

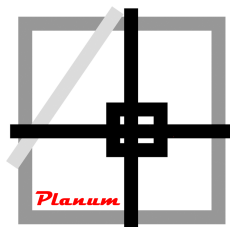


COMUNE DI CASTEL MELLA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO SECONDA VARIANTE

DOCUMENTO DI PIANO C9 RELAZIONE DI VARIANTE

PROGETTISTA
Pian. ALESSIO LODA



Planum

Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)

tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it

email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it

P.IVA - C.F.:03871130989

COMMITTENTE

COMUNE DI CASTEL MELLA

Piazza Unità d'Italia n. 3

CAP - 25030 - CASTEL MELLA (BS)

Tel. 030 2550811 - Fax 030 2550892

pec: protocollo@pec.comune.castelmella.bs

P.IVA - C.F.: 0088600017

Sindaco: GIORGIO GUARNERI

Responsabile Area Tecnica: GIOVANNA NEGRI

COMMESSA: 041CSM
FASE: 02-ADOZIONE
REVISIONE: 00
DATA: SETTEMBRE 2020

DPC9

INDICE

PREMESSA	5
1. INQUADRAMENTO	6
1.1. Localizzazione territoriale	6
1.2. Il Piano di Governo del Territorio	7
1.3. La Valutazione Ambientale Strategica del PGT vigente	7
1.4. Stato di attuazione delle previsioni vigenti	7
1.5. Gli obiettivi della variante al PGT	9
2. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO REGIONALE.....	11
2.1. Piano Territoriale Regionale	11
2.2. Rete Ecologica Regionale	12
2.3. Piano di Gestione Rischio Alluvioni	14
3. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE.....	16
3.1. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	16
3.2. Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana	24
3.3. Piano di indirizzo forestale	24
4. DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE	26
4.1. Adeguamento alla vigente legislazione in materia edilizia e di governo del territorio ed agli strumenti di pianificazione sovraordinata	26
4.1.1. Disposizioni Regionali principali	26
4.1.2. Disposizioni Provinciali	28
4.2. Varianti cartografiche	31
4.3. Varianti normative	44
4.3.1. Modifiche generali comuni ai tre documenti del PGT	44
4.3.2. Modifiche specifiche per il Piano delle Regole	44
4.3.3. Modifiche specifiche per il Documento di Piano	45
5. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO	46
5.1. Valutazione qualitativa del suolo urbanizzabile	48
6. COERENZA TRA PROPOSTE VARIANTE E CRITERI PTR	49
7. VARIAZIONI SIGNIFICATIVE AL DIMENSIONAMENTO VIGENTE.....	50

PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della Seconda Variante al PGT del Comune di Castel Mella, che propone modifiche al Documento di Piano, al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

1. INQUADRAMENTO

1.1. Localizzazione territoriale

Il comune di Castel Mella si colloca nei pressi del limite nord della Pianura Padana e si sviluppa sulle due sponde del fiume Mella.

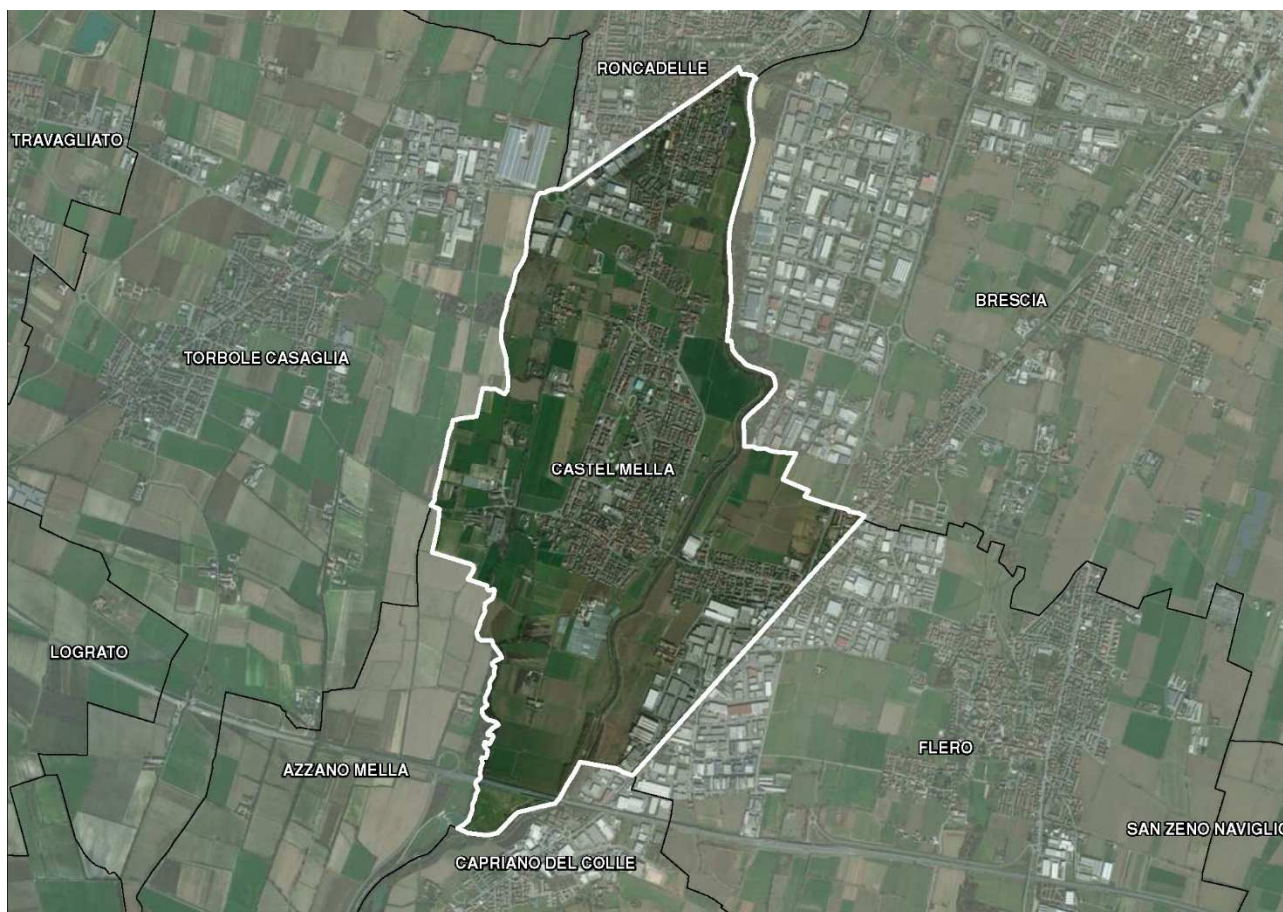
Il capoluogo principale è localizzato in sponda destra del corso d'acqua ed il tessuto insediativo è distribuito anche in altre frazioni o località tra le quali Colorne, Onzato e Macina.

Il territorio occupa superficie di circa 7,5 kmq, con altitudine variabile fra un minimo di 100 m s.l.m. ed un massimo di 120 m s.l.m..

Il territorio comunale confina a sud con il Comune di Capriano del Colle, a ovest con Azzano Mella e Torbole Casaglia, a nord con Roncadelle, ad est con il Comune di Brescia e quello di Flero.

La popolazione residente rilevata al 31 dicembre 2019 è pari a 11.012 abitanti.

Il Comune è attraversato dalla strada provinciale SP BS 235 ORCEANA, dalla SP 35 CASTELMELLA-RONCADELLE, dalla SP 74 TORBOLE CASAGLIA-CASTELMELLA-SPIX e dalla SP IX BRESCIA-QUINZANO: classificata come "strada di tipo F". È raggiungibile, inoltre, mediante la Tangenziale ovest di Brescia.



Individuazione del territorio comunale su ortofoto - Scala 1:50.000

1.2. Il Piano di Governo del Territorio

Il Comune di Castel Mella è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 8 gennaio 2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Inserzioni e Concorsi n. 21 del 26 maggio 2010.

Il piano è stato successivamente modificato con:

- *Variante puntuale alle NTA del piano delle Regole*: approvata con DCC n. 53 del 1° dicembre 2014 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 11 del 11 marzo 2015;
- *Variante al Piano di Governo del Territorio - SUAP Maghini*: approvata con DCC n. 43 del 24 settembre 2018 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 47 del 21 novembre 2018.

La validità del Documento di Piano è stata prorogata con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 28/05/2018.

1.3. La Valutazione Ambientale Strategica del PGT vigente

In occasione della procedura di approvazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), da parte del comune di Castel Mella, conclusasi con l'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 8 gennaio 2010, si è svolta la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Con l'emissione del parere motivato finale, l'Autorità Competente ha espresso "*PARERE POSITIVO FINALE circa la compatibilità ambientale del Documento di Piano a condizione che si ottemperi alle prescrizioni e indicazioni seguenti*:"

1. *vengano messe in atto tutte le compensazioni e mitigazioni ambientali individuate nell'allegato a DP-PI Schede degli Ambiti di Trasformazione secondo le modalità indicate o specificate in fase di attuazione del comparto, coerentemente con quanto indicato nel parere della Provincia e dell'ARPA;*
2. *vengano monitorati gli effetti ambientali delle azioni di piano e l'efficacia delle misure compensative e di mitigazione ambientale secondo le modalità operative previste dal paragrafo 5 ("Monitoraggio") del Rapporto Ambientale della VAS, così come integrate a seguito del Parere della Provincia - Ufficio VAS e dell'ARPA.*
3. *venga valutata l'attuabilità della Proposta di Parco Agricolo contenuta nel paragrafo 5.2.4 "La proposta di Parco Agricolo" del Rapporto Ambientale della VAS e nelle NT A del Documento di Piano (art. 23)"*

1.4. Stato di attuazione delle previsioni vigenti

Dall'entrata in vigore del PGT si evidenzia che l'attività edilizia relativa alla trasformazione di suolo non urbanizzato e di aree da riqualificare è stata decisamente inferiore rispetto alle previsioni; ciò vale sia per le destinazioni residenziali che produttive, commerciali o per servizi.

Per la destinazione residenziale si rileva che i PA-1, PA-3 e PA-6a sono stati attuati completamente o parzialmente (circa il 41% delle superfici previste a trasformazione residenziale dal Documento di Piano); in merito ai piani attuativi (esecutivi o di recupero) la percentuale in termini di superfici attuate sale ad oltre il 70%.

Per la destinazione produttiva nessun Ambito di Trasformazione è stato attuato.

Dei due Ambiti di Trasformazione commerciali solo il PA-13 è stato realizzato (circa l'8% delle superfici previste).

In merito alle previsioni di servizi è stato attuato il Piano attuativo (ex Municipio) di Piazza Unità d'Italia, ma non sono stati realizzati gli Ambiti di trasformazione PA10s.

Il PA-10b a destinazione commerciale-produttiva non è stato attuato, così come il PA localizzato in via Renolda (sud) che prevedeva superfici residenziali, commerciali, ricettive e servizi pubblici. Il comparto produttivo/commerciale in via Renolda (nord) è stato attuato.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
PA-1	IN CORSO DI ATTUAZIONE	6.160	24,04%
PA-2	NON ATTUATO	1.320	5,15%
PA-3	ATTUATO	2.040	7,96%
PA-4	NON ATTUATO	2.570	10,03%
PA-5	PA APPROVATO	4.350	16,98%
PA-6a	IN CORSO DI ATTUAZIONE	2.350	9,17%
PA-6b	NON ATTUATO	930	3,63%
PA-7	NON ATTUATO	5.900	23,03%
TOTALE		25.620	100%

PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
via Prat de Portech	IN CORSO DI ATTUAZIONE	27.279	63,50%
via Nuvolari (est)	NON ATTUATO	1.503	3,50%
via Nuvolari (ovest)	NON ATTUATO	1.465	3,41%
P.E. 1	IN CORSO DI ATTUAZIONE	3.092	7,20%
P.E. 2	NON ATTUATO	2.741	6,38%
P.E. 3	NON ATTUATO	4.033	9,39%
P.E. 4	NON ATTUATO	1.241	2,89%
P.E. 5	NON ATTUATO	721	1,68%
P.E. 6	NON ATTUATO	190	0,44%
P.E. 7	ATTUATO	260	0,61%
P.E. 8	ATTUATO	72	0,17%
P.E. 9	NON ATTUATO	364	0,85%
TOTALE		42.961	100%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
PA-8	NON ATTUATO	32.420	24,78%
PA-10a	PA APPROVATO	28.500	21,79%
PA-11	NON ATTUATO	4.500	3,44%
PA-12	NON ATTUATO	65.400	49,99%
TOTALE		130.820	100%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
PA-9	NON ATTUATO	62.000	91,58%
PA-13	ATTUATO	5.700	8,42%
TOTALE		67.700	100%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
PA-10s a	NON ATTUATO	20.900	50,48%
PA-10s b	NON ATTUATO	20.500	49,52%
TOTALE		41.400	100%

PIANI ATTUATIVI PER SERVIZI

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
Piazza Unità d'Italia	ATTUATO	17.634	100%
TOTALE		17.634	100%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE MISTA

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
PA-10b	PA APPROVATO	11.100	100%
TOTALE		11.100	100%

PIANI ATTUATIVI A DESTINAZIONE MISTA

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
via Renolda (nord)	ATTUATO	112.936	58,74%
via Renolda (sud)	NON ATTUATO	79.343	41,26%
TOTALE		192.279	100%

1.5. Gli obiettivi della variante al PGT

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno avviare la procedura di variante al fine di modificare il PGT sulla base dei propri obiettivi di pianificazione del territorio, anche in conformità della normativa statale e regionale sopravvenuta in materia e degli strumenti di pianificazione sovraordinata in vigore.

La variante interessa tutti e tre gli atti del PGT: il Documento di Piano per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e la definizione degli obiettivi strategici; il Piano dei Servizi per la gestione e programmazione dei servizi pubblici; il Piano delle Regole per la regolazione del tessuto urbano consolidato e delle aree extraurbane.

Sono di seguito riportati gli intenti che l'Amministrazione Comunale intende perseguire attraverso la variante.

- **SISTEMA INSEDIATIVO**
 - contenimento del consumo di suolo con riduzione delle previsioni di urbanizzazione del territorio agricolo
 - conferma parziale delle previsioni insediative vigenti e revisione delle previsioni strategiche vigenti non attuate
 - ridefinizione delle modalità di intervento secondo le modifiche alla normativa sovraordinata, statale e regionale, derivanti dai provvedimenti in materia edilizia ed urbanistica
 - ridefinizione e aggiornamento delle destinazioni d'uso secondo normativa vigente, in particolare relativamente alle destinazioni turistiche, commerciali, produttive
 - revisione della disciplina di intervento nel Nucleo di Antica Formazione orientata ad una generale semplificazione e maggiore funzionalità degli interventi di recupero e mantenimento del tessuto storico
 - introduzione della possibilità di attuare per stralci i piani attuativi degli ambiti di trasformazione, garantendo comunque la corretta progettazione e realizzazione delle urbanizzazioni di interesse generale

- **SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI**
 - revisione delle previsioni di servizi pubblici in riferimento anche allo stato di effettiva attuazione

- **SISTEMA DELLA MOBILITÀ**
 - revisione progetti di viabilità locale

- **SISTEMA PAESISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO**
 - revisione della normativa paesistica integrata alle disposizioni urbanistiche, in adeguamento a PTR e PTCP vigenti
 - razionalizzazione della normativa delle aree extraurbane, agricole e di valore paesaggistico ed ambientale, ed introduzione della disciplina per i cambi di destinazione d'uso finalizzati al recupero di fabbricati agricoli dismessi
 - razionalizzazione e aggiornamento della normativa in materia ambientale da osservare in caso di trasformazione urbanistica e edilizia

- **TECNICA DELLO STRUMENTO URBANISTICO**
 - ridisegno della cartografia in sistema GIS
 - revisione delle zone urbanistiche
 - riscrittura della normativa di attuazione
 - revisione di metodo per gli standard aggiuntivi di qualità

2. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO REGIONALE

2.1. Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è stato approvato con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 gennaio 2010, n. 951, ed ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi, del 17 febbraio 2010. In seguito, sono state effettuate alcune modifiche ed integrazioni con deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010 (pubblicazione sul BURL n. 40, 3° SS dell'8 ottobre 2010). In particolare, il Consiglio Regionale l'8 novembre 2011 ha approvato con DCR IX/0276 l'aggiornamento 2011 al PTR che ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 48 del 1 dicembre 2011. Infine, con DCR N. XI/411 del 19/12/2018 è stato approvato il progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 che ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi. Parte integrante del PTR è il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il quale persegue gli obiettivi di tutela, valorizzazione e miglioramento del paesaggio.

Per l'area in oggetto si rilevano le seguenti indicazioni:

A "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"	Fascia bassa pianura: Paesaggi delle fasce fluviali; Paesaggi delle colture foraggere
B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"	-
C "Istruzioni per la tutela della Natura"	-
D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale"	-
E "Viabilità di rilevanza paesaggistica"	-
F "Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	Elettrodotti, Aree industriali logistiche Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati
G "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	Ambito di possibile dilatazione del Sistema metropolitano lombardo, Neo-urbanizzazione, Elettrodotti, Aree industriali logistiche Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati
H1 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocati da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici"	Comuni a rischio sismico (fasce 2 e 3) Fasce fluviali di inondazione per piena catastrofica
H2 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocati da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani"	Ambito di possibile dilatazione del Sistema metropolitano lombardo, Neo-urbanizzazione
H3 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da trasformazioni della produzione agricola e zootecnica"	Aree a monocoltura
H4 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione"	-
H5 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da criticità ambientali"	Territori caratterizzati da inquinamento atmosferico, Territori caratterizzati da inquinamento del suolo, Siti in cui è stata riscontrata contaminazione delle matrici ambientali (comune con almeno un sito contaminato)

Id “Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge, articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/04”

Aree di rispetto dei corsi d’acqua tutelati Bellezze d’insieme

2.2. Rete Ecologica Regionale

Con la DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, è stato approvato il disegno definitivo delle Rete Ecologica Regionale, successivamente pubblicato con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010.

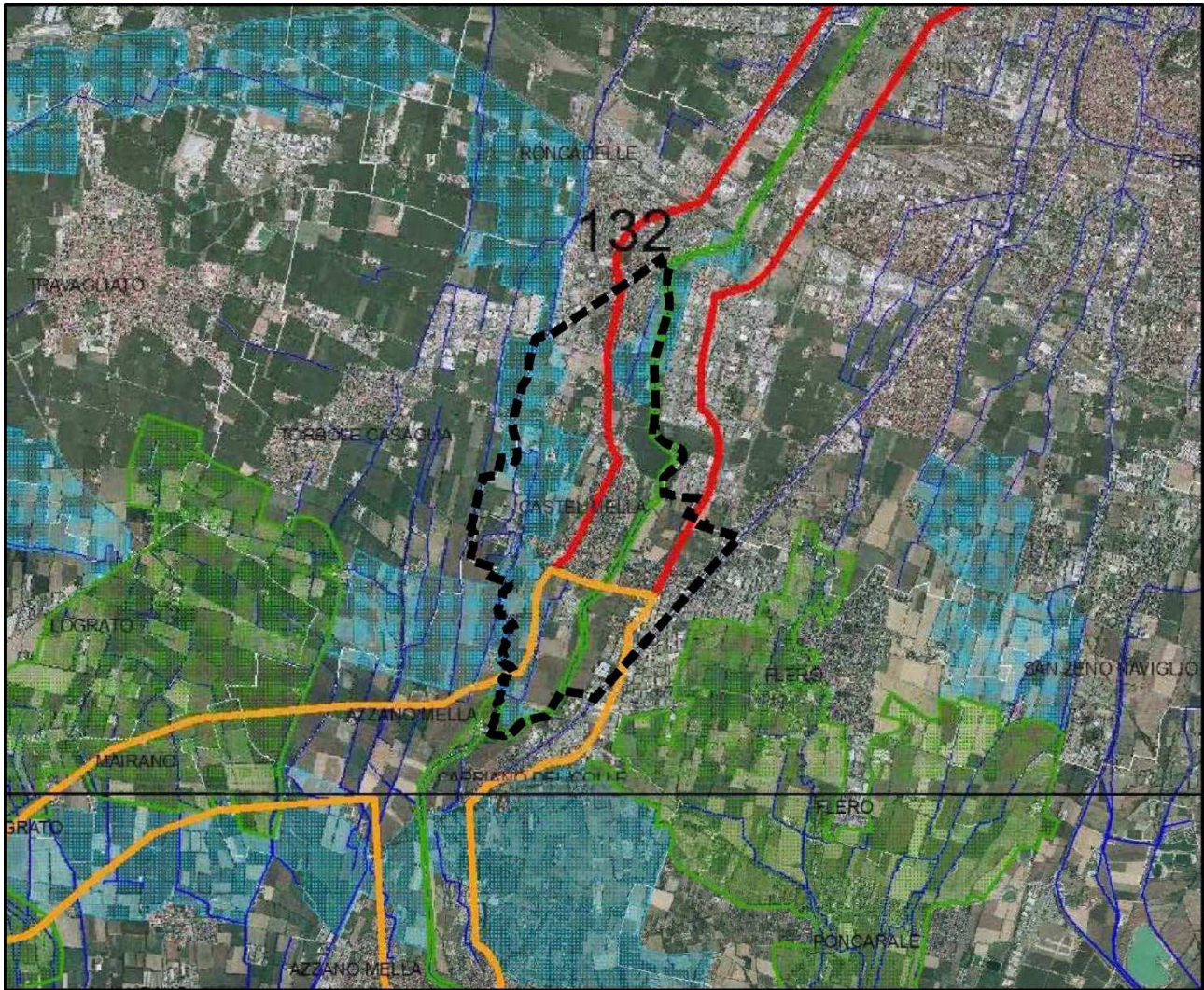
La RER è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce uno strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. La RER fornisce al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell’ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, nonché di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; svolge inoltre una funzione di indirizzo, in collaborazione con il PTR, per i PTCP provinciali e i PGT comunali.

La Rete Ecologica Regionale include il territorio comunale all’interno del settore 132 - “BRESCIA”, che individua per l’area in oggetto i seguenti elementi:

- *Elementi primari*: 17 Fiume Mella e Colline di Sant’Anna
- *Corridoi primari*: Fiume Mella (Corridoio primario a bassa o moderata antropizzazione; Corridoio primario ad alta antropizzazione)
- *Elementi di secondo livello*: aree agricole limitrofe ai canali presenti ad ovest del torrente Gandovere e tra il torrente Gandovere e il fiume Mella (Seriola Castrina, Roggia Mandolossa, fiume Mella a Girelli); aree agricole tra Seriola Nuova e Vaso Baioncello (importante funzione di connessione ecologica); aree agricole di Castel Mella (importante funzione di connessione ecologica).







Si riportano le seguenti indicazioni:

- *Elementi primari*: *conservazione delle vegetazioni perifluviali residue; mantenimento delle fasce per cattura inquinanti; collettamento scarichi fognari non collettati; piantumazione di essenze autoctone a ricostituire fasce boscate ripariali, anche con funzione di connessione ecologica; conservazione e ripristino delle lanche; mantenimento dei prati stabili polifiti; ringiovanimento delle zone umide e palustri; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; gestione delle specie alloctone.*
- *Elementi di secondo livello*: *Ricostruzione della vegetazione lungo i canali e le rogge; mantenimento delle siepi; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell’avifauna legata ad ambienti agricoli; gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche; interventi volti a conservare le fasce boschive relitte, i prati stabili polifiti, le fasce ecotonali; gestione naturalistica della rete idrica minore. Per quanto riguarda le zone umide individuate dalla provincia di Brescia, evitare l’interramento e garantire la tutela e ricostruzione della vegetazione ripariate.*
- *Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica*
Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;
Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale.
Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) e tra aree sorgente.







Rete Ecologica Regionale - Scala 1:75.000

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

-  varco da deframmentare
-  varco da tenere
-  varco da tenere e deframmentare
-  corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
-  corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
-  elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

-  griglia di riferimento
-  reticolo idrografico
-  elementi di secondo livello della RER
-  comuni

2.3. Piano di Gestione Rischio Alluvioni

Il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) è lo strumento operativo previsto dalla legge italiana, in particolare dal d.lgs. n. 49 del 2010, che dà attuazione alla Direttiva Europea 2007/60/CE, per individuare e programmare le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali. Esso deve essere predisposto a livello di distretto idrografico.

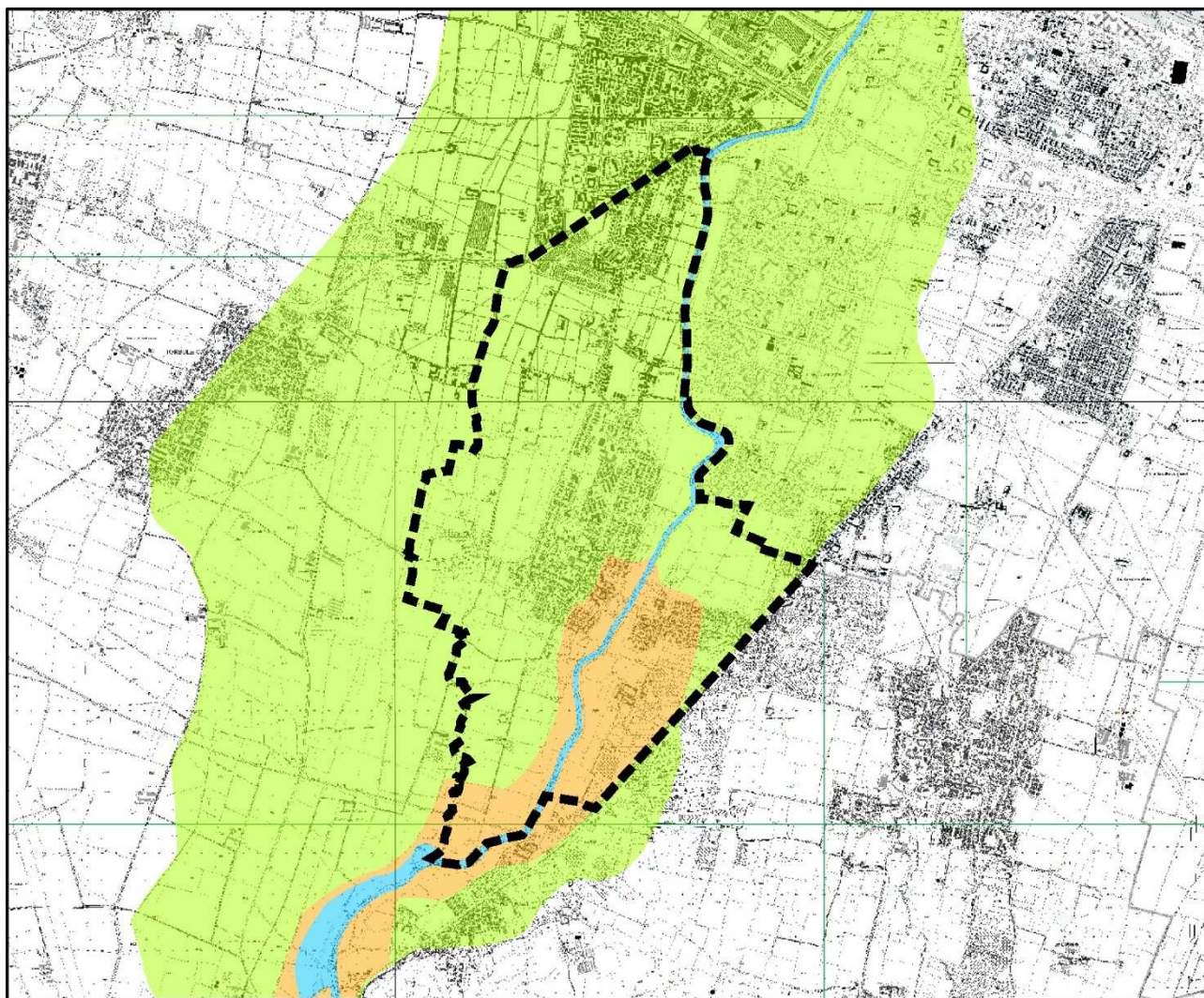
Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n. 4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n. 2 del 3 marzo 2016 è definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 30, serie Generale, del 6 febbraio 2017.

Le mappe di pericolosità evidenziano le aree potenzialmente interessate da eventi alluvionali secondo gli scenari di bassa probabilità (P1 - alluvioni rare con T=500 anni), di media probabilità (P2 - alluvioni poco frequenti T=100-200 anni) e alta probabilità (P3 - alluvioni frequenti T=20-50 anni), caratterizzandone l'intensità (estensione dell'inondazione, altezze idriche, velocità e portata). Le mappe identificano ambiti territoriali omogenei distinti in relazione alle caratteristiche e all'importanza del reticolo idrografico e alla tipologia e gravità dei processi di alluvioni prevalenti ad esso associati, secondo la seguente classificazione:

- Reticolo idrografico principale (RP)
- Reticolo idrografico secondario collinare e montano (RSCM)
- Reticolo idrografico secondario di pianura artificiale (RSP)
- Aree costiere lacuali (ACL)

Nell'intero territorio di Castel Mella è riscontrabile la presenza di aree potenzialmente interessate da eventi alluvionali legati al reticolo idrografico principale.




In riferimento al reticolo principale (RP), le aree adiacenti al corso del fiume Mella sono classificate nello scenario *P3 - H - alta probabilità* e un'ampia zona meridionale del Comune è classificata nello scenario *P2 - M - media probabilità*. Il resto del territorio è classificato nello scenario *P1 - L - bassa probabilità*.



PGRA - Mappa di pericolosità - Reticolo idrografico principale (RP) - Scala 1:50.000 (fonte: Regione Lombardia)

Legenda

Scenario di piena

-  H - Frequente
-  M - Poco frequente
-  L - Raro

3. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE

3.1. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014, pubblicato sul BURL n. 45 del 5 novembre 2014, confermando la struttura del Piano vigente e approfondendo i temi relativi agli ambiti agricoli di interesse strategico, agli elementi di degrado paesaggistico, alla rete ecologica provinciale.

3.1.1. Tavola di Struttura

Nella Tavola 1.2 *Struttura e Mobilità*, il PTCP vigente individua nel territorio di Castel Mella una discreta separazione funzionale nelle aree urbanizzate: quattro nuclei antichi originari, tre principali ambiti a destinazione residenziale prevalente, due a destinazione produttiva, di cui uno con carattere sovracomunale.

Inoltre, si evidenzia l'importante ruolo del fiume Mella e dell'ambito circostante per la Rete Verde.

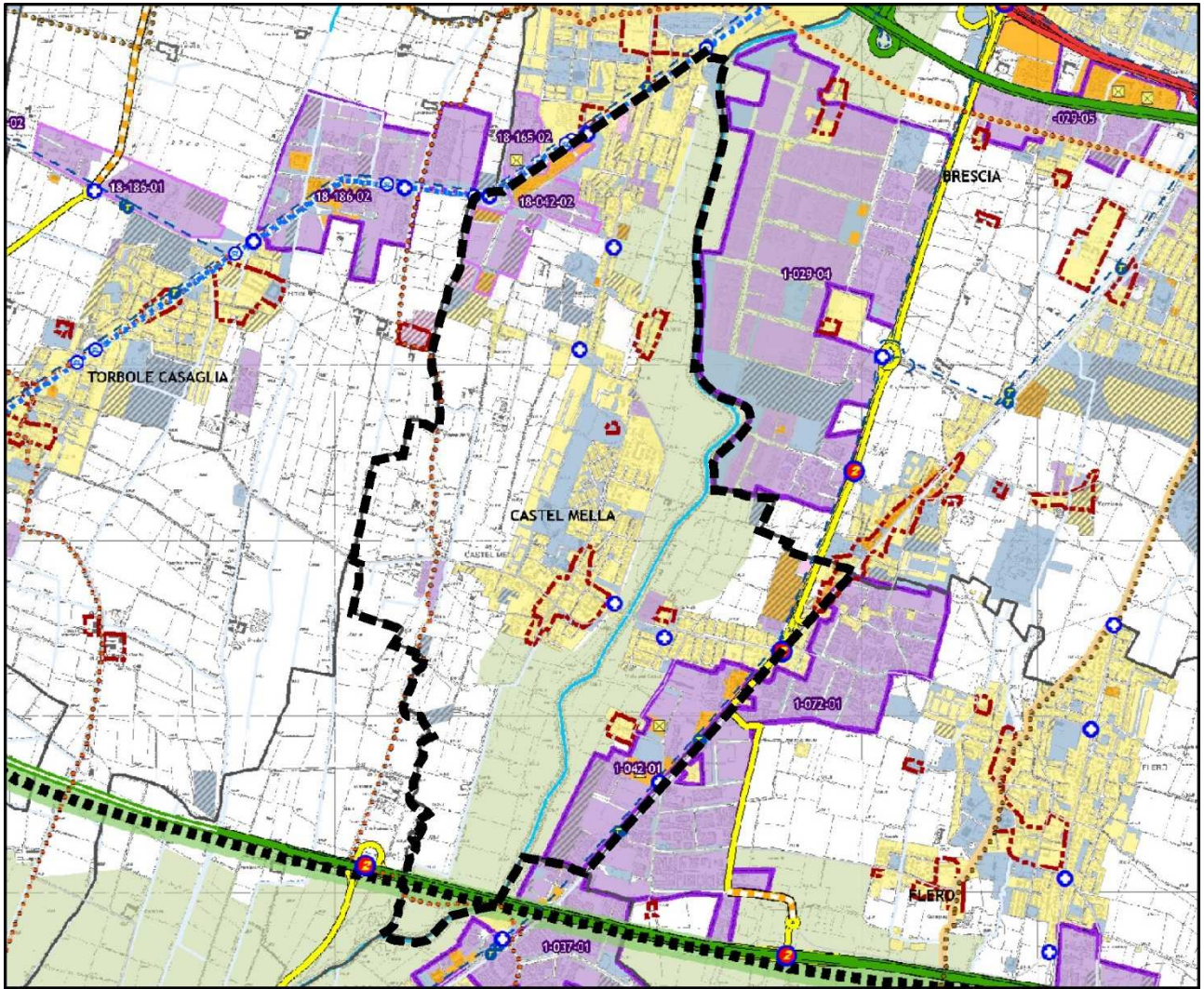
3.1.2. Tavola paesistica

La Tavola 2.2 *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio* del PTCP vigente individua:

- Nei sistemi dei centri e nuclei urbani: Nuclei di antica formazione, Aree produttive realizzate e impegnate da PGT vigenti, Altre aree edificate e impegnate da PGT vigenti;
- Nel sistema dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale: Seminativi e prati in rotazione, altre colture specializzate, aree agricole di valenza paesistica;
- Nel sistema dell'idrografia naturale: Reticolo idrico minore, Corsi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti;
- Nel sistema delle aree di rilevanza ambientale: Terrazzi fluviali;
- Nel sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale: Itinerari fruizione paesistica, Piste ciclabili provinciali.

3.1.3. Rete verde paesaggistica

Nella Tavola 2.6 *"Rete verde paesaggistica"*, nel territorio di Castel Mella sono individuati prevalentemente i seguenti ambiti: Corridoi ecologici primari, Ambiti rurali di frangia urbana, *Ambiti dei paesaggi rurali di transizione*, *Corridoi ecologici secondari*.



PTCP - Tavola 1.2 - Struttura e mobilità - Ambiti territoriali - Scala 1:40.000 (orig. 1:25.000)

Legenda

SISTEMA INSEDIATIVO
 Tipologie insediative esistenti o previste dalla pianificazione comunale

Nuclei d'antica formazione (NAF)	Ambiti a prevalente destinazione residenziale	Ambiti Produttivi Sovracomunali (APS)
Nuclei esistenti	Ambiti a prevalente destinazione produttiva	Ambiti Produttivi Comunali
Nuclei previsti	Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale	
Insempiamenti turistici-ricettivi	Insempiamenti per servizi comunale e sovracomunali	
Insempiamenti per servizi comunale e sovracomunali	Grandi strutture di vendita di area sovracomunale	Centri ordinatori
Grandi strutture di vendita di area estesa	Centri integrativi	

Servizi di livello sovracomunale

Autodromo	Ospedali	Case di Cura
Golf	Parco acquatico/divertimenti	Siti militari
Istituzioni	Piscine	Stadio
Musei	Quartiere fieristico	Teatri/Auditorium
VV.FF. e Caserme	Scuole secondarie di secondo grado	Terme
	Università	

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Rete viaria

Viabilità primaria	di progetto programmata in via definitiva	di progetto programmata in sottoprogetto	di progetto proposta o allo studio
Viabilità da potenziare a primaria			
Viabilità principale			
Viabilità da potenziare a principale			
Viabilità secondaria			
Viabilità da potenziare a secondaria			
Rete della viabilità locale			

Intersezioni della rete viaria

esistente o in costruzione

- Casello autostradale
- Intersezione di tipo 1
- Intersezione di tipo 2
- Intersezione di tipo rotonario esistente

di progetto

- Casello autostradale
- Intersezione di tipo 1
- Intersezione di tipo 2

Rete del trasporto pubblico

Rete del trasporto pubblico locale (TPL)

esistente o in costruzione

- Linee ferroviarie storiche (Linee S)
- Linee ferroviarie metropolitane
- Metropolitana
- Rete su gomma e a fune
- Linee suburbane (S-Link)
- Rete su natante
- Linee di navigazione
- Stazioni, fermate, porti e aeroporti
- Fermate metropolitane esistenti
- Stazioni/Fermate ferroviarie esistenti (linee S)
- Fermate linee S-Link
- Porti e approdi

di progetto

- Linee locali
- Linee di navigazione
- Stazioni, fermate, porti e aeroporti
- Fermate metropolitane di progetto
- Stazioni/Fermate linea ferroviaria metropolitana programmata
- Fermate linee TPL
- Aeroporti esistenti

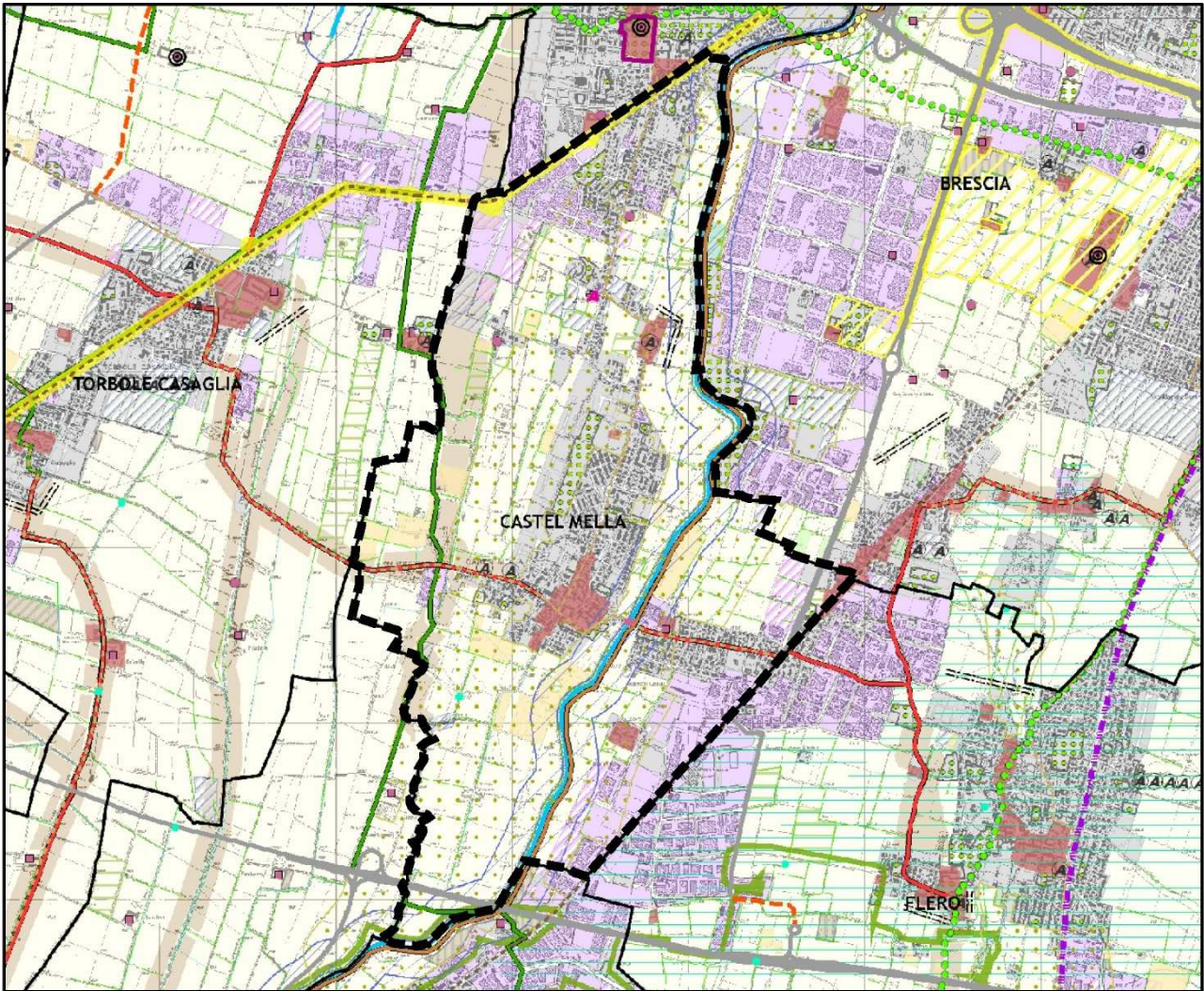
Rete della mobilità dolce

esistente o in costruzione

- Itinerari ciclo-pedonali di livello regionale e provinciale
- Itinerari ciclo-pedonali di fruizione di livello regionale

di progetto

- Itinerari ciclo-pedonali di fruizione di livello regionale



PTCP - Tavola 2.2 - Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio - Scala 1:40.000 (Scala originale 1:25.000)

1) AMBITI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

- Sistema della rilevanza geomorfologica**
- Crinali e loro ambiti di tutela
 - Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri
 - Elementi sommitali dei cordoni morenici del Sebino e del Garda
 - Terrazzi naturali
 - Terrazzi fluviali
 - Rilievi isolati della pianura
- Sistema dell'idrografia naturale**
- Aree idriche e laghetti alpini
 - Chiazzieri, nevali
 - Reticolo idrico minore
 - Corsi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti
- Sistema dei pascoli (art.22 NTA-PPR/art.73 NTA-PTCP)**
- GEOLOGIA STRATIGRAFICA
 - GEOMORFOLOGICO
 - PALEOANTROPOLOGICO
 - GEOLOGIA STRUTTURALE
 - IDROGEOLOGICO
 - PALEONTOLOGICO
 - GEOMINERARIO
 - MINERALOGICO
 - SEDIMENTOLOGICO
 - NATURALISTICO
 - VULCANOLOGICO
- Sistema delle aree di rilevanza ambientale**
- Alberi monumentali (art.40 NTA-PTCP)
 - Monumenti naturali
 - SIC e ZPS
 - Ambiti ad elevata naturalità (PPR art.17/art.41 NTA-PTCP)
 - Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (PPR art.19)
 - Fontanili attivi
 - Boschi, macchie e frange boscate
 - Pascoli e prati permanenti/ Alpeggi
 - Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti
 - Zone umide (art.41 NTA-PTCP)
 - Parchi regionali nazionali
 - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
 - Reserve naturali
 - Parchi naturali riconosciuti
 - Siepi e filari (art.39 NTA-PTCP)
 - Accumuli detritici e effioramenti litoidi
 - Areie sabbiose e ghiaiose
 - Vegetazione palustre e delle torbiere

2) AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

- Sistema dei siti di valore archeologico (art.23 NTA-PPR/art.71 NTA-PTCP)**
- Siti UNESCO - Arte rupestre Val Camonica- I luoghi del potere Longobardi (art.23 NTA-PPR)
 - Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino
 - Areie archeologiche
 - Siti di valore archeologico
 - vincolato con decreto
 - non vincolato
 - non vincolato
 - non vincolato
 - Parchi archeologici
- Sistemi dell'idrografia artificiale**
- Navigli storici: borella (art.21 NTA-PPR)
 - Altri navigli, canali irrigui, cavi, rogge
 - Bacini idrici da attività estrattive interessanti la falda
 - Fascia di contesto alla rete idrica artificiale

SISTEMI DELL'ORGANIZZAZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE

- Paesaggi agrari tradizionali di rilevanza regionale
- Areie a forte concentrazione di preesistenze agricole
- Oliveti
- Seminativi arborati
- Vigneti
- Pioppeti
- Frutteti e frutti minori
- Seminativi e prati in rotazione
- Castagneti da frutto
- Altre colture specializzate
- Terrazzamenti con muro a secco e gradonature
- Areie agricole di valenza paesistica

Sistemi della viabilità storica (art.26 NTA-PPR)

- Rete ferroviaria storica
- Rete stradale storica principale
- Rete stradale storica secondaria

Sistemi dei centri e nuclei urbani

- Nuclei di antica formazione (levata IGM)
- Areie produttive realizzate
- Altre aree edificate
- Areie produttive impegnate da PGT vigenti
- Altre aree impegnate da PGT vigenti

Sistema fondamentale della struttura insediativa storica di matrice urbana

- Testimonianze estensive dell'antica centuriazione
- Architetture fortificate
- Architetture civili
- Parchi e giardini
- Architetture della montagna
- Architetture della produzione
- Architetture religiose
- Architetture rurali
- Manufatti territoriali

3) AMBITI DI PREVALENTE VALORE SIMBOLICO SOCIALE

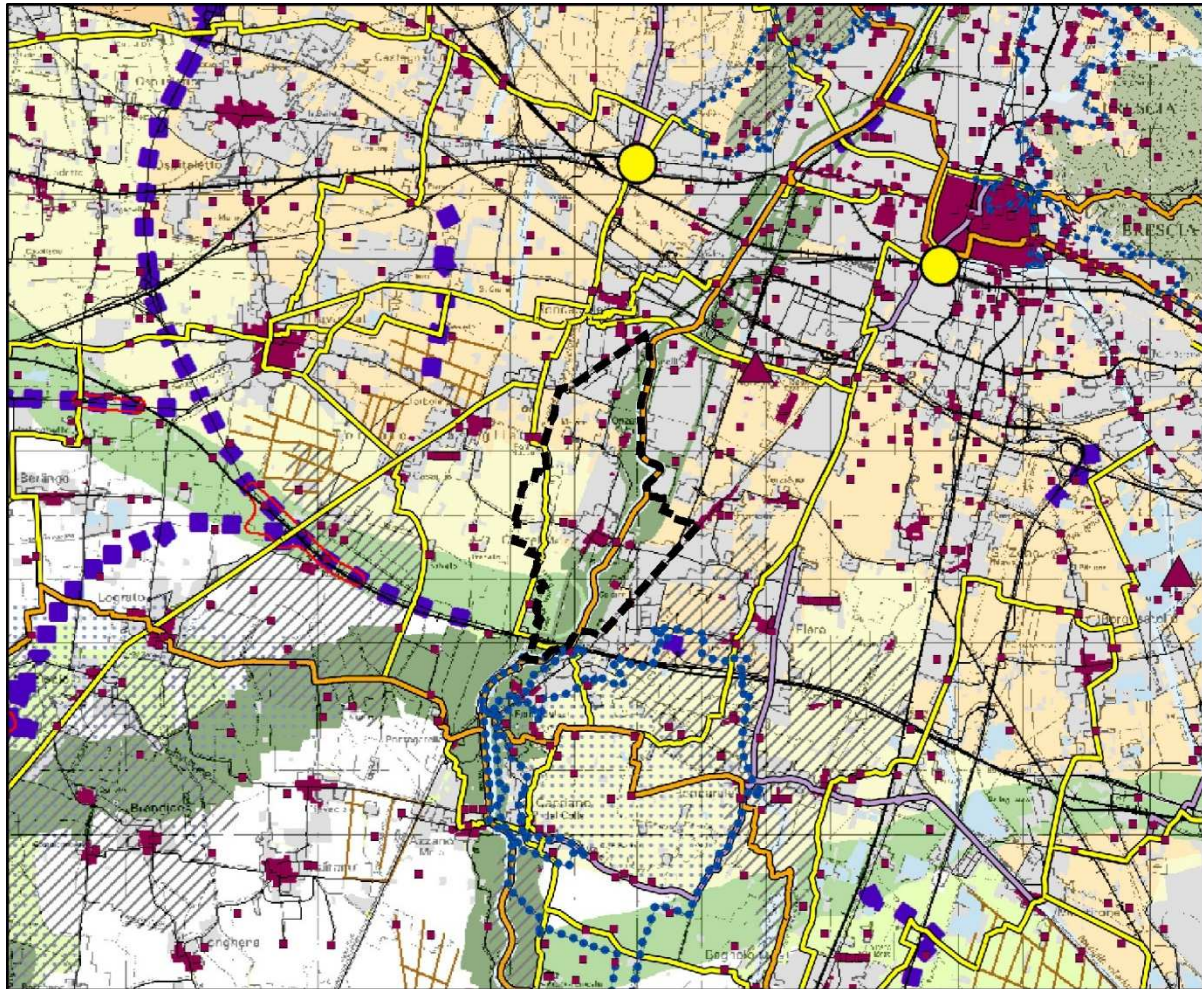
- Luoghi dell'identità, della memoria storica e della leggenda
- Nuovi luoghi significativi per la collettività insediata
- Mercati storici
- Sistema fieristico

4) AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUITIVO E VISIVO PERCETTIVO

- Luoghi della rilevanza percettiva**
- a livello regionale
 - Belvedere, visuali sensibili regionali e punti di osservazione del paesaggio lombardo (art.27 NTA-PPR)
 - a livello provinciale
 - Ambiti alto valore percettivo
 - Contesti di rilevanza storico-testimoniale
 - Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)
 - Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate
 - Viabilità esistente
 - Viabilità in progetto
 - Cave
 - Confine provinciale
 - Confini con.....
- Visuali panoramiche**
- Ambiti alto valore percettivo proposti
 - Punti panoramici
 - Visuali panoramiche
 - Limite varco
 - Direttrice di permeabilità

Sistema della viabilità storica-paesaggistica a livello regionale (art.26 NTA-PPR)

- Tracciati stradali di riferimento
- Strade panoramiche
- Tracciati guide paesaggistici (art.26 NTA-PPR)
- Ferrovia Storica
- Sentieri
- Tracciati guide paesaggistici
- Strade
- Visi navigabili
- Strade del vino
- Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale
- Sentieri valenza paesistica
- Piste ciclabili provinciali
- Itinerari fruizione paesistica
- Ippovie
- Linea di navigazione Lago d'Iseo



PTCP - Tavola 2.6 - Rete verde paesaggistica - Scala 1:110.000

	Confine provinciale		Insedativo
	Rete stradale		
	Ferrovie		
Idrografia			
	Elementi primari della rete idrografica		Laghi
	Elementi secondari della rete idrografica		
AMBITI PER LA TUTELA/RIPRISTINO DELLA CONTINUITA' DEI PAESAGGI NATURALI			
	Parchi Nazionali e Regionali	Si rimanda alla normativa di riferimento	
AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE			
TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI		
	Elementi di primo livello della RER, inclusi i siti della Rete Natura 2000		
	Aree ad elevato naturalistico		
	Aree naturali di completamento		
	Corridoi ecologici primari		
	Corridoi ecologici secondari		
AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE E PLIS			
TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI		
	Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale		
	PLIS		
	Cfr. Articoli delle NdA della Rete Ecologica Provinciale		

AMBITI SPECIFICI DELLA RETE VERDE PAESAGGISTICA: tutela/valorizzazione	
TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI
	Nodi strategici delle valli fluviali
	Ambiti fortemente antropizzati delle valli fluviali
	Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana
	Ambiti rurali di frangia urbana
	Ambiti dei paesaggi rurali di transizione
	Elementi di rilevanza paesaggistica
	Margini delle conurbazioni
	Territorio interessato da potenziamento e nuove strade
	Tratti stradali ad alta interferenza con il mosaico paesistico ambientale
	Domini sciabli da PTCP
	Elementi di potenziale valore paesistico
ELEMENTI IDENTITARI DEI PAESAGGI CULTURALI: tutela/valorizzazione	
TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI
	Nuclei di antica formazione
	Elementi di rilevanza dei paesaggi culturali
	Orditure significative dei paesaggi agricoli
ELEMENTI DELLA RETE FRUITIVA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO: fruizione	
TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI
	Nodi dell'intermodalità dolce
	Sentieri
	Percorsi ciclabili
	Strade del vino

3.1.4. Ambiente e rischi

Dall'analisi dell'elaborato cartografico Tavola 3.1 *Ambiente e rischi* risulta che nel territorio di Castel Mella sono presenti diverse *Aree a vulnerabilità alta e molto alta della falda* e un fontanile. L'intero territorio è inoltre compreso nella Fascia C del PAI.

3.1.5. Inventario dei dissesti

Dall'analisi dell'elaborato cartografico Tavola 3.2 - *Inventario dei dissesti* non risulta presente sul territorio di Castel Mella alcuna tipologia di dissesto.

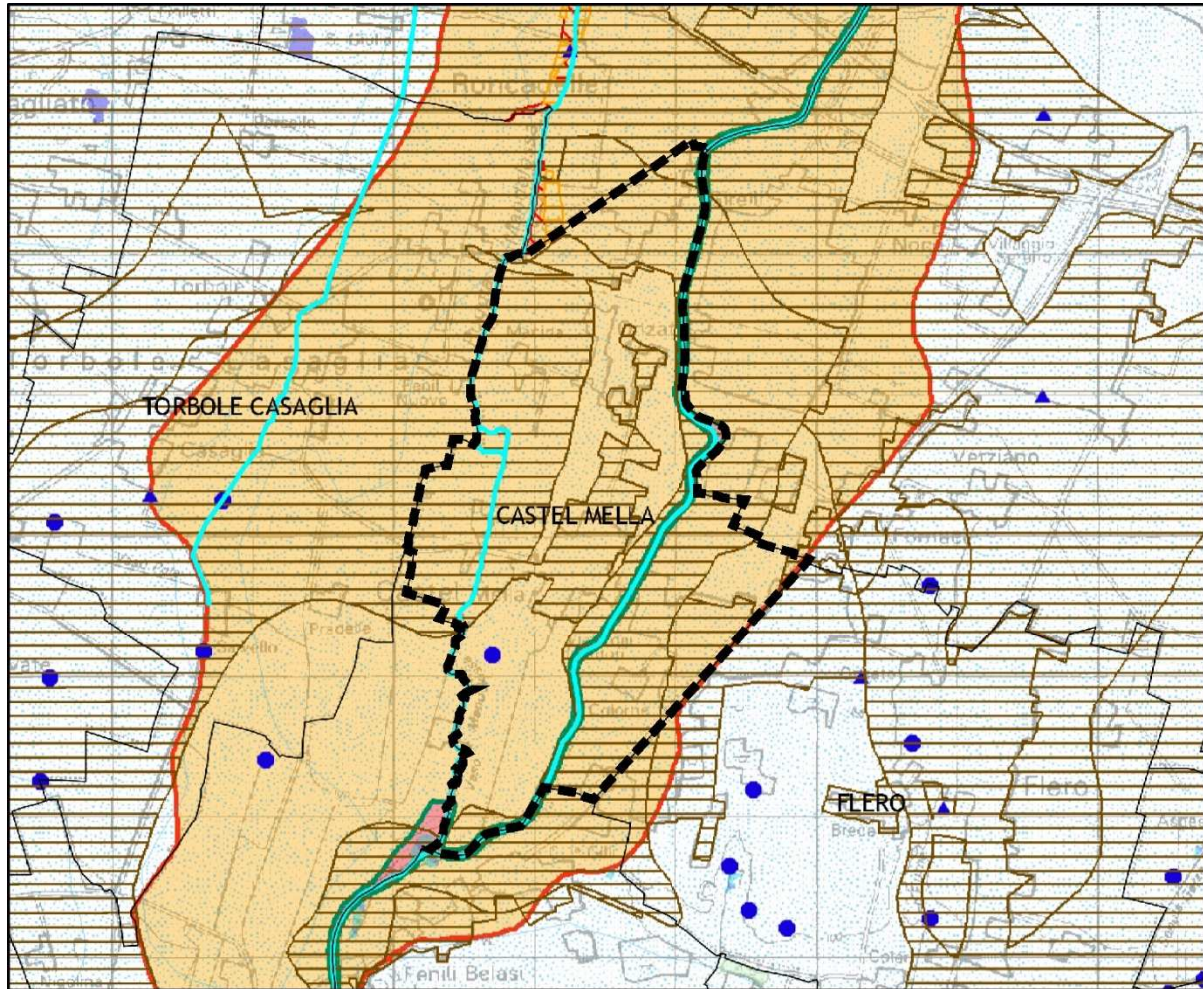
3.1.6. Rete Ecologica Provinciale

Il disegno della Rete Ecologica Provinciale della Provincia di Brescia costituisce parte integrante del PTCP vigente, in adeguamento alle disposizioni della LR 12/05 e s.m.i..

Dall'analisi dell'elaborato cartografico Tavola 4 *Rete Ecologica Provinciale* emerge la classificazione quali *Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa* dell'intero territorio comunale. Lungo il fiume Mella è individuato il corridoio primario, all'interno del quale si trovano alcuni *fronti problematici*.

3.1.7. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

Dall'analisi dell'elaborato cartografico Tavola 5 - *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* emerge la presenza di ambiti agricoli strategici e *ambiti di valore paesistico ambientale* localizzati su larga parte del territorio extra-urbano.



PTCP - Tavola 3.1 - Ambiente e rischi - Scala 1:50.000

Legenda

Fasce PAI

- Fascia a
- Fascia b
- Fascia c
- Fascia fluviale PAI B di progetto
- Fascia fluviale PAI A
- Fascia fluviale PAI B
- Fascia fluviale PAI C

Dissesti di dimensioni non cartografabili

- Area di frana attiva non perimetrata (Fa)
- Area di frana quiescente non perimetrata (Fq)
- Area di frana stabilizzata non perimetrata (Fs)

Dissesti lineari

- Area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)
- Area a pericolosità molto elevata o elevata non perimetrata (Va)
- Area a pericolosità elevata non perimetrata (Eb)
- Area a pericolosità media o moderata non perimetrata (Em)
- Area a pericolosità media o moderata non perimetrata (Vm)

Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

- CONOIDI: Zona 1
- CONOIDI: Zona 2
- ESONDAZIONI: Zona 1
- ESONDAZIONI: Zona 2
- ESONDAZIONI: Zona B-Pr
- ESONDAZIONI: Zona I
- FRANE: Zona 1
- FRANE: Zona 2

Aree di ricarica potenziale

- Gruppo A
- Gruppo B

Aree di cui all'art.9 NTA P.A.I.

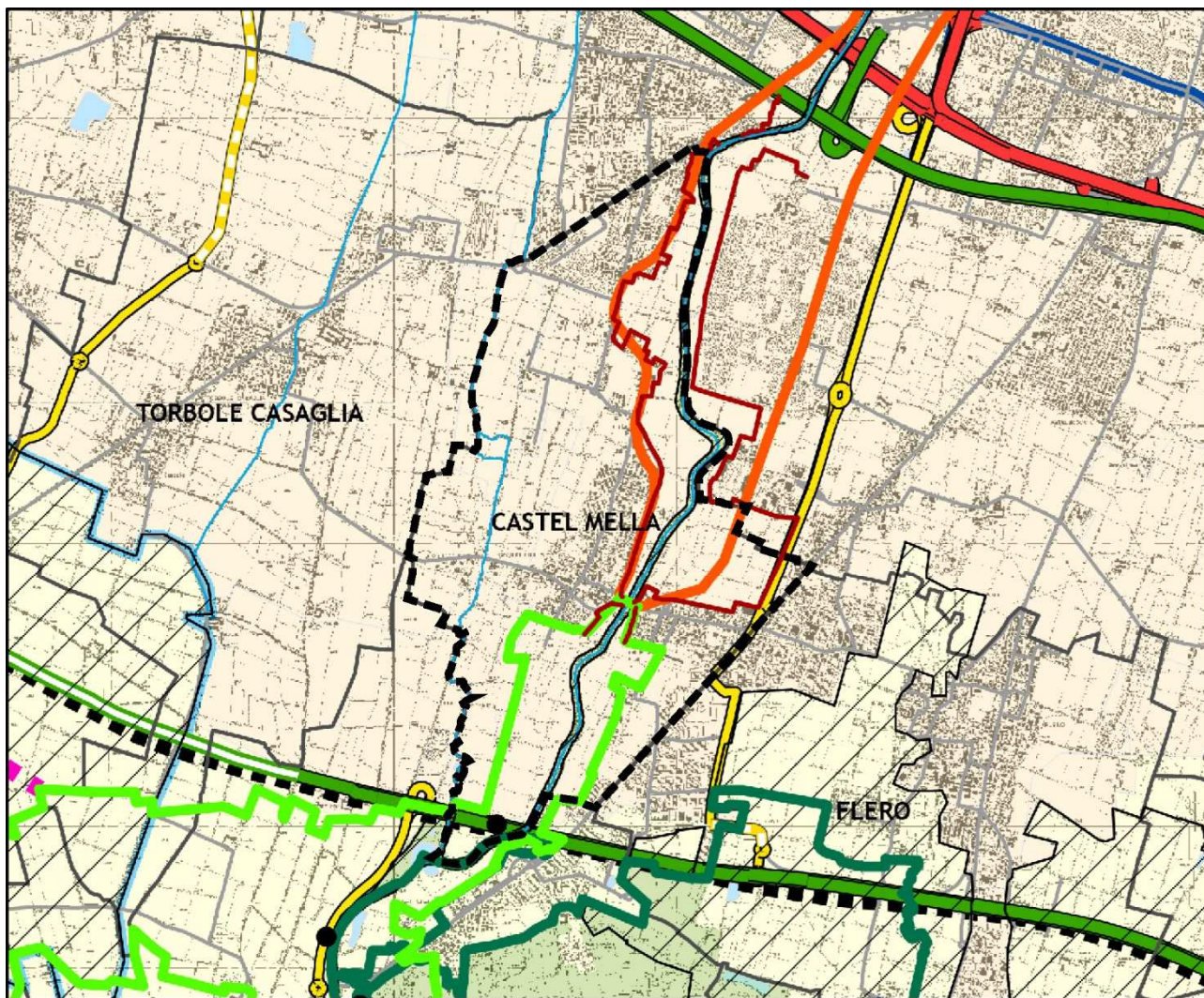
- Area a pericolosità elevata (Eb)
- Area a pericolosità media o moderata (Em)
- Area a pericolosità media o moderata (Vm)
- Area a pericolosità molto elevata (Ee)
- Area a pericolosità molto elevata o elevata (Va)
- Area di conoide attivo non protetta (Ca)
- Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
- Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
- Area di frana attiva (Fa)
- Area di frana quiescente (Fq)
- Area di frana stabilizzata (Fs)

Idrografia

- Reticolo idrografico principale
- Fiumi afferenti ai laghi per un tratto di 10 km
- Ghiacciai e nevai perenni
- Bacini idrici naturali
- Bacini idrici artificiali
- Bacini idrici da attività estrattive interessanti la falda



























Aree vulnerabili

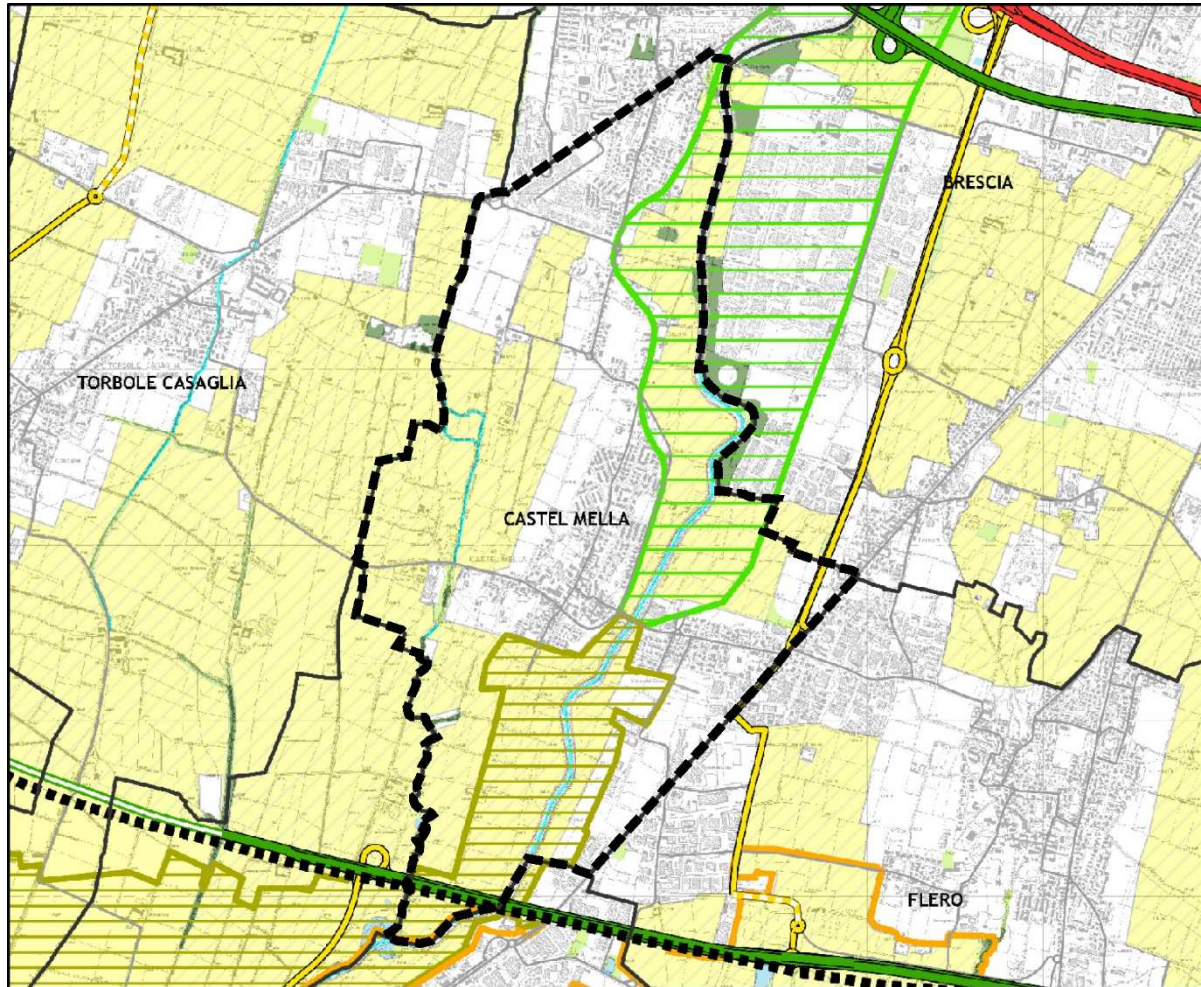
- Aree a vulnerabilità estremamente alta delle acque sotterranee per la presenza di circuiti idrici di tipo carsico ben sviluppati
- Vulnerabilità alta e molto alta della falda
- + Geositi
- Aree Umide della pianura bresciana e degli anfiteatri morenici
- Fontanili
- ▲ Pozzo
- Sorgente



PTCP - Tavola 4 - Rete Ecologica Provinciale - Scala 1:50.000

Legenda

 Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale	 Aree naturali di completamento	 Metropolitana
 Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano	 Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	 Metropolitana in progetto
 Corridoi ecologici secondari	 Ambiti dei fontanili	 Linee ferroviarie metropolitane
 Corridoi locali	 Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema	 Linee ferroviarie di progetto
 Varchi RER defframmentare	 Rete Natura 2000	 AC/AV  Ferrovia storica
 entrambi	 Elementi di primo livello della RER	 Confini comunali
 varco da tenere	 Parchi regionali nazionali	 Confine provinciale
 Varchi REP Delimitazione varco	 Reticolo idrico principale	
 Diretrice di permeabilità del varco	 Viabilità locale	
 Fronti problematici all'interno dei corridoi ecologici	 Viabilità primaria	
 Principali punti di conflitto della rete con le infrastrutture prioritarie	 Viabilità da potenziare a primaria	
 Aree problematiche all'interno dei corridoi ecologici	 Viabilità principale	
 Diretrici di collegamento esterno	 Viabilità da potenziare a principale	
 Principali ecosistemi lacustri	 Viabilità principale (di progetto)	
 Zone umide	 Viabilità secondaria	
 Aree ad elevato valore naturalistico	 Viabilità da potenziare a secondaria	
 Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda	 Viabilità secondaria (di progetto)	



PTCP - Tavola 5 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Scala 1:40.000 (Scala originale 1:25.000)

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

Alpeggi

Controdeduzione osservazione n° 345/2014/140/1

Ambiti di valore ambientale-naturalistico

Parchi nazionali

PLIS

Parchi regionali

Riserve naturali

Parchi naturali

Sic

ZPS

Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano

Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale

Ecosistemi acquatici (DUSAF)

Boschi (DUSAF e PIF)

Aree sterili

Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica

Laghi

Ambiti di valore paesistico

Ambiti di valore paesistico ambientale

Ambiti elevata naturalità art.17 PPR

Aree A- PTR Montichiari

Confini amministrativi comunali

Ambiti estrattivi

Viabilità locale

Viabilità primaria

Viabilità da potenziare a primaria

Viabilità principale

Viabilità da potenziare a principale

Viabilità principale (di progetto)

Viabilità secondaria

Viabilità da potenziare a secondaria

Viabilità secondaria (di progetto)

Metropolitana

Metropolitana in progetto

Linee ferroviarie metropolitane

Linee ferroviarie di progetto

AV/AC Ferrovia storica

Interscambi tra rete della viabilità e sistemi di trasporto pubblico

Nodi logistici di livello sovra-provinciale; Nodi logistici di livello locale

Stazioni Ferroviarie

Nodo del trasporto pubblico

Fermate metropolitana

Aeroporti esistenti

3.2. Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana

Il Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana della Provincia di Brescia è stato approvato con DCP n. 27 del 24/09/2007 e successivamente modificato e aggiornato con successive delibere (DCP n. 18 del 31/03/2009, DCP n. 43 del 27/09/2010, DCP n. 19 del 30/05/2011 e DCP n. 47 del 23/12/2015). La tavola 2 "Classificazione tecnico funzionale della rete stradale esistente" individua all'interno del territorio comunale quattro tracciati viari di competenza provinciale:

SP BS 235 ORCEANA: classificata come "strada di tipo E";

SP 35 CASTELMELLA-RONCADELLE: classificata come "strada di tipo F";

SP 74 TORBOLE CASAGLIA-CASTELMELLA-SPIX: classificata come "strada di tipo F";

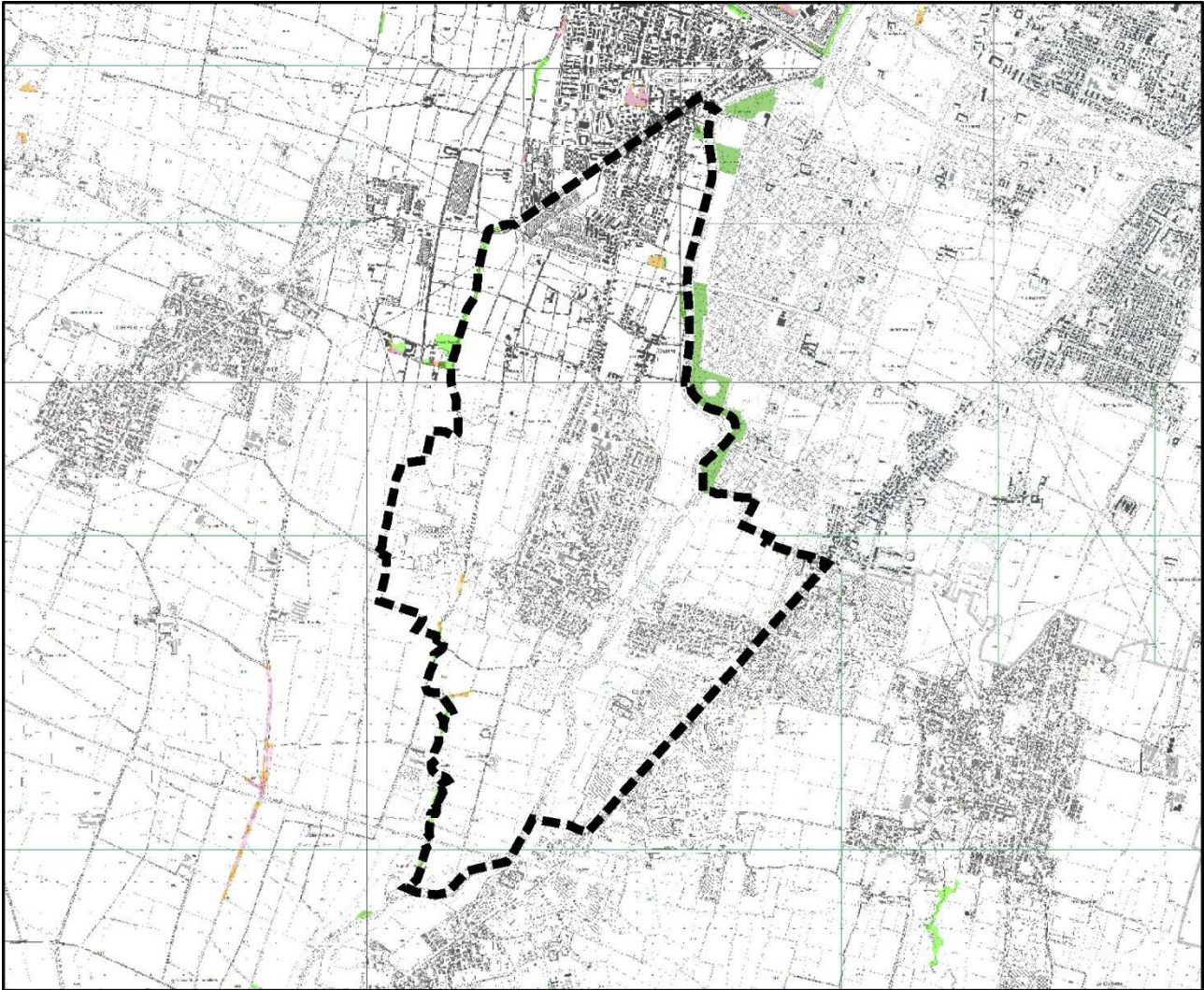
SP IX BRESCIA-QUINZANO: classificata come "strada di tipo F".

È presente, inoltre, un tratto della Tangenziale ovest.

3.3. Piano di indirizzo forestale

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Brescia è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.26 del 20 aprile 2009; successivamente, il Piano ha subito alcune rettifiche (D.D. n.1943 del 10/09/2009) e modifiche (d.G.P. n. 462 del 21/09/2009, d.G.P. n. 185 del 23/04/2010 e D.C.P. n.49 del 16/11/2012).

Si evidenziano la presenza di alcune limitate superfici boscate non trasformabili e di altre trasformabili o trasformabili per pubblica utilità.



PIF - Provincia di Brescia - Scala 1:45.000 (elaborazione propria - fonte shapefile: Provincia di Brescia)

Legenda

- Boschi non trasformabili
- Boschi trasformabili per pubblica utilità

Boschi trasformabili - Rapporto di compensazione

- 1:1
- 1:2
- 1:3
- 1:4
- 1:5

4. DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Come anticipato, la variante analizzata dal presente documento ha carattere generale e propone modifiche al Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno avviare la procedura di variante al fine di modificare il PGT sulla base dei propri obiettivi di pianificazione del territorio, anche in conformità della normativa statale e regionale sopravvenuta in materia e degli strumenti di pianificazione sovraordinata in vigore.

Gli elementi di variante sono quindi riassumibili in:

- adeguamento alla vigente legislazione in materia edilizia e di governo del territorio ed agli strumenti di pianificazione sovraordinata;
- varianti cartografiche generali e puntuali;
- varianti normative generali e puntuali.

4.1. Adeguamento alla vigente legislazione in materia edilizia e di governo del territorio ed agli strumenti di pianificazione sovraordinata

4.1.1. Disposizioni Regionali principali

Consumo di suolo

La Legge Regionale n. 31/2014 e s.m.i. *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato* introduce nel quadro normativo e pianificatorio regionale elementi mirati alla minimizzazione del consumo di suolo ed all'orientamento degli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate, dismesse o sottoutilizzate da riqualificare. Nell'attuale fase transitoria, cioè fino all'adeguamento della pianificazione regionale e provinciale ai nuovi criteri introdotti, *i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.*

Posto che attualmente permane il regime transitorio della LR 31/2014, la proposta di variante risulta conforme alle disposizioni normative, in quanto assicura un Bilancio Ecologico del Suolo inferiore a zero, come evidenziato nel capitolo 5.

Relativamente alla tematica del contenimento del consumo di suolo nella variante in esame si propongono anche alcune iniziative di riconversione e riuso del patrimonio edilizio esistente degradato o dismesso, al fine di promuovere la riqualificazione del tessuto urbano consolidato.

Disposizioni per il settore commerciale

L'evoluzione normativa avvenuta successivamente all'entrata in vigore del PGT vigente, ed in particolare la d.g.r. 1193 del 20/12/2013, ha comportato la necessità di adeguare le norme tecniche di attuazione in tema di definizione e localizzazione sul territorio delle attività commerciali.

Le principali tematiche di adeguamento sono:

- introduzione delle categorie merceologiche di vendita congiunta ingrosso/dettaglio e modalità di computo per alcune categorie merceologiche;
- eliminazione delle soglie dimensionali interne alla categoria delle medie strutture di vendita ed esclusione motivata da criticità urbanistiche o esigenze di interesse pubblico e generale;
- esclusione delle grandi strutture di vendita motivata da criticità urbanistiche o esigenze di interesse pubblico e generale;
- la definizione delle attività commerciali svolte senza concorso di pubblico e senza magazzino per lo stoccaggio delle merci;
- la definizione dei casi in cui la somministrazione di alimenti e bevande derivante da altra attività principale, produttiva o commerciale, non costituisce pubblico esercizio.

La variante generale ha quindi introdotto i necessari adeguamenti nelle norme tecniche di attuazione sia del documento di piano sia del piano delle regole.

Sull'intero territorio comunale non è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita, considerato da una parte che le politiche commerciali dell'Amministrazione intendono privilegiare la vendita al dettaglio di tipo locale, e dall'altra che le dimensioni del centro abitato e la popolazione residente e gravitante sul Comune non sono adeguate a sopportare il carico urbanistico indotto da tali attività.

Pressoché sull'intero territorio comunale è ammessa la localizzazione di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con le soglie dimensionali definite, valutata positivamente la compatibilità funzionale e l'assenza di motivazioni ostative urbanistiche e/o di carattere generale.

Gioco d'azzardo lecito

La Legge Regionale n. 8 del 21 ottobre 2013, pubblicata sul BURL n. 43 del 22/10/2013, reca disposizioni finalizzate alla prevenzione e al contrasto di forme di dipendenza dal gioco d'azzardo patologico (GAP), nonché al trattamento e al recupero delle persone che ne sono affette e al supporto delle loro famiglie.

La legge prevede inoltre misure volte a contenere l'impatto negativo delle attività connesse alla pratica del gioco d'azzardo lecito sulla sicurezza urbana, la viabilità, l'inquinamento acustico e il governo del territorio.

Alla realizzazione di tali finalità concorrono: i Comuni, le ASL, i soggetti del terzo settore e gli enti accreditati per i servizi nell'area delle dipendenze, le associazioni di rappresentanza delle imprese e degli operatori di settore e le associazioni di tutela dei diritti di consumatori e utenti.

A livello urbanistico, i comuni sono chiamati ad adeguare i propri PGT recependo il divieto, imposto dalla normativa, di nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado; luoghi di culto; impianti sportivi; strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito

sanitario o sociosanitario; strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.

Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 4.2, alla DGR X/1274/2014, tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

La variante generale, oltre ad introdurre tali disposizioni nella normativa di piano, integra la cartografia con un apposito elaborato nel Piano delle Regole: la tavola T03PR *Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito* alla scala 1:5000, nella quale sono individuati i luoghi sensibili definiti ex lege presenti sul territorio, considerando inoltre anche ambulatori e farmacie, e le relative distanze da rispettare.

Fondo Regionale Aree Verdi ex art. 43, c. 2 bis LR 12/2005

In attuazione dell'art. 43, comma 2-bis, della l.r. n. 12 del 2005, Regione Lombardia ha istituito un fondo da alimentare mediante le maggiorazioni dei contributi di costruzione applicate agli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto. Tali interventi sono infatti assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5% ed un massimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

A tal fine si intendono ad oggi valide le aree individuate nello strato DUSAF - Uso del suolo 2005-2007, scaricabili dal Geoportale regionale.

Il 10 febbraio 2010, la Giunta regionale, con d.g.r. n. 11297 ha approvato specifiche linee guida relative all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 2 bis e le modalità di gestione di un fondo finanziario denominato "Fondo Aree Verdi" la cui finalità è sostenere la realizzazione di interventi che perseguano obiettivi di sviluppo territoriale e di salvaguardia e valorizzazione del sistema rurale-paesistico-ambientale, in particolare mediante la valorizzazione dei contesti agricoli, forestali, naturali e paesaggistici e con attenzione al recupero delle aree degradate.

Il Fondo è alimentato da:

- risorse regionali
- proventi delle maggiorazioni dei contributi di costruzione derivanti da interventi in aree ricadenti in:
 - accordi di programma o programmi integrati di intervento di interesse regionale
 - Comuni capoluogo di provincia
 - parchi regionali e nazionali
- proventi delle maggiorazioni che i comuni non capoluogo di provincia decidano di destinare al fondo.

A livello urbanistico il PGT è stato integrato con un apposito elaborato cartografico nel Documento di Piano, la tavola P24 *Individuazione delle aree agricole nello stato di fatto* alla scala 1:5.000, nella quale sono individuate le aree che in caso di trasformazione devono applicare la maggiorazione del contributo di costruzione.

4.1.2. Disposizioni Provinciali

Ambiti agricoli di interesse strategico

Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui dell'art. 15, comma 4, della LR 12/05. Tale individuazione riguarda il suolo agricolo, ovvero l'insieme delle aree di fatto utilizzate per l'attività agricola e quelle, comunque libere da edificazioni e infrastrutture,

suscettibili di utilizzazione agricola, ad esclusione delle attività forestali. Essa discende dall'interazione tra la fertilità dei suoli, le componenti dominanti di uso agricolo e la rilevanza socio-economica e turistico-ricreativa delle attività agricole nei marco-sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna differenziando gli ambiti agricoli in base alle peculiarità di ciascuno di essi:

- a) l'ambito della pianura per l'elevata capacità d'uso dei suoli;
- b) l'ambito collinare e lacustre per la presenza di colture legnose di pregio;
- c) l'ambito montano a sua volta distinto negli orizzonti di fondovalle, di versante e alta quota:
 - I. nel fondovalle sono riprodotte in scala ridotta le condizioni della pianura e l'obiettivo specifico è tutelare le aziende e i fondi esistenti, anche come fattore complementare e funzionale alla tutela delle produzioni tipiche che si ottengono negli alpeggi d'alta quota;
 - II. sui versanti, l'attività agricola è caratterizzata da un valore agroforestale e da estensioni inferiori, tuttavia gli ambiti di maggiori dimensioni, di norma superiori a quattro ettari, consentono il mantenimento di un'agricoltura professionale che allo stesso tempo è fonte di reddito, di tutela del paesaggio e biodiversità. In condizioni favorevoli sono inoltre presenti colture arboree di pregio (es. vigenti, castagneti da frutto) o colture tipiche locali;
 - III. gli alpeggi di alta quota, utilizzati tra giugno e settembre, che oltre a mantenere i pascoli e gli spazi aperti e la biodiversità, costituiscono la base delle produzioni tipiche di qualità in connessione con le aziende di versante e fondovalle.

Ad eccezione degli alpeggi sono escluse dagli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico le aree agricole presenti in ambiti di elevata naturalità dove prevale il regime di tutela paesaggistica.

I comuni all'atto della redazione del PGT individuano le aree destinate all'attività agricola nel rispetto degli ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP, con la facoltà di apportare rettifiche precisazioni e miglioramenti sulla base di oggettive risultanze alla scala locale:

- a) connesse al riconoscimento degli insediamenti esistenti o di tessuti insediativi radi oggetto di possibile densificazione e all'individuazione di aree di prevalente valore paesistico-ambientale o ecologiche o aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- b) per la correzione di errori nel passaggio alla scala comunale sulla base dello stato dei luoghi e dello stato di fatto della pianificazione comunale;
- c) volte a migliorare l'interazione con il tessuto urbano consolidato in presenza di margini sfrangiati da riqualificare e di tessuti agricoli parcellizzati in condizioni di degrado ambientale e paesaggistico, che non variano in diminuzione la superficie complessiva degli Ambiti Agricoli a connotazione strategica di cui ai precedenti articoli;

Nei casi di cui al comma 1 per l'approvazione del piano delle Regole si applicano anche i commi 5 e 7 dell'art. 13 della LR 12/05.

Il piano delle regole individua e caratterizza le aree destinate all'agricoltura sulla base di un approfondito studio dei caratteri del tessuto rurale produttivo comunale, sia negli aspetti socioeconomici e culturali che in quelli territoriali, ambientali, naturalistici e paesaggistici, complementari e integrativi alla funzione produttiva agricola.

A livello urbanistico il PGT è stato adeguato integrando la cartografia con un apposito elaborato nel Piano delle Regole: la tavola *P5 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* alla scala 1:5.000, nella quale sono individuate le aree escluse ai sensi dell'art. 75 comma 3 della normativa del PTCP di seguito riportato.

Non sono qualificate fra gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, anche se rappresentate alla tavola 5 del PTCP:

- a) le aree per infrastrutture a rete di livello comunale e sovra comunale, i servizi tecnologici che per loro natura devono essere collocati ad adeguata distanza dalle aree abitate;*
- b) le aree per gli impianti e le attività la cui localizzazione è sempre ammessa dalla legge anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti ovvero è prevista dai piani settoriali sovraordinati, limitatamente alla durata, qualora prevista, della relativa autorizzazione;*
- c) tutte le porzioni interamente intercluse nel tessuto urbano consolidato, intercluse tra infrastrutture stradali e margini urbani per c.a 20.000 m di superficie ovvero quelle frammentate, per almeno tre lati o 2/3 del perimetro, da tessuti urbani edificati e compatti che non eccedano la dimensione areale di 5.000 m²;*
- d) le aree nei territori dei parchi nazionali, parchi naturali regionali e riserve naturali;*
- e) le previsioni dei PGT approvati e compatibili con il PTCP alla data di efficacia del presente piano.*

Con riferimento alla lettera a) sono state individuate le aree interessanti infrastrutture (in particolare di tipo stradale) esistenti e previste.

Con riferimento alla lettera e) sono state individuate le aree interessanti:

- Ambiti di Trasformazione già previsti dal PGT vigente;
- Aree per servizi pubblici esistenti e di progetto contenuti nel PGT vigente;
- Ambiti consolidati residenziali, produttivi e terziari interni al tessuto urbano consolidato vigente;
- Aree di riconversione e lotti di completamento interni al tessuto urbano consolidato vigente;
- Aree idriche e Verde Urbano di Salvaguardia interni al tessuto urbano consolidato vigente.

4.2. Varianti cartografiche

Per poter procedere ad analizzare gli effetti significativi sull'ambiente, sul paesaggio, sul patrimonio culturale e sulla salute umana derivanti dall'attuazione della Variante al Piano di Governo del Territorio risulta indispensabile descrivere le proposte di modifica delle previsioni territoriali cartografiche e normative che, a seguito di proposte avanzate dall'Amministrazione comunale e di istanze pervenute, sono oggetto di valutazione.

Alla descrizione di ogni variante si accompagna un prospetto sintetico delle principali interferenze con le tematiche di interesse ambientale rilevate rispetto ai principali strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale. Le interferenze delle varianti n. 6, 7 e 9 non vengono esaminate in quanto propongono stralci di previsioni edificatorie e di trasformazione già previste dal PGT vigente. Per ogni variante si riporta inoltre un prospetto sintetico delle interferenze con le tematiche di interesse ambientale rilevate al livello comunale, in particolare:

- la collocazione rispetto al Tessuto Urbano Consolidato;
- i vincoli amministrativi e sovraordinati eventualmente riscontrabili;
- le classi finali di sensibilità paesistica;
- la classe di Fattibilità geologica vigente;
- la presenza del Reticolo Idrico Minore;
- la classe di Zonizzazione Acustica;
- le dotazioni urbanizzative eventualmente rilevate.

Oltre alle modifiche descritte nel presente paragrafo si evidenzia che la variante propone la completa trasposizione della cartografia di piano sul database topografico, in conformità all'art. 3, c. 2, della L.R. n.12/2005; è quindi possibile che sussistano alcune variazioni non sostanziali rispetto ai limiti della zonizzazione vigente, dovute proprio ai nuovi riferimenti cartografici.

Si è provveduto, inoltre, ad aggiornare la cartografia di piano secondo lo stato di attuazione più recente dei piani attuativi, dei Permessi di Costruire Convenzionati e degli Ambiti di Trasformazione.

Variante n. 1

Il PGT vigente individua per un'area di circa 79.000 mq, localizzata in via Renolda, la trasformazione mediante un piano attuativo, già convenzionato. Tale previsione comprende aree a destinazione residenziale, commerciale, alberghiera e per servizi e la realizzazione di una struttura sportiva natatoria di interesse pubblico sovracomunale.

I pesi insediativi vigenti sono indicativamente i seguenti:

- area alberghiera: ST 11.000 mq; SL potenziale 11.000 mq;
- area commerciale: ST 11.000 mq; SL potenziale 11.000 mq;
- area residenziale: ST 17.000 mq; Volume potenziale 17.000 mc;
- area impianto natatorio: ST 13.800 mq; SL 4.900 mq.

Ad oggi la previsione non è stata attuata pertanto, preso atto che non sussistono più le finalità pubbliche di trasformazione dell'area, si propone di stralciare il comparto vigente ed individuare sull'area un nuovo Ambito di Trasformazione a destinazione produttiva in continuità con il tessuto urbano consolidato adiacente in lato nord.

Il nuovo ambito, denominato PA 14 ha una superficie territoriale di circa 64.400 mq, con una potenzialità edificatoria pari a 1,00 mq/mq di Superficie Lorda.

Al fine di limitare l'impatto delle nuove attività produttive che potranno insediarsi nell'ambito nei confronti dei fabbricati residenziali posti ad est, è previsto l'obbligo di mantenere una fascia verde di mitigazione, con profondità minima di 25 m, lungo tutto il lato orientale del comparto.

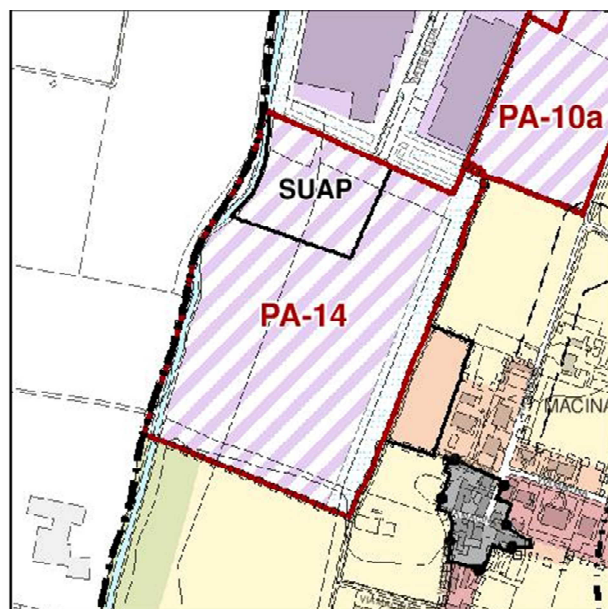
Per la valutazione degli effetti ambientali derivanti dalla variante si deve tenere in debita considerazione che l'impatto della previsione vigente è già stata acquisita nella Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito della procedura di approvazione del PGT vigente; pertanto, gli effetti della nuova area produttiva proposta in variante devono essere considerati solo se incrementali rispetto a quanto già valutato.

L'ambito deve essere obbligatoriamente sottoposto a specifica procedura di valutazione ambientale strategica o relativa verifica di assoggettabilità in sede di pianificazione attuativa.

Contestualmente si propone di riconoscere nel PGT la procedura di SUAP in variante ex art. 8 DPR 160/2010 di cui alla richiesta prot. 2441 in data 13/02/2020. Tale SUAP interessa un'area di circa 12.500 mq al limite nord-ovest del comparto e la valutazione degli impatti ambientali sarà espletata con una specifica procedura di valutazione ambientale strategica.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale

Elementi di secondo livello della RER

PTCP

Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Ambiti a prevalente destinazione residenziale previsti Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale previsti Insediamenti turistico-ricettivi comunali e sovracomunali previsti	Altre aree impegnate da PGT vigenti	Ambiti rurali di frangia urbana Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	SI

Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Zonizzazione Acustica	Sistema urbanizzativo	
a	b	c						1	2
	X		-	2, 3, 4	3, 4	SI	Classe 3 e 4		

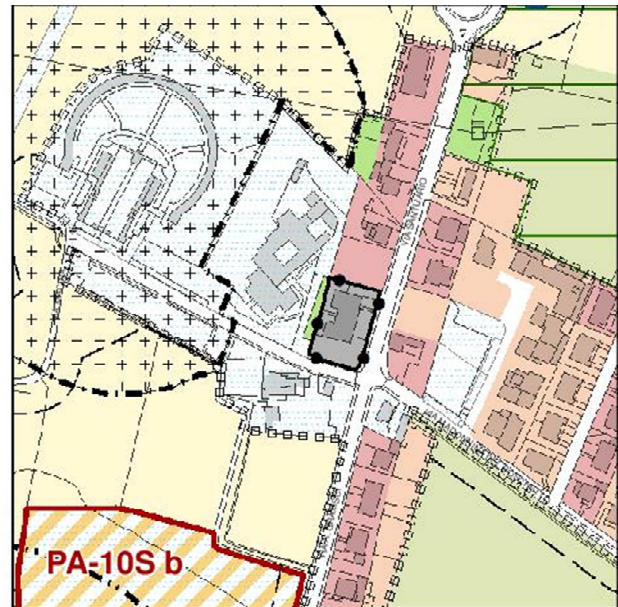
a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque

Variante n. 2

La variante interessa un'area di 235 mq, localizzata in via Madonna del Boschetto e individuata all'interno degli ambiti destinati a servizi pubblici, in particolare tra le S1 - Aree per l'istruzione. Stante il venir meno dell'interesse pubblico al mantenimento della superficie in oggetto tra le aree destinate a servizio, si propone la classificazione in ambito VP – Verde privato.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale	
-	

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Insedimenti per servizi comunali o sovracomunali esistenti	Altre aree edificate	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Zonizzazione Acustica	Sistema urbanizzativo	
a	b	c						1	2
X			-	3	3	NO	Classe 2	X	X

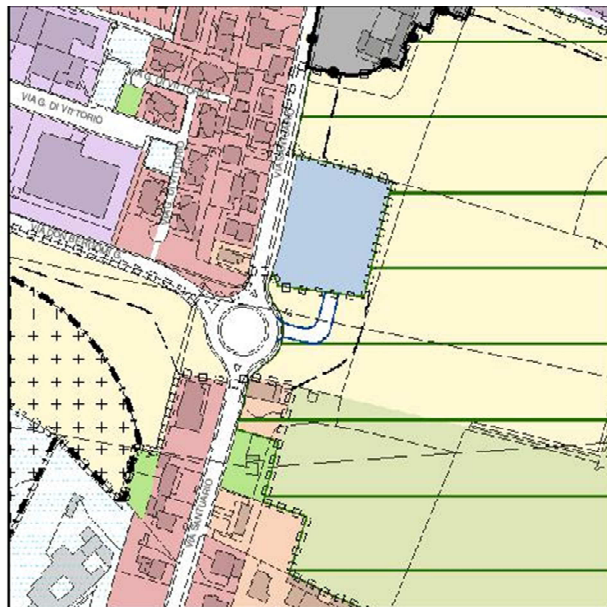
a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque

Variante n. 3

A seguito della richiesta manifestata dalla proprietà degli ambiti commerciali realizzati nel PA-13 e constatato l'effettivo interesse pubblico, la variante prevede la realizzazione di un collegamento stradale diretto tra le attività commerciali esistenti su via Santuario e la rotatoria con via Don Bergomi. Il nuovo tratto viabilistico ha una lunghezza pari a circa 50 m e un sedime complessivo di circa 510 mq che vengono sottratti alle AGR1 - Aree agricole produttive.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale

Elementi di secondo livello della RER
Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

PTCP

Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Rete Verde	Seminativi e prati in rotazione	Corridoi ecologici primari Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale	Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano Fronti problematici all'interno dei corridoi ecologici	SI

Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Zonizzazione Acustica	Sistema urbanizzativo	
a	b	c						1	2
		X	Fascia di rispetto stradale Vincolo paesaggistico-ambientale_D.Lgs.42/2004 Fasce di rispetto impianti tecnologici	4	3	NO	Classe 3	X	X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque

Variante n. 4

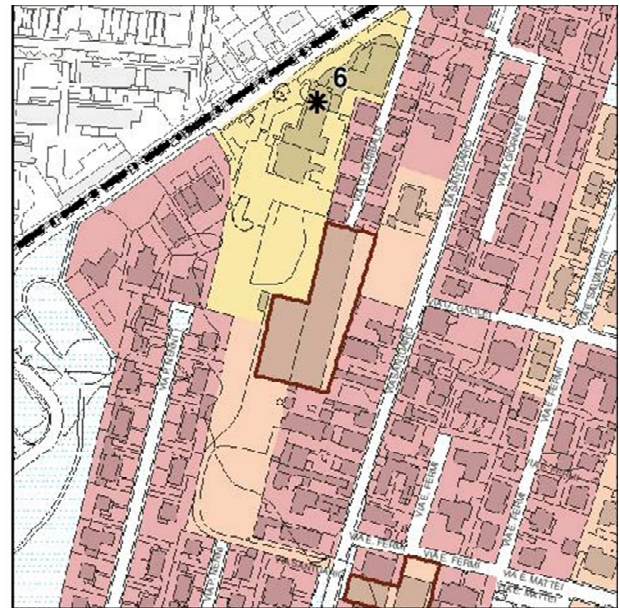
La variante interessa un'area di 4.540 mq, raggiungibile dalle vie Santuario e Garibaldi e individuata dal PGT vigente come ambito D1 - Produttivo esistente.

Sull'area sono presenti dei fabbricati senza alcun pregio architettonico, realizzati a fini produttivi e ormai completamente dismessi.

Considerato il contesto prevalentemente residenziale, si propone la riconversione dell'area a destinazione principale residenziale in conformità al contesto circostante, mediante la predisposizione di un Piano di Recupero unitario.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale

Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

PTCP

Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Ambiti a prevalente destinazione produttiva esistente	Aree produttive realizzate	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

Tessuto Urbano Consolidato	Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Zonizzazione Acustica	Sistema urbanizzativo	
						1	2
X	Fasce di rispetto impianti tecnologici	2	3	NO	Classe 3 e 4	X	X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque

Variante n. 5

La variante interessa alcuni edifici localizzati nel Nucleo Antico di Castel Mella, in via Tito Speri/Via Reccagni, ed è finalizzata ad una maggiore corrispondenza alle caratteristiche dei fabbricati nello stato di fatto. In particolare, si propone il cambio di classificazione:

- dalla categoria A1 alla categoria A2 dell'edificio posto all'incrocio tra via Torbole e via Reccagni;
- dalla categoria A2 alla categoria A3 dell'edificio della medesima proprietà localizzato sulla via Torbole.



P4 - Categorie edifici NAF VIGENTE



P4 - Categorie edifici NAF VARIATA

Rete Ecologica Regionale

Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

PTCP

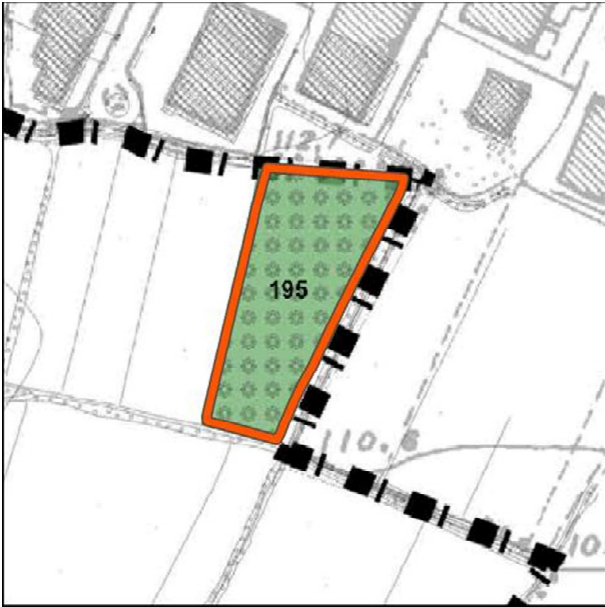
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Ambiti a prevalente destinazione residenziale esistenti Nuclei di antica formazione	Nuclei di antica formazione	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

Tessuto Urbano Consolidato	Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Zonizzazione Acustica	Sistema urbanizzativo	
						1	2
X	Fascia di rispetto fiumi, laghi, stagni e lagune	4	3	NO	Classe 3	X	X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque

Variante n. 6

La variante interessa un'area di 12.954 mq, attualmente individuata nel Piano dei Servizi come S2 c) Attrezzature sportive (n. 195) e destinata all'utilizzo come circuito per la pratica del motocross. Stante il venir meno dell'interesse pubblico al mantenimento della destinazione vigente, la variante propone lo stralcio dell'ambito a servizio e la classificazione quale AGRI1 - Aree agricole produttive.



Piano dei Servizi VIGENTE

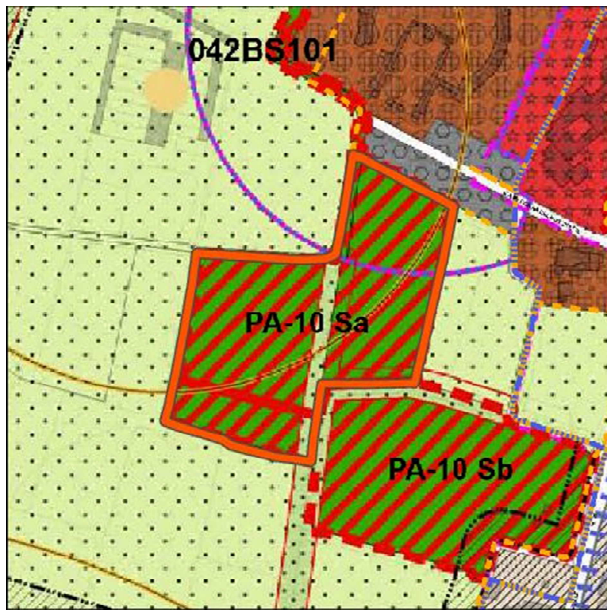


Piano dei Servizi VARIATO

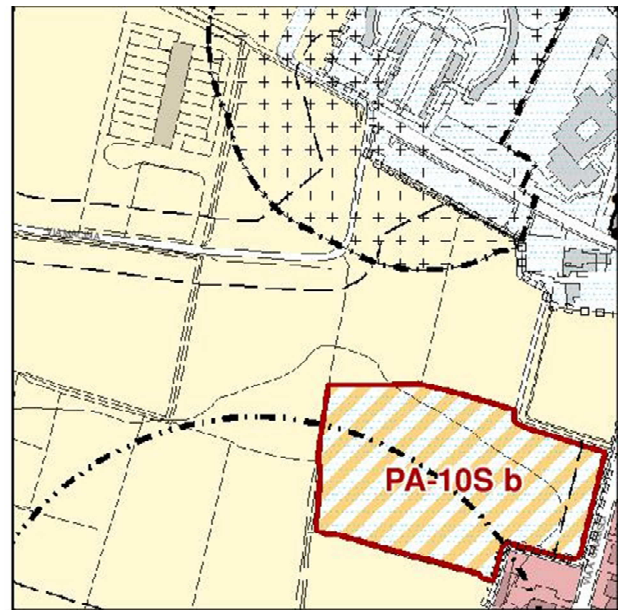
Variante n. 7

Stante il venir meno gli interessi pubblici alla realizzazione delle previsioni, la variante propone lo stralcio totale dell'Ambito di Trasformazione a destinazione servizi pubblici PA 10S a e la riduzione dell'Ambito PA 10S b, a sud del cimitero. L'area stralciata, per una superficie complessiva pari a 21.125 mq, è riclassificata in AGRI1 - Aree agricole produttive e mantiene la sua attuale funzione agricola.

La superficie dell'Ambito di Trasformazione PA 10S b, come risultante dalla variante, è pari a 17.857 mq; contestualmente viene modificata la previsione dei servizi da S1 - Servizi per l'istruzione e S2 - Servizi per il verde a S3 - Attrezzature per l'interesse pubblico o generale.



Piano delle Regole VIGENTE



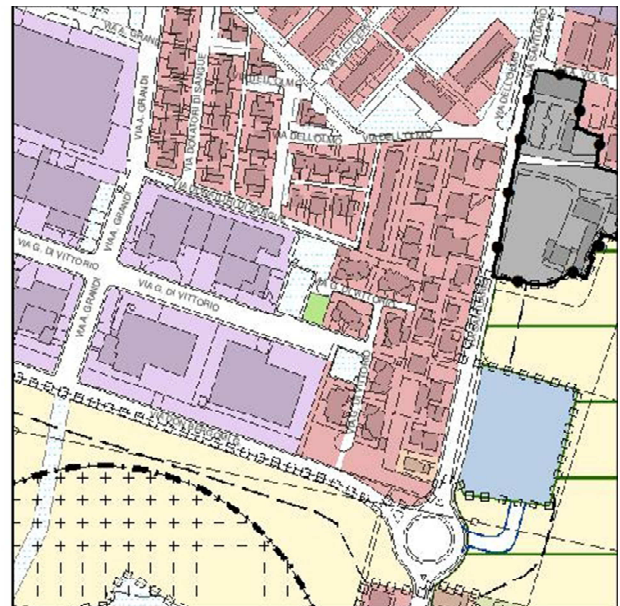
Piano delle Regole VARIATO

Variante n. 8

La variante interessa un'area di 270 mq, localizzata in via Giuseppe di Vittorio e individuata all'interno degli ambiti destinati a servizi pubblici, in particolare tra le S2 - Aree per il verde. Stante il venir meno dell'interesse pubblico al mantenimento della superficie in oggetto tra le aree destinate a servizio, si propone la classificazione in ambito VP – Verde privato finalizzata ad una eventuale futura alienazione.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale
-

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Insedimenti per servizi comunali e sovracomunali esistenti	Altre aree realizzate	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

Tessuto Urbano Consolidato	Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Zonizzazione Acustica	Sistema urbanizzativo	
						a	b
X	Fasce di rispetto impianti tecnologici	2	3	NO	Classe 4	X	X

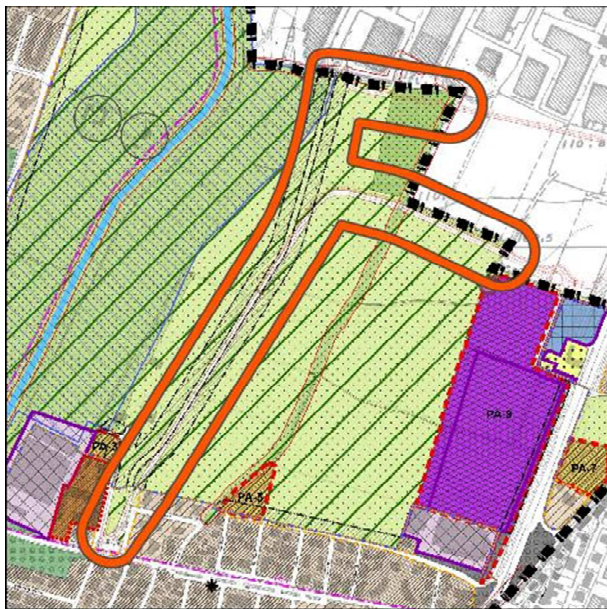
a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque

Variante n. 9

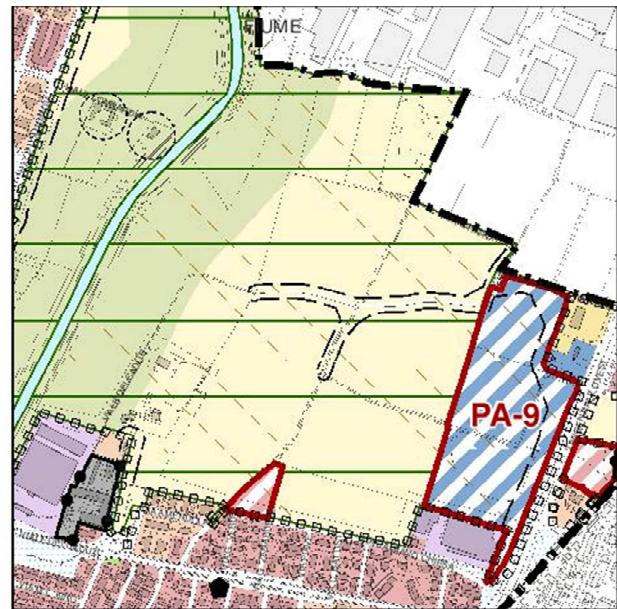
Nel PGT vigente è prevista la realizzazione nella zona orientale del territorio di un sistema di viabilità di connessione tra il viale dei Caduti e il Comune di Brescia.

Stante il venir meno dell'interesse pubblico al mantenimento delle previsioni viabilistiche, anche in relazione alla mancata conferma delle corrispondenti infrastrutture negli strumenti pianificatori del comune adiacente, la variante propone lo stralcio della viabilità in progetto.

L'area stralciata, per una superficie pari a circa 9.540 mq, è riclassificata in AGRI1 - Aree agricole produttive.



Piano delle Regole VIGENTE

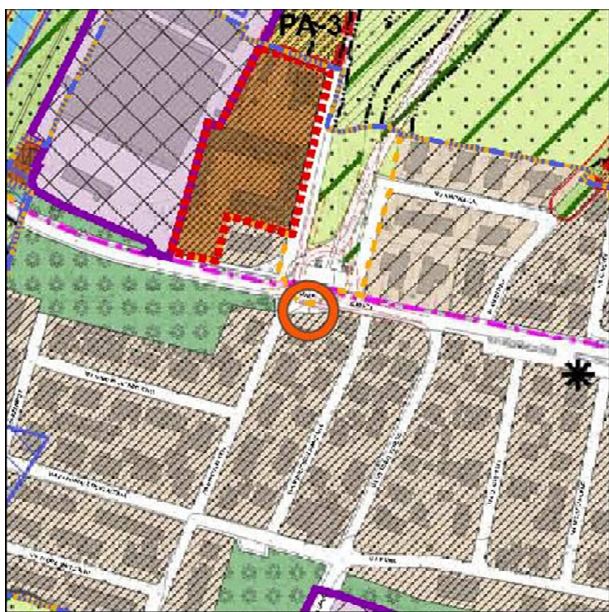


Piano delle Regole VARIATO

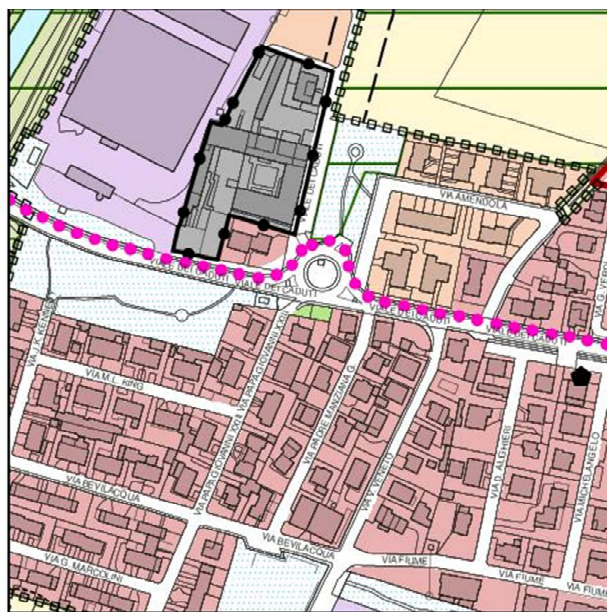
Variante n. 10

La variante interessa un'area di 270 mq, localizzata in via Papa Giovanni XXIII e individuata nel PGT vigente come area destinata alla viabilità. Nello stato di fatto la superficie è costituita da una zona di verde di arredo non attrezzato e da un'area pavimentata di passaggio necessaria all'accesso dell'abitazione adiacente.

Stante il venir meno dell'interesse pubblico al mantenimento della superficie in oggetto tra le aree destinate a servizio, si propone la classificazione in ambito VP – Verde privato, finalizzata ad una eventuale futura alienazione.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale	
Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione	

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Ambiti a prevalente destinazione residenziale esistenti	Altre aree realizzate	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

Tessuto Urbano Consolidato	Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Zonizzazione Acustica	Sistema urbanizzativo	
						a	b
X	Area PCB	2, 3	3b	NO	Classe 3	X	X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque

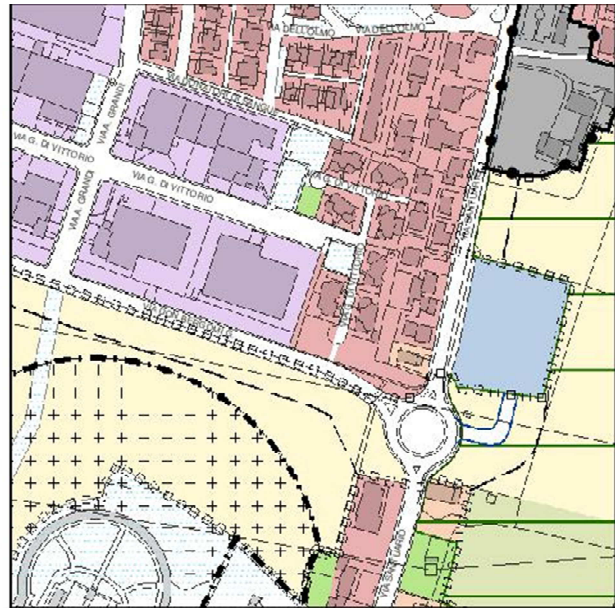
Variante n. 11

La variante interessa un'area localizzata in via Giuseppe di Vittorio; stante il venir meno dell'interesse pubblico al mantenimento del collegamento pedonale esistente e dell'area destinata a viabilità, si propone la classificazione di circa 285 mq (vialetto e viabilità esistente) in ambito R1 – Ambiti residenziali intensivi, finalizzata ad una eventuale futura alienazione.

Al fine di mantenere in ogni caso la possibilità di passaggio pedonale tra le vie Di Vittorio e Don Bergomi, si propone contestualmente di classificare l'area R1 – Ambiti residenziali intensivi (42 mq circa) ad area destinata alla viabilità, in previsione di una futura acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale

-

PTCP

Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Insedimenti per servizi comunali e sovracomunali esistenti	Altre aree realizzate	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

Tessuto Urbano Consolidato	Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Zonizzazione Acustica	Sistema urbanizzativo	
						1	2
X	Fasce di rispetto impianti tecnologici	2	3	NO	Classe 3 - 4	X	X

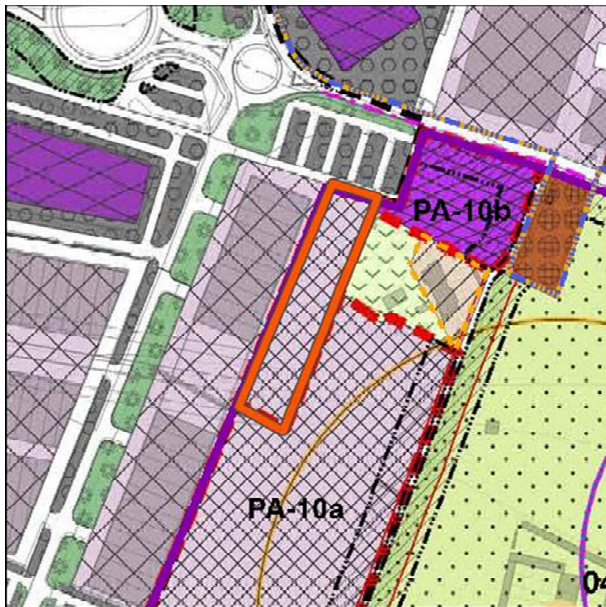
a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque

Variante n. 12

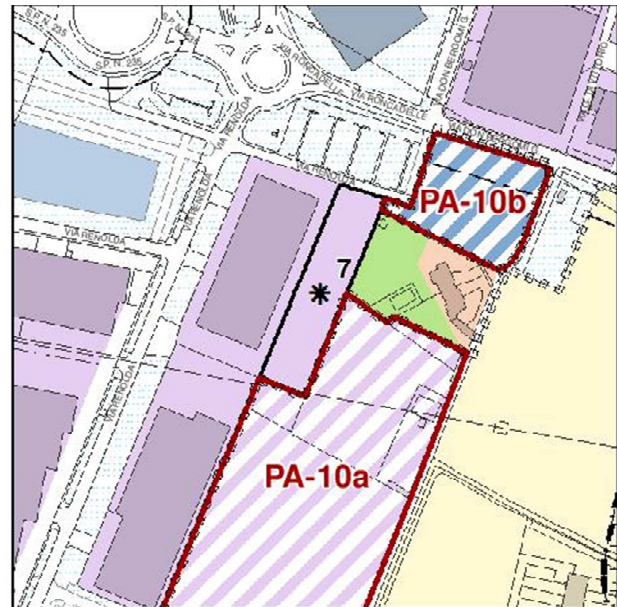
La variante interessa un'area di 5.253 mq, localizzata in via Renolda e individuata nel PGT vigente come parte dell'Ambito di Trasformazione PA 10b, a destinazione produttiva.

Si propone di stralciare dal PA 10b la porzione settentrionale dell'area, per una superficie pari a 4.484 mq, classificandola come P1 - Ambito produttivo e consentendo l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato finalizzata all'annessione al comparto produttivo consolidato confinante in lato ovest.

La restante parte, pari a circa 769 mq, mantiene la previsione produttiva e viene inserita nell'Ambito di Trasformazione PA 10a.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale	
Elementi di secondo livello della RER	

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Ambiti a prevalente destinazione produttiva Previsti Ambiti produttivi comunali	Aree produttive impegnate da PGT vigenti	-	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

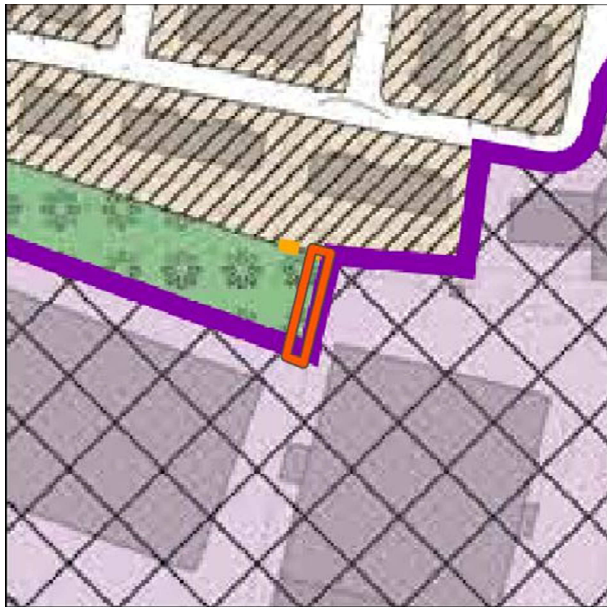
Tessuto Urbano Consolidato	Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Zonizzazione Acustica	Sistema urbanizzativo	
						1	2
a b c	Elettrodotta su tralicci	2	3	-	Classe 5		

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque

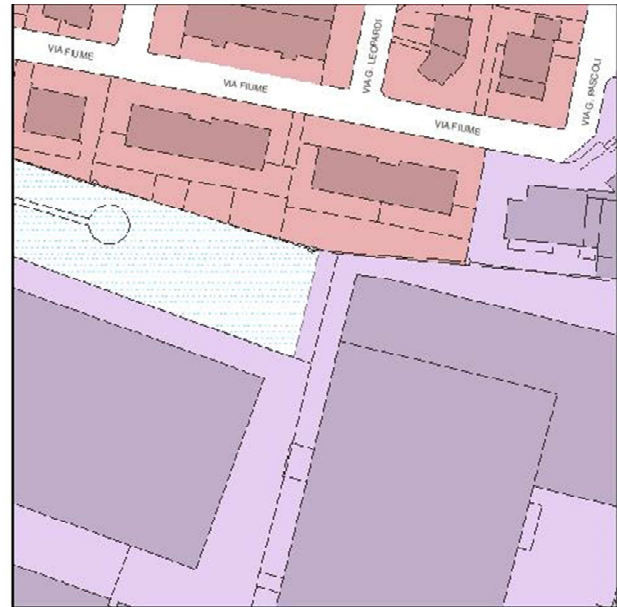
Variante n. 13

La variante interessa un'area di circa 130 mq, adiacente ad immobili a destinazione produttiva in via Quinzano e individuata all'interno degli ambiti destinati a servizi pubblici, in particolare tra le S2 - Aree per il verde.

Stante il venir meno dell'interesse pubblico al mantenimento della superficie in oggetto tra le aree destinate a servizio, si propone la classificazione in ambito P1 - Ambiti produttivi, finalizzata ad una eventuale futura alienazione.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale

-

PTCP

Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Insedimenti per servizi comunali e sovracomunali esistenti	Altre aree realizzate	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

Tessuto Urbano Consolidato	Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Zonizzazione Acustica	Sistema urbanizzativo	
						1	2
a							
X	-	2	3	NO	Classe 4	X	X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque

4.3. Varianti normative

4.3.1. Modifiche generali comuni ai tre documenti del PGT

- **Art. 4** - Razionalizzazione e aggiornamento delle definizioni di indici e parametri urbanistici e edilizi in coordinamento con le Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.
- **Art. 5** - Ridefinizione delle modalità di intervento secondo le modifiche alla normativa sovraordinata, statale e regionale, derivanti dai provvedimenti in materia edilizia ed urbanistica: aggiornamento delle definizioni di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.
- **Art. 6** – Ridefinizione e aggiornamento delle destinazioni d'uso secondo normativa vigente, in particolare relativamente alle destinazioni turistiche, commerciali, agricole zootecniche. In particolare: al paragrafo 3 - commerciali sono state introdotte la definizione di attività di vendita svolta in via telematica, la normativa di restrizione sui phone center e sugli apparecchi per il gioco d'azzardo.
- **Art. 7** – Ridefinizione degli interventi di cambio di destinazione d'uso, in conformità alla normativa regionale, e delle dotazioni minime di servizi pubblici da garantire.
- **Art. 8** – Ridefinizione dei contenuti minimi delle modalità di intervento mediante Piano Attuativo e Permesso di Costruire convenzionato.
- **Art. 11** – Aggiornamento della disciplina sul contributo di costruzione e relative riduzioni, ai sensi della normativa vigente.
- **Art. 13** - Specifiche riguardanti i parametri minimi per i servizi pubblici indotti e ridefinizione in riduzione dei servizi pubblici di qualità.
- **Art. 20** – Semplificazione e aggiornamento della normativa paesistica in accordo con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale Lombardia e Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Brescia.
- **Art. 22** – Aggiornamento della normativa in materia commerciale in conformità alla legislazione vigente, comunitaria, statale e regionale.
- **Art. 23** – Razionalizzazione e aggiornamento della normativa in materia ambientale da osservare in caso di trasformazione urbanistica e edilizia.

4.3.2. Modifiche specifiche per il Piano delle Regole

- Razionalizzazione complessiva della normativa di tutte le zone urbanistiche per facilitarne lettura ed applicazione introducendo tra l'altro: il criterio di indifferenza funzionale con il quale sono meno stringenti i limiti all'interscambiabilità delle destinazioni funzionali ammesse; il ricorso mirato al Permesso di Costruire Convenzionato nei casi di incremento sostanziale del carico urbanistico, per il quale sono necessarie le dotazioni di servizi pubblici indotti e aggiuntivi.
- **Art. 27** – Introduzione di alcune norme generali relative a sopralzi, aree ludiche, edifici accessori alla residenza, ristrutturazioni edilizie e installazione di pannelli solari e fotovoltaici.
- **Art. 29** – Revisione della disciplina di intervento nel Nucleo di Antica Formazione – zona A, orientata ad una generale semplificazione e maggiore funzionalità degli interventi di recupero e mantenimento del tessuto storico, anche attraverso l'incentivazione alla localizzazione di attività economiche compatibili con la residenza.
- **Art. 37** – Razionalizzazione della normativa delle aree extraurbane, agricole e di valore paesaggistico ed ambientale, ed introduzione della disciplina per i cambi di destinazione d'uso finalizzati al recupero di fabbricati agricoli dismessi.

4.3.3. Modifiche specifiche per il Documento di Piano

- Razionalizzazione complessiva della normativa di tutte gli ambiti per facilitarne lettura ed applicazione.
- **Art. 8** – Introduzione della possibilità di attuare per stralci i piani attuativi degli ambiti di trasformazione, garantendo comunque la corretta progettazione e realizzazione delle urbanizzazioni di interesse generale.

5. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

La L.R. n. 31/2014 e s.m.i. “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato” introduce nella normativa regionale il concetto di bilancio ecologico del suolo quale *differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.*

L’art. 5 comma 4 stabilisce che, fino all’adeguamento del PGT ai contenuti dei nuovi piani sovraordinati risultanti dall’applicazione delle disposizioni della legge stessa, *i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero [...] riferito alle previsioni del PGT vigente.*

Si riporta di seguito la comparazione tra il consumo di suolo previsto dal PGT vigente (aggiornato alla data di entrata in vigore della L.R. n. 31/2014, quindi escludendo gli ambiti di trasformazione già convenzionati (PA 1, 3 e 13) e quello previsto a seguito della valutazione delle istanze ricevute nella fase di avvio del procedimento di variante al PGT e delle iniziative ed obiettivi dell’Amministrazione comunale. Ai sensi della L.R. 31/2014 e s.m.i., il consumo di suolo è inteso come la *trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l’attività agrosilvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali.*

I dati relativi alla variante al PGT proposta tengono conto delle superfici trasformate per la prima volta da suolo agricolo a urbanizzabile e viceversa.

Per quanto riguarda, quindi, il *consumo di suolo* ai sensi dell’art. 2 comma 1 della L.R. n. 31/2014 e s.m.i., indipendentemente dalle modalità di computo definite dal PTCP vigente, la variante comporta le seguenti modifiche:

- le varianti n. 1, 2, 4, 5, 8, 10, 11, 12 e 13 non comportano nuovo consumo di suolo, in quanto interessano modifiche interne al tessuto consolidato o di aree già trasformabili;
- la variante n. 3 introduce una previsione viabilistica che determina la trasformazione di circa 510 mq di suolo agricolo;
- le varianti n. 6, 7 e 9 comportano una significativa riduzione della superficie urbanizzabile, stralciando previsioni edificatorie riguardanti aree esterne al tessuto consolidato e non ancora urbanizzate.

Variante	Destinazione PGT vigente	Destinazione proposta dalla variante	Variazione della superficie urbanizzabile (mq)
6	Servizio pubblico – Attrezzature sportive	AGRI1 - Aree agricole produttive	-12.954
7	AdT PA 10 Sa e PA 10 Sb – Ambiti di Trasformazione	AGRI1 - Aree agricole produttive	-21.125
9	Infrastrutture stradali	AGRI1 - Aree agricole produttive	-9.540
3	AGRI1 - Aree agricole produttive	Infrastrutture stradali	+510
TOTALE			-43.109

- La superficie urbanizzabile stralciata dalle modifiche proposte è pari a 42.599 mq
- La superficie a nuova trasformazione prevista è pari a 510 mq
- La riduzione del suolo urbanizzabile (e impermeabilizzabile) è quindi pari a **43.109 mq**

BILANCIO ALTRE FUNZIONI URBANE

	DESTINAZIONE	VIGENTE	VARIANTE 2020
ADT PA 8	produttiva	0	0
ADT PA 9	commerciale	62.000	62.000
ADT PA 10	produttiva commerciale	34.303	39.600
ADT PA 10S	servizi	41.400	20.275*
ADT PA 11	produttiva	4.500	4.500
ADT PA 12	produttiva	65.400	65.400
TOTALE		207.603 mq	186.478 mq

SALDO ALTRE FUNZIONI URBANE: -21.125 mq, -10,18%

*: comprensivo della previsione di percorso ciclopedonale confermato

5.1. Valutazione qualitativa del suolo urbanizzabile

Dalle basi informative disponibili sul portale regionale, sono state desunte le informazioni circa la qualità ambientale e di utilizzo agricolo delle superfici interessate da modifiche delle aree urbanizzabili.

In particolare, si riportano le indicazioni fornite dalla *Carta della capacità d'uso dei suoli* che valuta la capacità produttiva agricola dei terreni, quelle fornite dalla *Carta del Valore naturalistico dei suoli* e dai dati della distribuzione delle classi d'attitudine dei suoli allo Spandimento Agronomico dei Liquami (fonte: Carta pedologica, Regione Lombardia).

Variante	Stralci previsioni insediative	Nuove aree urbanizzabili	Capacità d'uso dei suoli (LCC)*	Attitudine allo spandimento agronomico dei liquami**	Valore naturalistico
6	12.954		Classe 3	S2	Basso
7	21.125		Classe 2	S2	Basso
9	850		Classe 3	S1	Basso
	8.690			S2	
3		510	Classe 3	S2	Basso

*Legenda Capacità d'uso dei suoli (LCC):

classe 2: Suoli che presentano moderate limitazioni che richiedono una opportuna scelta delle colture e/o moderate pratiche conservative

classe 3: Suoli che presentano severe limitazioni, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative

classe 4: Suoli che presentano limitazioni severe, tali da ridurre drasticamente la scelta delle colture e da richiedere accurate pratiche di coltivazione

** Legenda Attitudine allo spandimento agronomico dei liquami:

S1: Suoli adatti, senza limitazioni

S2: Suoli adatti, con lievi limitazioni

S3: Suoli adatti, con moderate limitazioni

I dati evidenziano come, dal punto di vista della capacità d'uso, dell'attitudine allo spandimento agronomico dei liquami e del valore naturalistico, la superficie proposta a nuova trasformazione non abbia caratteristiche più adatte alle coltivazioni rispetto alle superfici proposte in stralcio dalla variante e ridestinate all'attività agricola.

6. COERENZA TRA PROPOSTE VARIANTE E CRITERI PTR

A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma risultano coerenti con i seguenti criteri ed indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

3.2 CRITERI DI TUTELA DEL SISTEMA RURALE E DEI VALORI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Per tali ragioni, nell'ipotesi di consumo di suolo libero (qualora inevitabile per l'assenza di alternative), il PTR definisce i criteri e le linee di indirizzo qualitative generali di seguito indicate:

- *ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;*
- *a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;*
- *il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;*
- *è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;*
- *devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;*
- *devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologicoambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;*
- *devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;*
- *l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.*

7. VARIAZIONI SIGNIFICATIVE AL DIMENSIONAMENTO VIGENTE

Sistema residenziale

La variante n. 1 prevede lo stralcio di un'area a destinazione residenziale con una potenzialità edificatoria di circa 17.000 mc corrispondenti a 113 abitanti.

La variante n. 4 determina un aumento del carico insediativo previsto pari a circa 7.265 mc, equivalenti a 48 abitanti

La modifica della classificazione di alcune superfici interne al tessuto urbano consolidato proposta con la variante n. 11 determinano un aumento del carico insediativo previsto pari a circa 390 mc, corrispondenti a 3 abitanti teorici.

Ne risulta una **riduzione** complessiva del peso insediativo residenziale di circa 9.345 mc, corrispondenti a circa 62 abitanti teorici.

Sistema produttivo secondario

La variante n. 1 propone complessivamente un aumento delle superfici produttive previste pari a 64.400 mq.

La variante n. 4 determina una riduzione delle superfici produttive di Piano pari a 3.580 mq.

La variante n. 13 propone un aumento delle superfici produttive di Piano pari a 130 mq.

Ne risulta un aumento complessivo delle superfici produttive di Piano pari a 60.950 mq.

Sistema commerciale

La variante n. 1 determina una riduzione delle superfici commerciali di Piano pari a 11.000 mq.

Sistema turistico-alberghiero

La variante n. 1 determina una riduzione delle superfici ricettive di Piano pari a 11.000 mq.

Sistema dei servizi pubblici o di interesse pubblico

La variante n. 1 determina una riduzione delle superfici a servizio di Piano pari a circa 13.800 mq.

La variante n. 2 determina complessivamente una riduzione delle superfici a servizio di Piano pari a circa 235 mq.

La variante n. 6 determina una riduzione delle superfici a servizio di Piano pari a circa 12.954 mq.

La variante n. 7 determina una riduzione delle superfici a servizio di Piano pari a circa 21.125 mq di ST.

La variante n. 8 determina una riduzione delle superfici a servizio di Piano pari a circa 270 mq.

La variante n. 11 determina complessivamente una riduzione delle superfici a servizio di Piano pari a circa 243 mq.

La variante n. 13 propone una riduzione delle superfici a servizio di Piano pari a 130 mq di ST.