



VAS 1

Valutazione Ambientale Strategica

Verifica di Assoggettabilità

Sindaco

Marco Franzini

Ufficio tecnico

Claudia Piovani

Segretario Comunale

Antonio Tommaselli

Direttore tecnico CPU srl

Alessandro Magli

Data

aprile 2014

Adozione

Deliberazione CC n. 27 del 27 luglio 2009

Approvazione

Deliberazione CC n. 2 del 8 gennaio 2010

VARIANTE 2013

Adozione

Deliberazione CC n. ... del ...

Approvazione

Deliberazione CC n. ... del ...



Sindaco

Marco Franzini

Segretario comunale

dott. Antonio Tommaselli

Ufficio Tecnico comunale

Responsabile del servizio Urbanistica, Edilizia Privata: geom. Claudia Piovani

Variante PR

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: Arch. Alessandro Magli

Collaboratore per coordinamento generale: Andrea Gavazzoni

VARIANTE PGT

COMUNE DI CASTEL MELLA
PROVINCIA DI BRESCIA



PREMESSA	3
1. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS PER VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE	3
1.1. AVVIO DEL PROCEDIMENTO	5
1.2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO	6
2. LA VARIANTE DI PIANO	7
2.1. IL PGT VIGENTE	7
2.2. LA VARIANTE NELLO SCENARIO STRATEGICO PROGRAMMATICO	7
2.3. DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE	7
3. GLI EFFETTI DELLA VARIANTE	21
4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI	23

PREMESSA

Il presente documento rappresenta l'elaborato fondamentale per la verifica di assoggettabilità ai contenuti della variante 2013 al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, avviata con deliberata comunale n. 119 del 23/12/2013, secondo quanto previsto dalla DGR n. IX/3836 del 25/07/2012.

Il procedimento di individuazione dell'Autorità Procedente e Autorità competente in merito alla assoggettabilità alla VAS è stato avviato con la delibera comunale n.29 del 03/03/2014.

Con riferimento all'art. 4 della L.R. 12/2005, tale variante risulta soggetta alla verifica di assoggettabilità dalla procedura di valutazione ambientale strategica ovvero il presente Rapporto Preliminare ha il compito di determinare i possibili effetti significativi prodotti sull'ambiente a fronte delle trasformazioni di piano introdotte con la variante allo strumento urbanistico vigente.

1. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS PER VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE

La Regione Lombardia con la D.g.r. 25 luglio 2012 n. IX/3836 ha " Ritenuto opportuno, alla luce del disposto di cui all'articolo 12 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152; ". Con la medesima D.g.r. ha quindi approvato il sopraccitato Modello procedurale 1u al quale si fa riferimento nella presente verifica di esclusione dalla VAS per la variante avviata dal comune di Castel Mella.

Ai punti 2.2 e 2.3 il modello procedurale recita:

2.2 - Verifica di assoggettabilità alla VAS

Le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS come previsto dall'articolo 12 del D.lgs. fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (comma 2 bis, articolo 13 della Lr 13 marzo 2012, n. 4)

Ad esse si applicano le disposizioni contenute nel presente modello al punto 3,4 e 5.

2.3 - Esclusione dalla Valutazione ambientale - VAS e dalla verifica di assoggettabilità

Sono escluse dalla valutazione ambientale e dalla verifica di assoggettabilità le seguenti varianti al piano dei servizi e al piano delle regole:

- a) per le modifiche degli elaborati di piano finalizzate: - alla correzione di errori materiali e rettifiche;
 - all'adeguamento e aggiornamento cartografico, alle effettive situazione fisica e morfologica dei luoghi, ivi inclusi gli effettivi perimetri dei boschi, o per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze;
 - al perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale, anche a seguito delle

VARIANTE PGT

COMUNE DI CASTEL MELLA
PROVINCIA DI BRESCIA



risultanze catastali e delle confinanze;

- ad interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti o comunque che necessitano di chiarimento da parte del Consiglio Comunale;
- specificare la normativa di piano, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree;
- ad individuare ambiti territoriali in attuazione di disposizioni di legge statale e regionale.

b) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale;

c) per le variazioni allo strumento urbanistico comunale finalizzate:

- all'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso;
- a garantire la cessione o retrocessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, qualificate come improprie o inserite nei piani di alienazione o valorizzazione immobiliare delle amministrazioni comunali;

d) per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere;

e) per le variazioni dirette all'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 o dirette a modificare le modalità di intervento delle suddette zone, nel caso in cui non concretino ristrutturazione urbanistica, incremento di peso insediativo e riduzione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;

f) per varianti che prevedono, esclusivamente, la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie.

1.1. AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Come già accennato, l'avvio del procedimento di verifica di assoggettamento alla valutazione ambientale strategica (VAS) della variante puntuale al piano delle regole con individuazione dell'autorità competente e procedente è stato avviato con delibera di GC n. n.29 del 03/03/2014 mentre l'avvio di variante al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio è stato avviato precedentemente con delibera di GC n. 119 del 23/12/2013; essa costituisce il documento formale per l'individuazione di tutti i soggetti coinvolti nella procedura di verifica di esclusione come di seguito elencati:

Autorità procedente	Responsabile del servizio Urbanistica, Edilizia Privata del Comune di Castel Mella – geom. Claudia Piovani
Autorità competente	Responsabile del servizio Urbanistica, Edilizia Privata del Comune di Bagnolo Mella – arch. Claudia Bassi
Soggetti competenti in materia ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A.R.P.A. di Brescia ▪ A.S.L. - Direzione Generale Distrettuale - Distretto di Roncadelle ▪ Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Urbanistica ▪ Regione Lombardia - Direzione Generale Qualità Ambiente-Ufficio VAS ▪ Provincia di Brescia, Settore Ambiente, Ufficio Assetto Territoriale Parchi e VIA ▪ Provincia di Brescia - Ufficio Pianificazione Territoriale
Enti territorialmente interessati	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comune di Brescia ▪ Comune di Flero ▪ Comune di Azzano Mella ▪ Comune di Capriano del Colle ▪ Comune di Torbole Casaglia ▪ Comune di Roncadelle ▪ Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Brescia, Cremona e Mantova ▪ Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia
Altri enti/autorità con specifiche di competenze, funzionalmente interessati	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Associazioni di categoria degli operatori economici ▪ Associazioni ambientaliste presenti sul territorio ▪ Associazioni varie di cittadini o qualsiasi altro soggetto che possa avere interesse a partecipare al procedimento

Gli stessi soggetti come sopra individuati saranno chiamati ad esprimersi in merito al documento di verifica di assoggettamento alla variante del Piano dei Servizi e Piano delle Regole del PGT vigente.

VARIANTE PGT

COMUNE DI CASTEL MELLA
PROVINCIA DI BRESCIA



1.2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Il procedimento inerente la verifica di assoggettabilità è caratterizzato da uno specifico modello procedurale qui di seguito riportato:

__Schema generale - Verifica di assoggettabilità__

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
Fase 1 Orientamento	P1.1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR	A1.1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 - Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1.2 Definizione schema operativo della variante	A1.2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1.3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi - allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta	

La DGR n. IX/3836 indica gli elementi che il Rapporto Preliminare deve soddisfare per la verifica di assoggettabilità al fine di verificare i possibili effetti significativi sull'ambiente e sulla salute indotti dalla proposta di piano o programma.

2. LA VARIANTE DI PIANO

2.1. IL PGT VIGENTE

Il comune di Castel Mella è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di CC n. 2 del 08/01/2010 e pubblicato sul BURL n. 21 in data 26/05/2010.

2.2. LA VARIANTE NELLO SCENARIO STRATEGICO PROGRAMMATICO

Come illustrato precedentemente, il comune di Castel Mella è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente. A seguito della richiesta da parte dei cittadini di piccole e non sostanziali variazioni allo strumento urbanistico vigente, l'AC ha provveduto ad avviare il procedimento di variante al PdR, secondo le modalità previste dalla LR 12/2005.

L'amministrazione comunale ha quindi inteso dare avvio alla procedura di variante al PGT vigente "Variante PGT 2013" (Piano delle Regole - PR) volta allo sviluppo dei seguenti obiettivi:

DOCUMENTO	OBIETTIVO
Piano delle Regole	<p>Modifiche alla normativa del PR:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Specificazioni per la distanza dei corpi accessori (definiti dall'art. 29 delle NGT del PdR:); ▪ Modifica ai limiti dimensionali degli edifici di vicinato e medie strutture di vendita, ai sensi e per gli effetti dell'art.13 della L.R. 12/2005.

Da una prima lettura degli obiettivi così come precedentemente elencati, si nota come le azioni della variante di piano siano caratterizzate da contenuti puramente tecnici, legati ad una migliore gestione dello strumento urbanistico a carattere locale da parte dei cittadini e dell'Amministrazione comunale.

Di seguito vengono illustrati sinteticamente i suddetti obiettivi.

2.3. DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE

Come già detto, i contenuti della variante non modificano le strategie sovra locali soffermandosi invece ad azioni a carattere locale.

2.3.2. MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

L'assetto normativo è rimasto pressoché invariato; al fine della valutazione a carattere ambientale si segnala la modifica apportata per la distanza dei corpi accessori, definita all'art.29 delle NGT del PdR e la modifica ai limiti dimensionali degli edifici di vicinato e medie strutture di vendita, ai sensi e per gli effetti dell'art.13 della Legge Regionale 12/2005

VARIANTE PGT

COMUNE DI CASTEL MELLA
PROVINCIA DI BRESCIA



M1	→	Specificazioni per la distanza dei corpi accessori (art.29 delle NGT del PdR)
M2	→	Modifica ai limiti dimensionali delle attività produttive del settore terziario e commerciale (art.53 delle NGT del PdR)
M3	→	Modifica ai limiti dimensionali degli edifici di vicinato e medie strutture di vendita (art. 54 delle NGT del PdR)
M4	→	Modifica ai limiti dimensionali delle medie strutture di vendita nell'ambito residenziale intensivo – B1 (art. 75 delle NGT del PdR)
M5	→	Modifica ai limiti dimensionali delle medie strutture di vendita nell'ambito residenziale estensivo – B2 (art. 76 delle NGT del PdR)
M6	→	Modifica ai limiti dimensionali delle medie strutture di vendita nell'ambito commerciale/direzionale – D2 (art. 78 delle NGT del PdR)

-X-X-X-X-X-X-X-

M1	→	Specificazioni per la distanza dei corpi accessori (art.29 delle NGT del PdR)
----	---	--

PGT 2010	VARIANTE PGT 2013
PR – P1 NTA PIANO DELLE REGOLE	PR1_V NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO
<p><u>Art. 29. Definizione di distanze particolari</u></p> <p>E' sempre ammessa la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi, all'esterno degli edifici principali, e di tipo prefabbricato, fatti salvi i diritti di terzi e le distanze urbanistiche ridotte a ml. 5,00 dalle strade e dagli edifici, e ml. 5,00 dai confini ovvero ml. 0,00 con accordo scritto con il confinante. L' altezza interna media non potrà superare i ml. 2,20, e la superficie netta non deve essere superiore a mq. 4,00. Tali corpi accessori non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, bensì concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità (RP). Dovranno comunque essere rispettate le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.</p>	<p><u>Art. 29. Definizione di corpi accessori e di stanze particolari</u></p> <p>E' sempre ammessa la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi, all'esterno degli edifici principali, e di tipo prefabbricato in legno, fatti salvi i diritti di terzi e le distanze urbanistiche ridotte a ml. 5,00 dalle strade e dagli edifici, e ml. 5,00 dai confini ovvero ml. 0,00 con accordo scritto con il confinante. L' altezza interna media non potrà superare i ml. 2,20, e la superficie netta non deve essere superiore a mq. 4,00. Tali corpi accessori non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, bensì concorrono al calcolo e del Rapporto di permeabilità (RP). Dovranno comunque essere rispettate le norme del Regolamento Locale d'Igiene e , per le distanze, i diritti di terzi, in particolare, per la costruzione a confine, è richiesto l'accordo con il confinante.</p> <p>Nelle aree residenziali è ammesso massimo un corpo accessorio per ogni singola unità abitativa. Nei complessi condominiali, dotate di aree verdi comuni, è ammessa l'installazione di un unico fabbricato accessorio.</p> <p>I corpi accessori sono gratuiti e non concorrono</p>

nel calcolo del contributo di costruzione.

-X-X-X-X-X-X-X-

M2	→	Modifica ai limiti di mensurali delle attività produttive del settore terziario e commerciale (art.53 delle NGT del PdR)
-----------	---	--

PGT 2010	VARIANTE PGT 2013
PR – P1 NTA PIANO DELLE REGOLE	PR1_V NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO
<p><u>Art. 53. Classificazione delle destinazioni d'uso</u></p> <p>Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso (fermo restando che le tasse di permesso di costruire annuali apportate all'effettiva categoria come da iscrizione CCIAA) le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario/commerciale e attività agricole, come di seguito riportati:</p> <p><u>Residenza:</u> Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.</p> <p><u>Attività produttive del settore secondario:</u> Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Attività industriali e artigianali</i> Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita ai servizi dell'unità produttiva. - <i>Attività di magazzinaggio e autotrasporto</i> Sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla 	<p><u>Art. 53. Classificazione delle destinazioni d'uso</u></p> <p>Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso (fermo restando che le tasse di costruire annuali rapportate all'effettiva categoria come da iscrizione CCIAA) le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario/commerciale e attività agricole, come di seguito riportati:</p> <p><u>Residenza:</u> Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.</p> <p><u>Attività produttive del settore secondario:</u> Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Attività industriali e artigianali</i> Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita ai servizi dell'unità produttiva. - <i>Attività di magazzinaggio e autotrasporto</i> Sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla

VARIANTE PGT

COMUNE DI CASTEL MELLA
PROVINCIA DI BRESCIA



produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita di retta al pubblico delle merci immagazzinate.

- *Attività artigianale di servizio*
Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (attività non moleste: restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc.). Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 21 RD 1265/34.

Attività produttive del settore terziario e commerciale

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi (settore direzionale), comprese le relative pertinenze.

Le attività terziarie aventi come SLP inferiore a mq 450 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: per tanto non vengono assoggettate dal Piano delle regole a disposizioni particolari.

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

- Commercio al dettaglio
Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - a. alimentare
 - b. non alimentare

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato (VIC), a venti superficie di vendita inferiore o uguale a mq 450.
- Medie strutture di vendita (MS) a venti superficie di vendita inferiore o uguale a mq 4.500.
- Grandi strutture di vendita (GS), a venti superficie di vendita superiore a mq 4.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato

produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita di retta al pubblico delle merci immagazzinate.

- *Attività artigianale di servizio*
Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (attività non moleste: restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc.). Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 21 RD 1265/34.

Attività produttive del settore terziario e commerciale

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi (settore direzionale), comprese le relative pertinenze.

Le attività terziarie aventi come SLP inferiore a mq **250** sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: per tanto non vengono assoggettate dal Piano delle regole a disposizioni particolari.

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

- Commercio al dettaglio
Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - c. alimentare
 - d. non alimentare

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq **250**.
- Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq **2.500**.
- Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq **2.500**.

<p>all'approvazione di un piano attuativo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo; - Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98) - Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia. <p><u>Attività agricola:</u> Rientrano in questa categoria le attività agricole e di trasformazione dei prodotti agricoli o di filiera agro-alimentare, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.</p>	<p>Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo; - Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98) - Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia. <p><u>Attività agricola:</u> Rientrano in questa categoria le attività agricole e di trasformazione dei prodotti agricoli o di filiera agro-alimentare, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.</p>
--	--

TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO –
ATTIVITA' TERZIARIE

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	SPECIFICAZIONE
<i>Attività terziarie</i>	Ricettivo	Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi (L.R. 15/2007)
	Esercizio di vicinato	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs.n. 114/98 fino a mq 150
	Medie strutture di vendita	Medie strutture di vendita di cui al l'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.
	Grande struttura di vendita	Grandi strutture di vendita di cui al l'art.4 primo comma lett. f) del D. lgs. n. 114/98 > 1500 mq
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui al l'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs.n. 114/98

TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO –
ATTIVITA' TERZIARIE

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	SPECIFICAZIONE
<i>Attività terziarie</i>	Ricettivo	Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi (L.R. 15/2007)
	Esercizio di vicinato	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs.n. 114/98 fino a mq 250
	Medie strutture di vendita	Medie strutture di vendita di cui al l'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 2.500 mq.
	Grande struttura di vendita	Grandi strutture di vendita di cui al l'art.4 primo comma lett. f) del D. lgs. n. 114/98 > 2.500 mq
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui al l'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs.n. 114/98

VARIANTE PGT

COMUNE DI CASTEL MELLA
PROVINCIA DI BRESCIA



	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D. lgs. n. 114/98		Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D. lgs. n. 114/98
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni		Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo		Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo
	Distribuzione carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse.		Distribuzione carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse.

-X-X-X-X-X-X-X-

M3	→	Modifica ai limiti dimensionali degli edifici di vicinato e medie strutture di vendita (art. 54 delle NGT del PdR)
-----------	---	--

PGT 2010	VARIANTE PGT 2013
PR – P1 NTA PIANO DELLE REGOLE	PR1_V NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO
<p><u>Art. 54. Norme speciali per le attività commerciali</u> Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci; - di somministrazione di alimenti e/o bevande; - di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti; - equiparate al commercio. <p>Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, per esenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di pre-confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, e cc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.</p>	<p><u>Art. 54. Norme speciali per le attività commerciali</u> Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci; - di somministrazione di alimenti e/o bevande; - di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti; - equiparate al commercio. <p>Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, per esenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di pre-confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.</p>

I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale, ma possono essere individuati come uffici con destinazione terziario - direzionale.

Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o post vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali i locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività di diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, di oratori, di impianti carburanti, ecc.).

Si considerano destinazioni equiparate al commercio le attività di erogazione diretta di servizi in i locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa – quali le attività di:

- acconciatore, estetista, centro fitness, laboratorio di gastronomia, pizzeria da asporto, gelateria, riparatore, fotografo, corniciaio, lavanderia, tintoria, stireria, calzoleria, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto, e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di internet/telefonia in sede fissa, ecc.;
- "artigianato di servizio" (nei casi di operatori che non hanno la qualifica di artigiano) a condizione che sia garantito l'accesso diretto del pubblico;
- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; di scoteche, sale da ballo, sale da

I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale, ma possono essere individuati come uffici con destinazione terziario - direzionale.

Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o post vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali i locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività di diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, di oratori, di impianti carburanti, ecc.).

Si considerano destinazioni equiparate al commercio le attività di erogazione di servizi in i locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa – quali le attività di:

- acconciatore, estetista, centro fitness, laboratorio di gastronomia, pizzeria da asporto, gelateria, riparatore, fotografo, corniciaio, lavanderia, tintoria, stireria, calzoleria, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto, e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di internet/telefonia in sede fissa, ecc.;
- "artigianato di servizio" (nei casi di operatori che non hanno la qualifica di artigiano) a condizione che sia garantito l'accesso diretto del pubblico;
- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; discoteche, sale da ballo, sale da gioco, da biliardo, da bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.;

VARIANTE PGT

COMUNE DI CASTEL MELLA
PROVINCIA DI BRESCIA



gioco, da biliardo, da bingo, ecc. c.; bowling, bocciodromi, ecc.;

- cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie.

In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie Lorda di pavimento (Slp) come definita dalle presenti norme.

La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98, è l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione e di confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale.

Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera superficie di vendita (Sv) quella di accesso del pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.

Per le serre, in cui si svolge attività di vendita, connessa all'attività di produzione agricola, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari al 10% della superficie delle serre stesse, mentre si considera per intero quella di eventuali altri locali destinati esclusivamente alla vendita.

Per le attività equiparate al commercio e cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari a 2/3 della superficie dei locali.

L'insediamento dei centri di internet/telefonia in sede fissa, ove ammesso dalle presenti norme e dal Documento di piano, è consentito solo se compatibile con la viabilità di accesso alla zona di localizzazione e con le funzioni urbane al contesto e solo:

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
- con la disponibilità o monetizzazione di aree a parcheggio pari al 50% della Slp e comunque

- cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie.

In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie Lorda di pavimento (Slp) come definita dalle presenti norme.

La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98, è l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione e di confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale.

Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera superficie di vendita (Sv) quella di accesso del pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.

Per le serre, in cui si svolge attività di vendita, connessa all'attività di produzione agricola, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari al 10% della superficie delle serre stesse, mentre si considera per intero quella di eventuali altri locali destinati esclusivamente alla vendita.

Per le attività equiparate al commercio e cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari a 2/3 della superficie dei locali.

L'insediamento dei centri di internet/telefonia in sede fissa, ove ammesso dalle presenti norme e dal Documento di piano, è consentito solo se compatibile con la viabilità di accesso alla zona di localizzazione e con le funzioni urbane al contesto e solo:

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
- con la disponibilità o monetizzazione di aree a parcheggio pari al 50% della Slp e comunque non inferiore a quanto prescritto per l'ambito di

<p>non inferiore a quanto prescritto per l'ambito di collocazione.</p> <p>Le attività commerciali si distinguono in dettaglio ed ingrosso.</p> <p>Le tipologie di distributive commerciali sono classificate come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esercizi di vicinato VI C – esercizi fino a mq. 250 di Superficie di vendita (Sv); - medie strutture di vendita MS– esercizi con Sv da mq. 251 a mq. 2.500 (con tipologia intermedia fino a 600 mq.); - grandi strutture di vendita GV – esercizi con Sv più di mq. 2.500. <p>Per la vendita di merci ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva come previsto dal Punto 2, comma 6 della D.G.R. 18 dicembre 2003, n. 7/15701.</p> <p>In uno stesso esercizio di commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo dei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio. (ex Art. 40 del R.R. 21 luglio 2000, n. 3).</p> <p>Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio.</p> <p>È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.</p> <p>Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici; - extra alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari. <p><u>Non sono previste, nel PGT, nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali.</u></p>	<p>collocazione.</p> <p>Le attività commerciali si distinguono in dettaglio ed ingrosso.</p> <p>Le tipologie di distributive commerciali sono classificate come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esercizi di vicinato VI C – esercizi fino a mq. 250 di Superficie di vendita (Sv); - medie strutture di vendita MS– esercizi con Sv da mq. 251 a mq. 2.500 (con tipologia intermedia fino a 600 mq.); - grandi strutture di vendita GV – esercizi con Sv più di mq. 2.500. <p>Per la vendita di merci ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva come previsto dal Punto 2, comma 6 della D.G.R. 18 dicembre 2003, n. 7/15701.</p> <p>In uno stesso esercizio di commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo dei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio. (ex Art. 40 del R.R. 21 luglio 2000, n. 3).</p> <p>Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio.</p> <p>È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.</p> <p>Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici; - extra alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari. <p><u>Non sono previste, nel PGT, nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali.</u></p> <p><u>Nei nuovi ambiti di trasformazione residenziale (ambiti C) e negli ambiti del tessuto e dilizio consolidato (ambiti B e D 2) sono ammesse medie</u></p>
--	--

VARIANTE PGT

COMUNE DI CASTEL MELLA
PROVINCIA DI BRESCIA



Nei nuovi ambiti di trasformazione residenziale (ambiti C) e negli ambiti del tessuto edilizio consolidato (ambiti B e D 2) sono ammesse medie strutture di vendita (con tutte le categorie merceologiche) non superiori a mq. 600.

Nei nuovi ambiti di trasformazione produttiva D 4 sono ammessi il commercio all'ingrosso con superficie non superiore a mq. 2.500.

Nei nuovi ambiti di trasformazione D 5 sono ammesse medie strutture di vendita (con tutte le categorie merceologiche) non superiori a mq. 2.500.

Nei nuclei storici (ambiti A) sono ammessi esercizi di vicinato con superficie non superiore a mq. 250.

Qualora dovessero venire trasferite o riqualificate le grandi strutture di vendita è consentita la tipologia di Centro Commerciale.

Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita costituita da esercizi commerciali al dettaglio, anche insieme a esercizi di somministrazione, equiparati al commercio e/o attività terziario - direzionali, inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica, che usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura, gestiti unitariamente.

Non si considerano centri commerciali l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche con presidi mercati su aree pubbliche.

La superficie di vendita (Sv) del centro commerciale è data dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti; tale superficie determina la classificazione nelle tipologie di strutture commerciali, come sopra definite nel presente articolo e, di conseguenza, l'ammissibilità o meno nelle varie zone in cui è classificato il territorio comunale.

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

I par cheggi al servizio dell'attività vanno riprogettati come segue:

- per gli esercizi di vicinato in caso di nuova costruzione;
- per le medie strutture di vendita al dettaglio nei casi di nuova costruzione, incremento della

strutture di vendita (con tutte le categorie merceologiche) non superiori a mq. 600, e sono altresì ammesse, non superiori a mq. 2.500, negli ambiti B e D2, qualora in presenza di medie strutture di vendita esistenti.

Nei nuovi ambiti di trasformazione produttiva D 4 sono ammessi il commercio all'ingrosso con superficie non superiore a mq. 2.500.

Nei nuovi ambiti di trasformazione D 5 sono ammesse medie strutture di vendita (con tutte le categorie merceologiche) non superiori a mq. 2.500.

Nei nuclei storici (ambiti A) sono ammessi esercizi di vicinato con superficie non superiore a mq. 250.

Qualora dovessero venire trasferite o riqualificate le grandi strutture di vendita è consentita la tipologia di Centro Commerciale.

Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita costituita da esercizi commerciali al dettaglio, anche insieme a esercizi di somministrazione, equiparati al commercio e/o attività terziario - direzionali, inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica, che usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura, gestiti unitariamente.

Non si considerano centri commerciali l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche compresi i mercati su aree pubbliche.

La superficie di vendita (Sv) del centro commerciale è data dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti; tale superficie determina la classificazione nelle tipologie di strutture commerciali, come sopra definite nel presente articolo e, di conseguenza, l'ammissibilità o meno nelle varie zone in cui è classificato il territorio comunale.

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

I par cheggi al servizio dell'attività vanno riprogettati come segue:

- per gli esercizi di vicinato in caso di nuova costruzione;
- per le medie strutture di vendita al dettaglio nei casi di nuova costruzione, incremento della SIp,

<p>Slp, cambio di destinazione da residenza da industria da commercio al'ingrosso, da altre destinazioni, con o senza opere, per cambio di tipologia commerciale, per la quale si è prescritta una maggiore dotazione.</p> <p>Salvo quanto diversamente specificato nelle singole zone di piano, nei casi come sopra previsti, le quantità di parcheggi al servizio dell'attività (pubblici o di uso pubblico) da reperire sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per gli esercizi di vicinato il 30% della Slp o loro monetizzazione; - per le medie strutture di vendita il 100% della Slp, di cui 50% monetizzabili; - per il commercio all'ingrosso il 30% della Slp monetizzabile. <p>Non sono richieste dotazioni di parcheggi per il passaggio da dettaglio a ingrosso.</p> <p>Ove si è dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previa monetizzazione delle suddette quote di parcheggi al servizio dell'attività.</p> <p><u>Nei nuovi ambiti di trasformazione o nei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati è richiesta la dotazione minima di spazi pubblici o di interesse pubblico, quando non predeterminata dal Documento di piano, in particolare:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la media struttura di vendita, ove ammessa, per la quale è richiesta la dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 100% della Slp, di cui almeno il 50% della Slp a parcheggio di uso pubblico; - la grande struttura di vendita, ove ammessa, per la quale è richiesta la dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 200% della Slp, di cui almeno il 100% della Slp a parcheggio di uso pubblico; - il commercio all'ingrosso, per il quale è richiesta una dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 65% della Slp, di cui almeno i 3/4 a parcheggio di uso pubblico. <p><u>Monetizzazione dei parcheggi</u></p> <p>Salvo i casi in cui non sia espressamente vietato nelle norme di zona è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la</p>	<p>cambio di destinazione da residenza da industria da commercio al'ingrosso, da altre destinazioni, con o senza opere, per cambio di tipologia commerciale, per la quale si è prescritta una maggiore dotazione.</p> <p>Salvo quanto diversamente specificato nelle singole zone di piano, nei casi come sopra previsti, le quantità di parcheggi al servizio dell'attività (pubblici o di uso pubblico) da reperire sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per gli esercizi di vicinato il 30% della Slp o loro monetizzazione; - per le medie strutture di vendita il 100% della Slp, di cui 50% monetizzabili; - per il commercio all'ingrosso il 30% della Slp monetizzabile. <p>Non sono richieste dotazioni di parcheggi per il passaggio da dettaglio a ingrosso.</p> <p>Ove si è dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previa monetizzazione delle suddette quote di parcheggi al servizio dell'attività.</p> <p><u>Nei nuovi ambiti di trasformazione o nei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati è richiesta la dotazione minima di spazi pubblici o di interesse pubblico, quando non predeterminata dal Documento di piano, in particolare:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la media struttura di vendita, ove ammessa, per la quale è richiesta la dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 100% della Slp, di cui almeno il 50% della Slp a parcheggio di uso pubblico; - la grande struttura di vendita, ove ammessa, per la quale è richiesta la dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 200% della Slp, di cui almeno il 100% della Slp a parcheggio di uso pubblico; - il commercio all'ingrosso, per il quale è richiesta una dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 65% della Slp, di cui almeno i 3/4 a parcheggio di uso pubblico. <p><u>Monetizzazione dei parcheggi</u></p> <p>Salvo i casi in cui non sia espressamente vietato nelle norme di zona è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione anche dei parcheggi pubblici o di</p>
---	---

VARIANTE PGT

COMUNE DI CASTEL MELLA
PROVINCIA DI BRESCIA



monetizzazione anche dei parcheggi pubblici o di uso pubblico.

M4	→	Modifica ai limiti dimensionali delle medie strutture di vendita nel l'ambito residenziale intensivo – B1 (art. 75 delle NGT del PdR)
-----------	---	---

PGT 2010				VARIANTE PGT 2013			
PR – P1 NTA PIANO DELLE REGOLE				PR1_V NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO			
<u>Art. 75. Ambito residenziale intensivo – B1</u>				<u>Art. 75. Ambito residenziale intensivo – B1</u>			
TABELLA DESTINAZIONE D'USO "ATTIVITA' TERZIARIE"				TABELLA DESTINAZIONE D'USO "ATTIVITA' TERZIARIE"			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa	CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Att. terziarie	Ricettivo x			Att. terziarie	Ricettivo x		
	Esercizio di vicinato	x			Esercizio di vicinato	x	
	Medie strutture di vendita (< 600 mq.)	x			Medie strutture di vendita (< 600 mq.) <i>e in presenza di medie strutture di vendita esistenti, non superiori a mq. 2.500.</i>	x	
	Grandi strutture di vendita	x			Grandi strutture di vendita	x	
	Centro commerciale	x			Centro commerciale	x	
	Uffici direzionali	x			Uffici direzionali	x	
	Laboratori x				Laboratori x		

M5	→	Modifica ai limiti di mensurali delle medie strutture di vendita nel l'ambito residenziale estensivo – B2 (art. 76 delle NGT del PdR)
-----------	---	---

PGT 2010				VARIANTE PGT 2013			
PR – P1 NTA PIANO DELLE REGOLE				PR1_V NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO			
Art. 76. Ambito residenziale estensivo – B2				Art. 76. Ambito residenziale estensivo – B2			
TABELLA DESTINAZIONE D'USO "ATTIVITA' TERZIARIE"				TABELLA DESTINAZIONE D'USO "ATTIVITA' TERZIARIE"			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa	CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Att. terziarie	Ricettivo x			Att. terziarie	Ricettivo x		
	Esercizio di vicinato	x			Esercizio di vicinato	x	
	Medie strutture di vendita (< 600 mq.)	x			Medie strutture di vendita (< 600 mq.) <i><u>e in presenza di medie strutture di vendita esistenti, non superiori a mq. 2.500.</u></i>	x	
	Grandi strutture di vendita	x			Grandi strutture di vendita	x	
	Centro commerciale	x			Centro commerciale	x	
	Uffici direzionali	x			Uffici direzionali	x	
	Laboratori x				Laboratori x		

-X-X-X-X-X-X-X-

VARIANTE PGT

COMUNE DI CASTEL MELLA
PROVINCIA DI BRESCIA



M6	→	Modifica ai limiti dimensionali delle medie strutture di vendita nel l'ambito commerciale/direzionale – D2 (art. 78 delle NGT del PdR)
-----------	---	--

PGT 2010				VARIANTE PGT 2013			
PR – P1 NTA PIANO DELLE REGOLE				PR1_V NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO			
Art. 78. Ambito commerciale direzionale – D2				Art. 78. Ambito commerciale direzionale – d2			
TABELLA DESTINAZIONE D'USO "ATTIVITA' TERZIARIE"				TABELLA DESTINAZIONE D'USO "ATTIVITA' TERZIARIE"			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa	CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Att. terziarie	Ricettivo x			Att. terziarie	Ricettivo x		
	Esercizio di vicinato	x			Esercizio di vicinato	x	
	Medie strutture di vendita (< 600 mq.)	x			Medie strutture di vendita (< 600 mq.) <i><u>e in presenza di medie strutture di vendita esistenti, non superiori a mq. 2.500.</u></i>	x	
	Grandi strutture di vendita	x			Grandi strutture di vendita	x	
	Centro commerciale	x			Centro commerciale	x	
	Uffici direzionali	x			Uffici direzionali	x	
	Laboratori x				Laboratori x		

-X-X-X-X-X-X-X-

3. GLI EFFETTI DELLA VARIANTE

L'obiettivo del presente capitolo è effettuare la ricostruzione dei possibili effetti ambientali derivanti dalla variante attivata al PG T approvato; un quadro di insieme degli effetti può essere redatto a partire dall'analisi e sistemi delle componenti esaminate nel rapporto ambientale e successivo monitoraggio.

Per "NR" si intendono le trasformazioni della variante prive di impatto ovvero non rilevante (nr).

<i>EFFETTI AMBIENTALI</i>	SISTEMA DELLA MOBILITA'	STATO
MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PR	NR	-

<i>EFFETTI AMBIENTALI</i>	SISTEMA INSEDIATIVO E CONSUMO DI SUOLO	STATO
MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PR	NR	-

Come già dichiarato, la variante di piano ivi presentata non prevede l'inserimento di nuovi ambiti di trasformazione pertanto non è previsto né un ulteriore aumento della popolazione né un nuovo consumo di suolo.

<i>EFFETTI AMBIENTALI</i>	SISTEMA PAESISTICO, RETE ECOLOGICA ED ECOSISTEMI	STATO
MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PR	NR	-

Dal punto di vista della valutazione ambientale, il sistema del paesaggio è maggiormente sensibile alle trasformazioni sul territorio in quanto il paesaggio è rappresentato dall'intero territorio. Entrando nel merito degli elementi di variante inseriti, non si rileva un impatto rilevante per le modifiche apportate alle Norme di governo del territorio del PdR.

<i>EFFETTI AMBIENTALI</i>	ARIA	STATO
MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PR	NR	-

<i>EFFETTI AMBIENTALI</i>	ACQUA	STATO
MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PR	NR	-

VARIANTE PGT

COMUNE DI CASTEL MELLA
PROVINCIA DI BRESCIA



<i>EFFETTI AMBIENTALI</i>	SUOLO, SOTTOSUOLO E SISMICITA'	STATO
MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PR	NR	-

<i>EFFETTI AMBIENTALI</i>	RIFIUTI ED ENERGIA	STATO
MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PR	NR	-

<i>EFFETTI AMBIENTALI</i>	SITI NATURA 200	STATO
MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PR	NR	-

4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Alla luce di quanto emerso nei capitoli precedenti è possibile sostenere che gli elementi e le strategie di variante proposte non comportano modifiche sostanziali al tessuto edificato esistente né al sistema delle aree agricole. Le integrazioni e le modifiche introdotte con la suddetta variante non incidono né contrastano con l'assetto del PGT vigente (già assoggettato a VAS) ma si soffermano ad una migliore gestione del piano dal punto di vista tecnico e operativo.

Gli elementi di variante, come precedentemente illustrati, non comportano stravolgimenti all'assetto attuale del territorio confermando complessivamente le scelte dello strumento urbanistico vigente.

La variante del Piano delle Regole del PGT ha toccato punti della struttura del piano di competenza.

Per questo e per tutti i motivi sopra esposti, si ritiene opportuno sostenere l'esclusione dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della suddetta variante al Piano delle Regole in quanto le strategie introdotte con la variante e ivi analizzate non comportano impatti sostanziali e/o rilevanti.

Si conferma il sistema di monitoraggio previsto dal RA vigente.