

**COMMITTENTE**  
**COMUNE DI CASTEL MELLA (BS)**  
Piazza Unità d'Italia n. 3  
25030 Castel Mella (BS)

**OGGETTO**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**SECONDA VARIANTE**

**RELAZIONE DI COERENZA**  
FRA LA SECONDA VARIANTE AL PGT E LA COMPONENTE GEOLOGICA VIGENTE DEL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Ottobre 2020



Il Tecnico  
Geol. Massimo Marella  
Via Formiche 3 - Palazzolo s/O (BS)  
Tel 3486915165  
[geologomarella@gmail.com](mailto:geologomarella@gmail.com)  
[massimo.marella@pec.enpaia.it](mailto:massimo.marella@pec.enpaia.it)

**POZZI**  
**AMBIENTE**  
**IDROGEOLOGIA**  
**ACUSTICA AMBIENTALE**  
**GEOLOGIA- GEOTECNICA**  
**PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

## INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. STUDIO GEOLOGICO VIGENTE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ANALISI DEGLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE CARTOGRAFICA.....</b>	<b>5</b>
<b>4. MODIFICHE ALLA NORMATIVA .....</b>	<b>20</b>
4.1. MODIFICHE GENERALI COMUNI AI TRE DOCUMENTI DEL PGT .....	20
4.2. MODIFICHE SPECIFICHE PER IL PIANO DELLE REGOLE .....	20
4.3. MODIFICHE SPECIFICHE PER IL DOCUMENTO DI PIANO .....	21
<b>5. CONCLUSIONI.....</b>	<b>22</b>

## 1. PREMESSA

Su incarico del Comune di Castel Mella (BS), determina n. 359 del 06/10/2020 – CIG Z592E78DA4 si è proceduto alla verifica di coerenza fra i contenuti della seconda variante al PGT comunale e la componente geologica vigente.

La presente è stata redatta a supporto dell'ALLEGATO 6 – NUOVO SCHEMA ASSEVERAZIONE (EX ALLEGATO 15 D.G.R. IX/2616/2011) DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445), a firma del sottoscritto.

In questa sede si segnala che successivamente alla redazione dello studio geologico vigente, approvato nel 2010, sono entrate in vigore nuove normative e nuovi strumenti di pianificazione comunale in campo geologico ed idrogeologico.

La D.g.r. 8/7374/2008 utilizzata come riferimento per lo studio vigente, è stata oggetto di aggiornamento da parte della Regione Lombardia.

A seguito dell'approvazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), che interessa il comune di Castel Mella, nell'ottobre 2016, la Regione Lombardia ha approvato con d.g.r. n. 6738 del 19 giugno 2017, le disposizioni regionali sull'attuazione del PGRA nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza che integrano quelle approvate con d.g.r. n. 2616 del 30 novembre 2011. Sulla base delle nuove normative i comuni sono tenuti:

- ad applicare da subito la normativa riportata nella d.g.r. n. 6738 del 2017 sulle aree allagabili così come presenti nelle mappe di pericolosità del PGRA.
- a effettuare entro le aree R4 - rischio molto elevato -, una valutazione più dettagliata delle condizioni di pericolosità e rischio locali e a trasmettere tale valutazione a Regione Lombardia oppure a verificare quella già svolta in passato e, ove necessario, aggiornarla sulla base dei nuovi dati (portate, livelli, topografia) utilizzati per la mappatura delle aree allagabili del PGRA
- per i corsi d'acqua del reticolo idrico principale, entro le aree R4 - rischio molto elevato -, nelle more dell'adeguamento del PGT, a svolgere valutazioni preliminari della pericolosità e del rischio, oppure ad applicare le norme riguardanti le aree P3/H e P2/M (fasce A e B) oppure richiedere che gli interventi edilizi siano supportati da uno studio di compatibilità idraulica
- ad adeguare il proprio PGT, attraverso il recepimento delle aree allagabili e relative norme, entro e non oltre i termini stabiliti dall'art. 5 "Norma transitoria" della l.r. n. 31 del 2014 sul consumo di suolo".

## 2. STUDIO GEOLOGICO VIGENTE

Ai fini della presente verifica di coerenza si è fatto riferimento alla componente geologica del P.G.T. vigente, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 08/01/2010, come riportato nella figura seguente estratta da PGTWEB della Regione Lombardia.

Regione Lombardia P.G.T. PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO Archivio Documentale

Home / Dettaglio PGT

### Dettaglio PGT

**COMUNE DI CASTEL MELLA (BS)**  
 Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI CASTEL MELLA  
 Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005)

Dati generali Avvio VAS Adozione Approvazione Pareri Documenti Dati sintesi Tavola previsioni Protocolloazione

COMUNE DI CASTEL MELLA (BS)		Data inserimento	Data chiusura	Data vigore
		10/03/2009	09/06/2010	31/03/2011

<b>Stato Piano</b> Vigente	<b>Fase</b> Approvazione	<b>Descrizione del piano</b> Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI CASTEL MELLA	<b>E-mail comunicazioni PGT</b> ⓘ URBANISTICA@COMUNE.CASTELMELLA.BS
<b>Tipi procedimenti</b> Documento di Piano (Vigente) Piano dei Servizi (Vigente) Piano delle Regole (Storico) Componente Geologica (Vigente)	<b>Tipo piano</b> Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005)		<b>E-mail provincia</b> ⓘ fbonavetti@provincia.brescia.it
<b>Procedimenti vigenti</b> PR	<b>Autocertificazione</b> No		

444 / 500

Comune	Tipo di piano	Descrizione	Procedimenti	Fase	Stato PGT	N. atto approvazione	Data approvazione	Data BURL approvazione
CASTEL MELLA	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Variante PGT del COMUNE DI CASTEL MELLA mediante procedura di cui al DPR 160/2010 - SUAP MAGHINI	PR	Approvazione	Vigente	43	24/09/2018	21/11/2018
CASTEL MELLA	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante puntuale NTA del PdR - COMUNE DI CASTEL MELLA	PR	Approvazione	Storico	53	01/12/2014	11/03/2015
CASTEL MELLA	Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005)	Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI CASTEL MELLA	DP PS PR CG	Approvazione	Vigente	2	08/01/2010	26/05/2010

Figura 1: Estratto PGTWEB Regione Lombardia.

### 3. ANALISI DEGLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE CARTOGRAFICA

Di seguito si procede all'analisi dei contenuti della seconda variante al PGT, redatta dallo Pian. Alessio Loda – Planum Studio Tecnico Associato di Vobarno (BS).

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

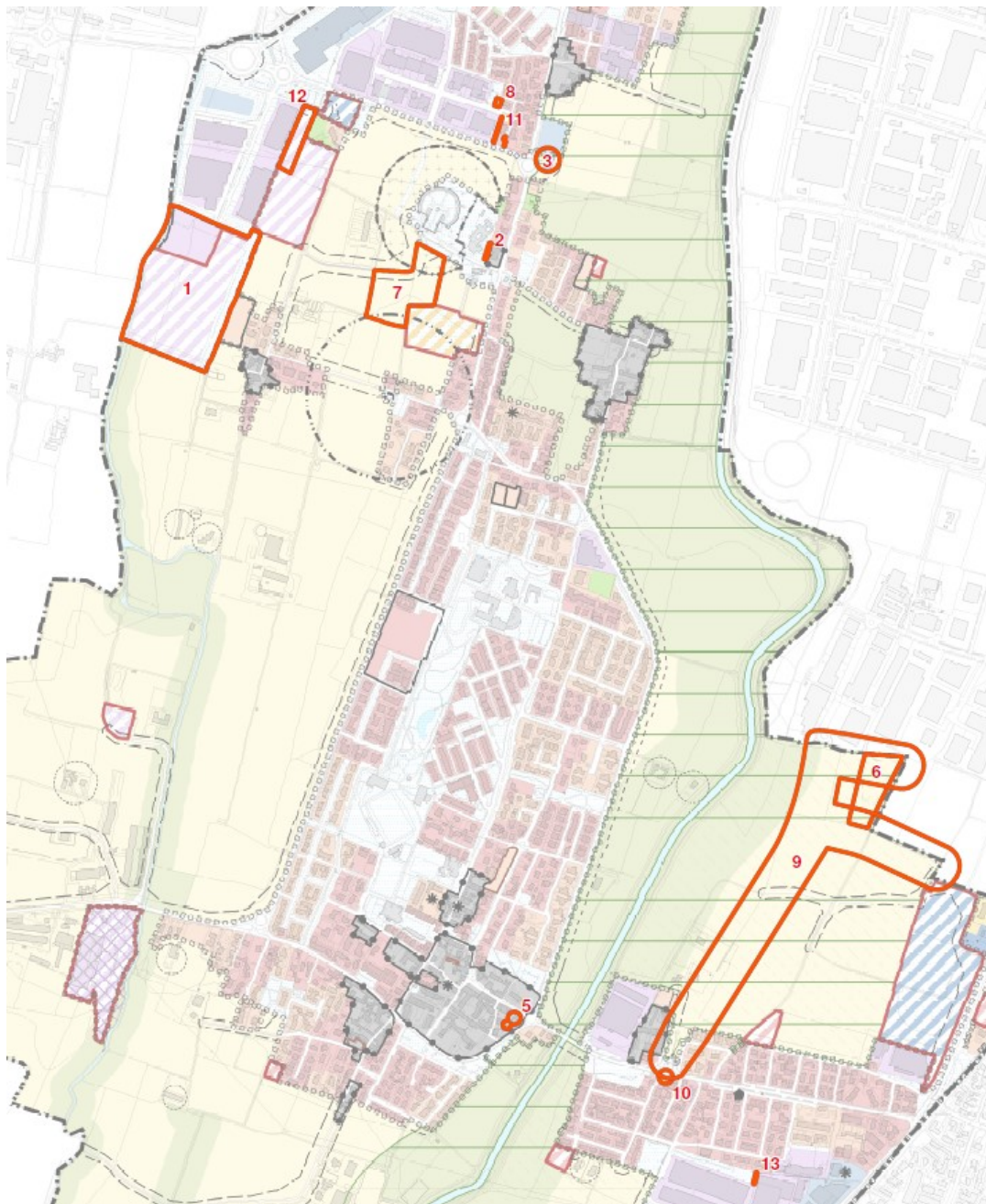
- contenimento del consumo di suolo con riduzione delle previsioni di urbanizzazione del territorio agricolo
- conferma parziale delle previsioni insediative vigenti e revisione delle previsioni strategiche vigenti non attuate.
- ridefinizione delle modalità di intervento secondo le modifiche alla normativa 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 ed edilizia
- TECNICA DELLO STRUMENTO URBANISTICO
- ridisegno della cartografia in sistema GIS
- revisione delle zone urbanistiche
- riscrittura della normativa di attuazione
- revisione di metodo e valori per gli standard aggiuntivi di qualità

La verifica della coerenza fra i singoli ambiti ed i contenuti dello studio geologico comunale vigente.

Nella figura seguente si riporta un estratto della tavola T01VA - Individuazione delle varianti cartografiche.



Varianti cartografiche

Figura 2: Tavola 01- Ubicazione ambiti di variante.

Di seguito si procede all'analisi dei singoli ambiti oggetto di variante.

**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 sovralocale.

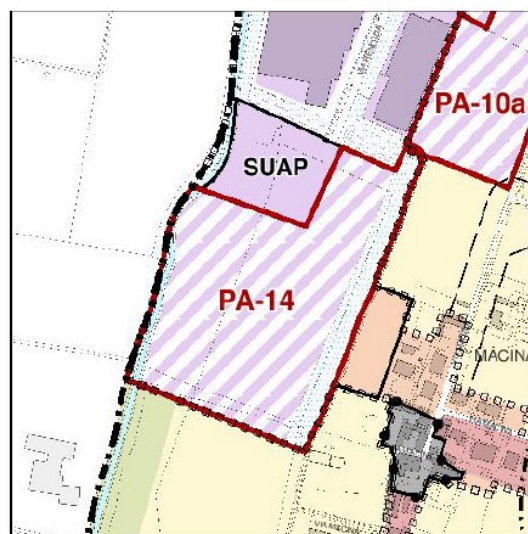
Ad oggi la previsione non è stata attuata pertanto, preso atto che non sussistono più le finalità pubbliche di trasformazione dell'area, si propone di stralciare il comparto vigente ed individuare sull'area un nuovo Ambito di Trasformazione a destinazione produttiva in continuità con il tessuto urbano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

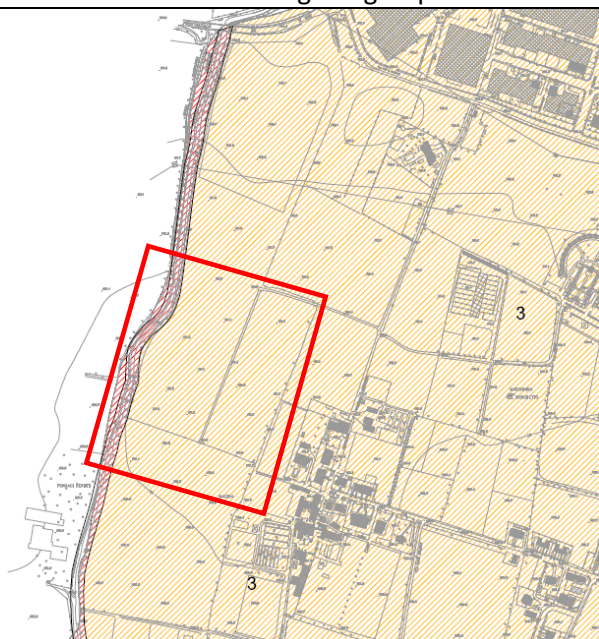
Contestualmente si propone di riconoscere nel PGT la procedura di SUAP in variante ex art. 8 DPR 160/2010 di cui alla richiesta prot. 2441 in data 13/02/2020. Tale SUAP interessa un'area di circa 12.500 mq al limite nord-ovest del comparto e la valutazione degli impatti ambientali sarà espletata con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








Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

**Estratti carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano**

## LEGENDA

-  CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
-  CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
-  Sottoclasse 3a: area di rispetto fontanili
-  Sottoclasse 3b: area soggetta a disposizioni CS del 27-06-2006
-  Sottoclasse 3c: area ex Ghiraf

**Fattibilità geologica**

Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni

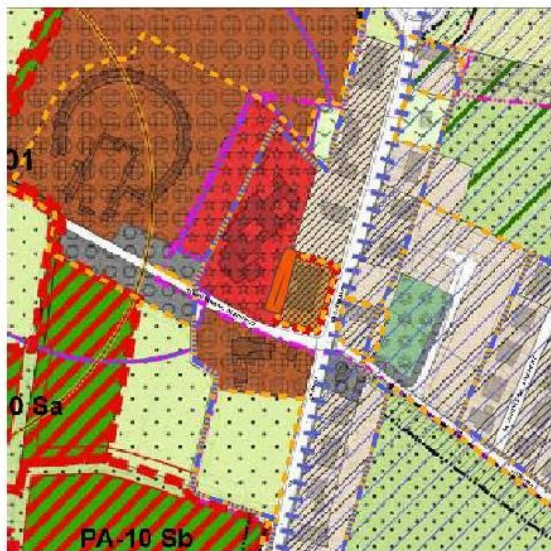
Classe 4 fattibilità geologica con gravi limitazioni- fascia di rispetto Vaso Mandolossa.

La classe 4 è riferita alla presenza lungo il confine Ovest del Vaso Mandolossa. Nel rispetto del vincolo previsto dalla presenza del corso d'acqua, si ritiene la variante coerente con i contenuti dello studio geologico vigente.

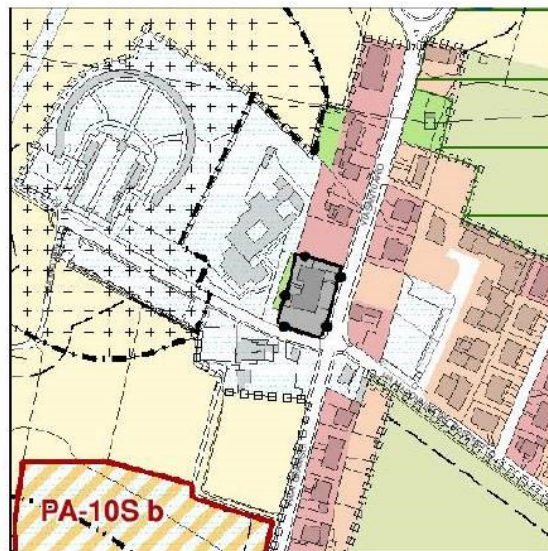
**Variante n. 2**

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.

La variante propone un cambio di destinazione di una piccola superficie all'interno del tessuto urbano consolidato, senza comportare nuove potenzialità edificatorie.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

**Estratti carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano**



LEGENDA

- CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
- CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
- Sottoclasse 3a: area di rispetto fontanili
- Sottoclasse 3b: area soggetta a disposizioni CS del 27-06-2006
- Sottoclasse 3c: area ex Ghiraf

Fattibilità geologica: Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni

Si ritiene la variante coerente con i contenuti dello studio geologico vigente.



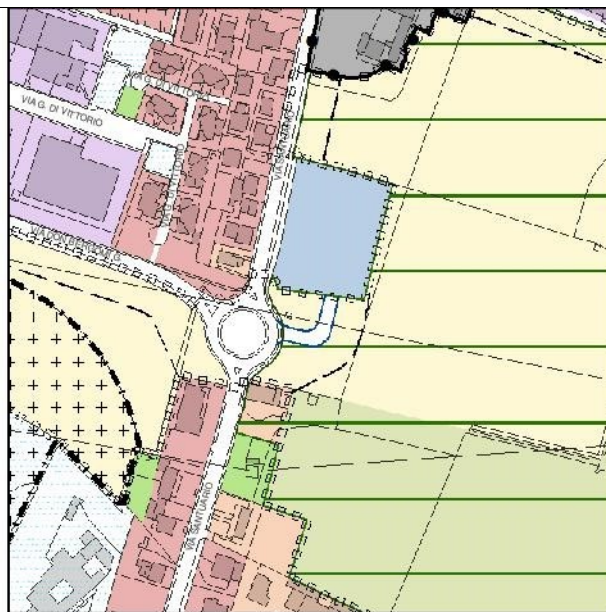
**Variante n. 3**

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.

La variante non comporta nuovo carico insediativo nell'area.

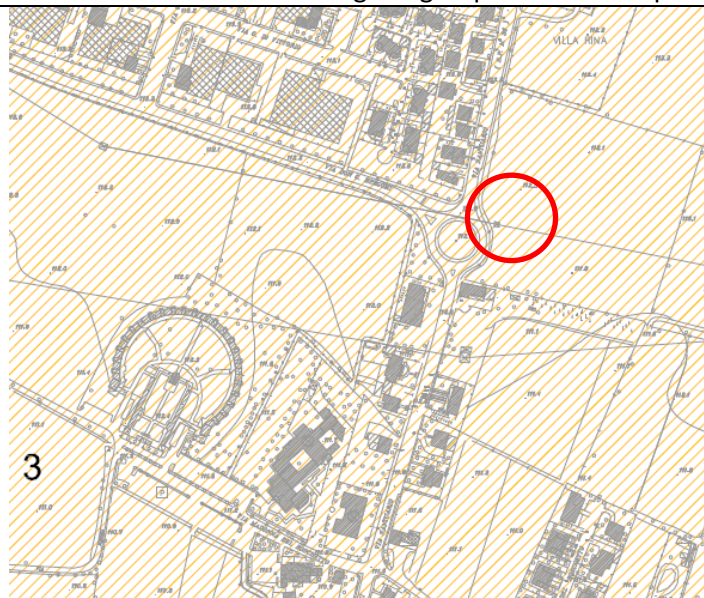


Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Estratti carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano



LEGENDA

- 4 CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
- 3 CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
- 3a Sottoclasse 3a; area di rispetto fontanili
- 3b Sottoclasse 3b; area soggetta a disposizioni CS del 27-06-2006
- 3c Sottoclasse 3c; area ex Ghiraf

Fattibilità geologica: Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni

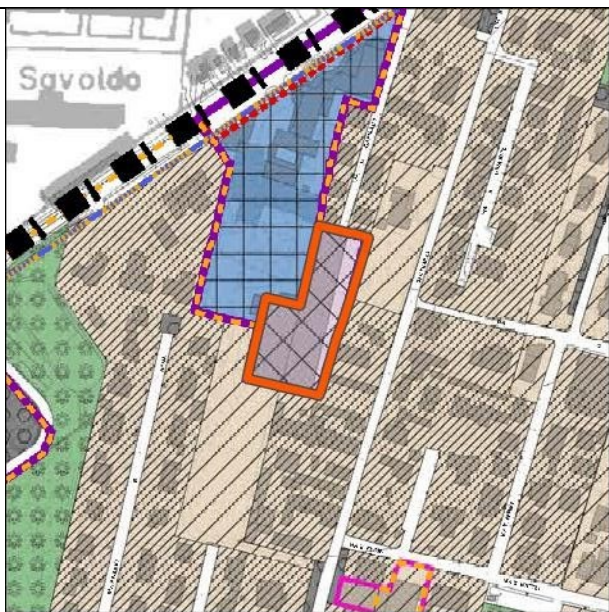
Si ritiene la variante coerente con i contenuti dello studio geologico vigente.

**Variante n. 4**

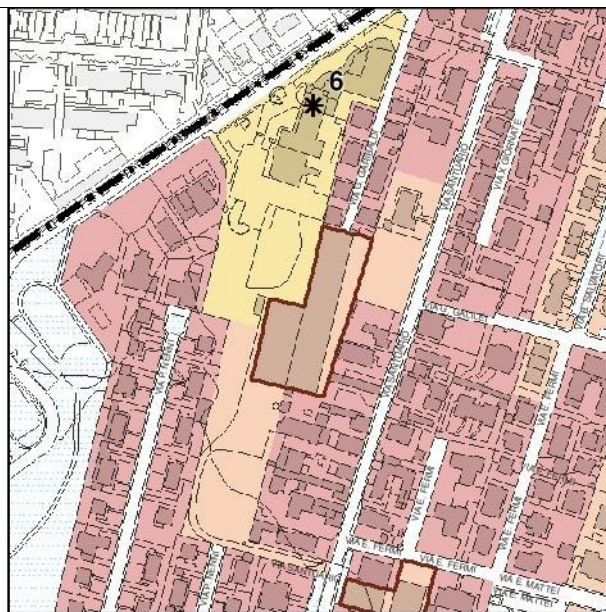
La variante interessa un'area di 4.540 mq, raggiungibile dalle vie Santuario e Garibaldi e individuata dal PGT vigente come ambito D1 - Produttivo esistente.

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.

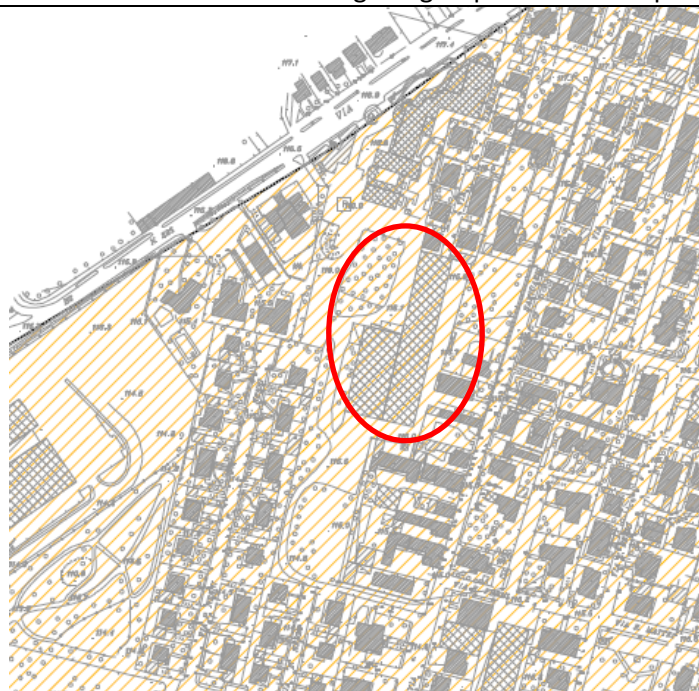


Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

**Estratti carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano**



LEGENDA

- CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
- CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
- Sottoclasse 3a: area di rispetto fontanili
- Sottoclasse 3b: area soggetta a disposizioni CS del 27-06-2006
- Sottoclasse 3c: area ex Ghiraf

Fattibilità geologica: Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni

Si ritiene la variante coerente con i contenuti dello studio geologico vigente.

**Variante n. 5**

La variante interessa alcuni edifici localizzati nel Nucleo Antico di Castel Mella, in via Tito Speri, 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.

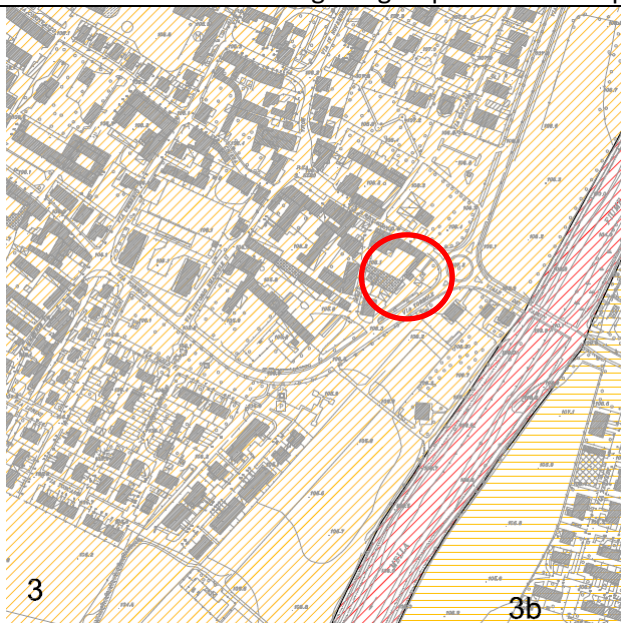


P4 - Categorie edifici NAF VIGENTE



P4 - Categorie edifici NAF VARIATA

**Estratti carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano**



LEGENDA

- CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
- CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
- Sottoclasse 3a; area di rispetto fontanili
- Sottoclasse 3b; area soggetta a disposizioni CS del 27-06-2006
- Sottoclasse 3c; area ex Ghiraf

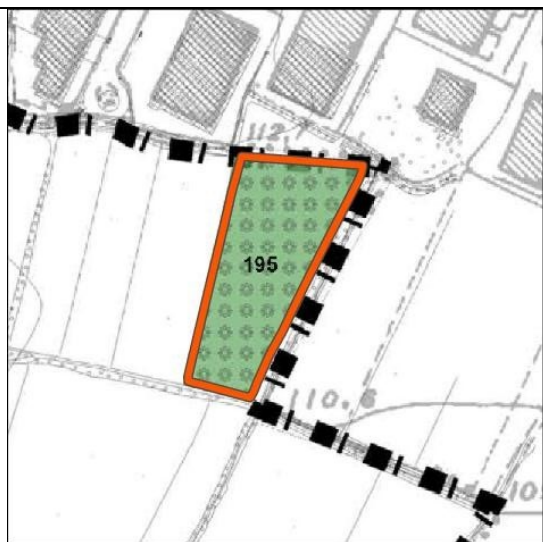
Fattibilità geologica: Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni

Si ritiene la variante coerente con i contenuti dello studio geologico vigente.

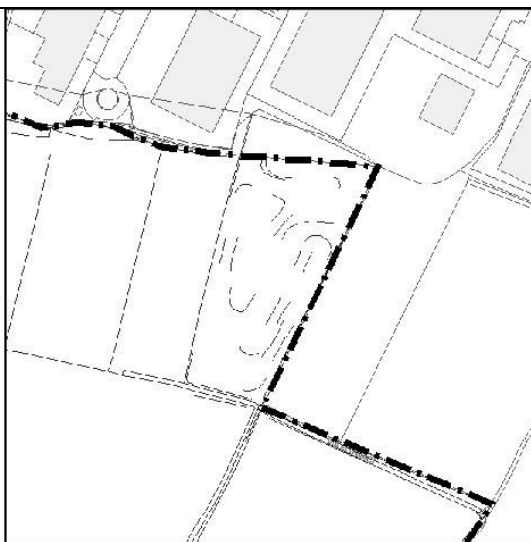
**Variante n. 6**

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 AGR11 - Aree agricole produttive.

La variante prevede il ritorno alla destinazione agricola originaria dell'area.

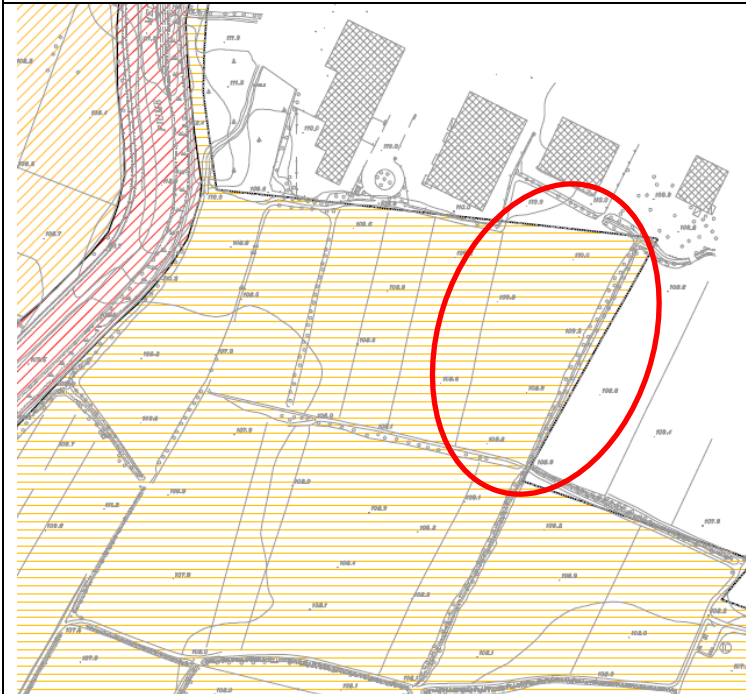


Piano dei Servizi VIGENTE



Piano dei Servizi VARIATO

**Estratti carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano**



LEGENDA

- 4 CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
- 3 CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
- 3a Sottoclasse 3a: area di rispetto fontanili
- 3b Sottoclasse 3b: area soggetta a disposizioni CS del 27-06-2006
- 3c Sottoclasse 3c: area ex Ghiraf

Fattibilità geologica: Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni  
 Sottoclasse 3b: aree soggette a disposizioni CS del 27/06/2006.

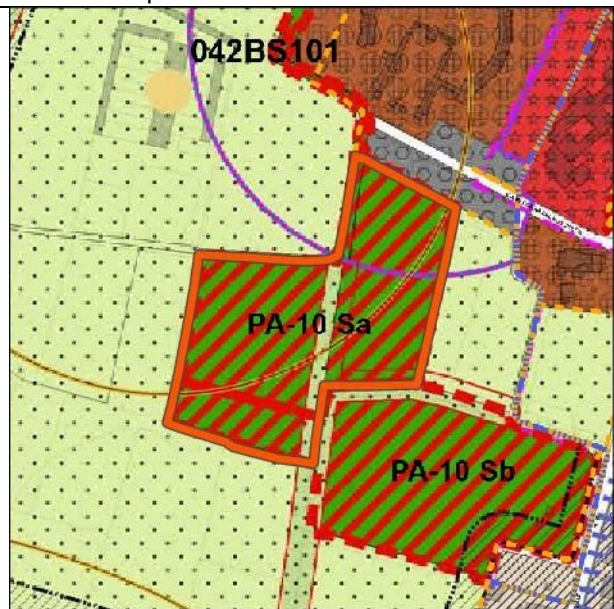
Si ritiene la variante coerente con i contenuti dello studio geologico vigente.

**Variante n. 7**

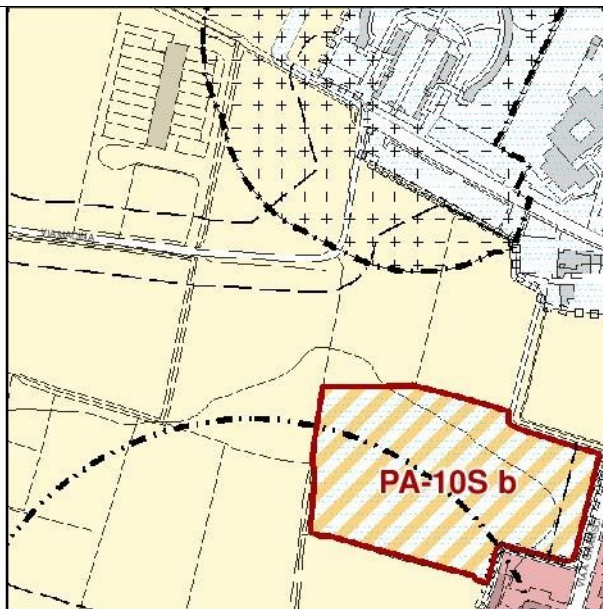
Stante il venir meno gli interessi pubblici alla realizzazione delle previsioni, la variante propone lo stralcio totale dell'Ambito di Trasformazione a destinazione servizi pubblici PA 10S a e la riduzione dell'Ambito PA 10S b, a sud del cimitero. L'area stralciata, per una superficie complessiva pari a 21.125 mq, è riclassificata in AGR11 - 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 e l'AdT mantiene la destinazione a servizi.

La variante prevede lo stralcio dell'ambito di trasformazione.

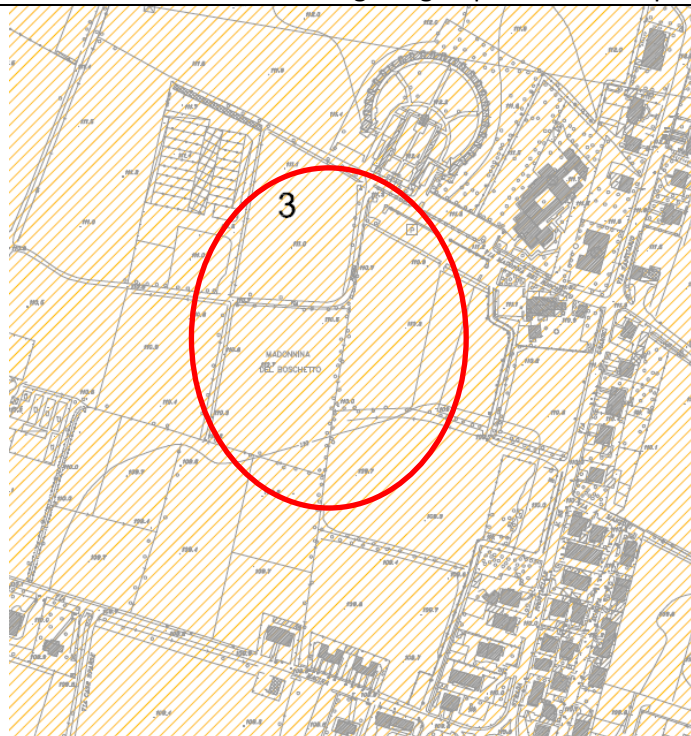


Piano delle Regole VIGENTE








Piano delle Regole VARIATO

**Estratti carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano**



LEGENDA

-  CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
-  CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
-  Sottoclasse 3a; area di rispetto fontanili
-  Sottoclasse 3b; area soggetta a disposizioni CS del 27-06-2006
-  Sottoclasse 3c; area ex Ghiraf

Fattibilità geologica: Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni

Si ritiene la variante coerente con i contenuti dello studio geologico vigente.

**Variante n. 8**

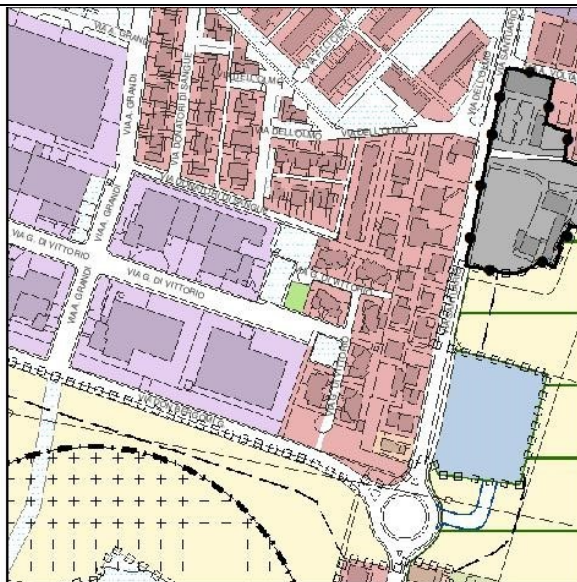
La variante interessa un'area di 270 mq, localizzata in via Giuseppe di Vittorio e individuata all'interno degli ambiti destinati a servizi pubblici, in particolare tra le S2 - Aree per il verde.

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.

La variante propone un cambio di destinazione di una piccola superficie all'interno del tessuto urbano consolidato, senza comportare nuove potenzialità edificatorie.

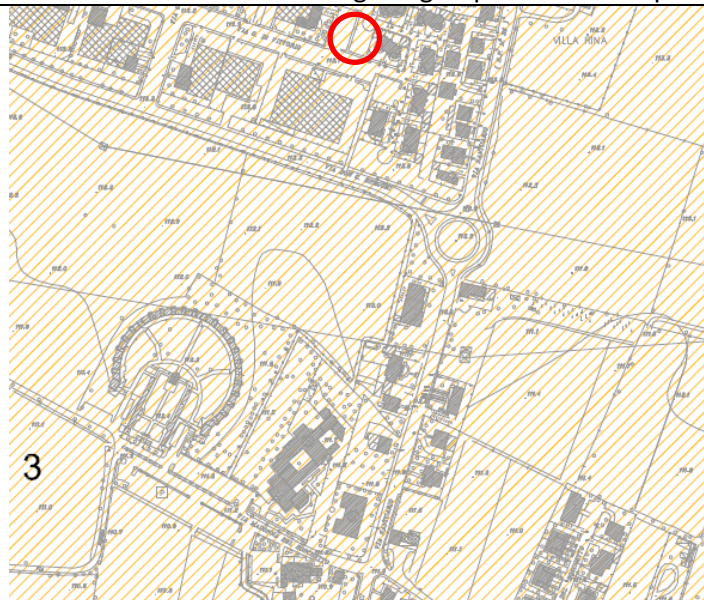


Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

**Estratti carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano**



LEGENDA

- 4 CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
- 3 CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
- 3a Sottoclasse 3a; area di rispetto fontanili
- 3b Sottoclasse 3b; area soggetta a disposizioni CS del 27-06-2006
- 3c Sottoclasse 3c; area ex Ghiraf

Fattibilità geologica: Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni

Si ritiene la variante coerente con i contenuti dello studio geologico vigente.

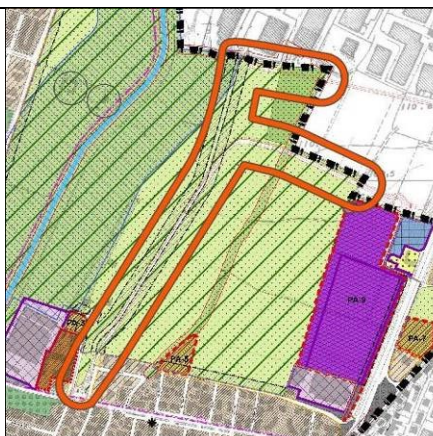
**Variante n. 9**

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.

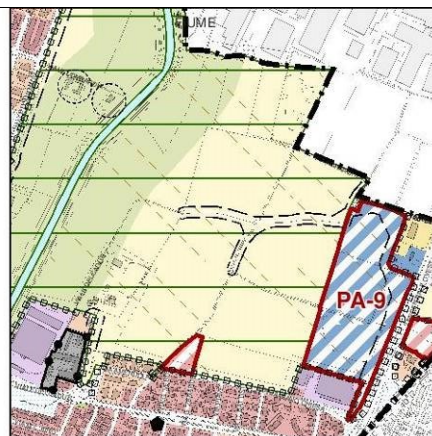
Stante il venir meno dell'interesse pubblico al mantenimento delle previsioni viabilistiche, anche in relazione alla mancata conferma delle corrispondenti infrastrutture negli strumenti pianificatori del comune adiacente, la variante propone lo stralcio della viabilità in progetto.

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

La variante propone lo stralcio delle previsioni viabilistiche.

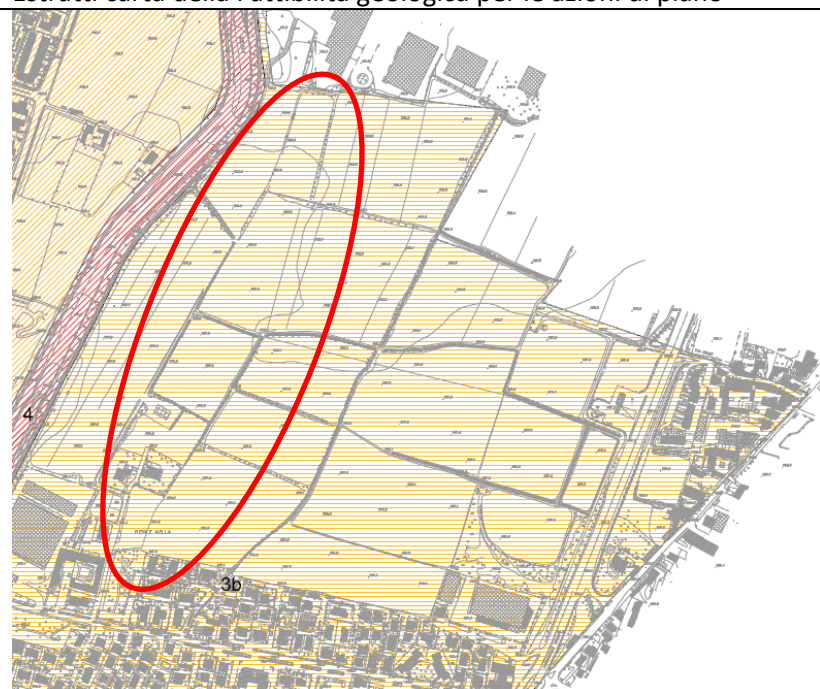


Piano delle Regole VIGENTE








Piano delle Regole VARIATO

**Estratti carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano**



LEGENDA

-  CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
-  CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
-  Sottoclasse 3a: area di rispetto fontanili
-  Sottoclasse 3b: area soggetta a disposizioni CS del 27-06-2006
-  Sottoclasse 3c: area ex Ghiraf

Fattibilità geologica: Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni  
 Sottoclasse 3b: aree soggette a disposizioni CS del 27/06/2006.

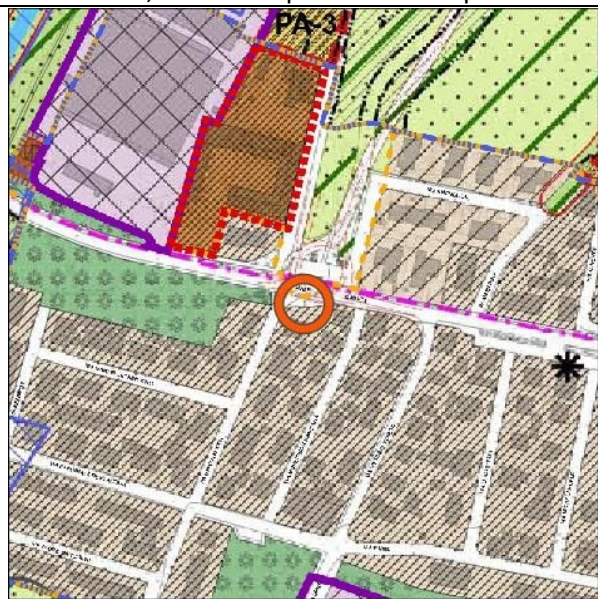
Si ritiene la variante coerente con i contenuti dello studio geologico vigente.

**Variante n. 10**

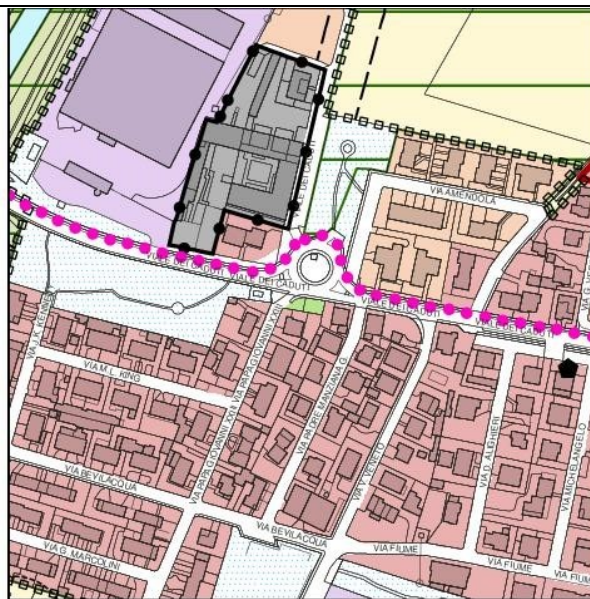
La variante interessa un'area di 270 mq, localizzata in via Papa Giovanni XXIII e individuata nel PGT vigente come area destinata alla viabilità. Nello stato di fatto la superficie è costituita da una zona di verde di arredo non attrezzato e da un'area pavimentata di passaggio necessaria all'accesso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

La variante propone un cambio di destinazione di una piccola superficie all'interno del tessuto urbano consolidato, senza comportare nuove potenzialità edificatorie

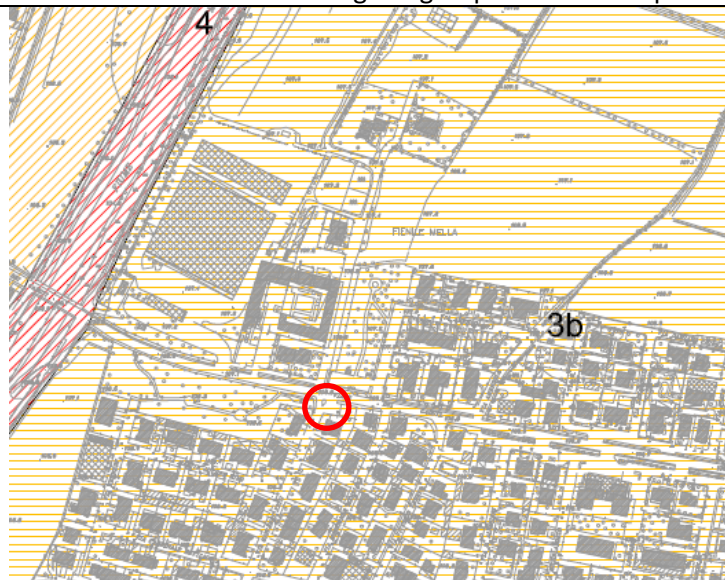


Piano delle Regole VIGENTE








Piano delle Regole VARIATO

**Estratti carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano**



LEGENDA

-  CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
-  CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
-  Sottoclasse 3a: area di rispetto fontanili
-  Sottoclasse 3b: area soggetta a disposizioni CS del 27-06-2006
-  Sottoclasse 3c: area ex Ghiraf

Fattibilità geologica: Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni  
 Sottoclasse 3b: aree soggette a disposizioni CS del 27/06/2006.

Si ritiene la variante coerente con i contenuti dello studio geologico vigente.



**Variante n. 11**

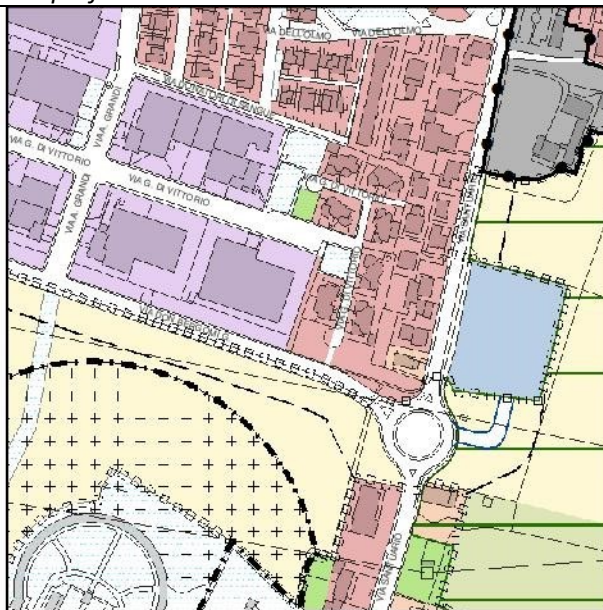
La variante interessa un'area localizzata in via Giuseppe di Vittorio; stante il venir meno dell'interesse pubblico al mantenimento del collegamento pedonale esistente e dell'area destinata a viabilità, si propone la classificazione di circa 285 mq (vialetto e viabilità esistente) in ambito R1 – Ambiti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

*La variante propone il cambio di destinazione di piccole superficie all'interno del tessuto urbano consolidato*

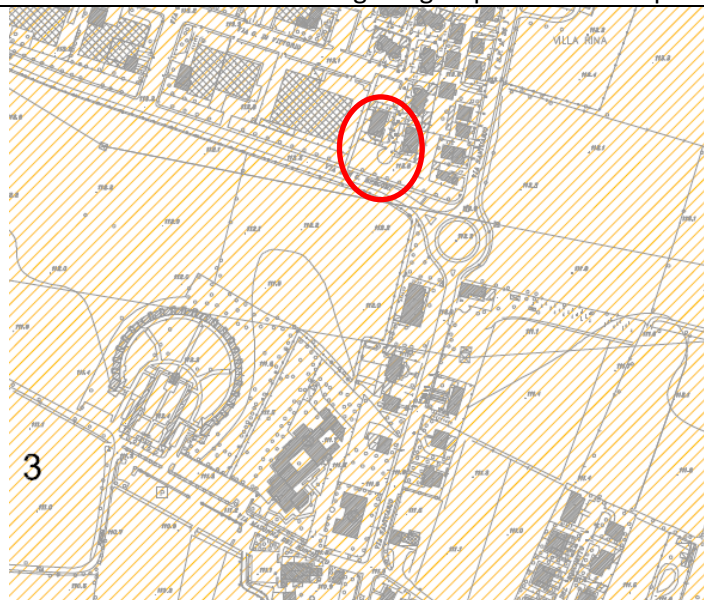


Piano delle Regole VIGENTE








Piano delle Regole VARIATO

**Estratti carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano**



LEGENDA

-  CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
-  CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
-  Sottoclasse 3a; area di rispetto fontanili
-  Sottoclasse 3b; area soggetta a disposizioni CS del 27-06-2006
-  Sottoclasse 3c; area ex Ghiraf

Fattibilità geologica: Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni

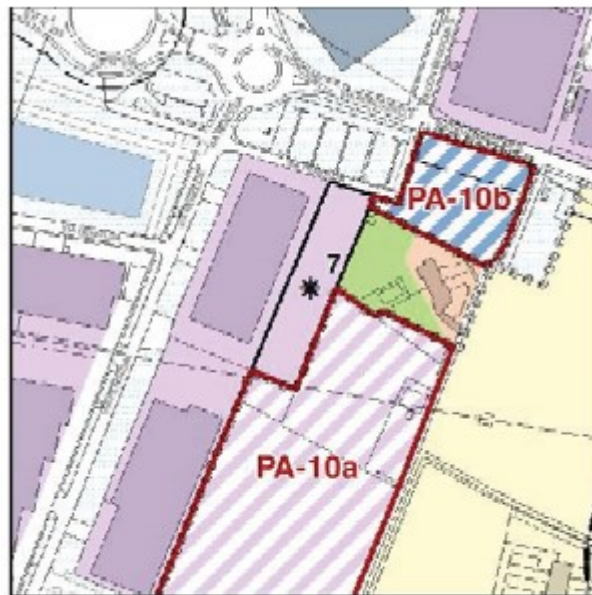
Si ritiene la variante coerente con i contenuti dello studio geologico vigente.

**Variante n. 12**

La variante interessa un'area di 5.253 mq, localizzata in via Renolda e individuata dal PGT vigente come ambito di trasformazione PA10b, 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.

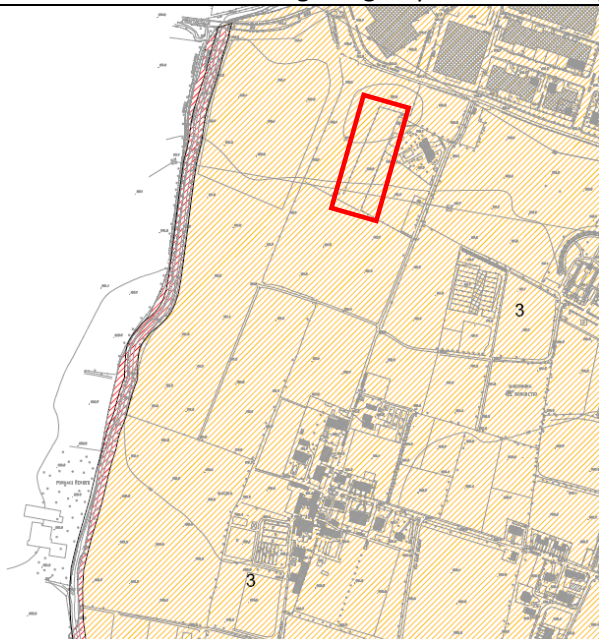


Piano delle Regole VIGENTE








Piano delle Regole VARIATO

Estratti carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano



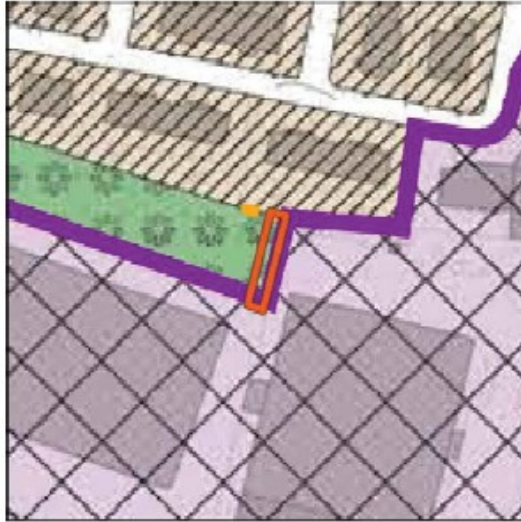
LEGENDA

-  CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
-  CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
-  Sottoclasse 3a: area di rispetto fontanili
-  Sottoclasse 3b: area soggetta a disposizioni CS del 27-06-2006
-  Sottoclasse 3c: area ex Ghiraf

Fattibilità geologica  
Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni

**Variante n. 13**

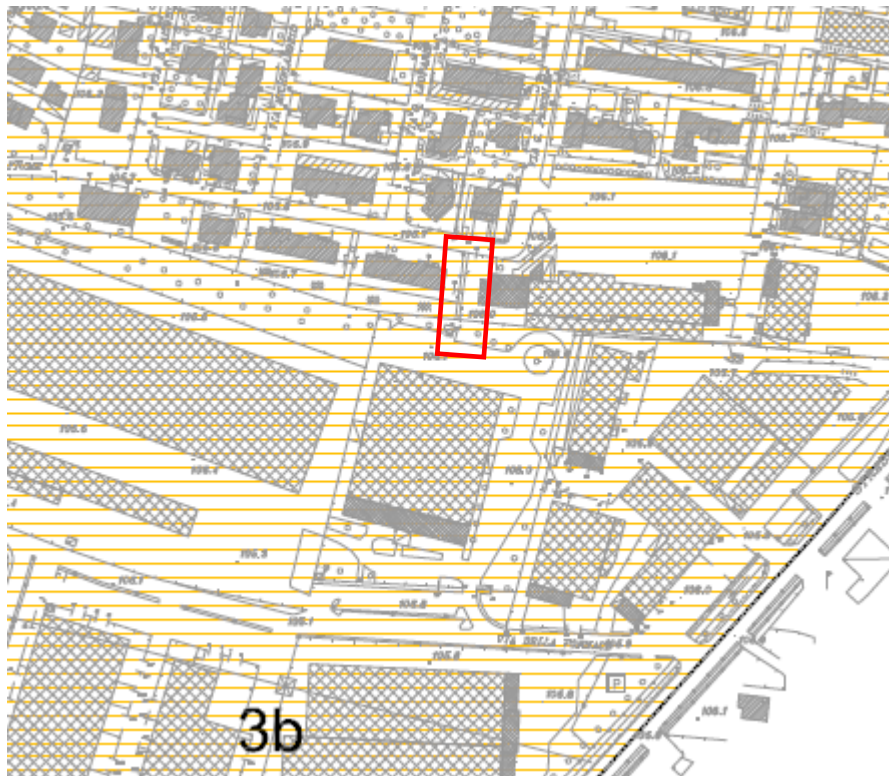
La variante interessa un'area di 130 mq, adiacente ad immobili a destinazione produttiva in via Quinzano e individuata all'interno degli ambiti destinati a servizi pubblici, in particolare tra le S2- Aree per il verde. Stante il venir meno dell'interesse pubblico al mantenimento della superficie in oggetto tra le aree destinate a servizio, si propone la classificazione in ambito P1- Ambiti produttivi, finalizzata ad una eventuale alienazione.








Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

**Estratti carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano**

## LEGENDA

-  CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
-  CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
-  Sottoclasse 3a: area di rispetto fontanili
-  Sottoclasse 3b: area soggetta a disposizioni CS del 27-06-2006
-  Sottoclasse 3c: area ex Ghiraf

## Fattibilità geologica

Classe 3b fattibilità con consistenti limitazioni- soggette a disposizioni CS del 27-06-2006.

Le verifiche effettuate evidenziano la coerenza fra le varianti cartografiche della seconda variante al PGT e lo studio geologico vigente.

## 4. MODIFICHE ALLA NORMATIVA

La presente variante prevede anche una modifica, in aggiornamento e semplificazione della normativa vigente anche delle normative del PGT

Di seguito si riporta un estratto della Relazione di variante, relativa alle modifiche proposte.

### 4.1. Modifiche generali comuni ai tre documenti del PGT

- **Art. 4** - Razionalizzazione e aggiornamento delle definizioni di indici e parametri urbanistici ed 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 ed edilizia.

### 4.2. 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. 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.

In linea generale non si ravvisano incompatibilità con la componente geologica del PGT vigente. Trattandosi comunque di normative a scale comunale la coerenza andrà valutata anche puntualmente in fase di attuazione della variante.

## 5. CONCLUSIONI

La presente valutazione si pone l'obiettivo di verificare la coerenza fra la seconda variante ed i contenuti della componente geologica vigente.

Dall'analisi effettuata le varianti cartografiche risultano coerenti con i contenuti dello studio geologico vigente e le sue Nda.

Si segnala che in fase di attuazione degli ambiti saranno da considerare anche i contenuti della normativa tecnica introdotta successivamente alla redazione del PGT vigente quale ad esempio: le NTC2018; la Direttiva alluvioni (PGRA) ed eventuali prescrizioni connesse l'evoluzione degli studi sul sito d'interesse nazionale Caffaro.

Per quanto riguarda le modifiche apportate alla normativa del PGT in linea generale non si ravvisano incoerenze con la componente geologica del PGT vigente. Trattandosi comunque di normative a scale comunale la coerenza andrà valutata puntualmente in fase di attuazione della variante

Palazzolo S/O, Ottobre 2020

Dott. Geol. Massimo Marella o.g.l. 1178

