il necessario rispetto della L.R. 31/2014 per ogni limitazione possibile al consumo di suolo in un territorio ancora caratterizzato da una limitata urbanizzazione e dalla presenza di elevati vincoli ambientali e paesaggistici.

In particolare sulla base di emergenti esigenze e degli contenuti ex novo inseriti, tale variante volgerà l'attenzione ad una migliore gestione dello strumento urbanistico, in modo da renderlo flessibile alle diverse esigenze e adeguato ai contesti di intervento, con particolare riferimento agli ambiti del tessuto edificato; tutto ciò è reso possibile mediante modifiche puntuali alla cartografia di riferimento ma soprattutto attraverso azioni di adeguamento e miglioramento della normativa di governo del territorio, in termini di gestione e lettura dello strumento operativo.

Tutto ciò premesso, trattandosi della variante allo strumento urbanistico approvato e vigente, le analisi ricognitive relative al territorio in oggetto hanno convalidato i contenuti del quadro conoscitivo redatto per il PGT.

Su tale affermazione la presente relazione si limita a racchiudere puntualmente le modifiche oggetto della suddetta variante.



CAPITOLO 1: PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE N.5 DEL PGT

1.1. SCOPO DEL DOCUMENTO

Il presente documento costituisce la relazione della variante puntuale n.5 del PGT. Il documento riporta i criteri con i quali sono stati individuati gli obiettivi e le azioni del Piano delle Regole, descrivendo le azioni proposte e le modifiche apportate alla documentazione di piano.

L'elenco degli elaborati del PGT in cui sono evidenziati in rosso quelli modificati con la presente variante.

PIANO DELLE REGOLE

ELABORATI	
PR_v5	Relazione di variante PGT
PR-P1_v5	Norme Tecniche di Attuazione
PR - P2	Norme di tutela e indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio)
PR-P3_v5	Ambiti del tessuto edilizio consolidato
PR-P4v	Categoria degli edifici del nucleo storico di antica formazione
PR - C5	Analisi degli edifici dei nuclei storici sparsi nel territorio agricolo e nuclei storici di antica formazione
PR - C6	Analisi della superficie coperta e dell'altezza media degli isolati
PR-P7_v	Rete ecologica comunale REC

E' stata modificata la vestizione degli strati informativi per facilitare la lettura degli elaborati cartografici oggetto di variante.

Parallelamente alla redazione del suddetto documento, è stata redatta la verifica di assoggettabilità della presente variante al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica; tale Rapporto, al quale si rimanda integralmente, ha il compito di determinare i possibili effetti significativi prodotti sull'ambiente a fronte delle trasformazioni di piano introdotte con la variante allo strumento urbanistico vigente.

1.2. STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

Il Piano di Governo del Territorio vigente si sviluppa a consumo di suolo "zero". Le uniche

trasformazioni importanti riguardano la riqualificazione di comparti esistenti con la finalità del recupero e riuso dell'esistente.

Per quanto riguarda il carico insediativo è bene considerare, in via generale, che non essendo previsti nuovi ambiti di trasformazione con destinazione residenziale, non ci sono nuovi abitanti aggiuntivi sotto il profilo urbanistico.

Le richieste e istanze da parte dei cittadini, prevalentemente finalizzate ad una migliore gestione degli interventi edilizi, vengono considerate aggiornando conseguentemente la normativa del piano delle regole, escludendo nuovo consumo di suolo e nuove urbanizzazioni del territorio sotto il profilo urbanistico.

Da un punto di vista prettamente edilizio e a salvaguardia del settore economico produttivo, a fronte di progettualità da valutarsi nel merito, potranno considerarsi future variazioni di Piano comportanti trasformazione della destinazione d'uso urbanistica e consumo di suolo.

Pertanto la presente Variante non ha preso in considerazione istanze riguardanti nuovo consumo di suolo e/o aprioristici ampliamenti urbanistici dei comparti produttivi.

1.3. OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

L'Amministrazione Comunale ha dato riscontro alle istanze presentate durante la pubblicazione dell'avvio di Variante secondo la reale fattibilità delle proposte pervenute, oltre ad aver preso decisione in merito a piccole modifiche alla struttura del PR per una migliore gestione operativa dello strumento; l'obiettivo primario della *Variante n. 3 al PdR* ha rappresentato la volontà di accogliere favorevolmente quelle istanze di semplice gestione e attuazione, realizzabili attraverso modeste modifiche ai documenti del PGT in essere.

Gli obiettivi, riassunti come di seguito, riassumono le volontà dell'Amministrazione e sviluppate nella suddetta variante:

1	Accoglimento delle richieste ammissibili pervenute durante la fase di avvio del procedimento di variante non comportanti consumo di suolo
2	Modifiche alla normativa del PR

L'individuazione di tali obiettivi è stata necessaria principalmente per due motivi:

- Definire specifiche linee di intervento, in grado di determinare le azioni di interesse per il solo Piano delle Regole;
- Determinare una "lista di elementi da sottoporre a valutazione degli impatti nell'ambito di assoggettabilità alla VAS (documento allegato alla variante al quale si rimanda integralmente).

Da una prima analisi, appare evidente che la presente variante non contiene al suo interno elementi di particolare criticità o stravolgimento dell'assetto di piano.



CAPITOLO 2: LA VARIANTE DI PIANO

2.1. IL PGT VIGENTE

Il Comune di Pompiano è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 17/02/2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) n. 15 in data 15/04/2009.

Successivamente, lo strumento urbanistico è stato oggetto di varianti puntuali; in particolare, l'ultima Variante n. 4 è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 05/07/2023 e pubblicata sul BURL n. 13 in data 27/04/2024.

2.2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE

La presente Variante n. 5 si configura come variante puntuale al Piano delle Regole, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., in quanto non incide sugli obiettivi strategici di livello sovralocale né modifica l'impianto strutturale del Documento di Piano, ma introduce esclusivamente disposizioni di carattere localizzato.

L'avvio del procedimento trae origine da un'istanza presentata dal sig. Rizzi Massimiliano, in qualità di legale rappresentante della società "Rizzi Costruzioni S.r.l.", alla quale l'Amministrazione Comunale ha dato seguito mediante attivazione del procedimento di variante al Piano delle Regole secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 18/06/2026, l'Amministrazione ha pertanto formalmente avviato il procedimento relativo alla "Variante n. 5 al PGT vigente", finalizzato al perseguimento del seguente obiettivo specifico:

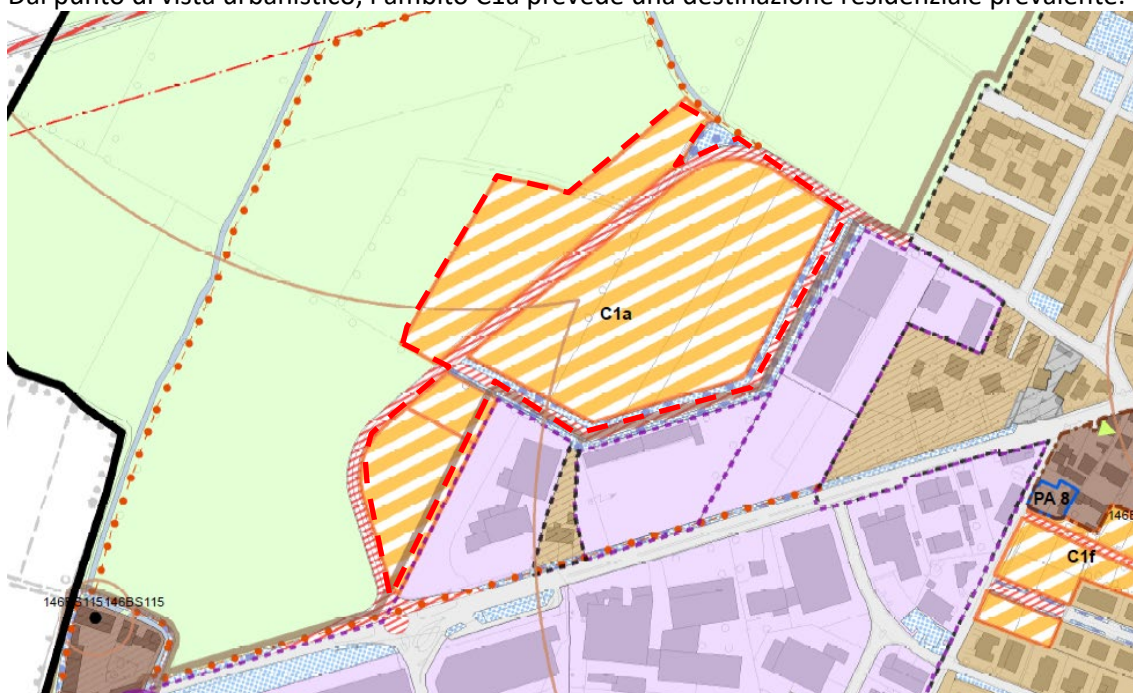
Modifica dell'art. 73 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole, finalizzata alla revisione della disciplina urbanistica del comparto C1a, mediante riclassificazione funzionale da ambito residenziale convenzionato a comparto a destinazione produttiva polifunzionale, con possibilità di mantenimento di una quota residenziale residuale.



Estratto ortofoto dell'area oggetto di variante urbanistica

LA SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'ambito C1a prevede una destinazione residenziale prevalente.



C- AMBITI RESIDENZIALI

 C1 - Ambito residenziale prevalente

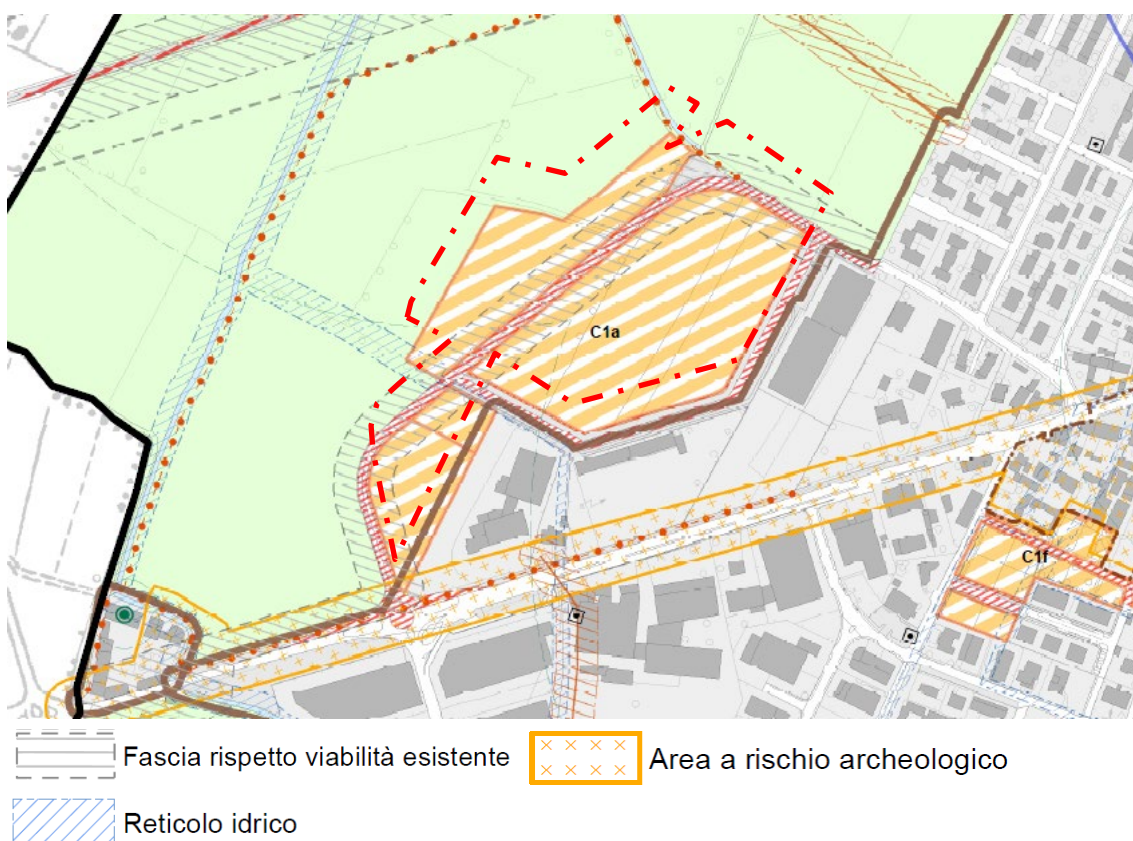
Estratto tavola PR P3_v4 Ambiti del tessuto edilizio consolidato



Con riferimento al sistema dei vincoli, dalla tavola DP P3_v4 “Carta dei vincoli” si rileva che sull’area insistono i seguenti elementi di tutela e limitazione:

- fascia di rispetto della viabilità;
- fascia di rispetto del reticolo idrico;
- ambito classificato come area a rischio archeologico.

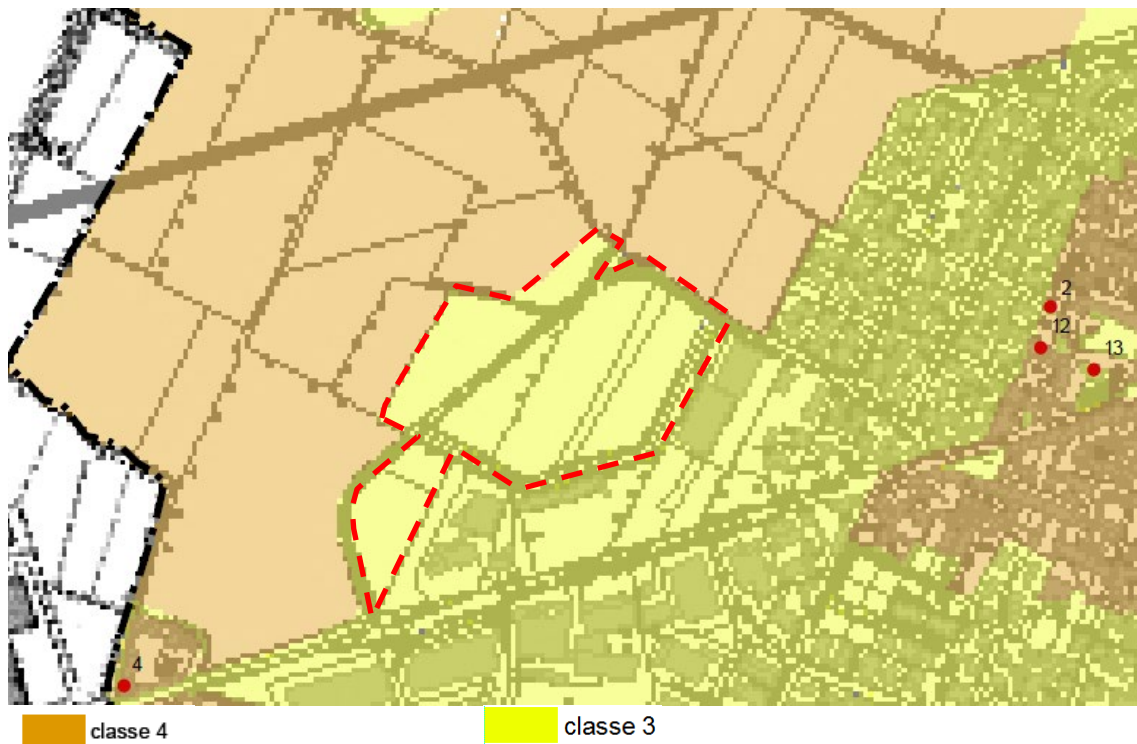
Tali vincoli comportano specifiche limitazioni e prescrizioni all’edificabilità e all’uso del suolo, che dovranno essere opportunamente considerate anche nell’ambito della proposta di variante.



Estratto tavola DP P3_v4 Carta dei vincoli

Per quanto concerne gli aspetti paesistici, dalla tavola DP P6_v “Classi di sensibilità paesistica” del PGT vigente si rileva che l’ambito C1a ricade in classe di sensibilità paesistica pari a 3, corrispondente a un livello medio di sensibilità paesaggistica. Tale classificazione comporta la necessità di garantire un corretto inserimento degli interventi nel contesto territoriale e paesaggistico di riferimento, mediante soluzioni progettuali coerenti con i caratteri morfologici

e insediativi esistenti.



Estratto tavola DP P6_v classi di sensibilità paesistica

PROPOSTA DI VARIANTE

ART. 73 AMBITO PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE CONSOLIDATO – D1

[...]

Incentivazione urbanistica ex comparto C1a

L'ambito C1a, convenzionato e in attuazione le cui opere di urbanizzazione sono in gran parte completate, è riclassificato come comparto D1 Produttivo polifunzionale consolidato, con i parametri di cui sopra e le destinazioni d'uso del presente articolo, con la finalità di incentivare l'edificazione dei singoli lotti, ancora ineditati.

L'ambito C1a viene rinominato, anche in cartografia del Piano delle regole, come ambito D1 e assoggettato a nuova convenzione urbanistica obbligatoria, a completamento della precedente e riferita alla nuova destinazione produttiva polifunzionale (artigianale, industriale, commerciale, ricettivo, direzionale) comprese le residenze di servizio all'attività.

In tale ambito può essere, inoltre, consentita una quota residuale a destinazione residenziale



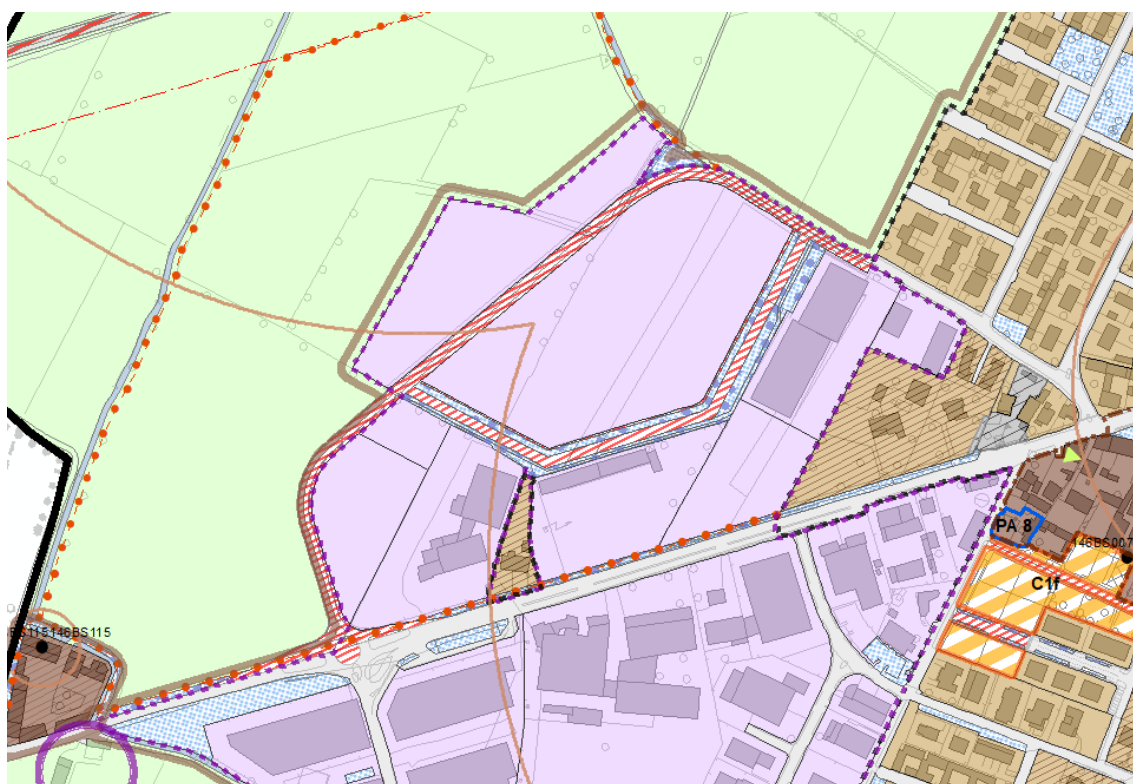
generica, all'interno dell'indice territoriale massimo di mq/mq 0,75, fino ad un massimo del 20% della capacità edificatoria complessiva.

Le residenze dovranno rispettare l'altezza massima di n. 2 piani e dovrà essere prevista una fascia di rispetto ambientale (verde privato) dal produttivo di almeno 10,00 ml.

Potranno venire realizzati impianti fotovoltaici anche a terra.

Il piano attuativo potrà prevedere la monetizzazione degli standard ad esclusione della quota minima per parcheggi di cui al presente articolo e mq/ab 6,00 per la residenza.

Il PA potrà essere attuato per stralci funzionali.



 D1 - Ambito produttivo polifunzionale consolidato

Estratto tavola PR P3_v5 Ambiti del tessuto edilizio consolidato

CONCLUSIONI

I contenuti della presente variante hanno effetto conformativo sul regime giuridico dei suoli nelle rispettive articolazioni del PGT come variato (Piano delle Regole) come da cartografia e normativa di attuazione modificata a cui si rimanda integralmente.

Si ritiene importante evidenziare che in merito all'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio locale, si richiama lo studio elaborato quale parte integrante del PGT approvato con delibera CC n. 23 del 20/10/2010 (BURL n. 22 del 01/06/2011).

La presente variante, in conformità alla L.R. 31/2014, non comporta ulteriore consumo di suolo.