



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/it/>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Toscolano Maderno, lì 07 gennaio 2026

Spett.

GIUNTA COMUNALE

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO DI RECUPERO URBANO DENOMINATO "MIGROSS 1" conforme al PGT vigente ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 – PA n. 1/2025, insistente sui mappali 397, 869 sub. 25-26-28, 1995 sub. 5, 4193 sub. 3-5, 11656, 11657, 12607 sub. 1, 12608 sub. 2, 12; 12837 sub. 1-2-3-4 identificato dal vigente PGT con la dicitura AT14, per la realizzazione di una media struttura di vendita

Preso atto che in occasione del deposito del Piano di Recupero Urbano denominato "MIGROSS 1", nei termini previsti per la presentazione di osservazioni, è pervenuta presso gli uffici comunali una osservazione costituita da 4 punti che si allega al presente parere tecnico di controdeduzioni;

Il seguente parere è formulato tramite lo schema di seguito riportato che riporta per punti le seguenti controdeduzioni:

Ermanno Benedetti	n. 01
Osservazione	Controdeduzione
1) DIFETTO DI PUBBLICAZIONE	<p>Nella osservazione formulata si evidenzia un presunto difetto di pubblicazioni delle tavole progettuali costituenti il piano attuativo di Recupero Urbano posto in approvazione con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 149 DEL 06/10/2025.</p> <p>Pare, anzitutto, doveroso segnalare la regolarità della pubblicazione atteso che unitamente alla Deliberazione n. 149 sono state regolarmente pubblicati i pareri rilasciati e lo schema di convenzione da qui è possibile desumere la portata dell'intervento di recupero con dettagli riferibili agli indici urbanistici – edili di riferimento.</p> <p>In riferimento al presunto difetto di pubblicazione delle tavole progettuali, per una maggiore trasparenza si è proceduto alla ripubblicazione del piano attuativo allegando ad esso tutti gli elaborati progettuali.</p> <p>Si precisa che l'ufficio ha ottemperato alla prima pubblicazione secondo le procedure da sempre attuate anche nei periodi in cui l'osservante rivestiva la carica di assessore.</p>



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/it/>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Osservazione accolta / non accolta	Alla luce di quanto sopra si propone di accogliere l'osservazione
2) MANCATA CONFORMITA' AL PGT VIGENTE	<p>Emerge, in via preliminare, che l'osservante offre una lettura non condivisibile della documentazione agli atti.</p> <p>A tal proposito si concorda che il protocollo d'intesa richiamato non ha natura né efficacia tale da modificare le previsioni del PGT vigente; esso, infatti, disciplina esclusivamente modalità attuative condivise, collocate interamente entro la cornice pianificatoria vigente.</p> <p>L'intervento della nuova Amministrazione è stato finalizzato a contenere l'impatto potenziale in un compendio di elevata sensibilità ambientale, dove il PGT avrebbe consentito ulteriori volumetrie e nuove funzioni. Tale obiettivo è stato perseguito mediante un accordo con la parte privata (il protocollo d'intesa) che, senza necessità di variante urbanistica, definisce un diverso assetto urbanistico-edilizio fondato su rinunce volontarie e impegni unilaterali del medesimo privato. Ma tale nuovo assetto rientra pienamente tra le potenzialità offerte dal PGT vigente.</p> <p>In particolare:</p> <p>Rinuncia all'incremento edificatorio</p> <p>Il privato ha assunto un impegno irrevocabile a non esercitare l'incremento di capacità edificatoria consentito dal PGT vigente. Trattandosi di una facoltà e non di un obbligo, la rinuncia non determina alcuna variante allo strumento urbanistico.</p> <p>Riduzione delle volumetrie già convenzionate</p> <p>Il privato si è impegnato irrevocabilmente a ridurre le volumetrie riconosciute dalla convenzione sottoscritta in data 31.03.2021, che il PGT non potrebbe unilateralmente comprimere. L'accordo limita il recupero delle volumetrie preesistenti fino a 5.500 m² di SLP.</p> <p>Limitazione della superficie di vendita</p> <p>Il privato ha accettato di contenere la superficie di vendita a 2.500 m², rispetto ai 3.500 m² massimi consentiti dal nuovo PGT. Anche questa è una rinuncia a una possibilità pianificatoria, non una modifica dello strumento.</p>



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/it/>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Quanto allo standard qualitativo, la previsione della scheda di PGT secondo cui "*l'incremento della capacità edificatoria è subordinato alla realizzazione compensativa di una sala pubblica (auditorium) da almeno 300 posti, con relativi servizi e parcheggi*" concerne espressamente l'eventuale incremento di capacità edificatoria. Poiché a tale incremento il privato ha rinunciato, la condizione non risulta applicabile.

Trattasi, diversamente da quanto asserito, di un extra onere compensativo (che viene meno allorché viene meno la condizione di premialità per espressa rinuncia del soggetto attuatore) e non già di un onere connesso con l'insediamento della struttura commerciale.

Non a caso nella relativa scheda d'ambito si precisa che l'incremento della capacità edificatoria dell'area, in ogni caso, è subordinato alla realizzazione compensativa, quale servizio aggiuntivo non scomputabile dal contributo di costruzione, di una sala pubblica (auditorium) da almeno n. 300 posti e dei relativi servizi funzionali, compreso l'uso di aree di parcheggio coperto addivenendo alla qualificazione dell'opera in parola quale extra standard correlato allo sfruttamento della capacità edificatoria espressa dall'ambito di trasformazione.

Venuto meno l'incremento della capacità edificatoria viene meno lo standard compensativo in attuazione ed esecuzione di quanto previsto dal PGT.

Resta invece ferma la distinta disciplina, di fonte regionale, in materia di standard qualitativi per le grandi superfici di vendita, che prevede uno standard qualitativo compensativo pari a 200 €/m², che sarà ovviamente corrisposto al Comune qualora ne ricorrano i presupposti (attuazione del PA Migross 2).

Appare quindi evidente e corretto che il PGT leghi la realizzazione dell'auditorium all'incremento di capacità edificatoria e non alla dimensione della GSV, per la quale già la legge regionale dispone un'apposita regolamentazione legata alla sostenibilità.

In sintesi, quindi il protocollo d'intesa citato non ha inciso, e non avrebbe potuto farlo, sul contenuto conformativo del PGT, ma si è limitato a canalizzare scelte attuative più caute attraverso rinunce del privato che riducono carichi insediativi e impatti, in



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/it/>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

	<p>coerenza con l'interesse pubblico di tutela del contesto ambientale.</p>
Osservazione accolta / non accolta	<p>Per tutte le ragioni esposte, si propone di non accogliere l'osservazione</p>
3) ELABORATI GRAFICI NON DEMOSTRATIVI DEI PARAMETRI EDIFICATORI	<p>Si rileva, in via preliminare, che l'osservazione pare confondere il livello pianificatorio-attuativo con quello abilitativo-edilizio. Il Piano attuativo non costituisce titolo edilizio e non comporta, di per sé, l'avvio dei lavori: esso definisce il quadro regolatore vincolante entro cui dovranno collocarsi i successivi interventi edilizi.</p> <p>I permessi di costruire saranno rilasciati solo in una fase successiva, sulla base di progetti esecutivi puntuali e nel rigoroso rispetto delle regole fissate dal piano attuativo e dal PGT vigente.</p> <p>In tale prospettiva, le richieste formulate dall'osservante non risultano coerenti con il riparto di funzioni tra pianificazione e titolo abilitativo: al piano attuativo compete fissare parametri, invarianti, dotazioni, perimetri e condizioni; al permesso di costruire compete verificare conformità progettuale e acquisire gli eventuali pareri settoriali.</p> <p>Con specifico riferimento al Piano attuativo Migross 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è stabilita una SLP massima pari a 5.500 m², inderogabile; - lo sviluppo edilizio è vincolato alle linee di massimo inviluppo e ai parametri planivolumetrici indicati nella Tavola delle Regole – elaborato B4; - la validità del piano è fissata in dieci anni, entro i quali potranno essere presentati i progetti edili e le eventuali varianti, purché nel limite dei 5.500 m² di SLP e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni del piano attuativo e del PGT. <p>Ne discende che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spetta al soggetto attuatore selezionare e proporre le soluzioni architettoniche ritenute più idonee entro l'inviluppo e i parametri fissati; - spetta al Comune verificare, in sede di rilascio del titolo edilizio, la piena conformità dei progetti alle Norme e alle Tavole del



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/it/>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

	<p>piano attuativo e del PGT, nonché la sussistenza delle eventuali condizioni e autorizzazioni settoriali;</p> <ul style="list-style-type: none"> - qualunque istanza che comporti superamento della SLP, alterazione delle invarianti o modifica dei perimetri/parametri stabiliti dal piano, richiederebbe una variante al piano attuativo, non essendo praticabile in sede di permesso di costruire. <p>In conclusione, la procedura adottata ed i documenti che la compongono si fondano su un principio di corretta sequenza procedimentale: il piano attuativo traccia la cornice regolatoria e garantisce il controllo degli impatti urbanistici, lasciando alla fase edilizia il necessario approfondimento tecnico-progettuale.</p>
Osservazione accolta / non accolta	<p>Per tutte le ragioni esposte, si propone di non accogliere l'osservazione</p>
4) MANCATA CONFORMITA' AL PROTOCOLLO D'INTESA E AGLI ASSUNTI DICHIARATI	<p>Emerge, in via preliminare, che l'osservazione propone una ricostruzione dei fatti non allineata con gli atti.</p> <p>Il Protocollo d'intesa chiarisce in modo inequivoco che il nuovo intervento non potrà superare 5.500 m² di SLP. Tale limite è stato assunto come parametro vincolante e, da allora, nessuno se ne è discostato, anche a fronte dell'impegno formulato per la definitiva rinuncia a richiedere la nuova e aggiuntiva capacità edificatoria prevista dal PGT</p> <p>Per una corretta valutazione, è utile richiamare i riferimenti oggettivi di confronto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificio preesistente: superficie pari a 5.983 m² circa, successivamente demolito. • Convenzione vigente (sottoscritta in data 31.03.2021, periodo in cui l'osservante rivestiva la carica di assessore): riconosceva una SLP ricostruibile pari a 5.983 m² circa. • PGT vigente: consente una capacità edificatoria pari a 7.300 m². <p>Il tetto di 5.500 m² fissato dal Protocollo e recepito nel Piano Attuativo è dunque inferiore sia alla volumetria ricostruibile in base alla convenzione vigente, sia a quella potenzialmente assentibile dal PGT. Ne deriva, in termini pianificatori, una riduzione effettiva e documentata della capacità edificatoria complessiva, non già un incremento.</p>



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/it/>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

	<p>Si osserva, inoltre, che la circostanza per cui 5.500 m² risultino superiori alla sola SLP dell'edificio in corso di riedificazione è priva di rilievo ai fini della legittimità e coerenza del quadro pianificatorio: il parametro da considerare è la capacità massima complessiva ammessa sul compendio, non il dato contingente di una singola fase edilizia. In altri termini, il privato ha rinunciato sia alla più ampia ricostruzione consentita dalla convenzione vigente, sia alle facoltà più permissive del PGT, accettando un massimale unico e più contenuto pari a 5.500 m². Questa è una scelta restrittiva, formalizzata in atti, e non può essere qualificata come "inganno".</p> <p>Per completezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il limite di 5.500 m² costituisce valore massimo e opera quale vincolo conformativo per tutti i successivi titoli edilizi; • eventuali proposte progettuali dovranno collocarsi entro tale massimale e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni di piano; • qualsiasi ipotesi di superamento richiederebbe una variante agli strumenti approvati, non essendo praticabile in sede di permesso di costruire.
Osservazione accolta / non accolta	Per tutte le ragioni esposte, si propone di non accogliere l'osservazione

Il Responsabile dell'Ufficio
Edilizia Privata e Urbanistica
Arch. Roberto Gussago