



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE di ZONE

PRIMA VARIANTE AL PGT

fase: ADOZIONE

relativa al:

- Documento di Piano
- Piano delle Regole
- Piano dei Servizi

PIANOzero
progetti

Ing. Cesare Bertocchi
Dott. Pian. Alessio Rossi

DGC n. 26 del 14/03/2017

AVVIO PROCEDIMENTO

- TERMINE SUGGERIMENTI E PROPOSTE
dal 24/03/2017 al 23/04/2017
- CONSEGNA ELABORATI PROPOSTA DI VARIANTE
12/07/2018

- CONSEGNA ELABORATI PER ADOZIONE
11/10/2018

AVVIO VERIFICA ASSOGETABILITA' VAS

- INDIVIDUAZIONE PROPONENTE, AUTORITA'
PROCEDENTE E COMPETENTE
DGC n. 26 del 14/03/2017

- AVVISO DI MESSA A DISPOSIZIONE RAPPORTO
PRELIMINARE
19/07/2018
- CONFERENZA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE
10/08/2018
- PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE
09/10/2018

ADOZIONE

DEPOSITO ATTI, RACCOLTA OSSERVAZIONI, RICHIESTA PARERI (Provincia, ATS, ARPA)

APPROVAZIONE e PUBBLICAZIONE



COMUNE
di ZONE

PRIMA VARIANTE al P.G.T.

fase: ADOZIONE

OBIETTIVI GENERALI DI VARIANTE

- modifiche al Documento di Piano;
- modifiche al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi;
- adeguamento a norme sopravvenute;
- correzione di eventuali errori materiali di redazione nonché specificazione e chiarimenti.



PARTECIPAZIONE DIFFUSA SUI TEMI DELLA VARIANTE

- ISTANZE DEI CITTADINI (26 suggerimenti e proposte)
- INCONTRI TECNICI IN PARTICOLARE SUL TEMA
NORMATIVO



VARIANTI DI CARATTERE GENERALE

V-01

La proposta di variante alle Norme Tecniche di Attuazione contempla l'adeguamento di riferimenti legislativi sovraordinati e di integrazioni finalizzate ad una corretta interpretazione dell'apparato normativo.

I contenuti di variante proposti, rispetto a quanto contemplato nel piano vigente, non determinano aumento dei pesi insediativi e non comprendono la variazione degli indici e parametri urbanistici.

In sede della presente variante si è provveduto nello specifico a:

- eliminare il servizio pubblico di qualità e della relativa procedura analitica di determinazione del contributo compensativo aggiuntivo al fine di incentivare l'attivazione degli ambiti di trasformazione del PGT;*
- inserire un nuovo ambito territoriale normato da apposito articolo e disciplina (art.32bis Ambiti destinati a deposito ed attività all'aperto – Cantieri di lavoro semipermanenti);*
- modificare/aggiungere alcuni articoli per i quali si ritiene necessario provvedere alla revisione e al chiarimento (ad esempio per quanto riguarda il gas radon, il recupero ai fini abitativi dei seminterrati, le aree di primo appoggio – ambiti di elevata naturalità, la fascia di rispetto degli allevamenti, ecc.)*

VARIANTI DI CARATTERE GENERALE

V-02

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto congruo aggiornare la base cartografica con particolare riferimento agli elaborati con contenuti di coerenza e conformizzanti il regime giuridico dei suoli, mediante l'inserimento degli edifici con relative aree di pertinenza e dei tracciati viari realizzati nel periodo intercorso tra l'approvazione del PGT vigente e la variante al PGT in essere.

Inoltre si è ritenuto opportuno aggiornare ad oggi i dati relativi agli allevamenti e relative fasce di rispetto.

V-02bis

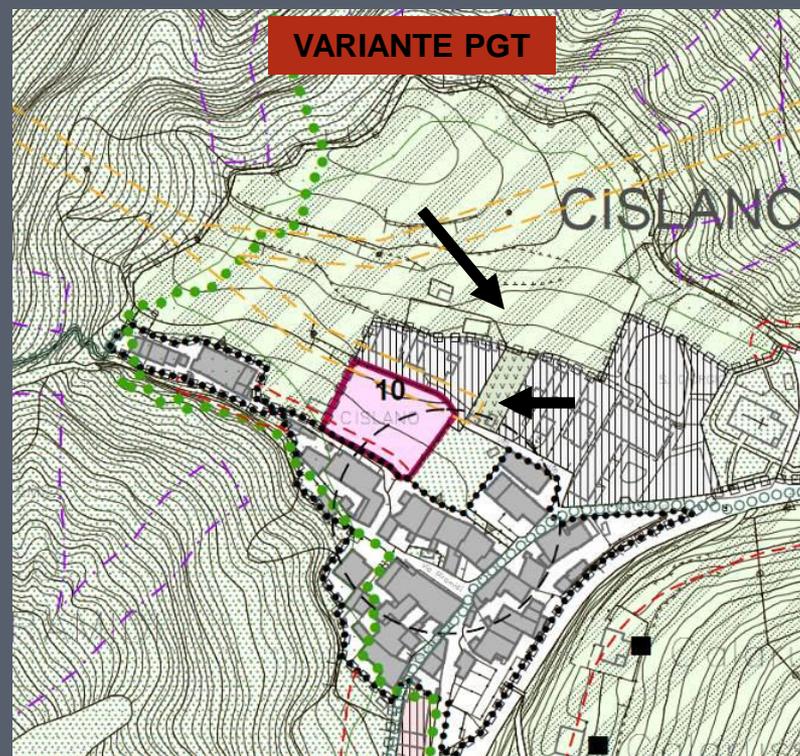
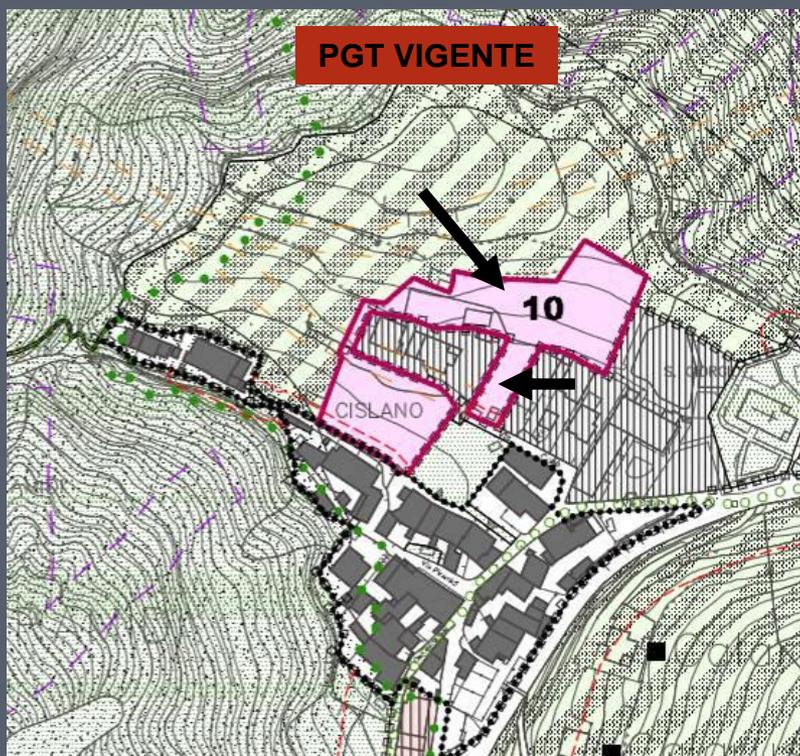
La proposta di variante prevede alla definizione di un progetto organico di Rete Ecologica Comunale che declini a livello locale i contenuti della Rete Ecologica Provinciale e Regionale. Il progetto di R.E.C. si compone degli indirizzi normativi, della relazione e della tavola.

Si ritiene utile dotare il PGT di uno studio ecologico aggiornato rispetto a quello depositato (e mai pubblicato) in sede di richiesta di integrazioni di cui al parere di compatibilità con il PTCP di Brescia del 2004, ma non presente tra gli elaborati vigenti caricati sull'applicativo del Multiplan di Regione Lombardia.

VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-03

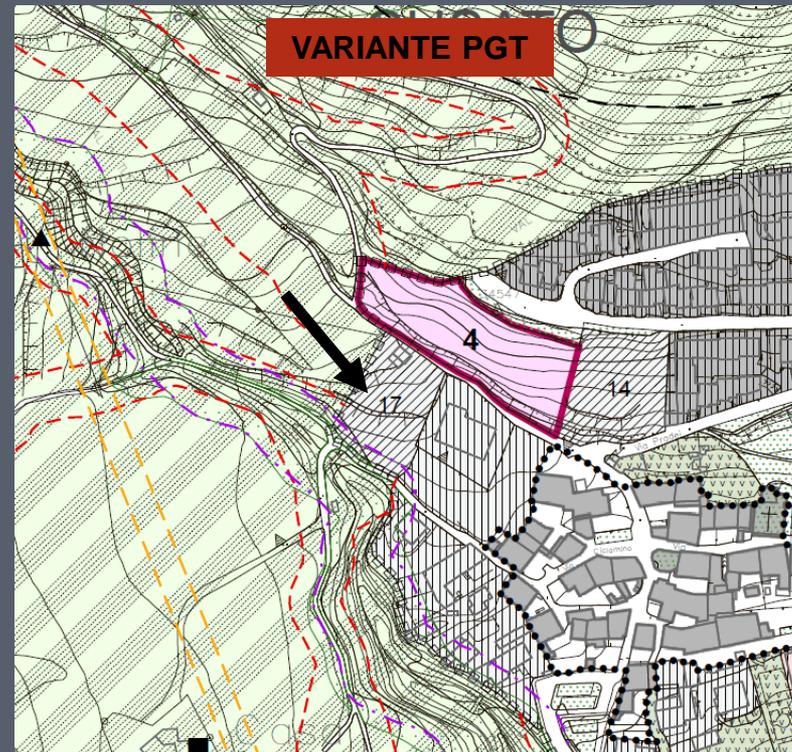
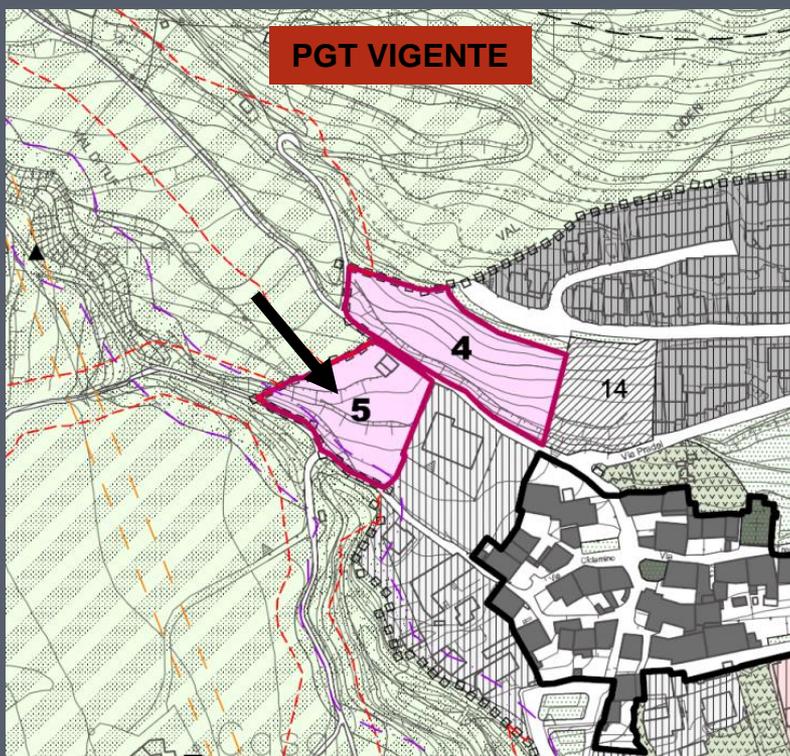
Riduzione della previsione di trasformazione residenziale Ambito di Trasformazione n.10 e riclassificazione di una porzione di area stralciata in “Area agricola di salvaguardia” e dell’altra porzione di area in “Verde urbano di salvaguardia”.



VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-04

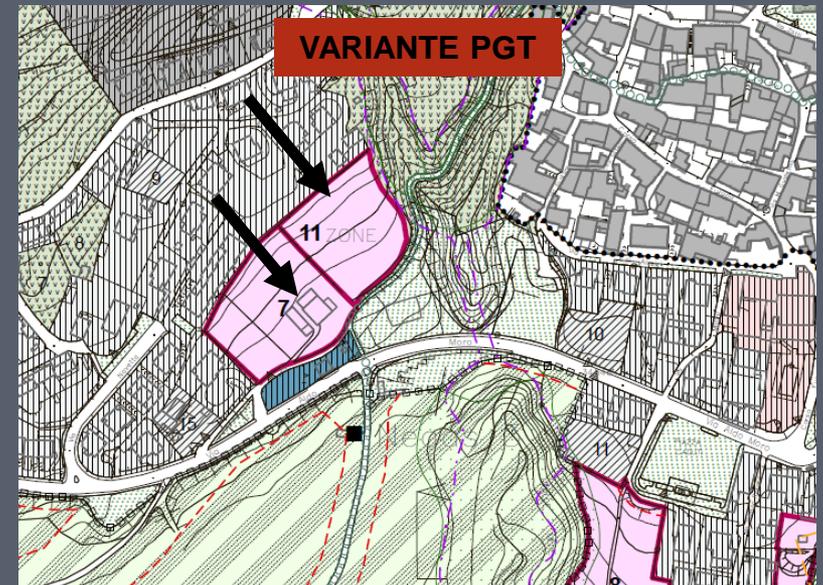
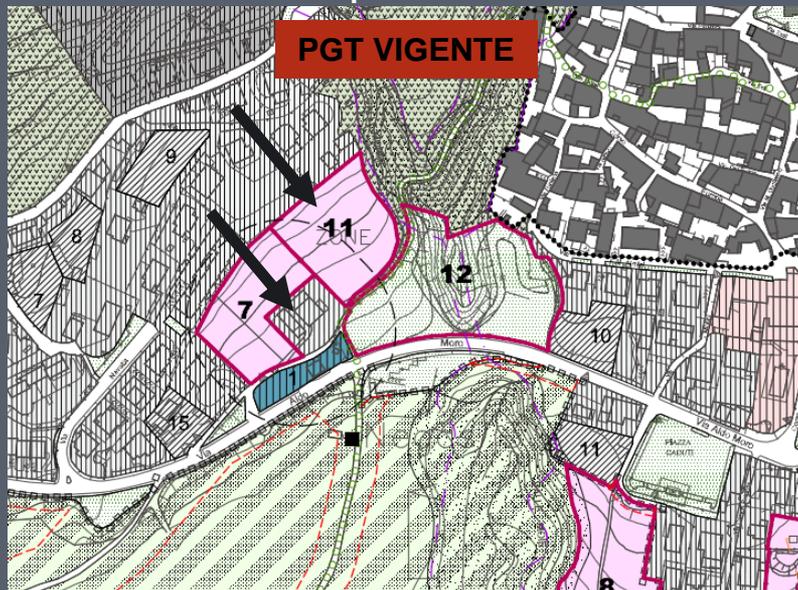
Variation of the residential transformation forecast from Ambito di Trasformazione n.5 in “Area libera da edificare con destinazione prevalentemente residenziale” for a portion of area (lotto libero n.17) and a “Area agricola di salvaguardia” for the remaining portion.



VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-05

Rettifica del perimetro dell'Ambito di Trasformazione n.7 al fine di ricomprendere nello stesso ambito l'edificio e la relativa area di pertinenza posta a sud-est dello stesso e variazione della destinazione prevalente ammessa nell'ambito da turistico-alberghiera a residenziale e dei relativi indici e parametri.



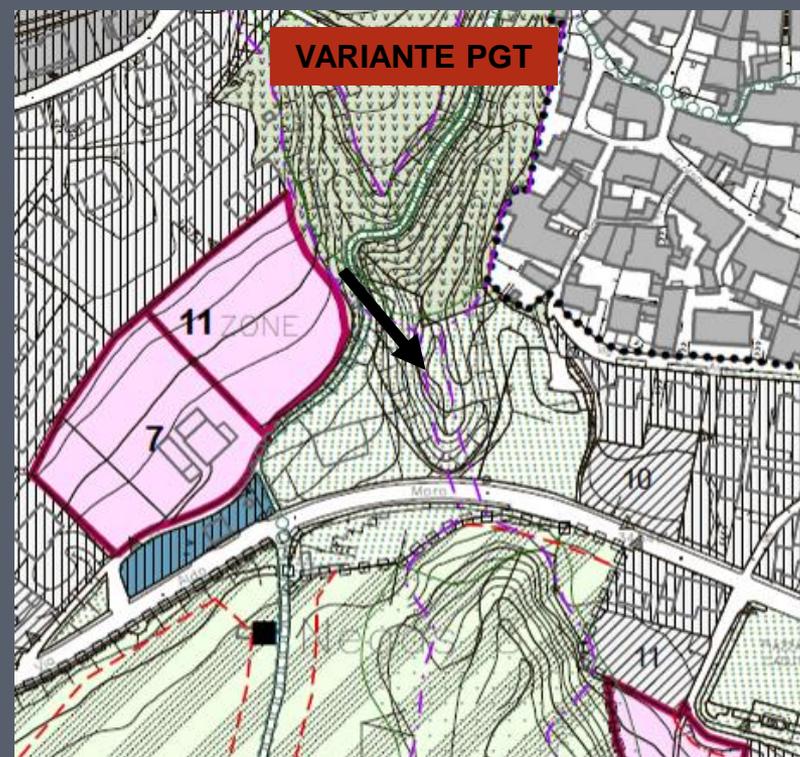
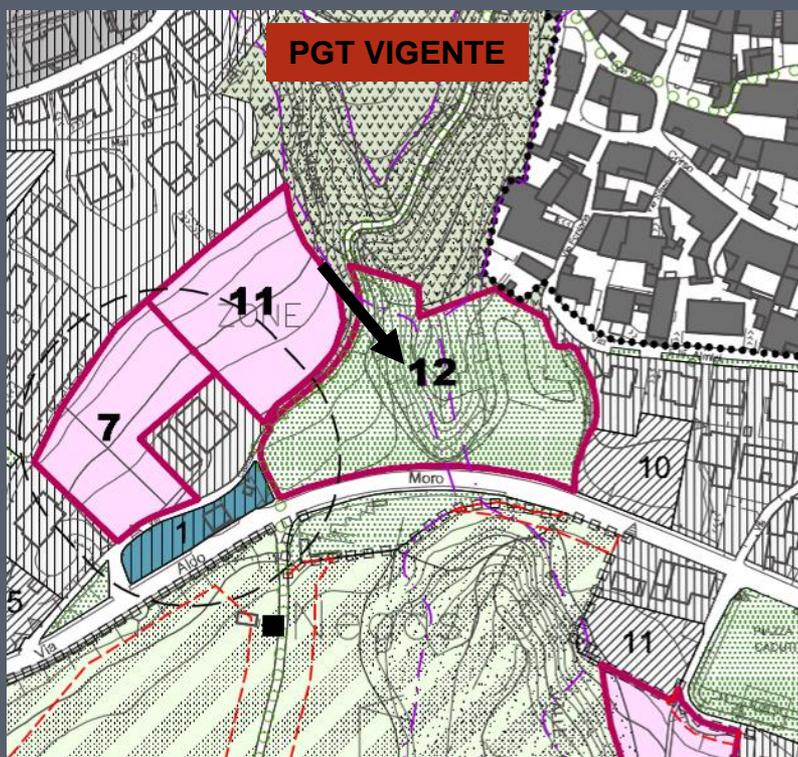
V-06

Variation of the prevailing destination allowed inside the Transformation Area n.11 from tourist-hotel to residential and of the relative indices and parameters.

VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-07

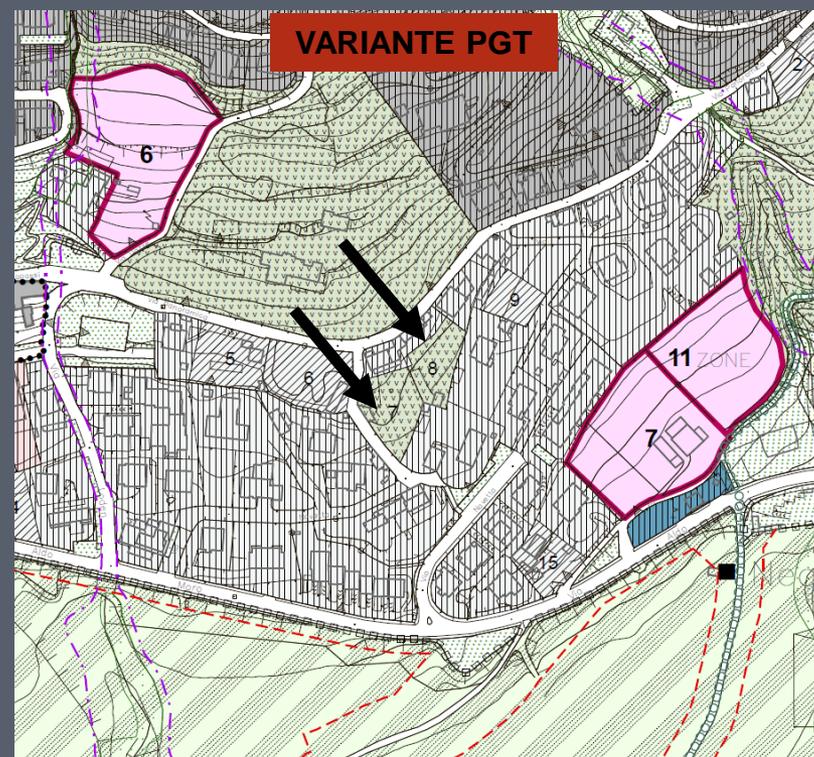
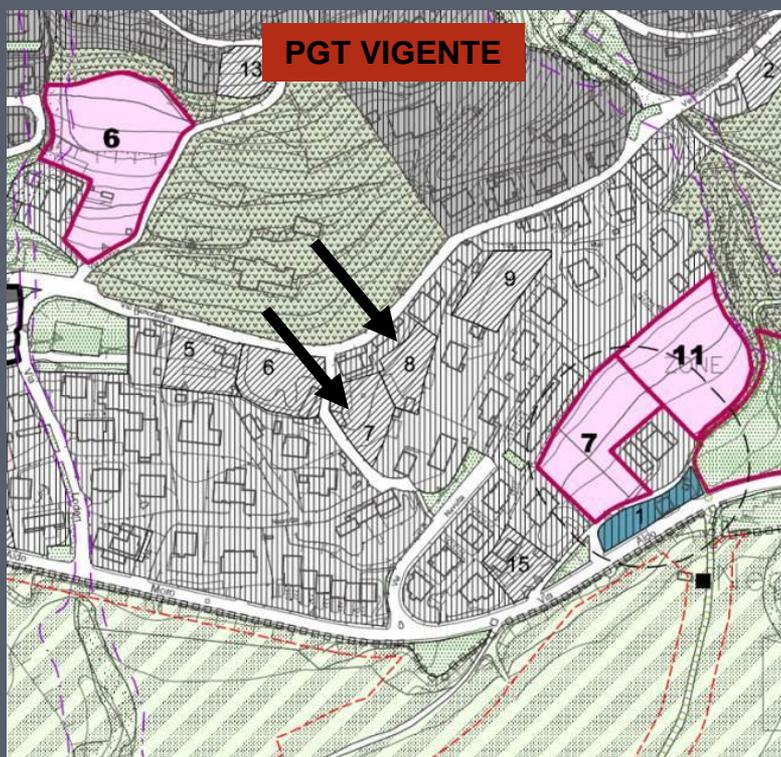
Stralcio della previsione di trasformazione a servizi Ambito di Trasformazione n.12 in quanto già attuata.



VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-08/V-09

Riclassificazione aree in via Navetta (lotto libero n.7 e 8) da “Area libera da edificare con destinazione prevalentemente residenziale” a “Verde urbano di salvaguardia.”

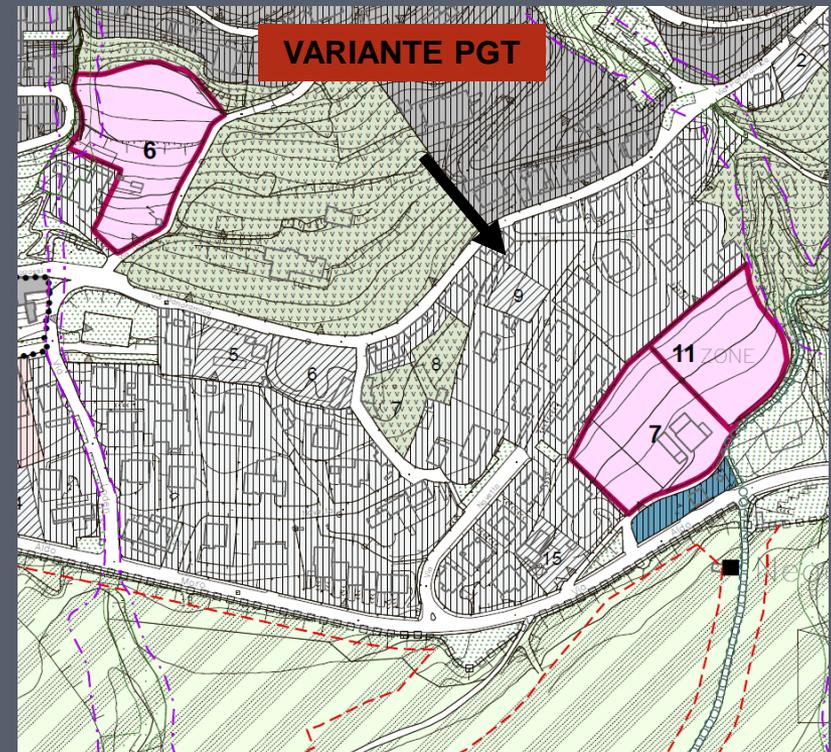
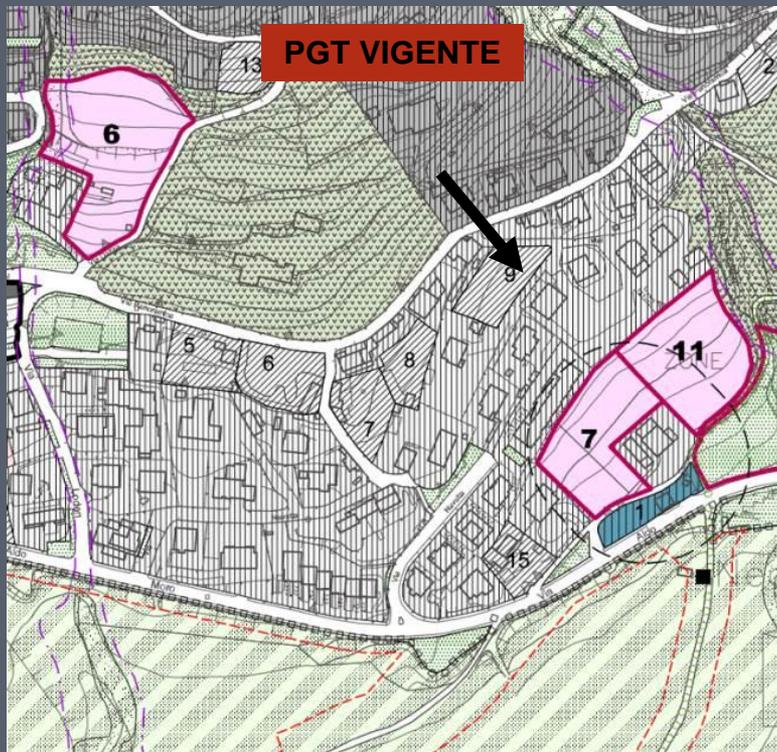


VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-10

Riclassificazione porzione di area in via Navetta e via Panoramica (lotto libero n.9) da “Area libera da edificare con destinazione prevalentemente residenziale” ad “Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l’edificazione del consolidato”.

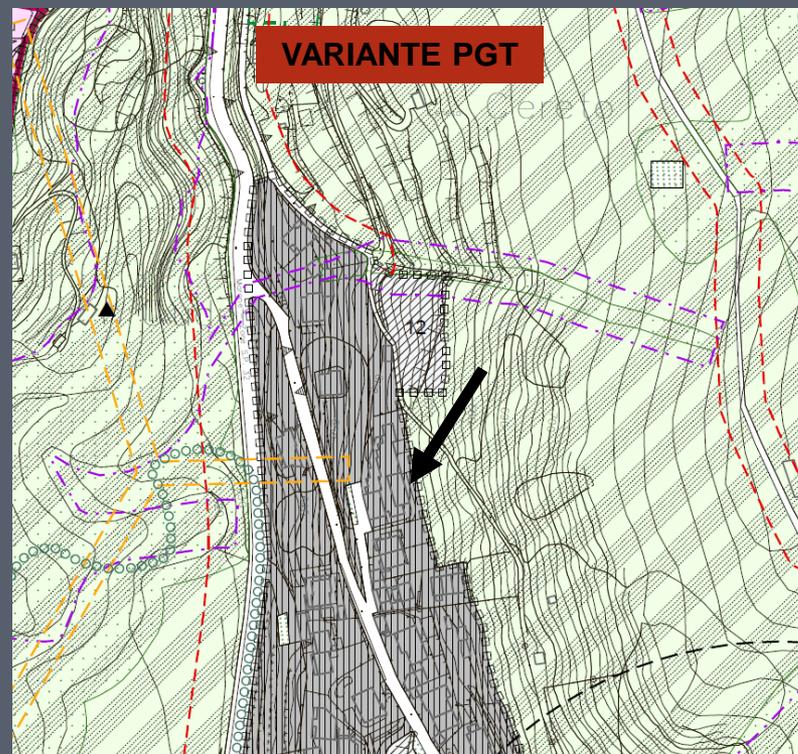
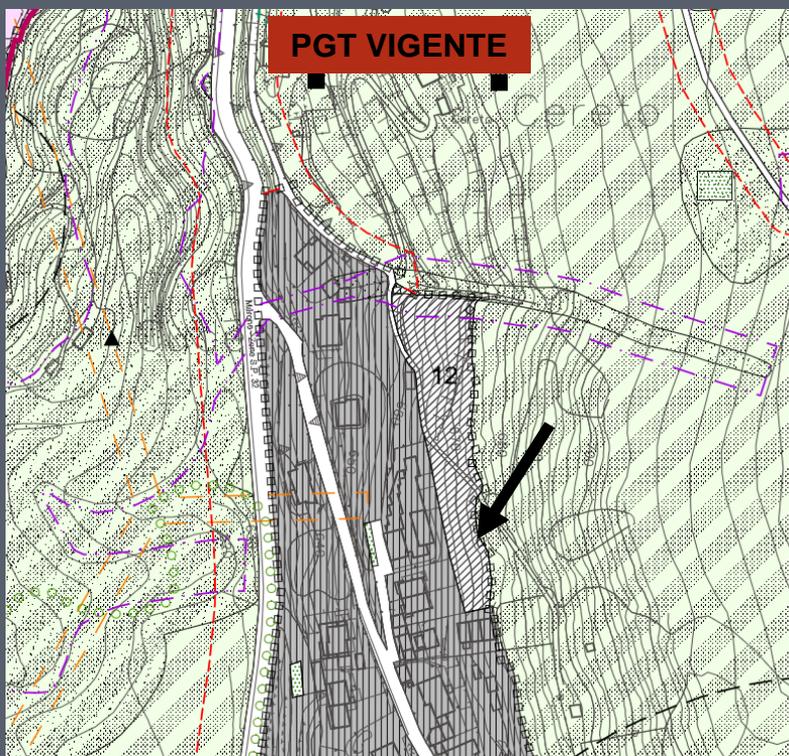
Alla parte rimanente del lotto libero n.9 sarà ridotta la sua capacità edificatoria.



VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-11

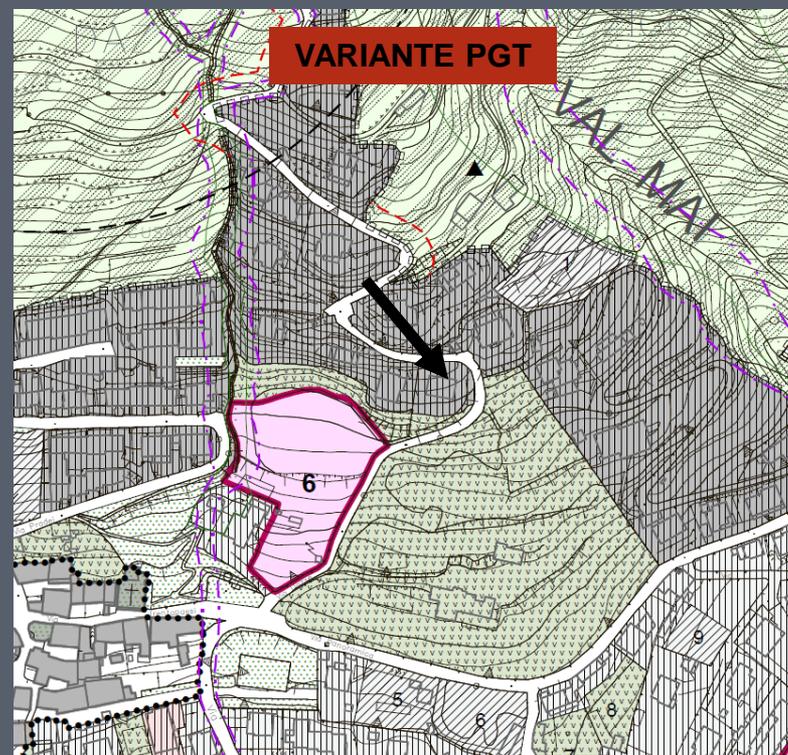
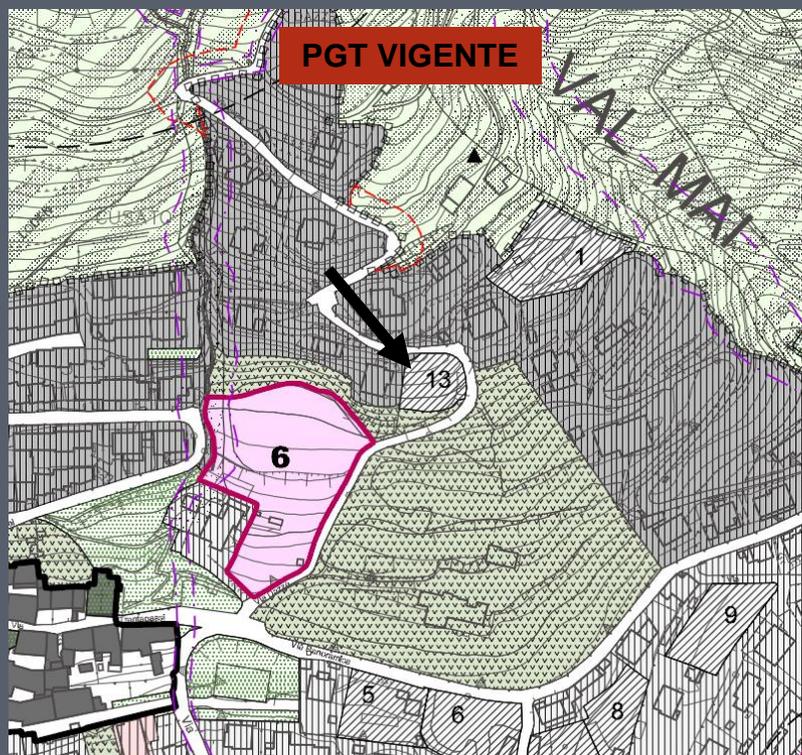
Riclassificazione porzione di area in via Ruca (lotto libero n.12) da “Area libera da edificare con destinazione prevalentemente residenziale” a “Verde urbano di salvaguardia” e modifica degli indici assegnati alla porzione di area interna al tessuto consolidato con riduzione della capacità edificatoria e modifica delle altezze massime consentite.



VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-12

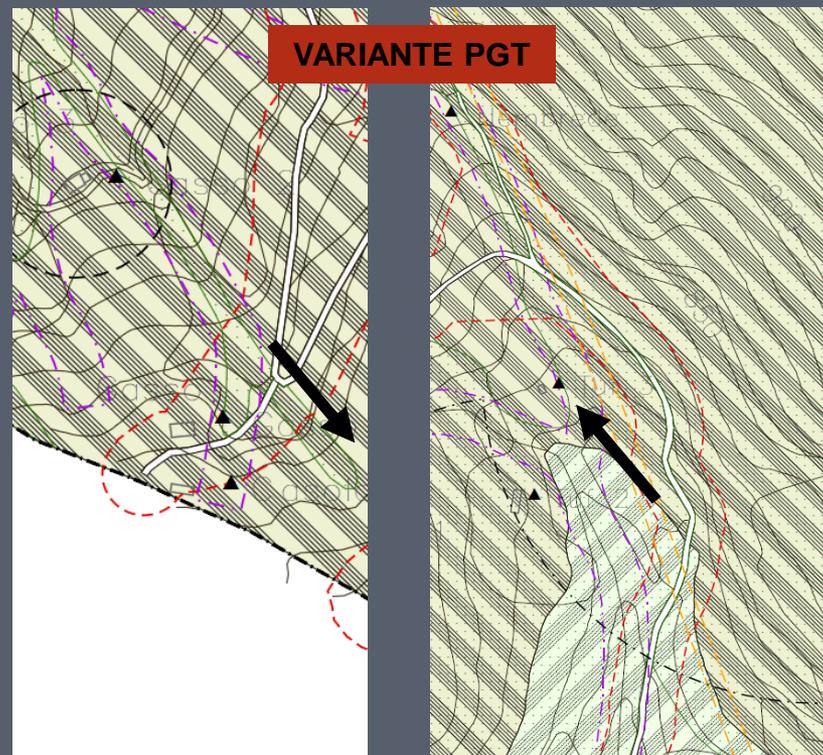
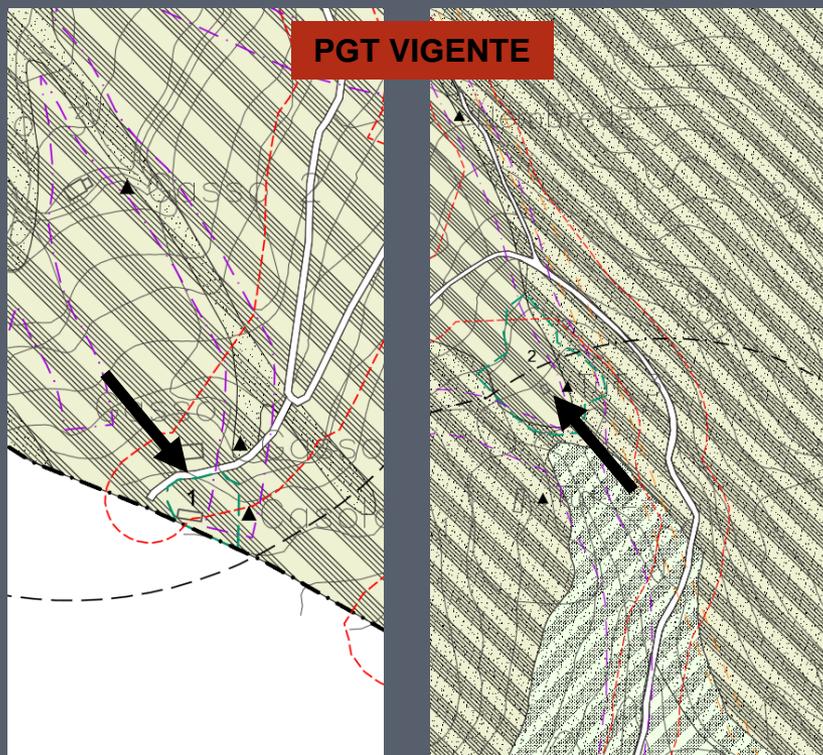
Riclassificazione area in via Dazze (lotto libero n.13) da “Area libera da edificare con destinazione prevalentemente residenziale” ad “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da forte acclività”.



VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-13/V-14

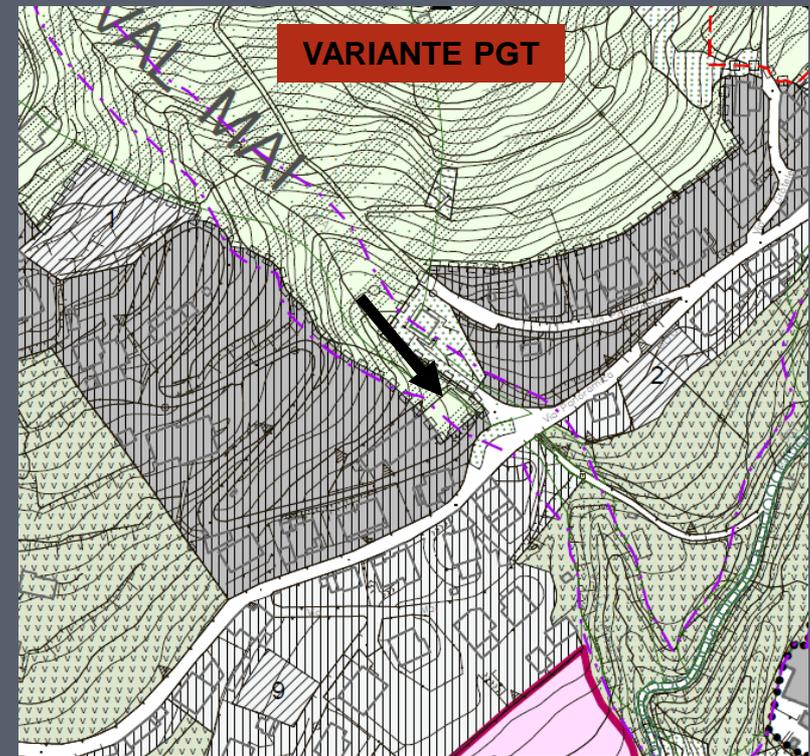
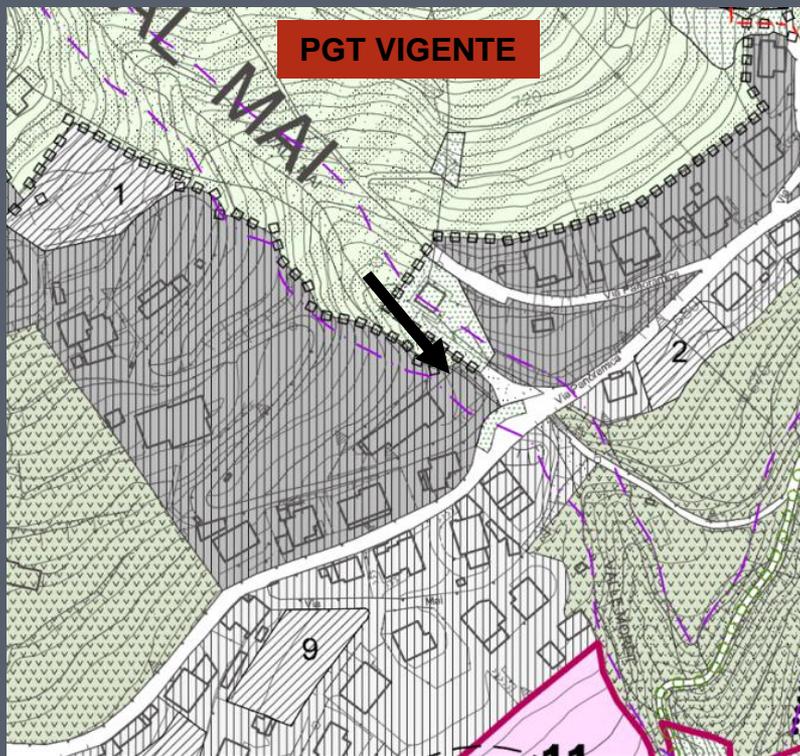
Stralcio del perimetro delle norme particolari n.1-2 in località Casola e Tuf ricadenti in “Area agricola di salvaguardia” e sottoposte a disposizioni particolari in deroga alle disposizioni generali di cui alle norme di zona.



VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-15

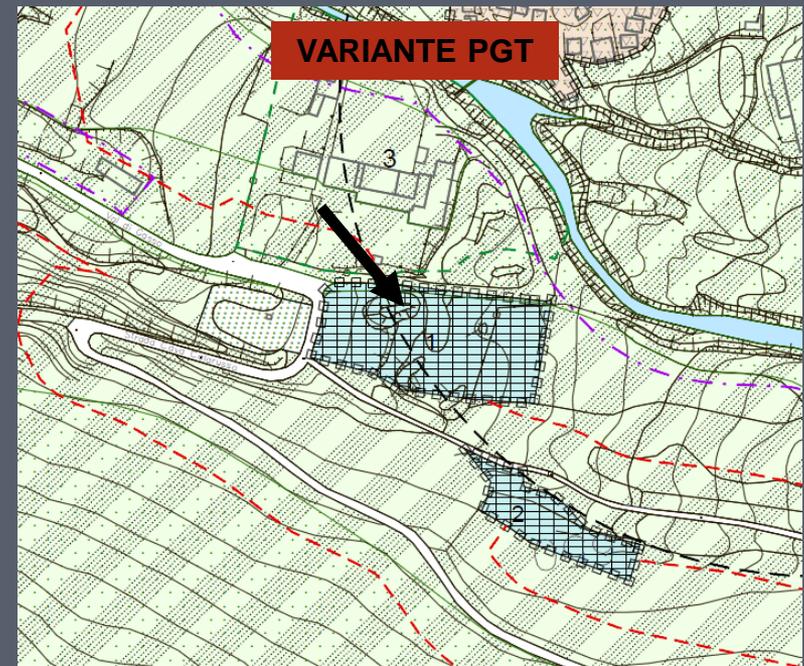
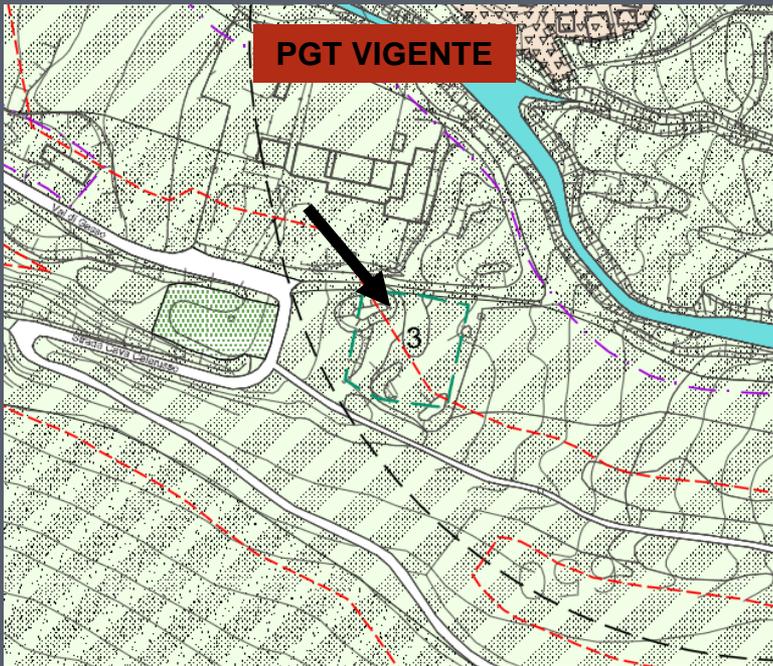
Riclassificazione area in via Panoramica (loc. Dazze) da “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da forte acclività” ad “Area agricola di salvaguardia”.



VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-16

Cambio di destinazione d'uso area non adibita all'uso agricolo, localizzata in prossimità dell'area sosta camper (valle di Gasso), con riclassificazione da "Area agricola di salvaguardia" con norma particolare n. 3 ad "Ambito destinato a deposito ed attività all'aperto – Cantieri di lavoro semipermanente" secondo gli indici e parametri definiti con il nuovo art.32bis delle NTA del PdR.



ART.32BIS

AMBITI DESTINATI A DEPOSITO ED ATTIVITA' ALL'APERTO - CANTIERI DI LAVORO SEMIPERMANENTI

1. Sono aree adatte ad attività di deposito e di lavorazione da svolgersi all'aperto, ovvero destinate all'installazione di attività di stoccaggio e movimentazione nonché lavorazione all'aperto nell'ambito di una adeguata sistemazione paesistica del lotto.

32bis.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	
	Volume predefinito	mc	\	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	0,05	
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	0,05
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita	mq	\	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	15	
Altezza	Minima	m	\	
	Massima	(secondo art. 11.1, comma 1)	m	6,00

AMBITI SOTTOPOSTI A DISPOSIZIONI PARTICOLARI

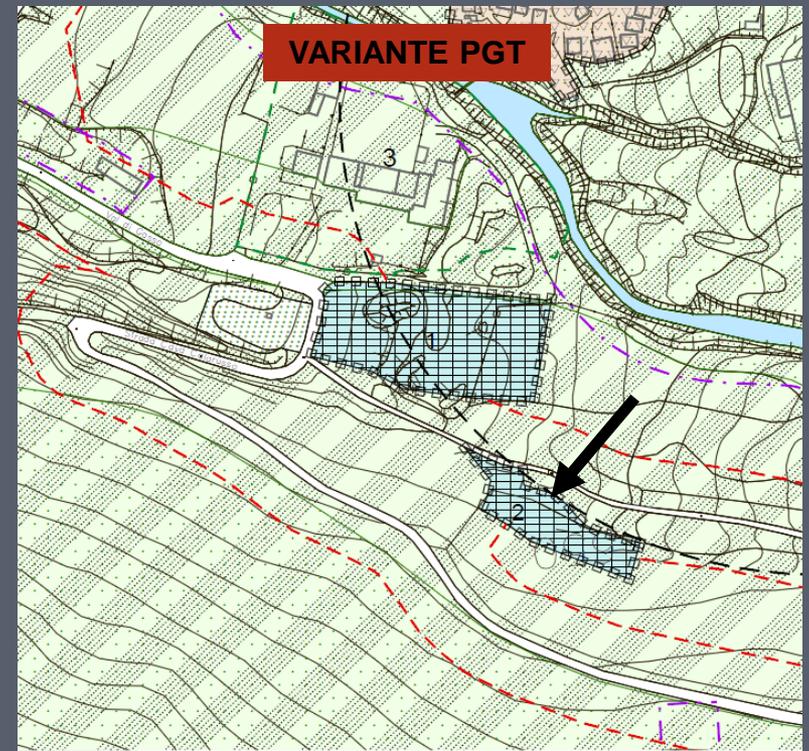
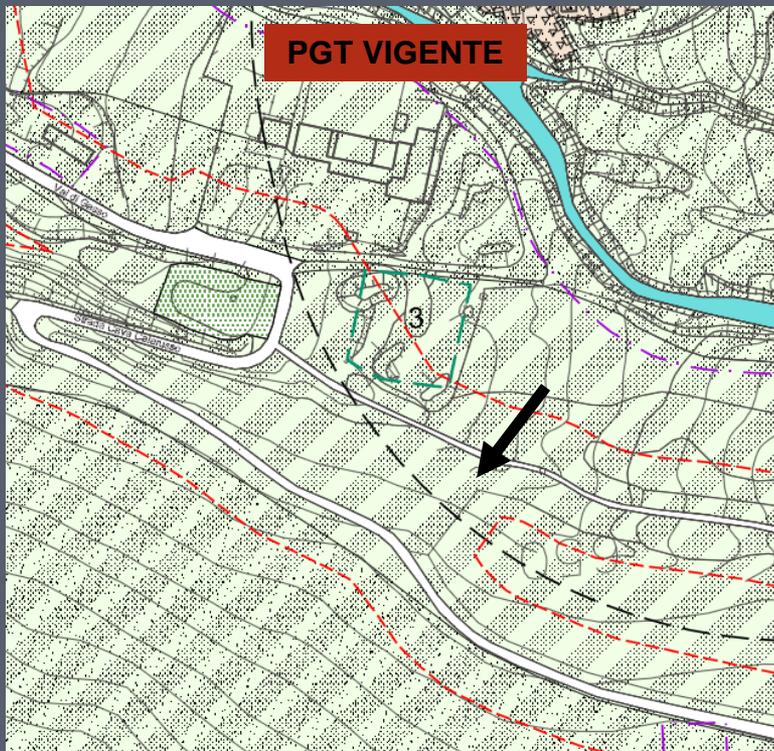
Per l'ambito contrassegnato con il n. 1 è ammesso il deposito dei mezzi d'opera e di materiali.

I progetti di utilizzazione dell'area dovranno prevedere, oltre alla prevista fascia di mitigazione ambientale e paesistica, la collocazione delle attività sul lato est dell'ambito ovvero il più distante possibile dagli elementi di sensibilità presenti a nord (maneggio, agriturismo). Per il raggiungimento di tale obiettivo si dovrà prevedere l'inserimento di dune, appositamente inerbite e la messa a dimora di essenze arboree e arbustive di diversa altezza; la profondità di questa fascia, non inferiore a m 7,50, dovrà rispondere agli obiettivi qui sopra enunciati.

VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-17

Cambio di destinazione d'uso area non adibita all'uso agricolo, localizzata in località Pura (valle di Gasso), con riclassificazione da "Area agricola di salvaguardia" ad "Ambito destinato a deposito ed attività all'aperto – Cantieri di lavoro semipermanente" secondo gli indici e parametri definiti con il nuovo art.32bis delle NTA del PdR.



ART.32BIS

AMBITI DESTINATI A DEPOSITO ED ATTIVITA' ALL'APERTO - CANTIERI DI LAVORO SEMIPERMANENTI

1. Sono aree adatte ad attività di deposito e di lavorazione da svolgersi all'aperto, ovvero destinate all'installazione di attività di stoccaggio e movimentazione nonché lavorazione all'aperto nell'ambito di una adeguata sistemazione paesistica del lotto.

32bis.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	
	Volume predefinito	mc	\	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	0,05	
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	0,05
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita	mq	\	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	15	
Altezza	Minima	m	\	
	Massima	(secondo art. 11.1, comma 1)	m	6,00

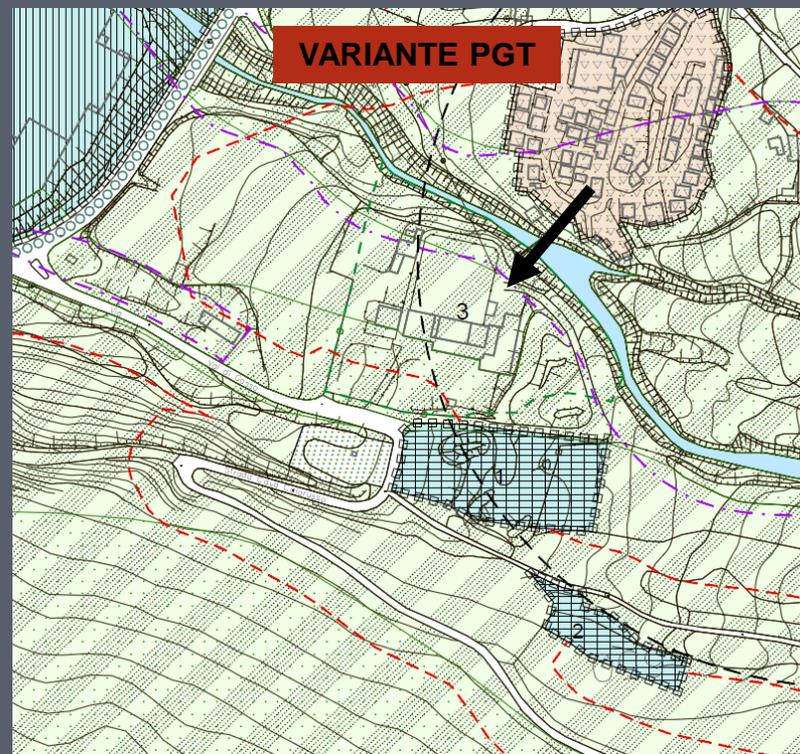
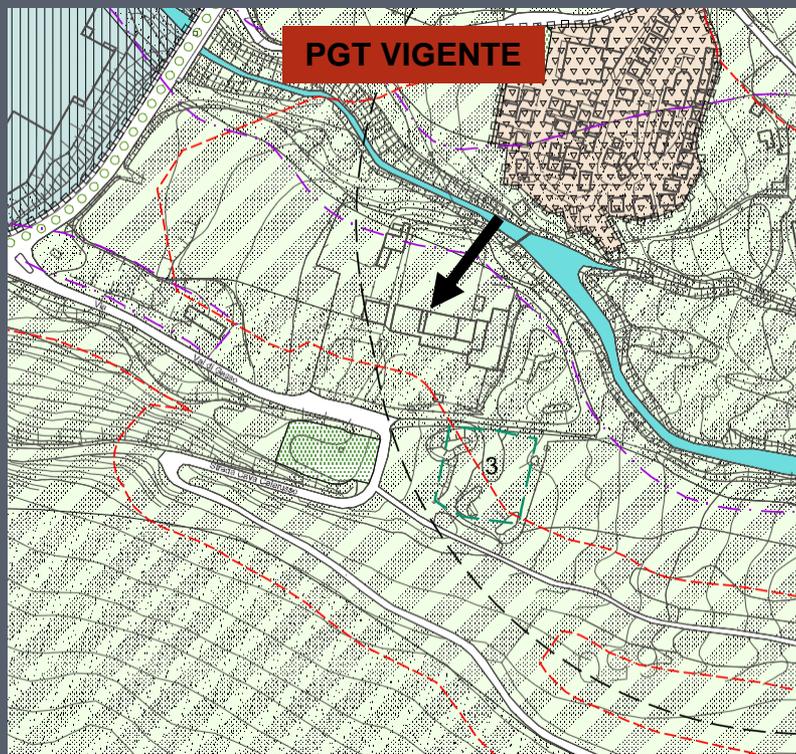
AMBITI SOTTOPOSTI A DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Per l'ambito contrassegnato con il n. 2 è ammesso esclusivamente il deposito dei mezzi d'opera.

VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-18

Inserimento sull'area ex Englar del perimetro della norma particolare n. 3 ricadente in "Area agricola di salvaguardia" e sottoposto a disposizione particolare, in deroga alle disposizioni generali di cui alle norme di zona.



ART.38 AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

....

AMBITI SOTTOPOSTI A DISPOSIZIONI PARTICOLARI

2. Il piano per l'area opportunamente perimetrata e identificata con il n.3 prevede la trasformazione urbanistica ed ambientale dell'assetto esistente allo scopo di riqualificare il luogo.

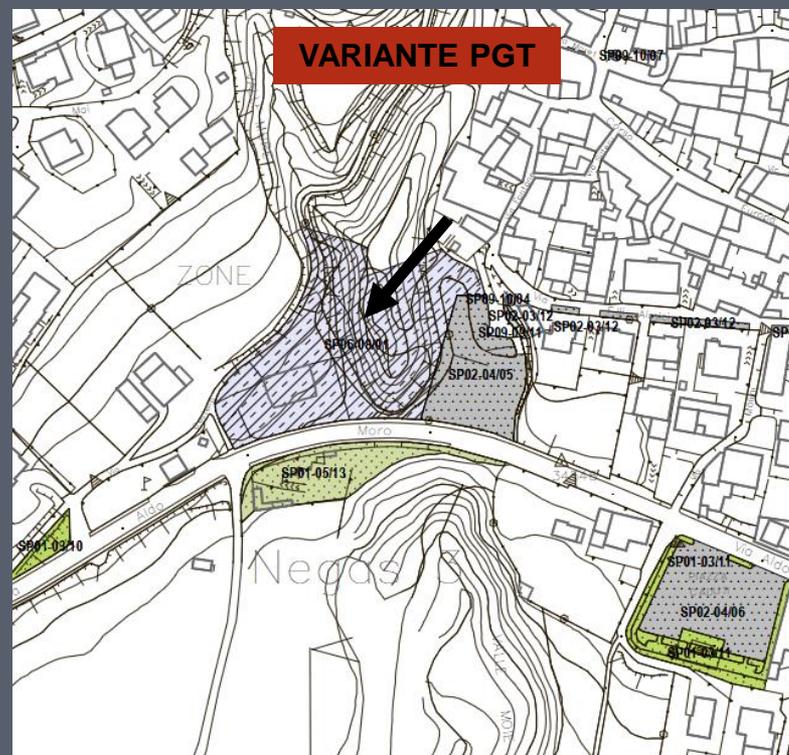
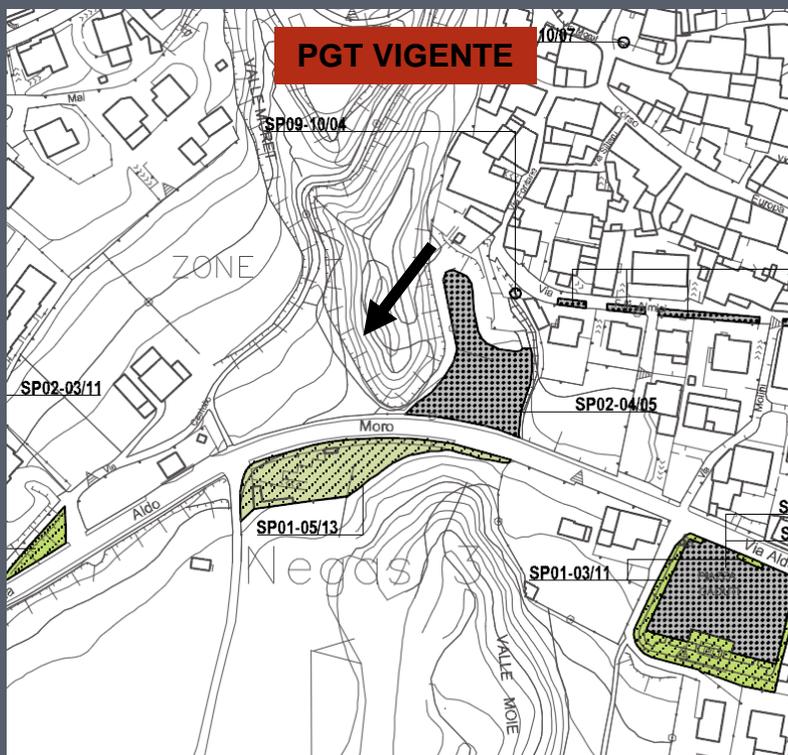
Nella zona è consentita l'attività di agriturismo e di maneggio, ossia destinata ad accogliere spazi e strutture ricreative e di ristoro con attività annesse (Club house, sala accoglienza, locali tecnici per il mantenimento e la manutenzione delle attrezzature per i cavalli, ufficio per la gestione contabile, servizi).

Inoltre, all'interno dell'area contraddistinta dal n. 3, si applicano gli indici riportati al comma 1 e incrementabili del 20% ad esclusione del parametro dell'altezza che dovrà corrispondere a quella esistente.

VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-19

Aggiornamento allo stato dei luoghi come servizio esistente dell'area relativa al centro polifunzionale lungo via A. Moro e ridefinizione del suo perimetro lungo il lato est e nord.



COMUNE
di ZONE

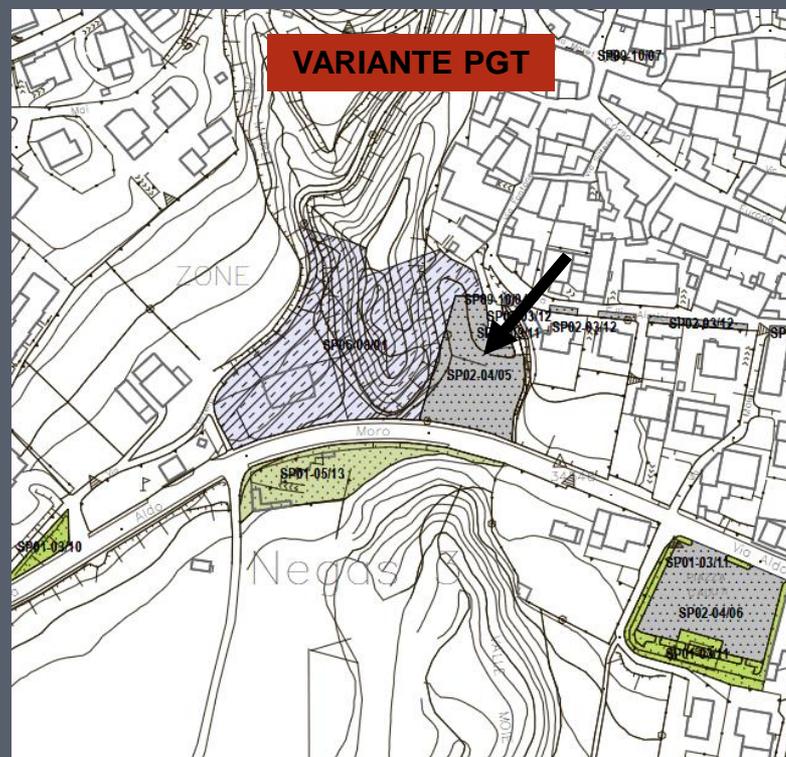
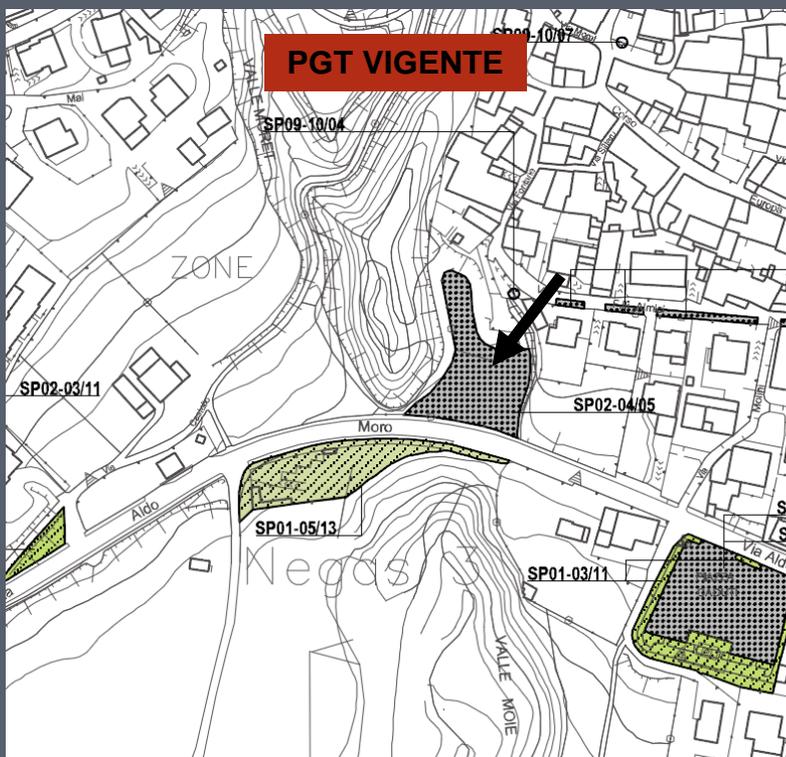
PRIMA VARIANTE al P.G.T.

fase: ADOZIONE

VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-20

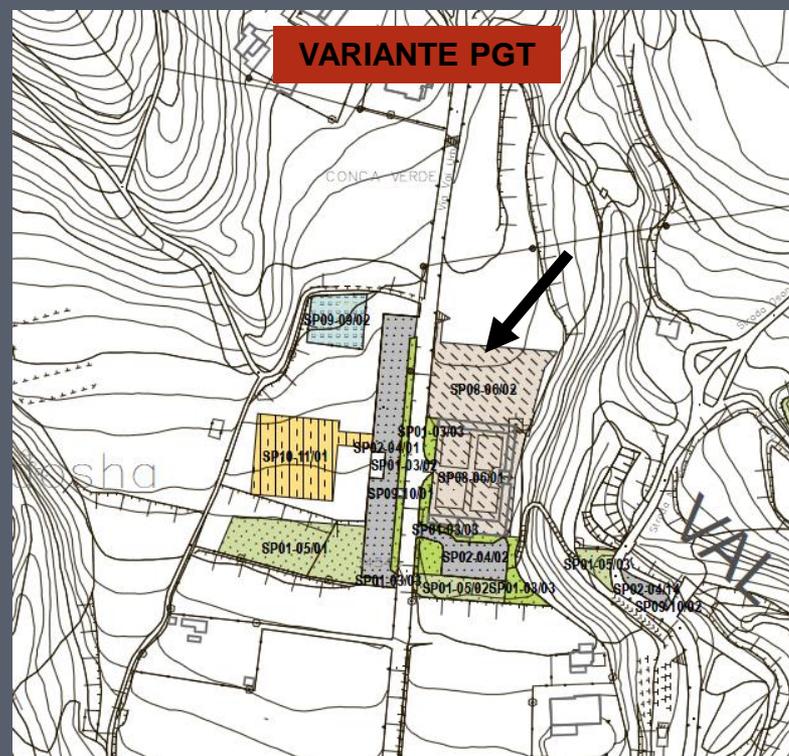
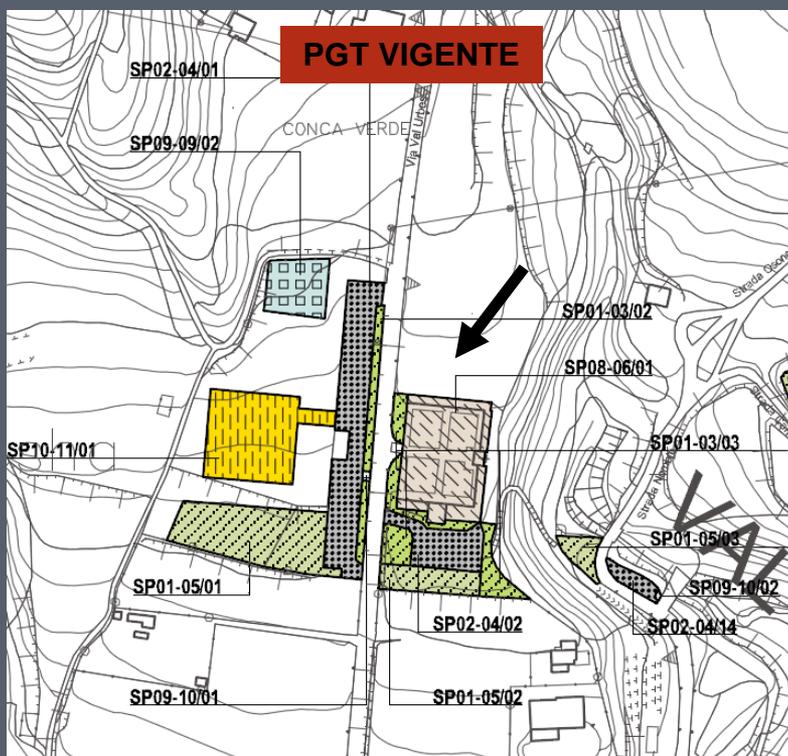
Rettifica del perimetro dell'area destinata a parcheggio pubblico compresa tra via F.lli Almici e via A. Moro, a fronte dell'eliminazione dell'area mercato in quanto la sua localizzazione risulta errata (il mercato si svolge sull'area azzonata come parcheggio).



VARIANTI DI CARATTERE PUNTUALE

V-21

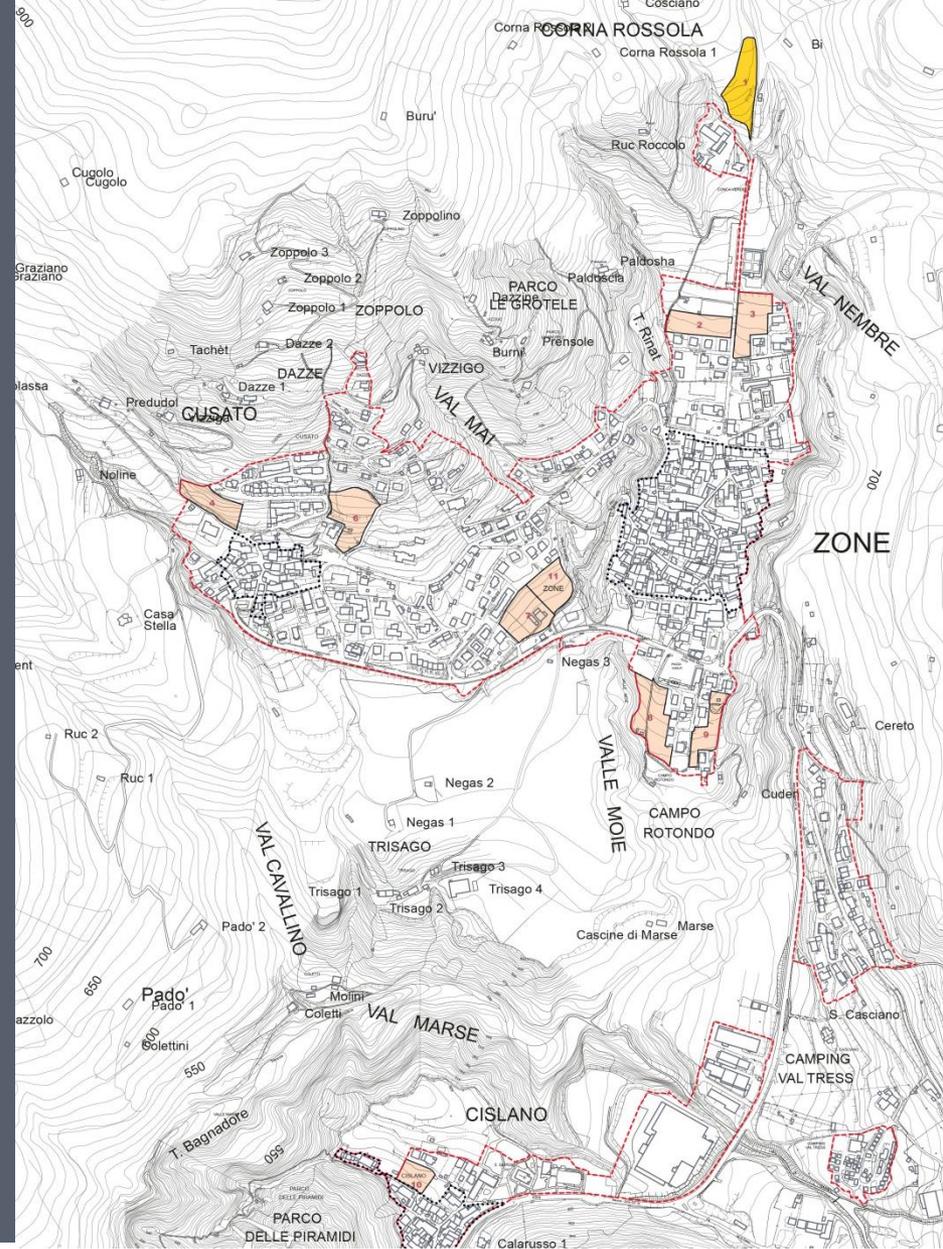
Aggiornamento allo stato dei luoghi come servizio esistente dell'area relativa alla struttura cimiteriale in ampliamento nel PGT vigente lungo via Val Urbes.



PREVISIONI DI PIANO

□ DISCIPLINATE DA DOCUMENTO DI PIANO

- AT 1 (campeggio) – **riconfermato**
- AT 2 (residenza) – **riconfermato**
- AT 3 (residenza) – **riconfermato**
- AT 4 (residenza) – **riconfermato**
- AT 5 (residenza) – **ridotto e ridefinito per l'altra porzione nel PdR**
- AT 6 (residenza) – **riconfermato**
- AT 7 (turistico) – **ampliato inserendo porzione nel PdR e ridefinito a destinazione residenziale**
- AT 8 (residenza) – **riconfermato**
- AT 9 (residenza) – **riconfermato**
- AT 10 (residenza) – **ridotto**
- AT 11 (turistico) – **ridefinito a destinazione residenziale**
- AT 12 (servizi) – **stralciato perché attuato**



COMUNE
di ZONE

PRIMA VARIANTE al P.G.T.

fase: ADOZIONE

BILANCIO ECOLOGICO (LR 31/2014)

ART.2 «DEFINIZIONI»

«bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;»

ART.5 comma 4 «NORMA TRANSITORIA»

Fino all'adeguamento dei PGT al PTR e al PTCP e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, i comuni possano approvare:
«[...] varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.»



VARIANTI	Suolo consumato a dest. agricola mq	Suolo ricondotto a dest. agricola mq	SALDO consumo suolo mq
totale	+5.142	-6.002	-860



COMUNE
di ZONE

PRIMA VARIANTE al P.G.T.

fase: ADOZIONE

STRUTTURA DEL PGT VARIATO

➤ VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

- Rapporto preliminare e relazione di variante
- Provvedimento di esclusione della VAS

➤ DOCUMENTO DI PIANO

ALLEGATI

- Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano
- Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano – versione comparata
- Istanze e proposte per la formazione condivisa del PGT [INVARIATO da PGT vigente]
- Istanze e proposte per la formazione condivisa della Variante al PGT
- Relazione – Sistema della mobilità [INVARIATO da PGT vigente]
- Documentazione cartografica preliminare [INVARIATO da PGT vigente]
- Analisi paesistica: Relazione [INVARIATO da PGT vigente]
- Analisi paesistica: Indirizzi [INVARIATO da PGT vigente]

TAVOLE

- Individuazione delle istanze e delle proposte per la formazione condivisa del PGT [INVARIATO da PGT vigente]
- Individuazione delle istanze e delle proposte per la formazione condivisa della Variante al PGT
- Sistema dei vincoli
- Previsioni di Piano
- Consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno
- Sistema della mobilità
- Trasporto pubblico locale e percorsi ciclo-pedonali [INVARIATO da PGT vigente]
- Accessibilità pedonale alle fermate del TPL ed ai servizi pubblici

STRUTTURA DEL PGT VARIATO

- Mosaico delle previsioni urbanistiche vigenti
- Carta delle componenti del paesaggio fisico-naturale [INVARIATO da PGT vigente]
- Carta delle componenti del paesaggio agrario [INVARIATO da PGT vigente]
- Carta delle componenti del paesaggio storico-culturale
- Carta delle componenti del paesaggio urbano e degrado del paesaggio [INVARIATO da PGT vigente]
- Carta delle classi di sensibilità del paesaggio fisico-naturale [INVARIATO da PGT vigente]
- Carta delle classi di sensibilità del paesaggio agrario [INVARIATO da PGT vigente]
- Carta delle classi di sensibilità del paesaggio storico-culturale [INVARIATO da PGT vigente]
- Carta delle classi di sensibilità del paesaggio urbano e degrado del paesaggio [INVARIATO da PGT vigente]
- Carta di sintesi delle classi di sensibilità paesistica [INVARIATO da PGT vigente]
- Carta delle classi finali di sensibilità paesistica [INVARIATO da PGT vigente]
- Carta di confronto fra le classi finali di sensibilità paesistica ed il PTCP

➤ PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATI

- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – versione comparata

TAVOLE

- Piano delle Regole

STRUTTURA DEL PGT VARIATO

➤ PIANO DELLE REGOLE (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)

ALLEGATI

- Indagine sui Nuclei di Antica Formazione – Isolato 01 [INVARIATO da PGT vigente]
- Indagine sui Nuclei di Antica Formazione – Isolato 02 [INVARIATO da PGT vigente]
- Indagine sui Nuclei di Antica Formazione – Isolato 03 [INVARIATO da PGT vigente]

TAVOLE

- Indagine sui Nuclei di Antica Formazione – Isolato 01 [INVARIATO da PGT vigente]
- Indagine sui Nuclei di Antica Formazione – Isolato 02 [INVARIATO da PGT vigente]
- Indagine sui Nuclei di Antica Formazione – Isolato 03 [INVARIATO da PGT vigente]
- Indagine sui Nuclei di Antica Formazione – Planivolumetrico – Centro isolato 01, Cislano isolato 02, S. Antonio isolato 03 [INVARIATO da PGT vigente]

➤ PIANO DEI SERVIZI

ALLEGATI

- Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi – versione comparata
- Relazione tecnica del Piano dei Servizi

TAVOLE

- Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti
- Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico di progetto
- Mobilità – stato di fatto
- Impianti urbanizzativi – acquedotto [INVARIATO da PGT vigente]

STRUTTURA DEL PGT VARIATO

- Impianti urbanizzativi – rete elettrica [INVARIATO da PGT vigente]
- Impianti urbanizzativi – smaltimento reflui [INVARIATO da PGT vigente]
- Impianti urbanizzativi – rete gas [INVARIATO da PGT vigente]
- Impianti urbanizzativi – telecomunicazioni [INVARIATO da PGT vigente]

➤ STUDIO PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

ALLEGATI

- Relazione sulla rete ecologica del comune di Zone

TAVOLE

- Carta della Rete Ecologica Comunale

➤ COMPONENTE GEOLOGICA a cura dello Studio Geo.Te.C. - Geologia Tecnica Camuna [INVARIATO da PGT vigente]

A supporto della Prima Variante è stata redatta la Relazione illustrativa finalizzata alla valutazione della congruità tra le aree di variante al PGT con la componente geologica e la Direttiva Alluvioni e la Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ai sensi dell'Allegato 6 alla D.G.R. n. X/6738 del 19 giugno 2017)



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE di ZONE

PRIMA VARIANTE AL PGT

fase: ADOZIONE

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

PIANOzero
progetti