

# comune di marone

provincia di brescia

# Piano di Governo del Territorio

relazione illustrativa di Variante

Modifiche in accoglimento osservazioni,  
pareri PTCP e PTR

Modifiche in accoglimento pareri II VAS

**variante n.4 / 2020** art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 33 del 21 ottobre 2021  
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 19 del 30 giugno 2022

## pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs  
arch. ariela rivetta breno - bs  
arch. carlo fasser brescia - bs

## rapporto ambientale

ing. marcella salvetti cevo - bs

**claudio nodari** architetto

studio di architettura e urbanistica

*ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori  
della provincia di brescia n. 544*

maggio 2021

aggiornamenti

settembre 2021  
giugno 2022

**il responsabile  
del procedimento**  
dott. giovanni stanzione

**il sindaco**  
alessio rinaldi

**collaborazione**

ing. roberto comensoli  
arch. maura bellicini

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA – VARIANTE 4/2020

- a-b-c-d-e Parti modificate/integrate in accoglimento pareri II VAS  
a-b-c-d-e Parti modificate/integrate in accoglimento osservazioni  
a-b-c-d-e Parti modificate/integrate in accoglimento parere di compatibilità col PTCP  
a-b-c-d-e Parti modificate/integrate in accoglimento parere Regione

## INDICE

<b>Obiettivi della “variante 4-2020” al PGT .....</b>	<b>pag. 3</b>
<b>Le proposte di modifica della “Variante 4-2020” al PGT .....</b>	<b>pag. 12</b>
1. DOCUMENTO DI PIANO – MODIFICHE AD AMBITI DI TRASFORMAZIONE, ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI, AGGIORNAMENTI A STUDI DI SETTORE .....	pag. 14
2. DOCUMENTO DI PIANO – MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTA .....	pag. 24
3. PIANO DEI SERVIZI – MODIFICHE ALLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI, ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI, AGGIORNAMENTI A STUDI DI SETTORE .....	pag. 26
4. PIANO DEI SERVIZI – MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTA .....	pag. 39
5. PIANO DELLE REGOLE – MODIFICA AD AMBITI CONSOLIDATI E AGRICOLI ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI, AGGIORNAMENTI A STUDI DI SETTORE .....	pag. 41
6. PIANO DELLE REGOLE – MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTA .....	pag. 46
<b>AGGIORNAMENTO STUDIO E PROGETTO RETE ECOLOGICA .....</b>	<b>pag. 48</b>
<b>VALUTAZIONE DELLE VARIAZIONI DIMENSIONALI DELLA VARIANTE 4-2020 .....</b>	<b>pag. 49</b>
<b>GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE con LA VARIANTE 4-2020 .....</b>	<b>pag. 50</b>
<b>UTILIZZO DI SUOLO AGRICOLO DELLA VARIANTE 4-2020 .....</b>	<b>pag. 51</b>
<b>IL POTENZIALE TEORICO DI PIANO con LA VARIANTE 4-2020 .....</b>	<b>pag. 53</b>
<b>MODIFICA AGLI ELABORATI DI PIANO .....</b>	<b>pag. 56</b>



## **OBIETTIVI DELLA “VARIANTE 1-2018” AL PGT**

---

Il comune di Marone è dotato di PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 55 del 30 dicembre 2009; il Piano urbanistico è stato sottoposto a successive varianti/rettifiche come di seguito descritto:

- variante n.1/2013 approvata con Delibera di consiglio comunale n.37 del 29 settembre 2014;
- variante n.2/2015 approvata con Delibera di consiglio comunale n.26 del 7 novembre 2016;
- variante n.3/2017 approvata con Delibera di consiglio comunale n.6 del 9 maggio 2020;
- rettifica n.1/2018 (sorgenti) approvata con Delibera di consiglio comunale n.37 del 29 settembre 2014.

Il Documento di Piano del PGT vigente non è stato confermato/prorogato ai sensi dell'art.5 comma 5 della L.R.31/2014 così come modificata dalla l.r. 16/2017.

A distanza di undici anni dall'entrata in vigore del PGT, risulta quindi necessario procedere alla conferma del vigente Documento di Piano (fatte salve lievi modifiche) e valutare alcune esigenze di variazione puntuali del Piano derivanti principalmente da specifiche richieste dei Cittadini, nonché definire alcuni obiettivi legati sia a tematiche territoriali che di pianificazione urbanistica.

Si descrivono di seguito le modifiche alle previsioni definite all'interno del Piano di Governo relative sia alla normativa che agli ambiti territoriali, attuabili attraverso una variante urbanistica redatta ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Con D.G.C. n. 81 del 02.09.2020 è stato dato avvio al procedimento di redazione della Variante e contestuale procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

All'interno della delibera richiamata L'Amministrazione Comunale definisce i propri obiettivi di variante allo strumento urbanistico:

- aggiornamento e riapprovazione del Documento di Piano;
- aggiornamento ed adeguamento dello studio geologico comunale;
- recepimento del Documento di Polizia Idraulica Regionale;
- individuazione e specifica degli interventi assentibili nelle Aree rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato;
- modifiche varie e di dettaglio alla documentazione di PGT per aspetti di interesse generale e pubblico e per adeguamenti normativi;
- riorganizzazione dell'area e delle destinazioni funzionali di via Guerini ove attualmente è presente il fabbricato “scuola primaria” in vista del futuro trasferimento nel previsto Polo Unico Scolastico di via Borgonuovo;

- individuazione nuovo parcheggio in via Grumello, zona presso la quale il comune è proprietario del mappale n. 1147.

Gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale sono stati integrati da ulteriori limitate modifiche derivanti dall'accoglimento di alcune osservazioni dei cittadini che si riportano di seguito.

**RICHIESTA n.01 del 15.09.2020 protocollo 6147**

BONTEMPI BRUNO mappali 5008-5010-5012 - PAR 8

Si chiede di trasformare la destinazione urbanistica del PAR8 da residenziale a commerciale espositivo/magazzino (anche ed eventualmente legato ad attività di tipo agricolo-florovivaistica). Si chiede inoltre di limitare l'ADT ai lotti di proprietà escludendo le aree oltre la SP.

**RICHIESTA n.02 del 15.09.2020 protocollo 6152**

ZANOTTI GIACOMO mappale 1123 - GRUMELLO

Si chiede di ammettere nelle zone E, per gli edifici residenziali individuati con asterisco \*, la realizzazione di box pertinenziali anche fuori terra.

**RICHIESTA n.03 del 15.09.2020 protocollo 6153**

TURELLI LIVIANA mappale 5461-5464-2419 via - Val Pintana

Si esprime la propria intenzione ad edificare sul mappale 5461 di mq 920,80.

**RICHIESTA n.04 del 15.09.2020 protocollo 6178**

GUERINI LUIGI mappale 5617-5618

Si chiede la trasformazione delle aree di proprietà di mq 2535 da Rispetto dell'abitato a zona residenziale B1/B2 al fine di realizzare un edificio residenziale per i propri figli. L'area è posta nel Centro abitato, è servita da strada e opere di urbanizzazione e interclusa in altre aree edificabili.

**RICHIESTA n.05 del 15.09.2020 protocollo 6181**

ZANOTTI ANGELO TEODORO PAR 3 mappali 728-4634

Si chiede la conferma dell'Ambito di Trasformazione PAR3 in quanto intenzionato all'attuazione dello stesso.

**RICHIESTA n.06 del 16.09.2020 protocollo 6197**

GHITTI OTTAVIA - GUARINI AMADIO- EMILIO FRANCHI- MARCO GHITTI- MARCO FRANCHI mappale 4669-2412-5443-4708-4710-4711-4712

Si chiede che il mappale di proprietà (4669) venga trasformato da zona di Rispetto dell'abitato a zona B1 residenziale.

Si chiede la modifica dell'art.14 delle NTA del PDS consentendo la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (condotte fognarie, elettriche, acquedotto), piccole strade x collegare le vie principali con i manufatti esistenti, aree di sosta veicoli pavimentate, posti auto scoperti.

Si chiede che la destinazione dei mappali 2412-5443 su cui insiste un fabbricato a destinazione residenziale e relativo giardino ora in zona Turistico alberghiera e Verde pubblico, vengano trasformati in zona di rispetto dell'abitato.

Si chiede che i mappali 4708-4710-4711-4712 ora individuati come zona B2 residenziale vengano trasformati in zona di Rispetto dell'abitato.

**RICHIESTA n.07 del 16.09.2020 protocollo 6215**

ZUCCHETTI LIDIA mappale 5292 - via Ronchi

Si chiede che il fabbricato di cui al mappale 5292 realizzato con i requisiti agricoli, realizzato successivamente all'ultima variante sostanziale al PGT, possa essere trasformato parzialmente in abitazione.

RICHIESTA n.08 del 17.09.2020 protocollo	6216
SIMONE ROSSETTI per ROSSETTI COSTRUZIONI mappale 4873 Si chiede la trasformazione dell'area da Rispetto dell'abitato a B1 residenziale. L'area è inclusa nell'edificato, è urbanizzata e non è utilizzabile a fini agricoli.	
RICHIESTA n.09 del 17.09.2020 protocollo	6218
GUERINI ELENA e ELISABETTA mappale 4663 Si chiede la trasformazione dell'area da Rispetto dell'abitato a B2 residenziale.	
RICHIESTA n.10 del 17.09.2020 protocollo	6219
GLISENTI GIACOMINA- GUERINI MARIA- COMELLI STEFANO- GUERINI EUGENIO mappale 212-701-722-721 Si chiede la trasformazione delle aree di proprietà (porzione dei lotti richiamati) da area da Rispetto dell'abitato a B1 residenziale o in alternativa Ambito convenzionato.	
RICHIESTA n.11 del 17.09.2020 protocollo	6220
BUIZZA GIORGIO – COSSETTI GIOVANNA mappale 4059 via Candane Si chiede la trasformazione delle aree di proprietà da ADT PAR1 a zona B2 residenziale di completamento (stralcio). In subordine si chiede lo spostamento della strada di PI in zona centrale e la riduzione delle aree V1-P1 individuate.	
RICHIESTA n.12 del 17.09.2020 protocollo	6221
OMODEI PIERANGELO mappale 998 -ZONE Si chiede l'ampliamento della zona residenziale sul mappale 998 e parte sul mappale 1681 per costruire un'abitazione ai propri figli.	
RICHIESTA n.13 del 17.09.2020 protocollo	6222
COMELLI FABRIZIO mappale 2284 (2824?) Si chiede lo stralcio delle aree di proprietà dall'ADT e trasformazione delle stesse in zona B2 residenziale di contenimento per consentire in tempi brevi la costruzione di un'abitazione. L'area è dotata di urbanizzazioni e non si trova l'adesione da parte di tutti i lottizzanti.	
RICHIESTA n.14 del 17.09.2020 protocollo	6223
CRISTINI MARIA ISABELLA mappale 812 Si chiede la trasformazione dell'area di proprietà da Rispetto dell'abitato a zona B1 residenziale di contenimento o in subordine a zona Residenziale soggetta a Convenzionamento per realizzare edificio monofamiliare/casa vacanze.	
RICHIESTA n.15 del 17.09.2020 protocollo	6224
BIANCHI DARIS mappale 5445 – via Zone Si chiede l'ampliamento della zona B1 residenziale sul lotto di proprietà. L'area è attualmente individuata come Rispetto dell'abitato. Il completamento dell'area consentirebbe un ampliamento del fabbricato esistente.	
RICHIESTA n.16 del 17.09.2020 protocollo	6225
GUERINI FEDERICO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Si chiede la modifica delle NTA del PDS come di seguito:	
1. ART. 14 DEL PIANO DEI SERVIZI	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• DOVREBBE ESSERE TOLTO IL SEGUENTE CAPOVERSO</li> </ul>	
<p><del>.....Nelle zone di rispetto dell'abitato – aree verdi di connessione e verde privato è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.....</del></p>	

### ....Recinzioni

E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato o di tipo industriale. Sono ammissibili le recinzioni realizzate in legno a staccionata continua con paletti conficcati direttamente nel terreno o fissati in una fondazione in cls completamente interrata **è ammissibile inoltre la realizzazione di recinzioni con pali in legno e rete metallica (zincata o plastificata).....**

Si chiede la modifica delle NTA del PDR come di seguito:

## 2. ART. 12 DEL PIANO DELLE REGOLE

- IL SEGUENTE CAPOVERSO DOVREBBE ESSERE COSI' MODIFICATO

### Muri di contenimento

Al fine di tutelare la morfologia delle murature esistenti sul territorio, i muri di contenimento di nuova realizzazione o il ripristino degli esistenti dovranno essere realizzati esclusivamente in pietra locale a vista con lavorazione a rasa pietra o a semi-secco- La sommità degli stessi non potrà emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre cm 20,0. L'altezza massima di tali muri, misurata dal piede d'imposta, non potrà superare m 1,50 per i muri di sostegno di terrazzamenti e m 2,00 per muri di sostegno a confine. In caso di interventi che riguardano muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente. **Le presenti prescrizioni non riguardano le murature di sostegno necessarie ai fini edificatori. Per muri di sostegno eseguiti all'interno di lotti di terreno oggetto di nova edificazione o per fabbricati oggetto di ristrutturazione è ammessa l'altezza di m 3,50.**

- IL SEGUENTE CAPOVERSO DOVREBBE ESSERE COSI' MODIFICATO

### Recinzioni

E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato, ~~con rete plastificata e di tipo industriale.~~ Le nuove recinzioni dovranno essere "trasparenti" sui fronti prospicienti gli spazi pubblici e tra proprietà private e non potranno superare l'altezza massima di m. 1,50. La percentuale di chiusura della recinzione prospiciente spazi pubblici non potrà superare il ~~40%~~ **60%** dell'intera superficie mentre su spazi privati non potrà essere superiore al ~~70%~~ **80%**. Qualora sussistano particolari caratteristiche ambientali è ammissibile la realizzazione di recinzioni in muratura intonacata o pietrame secondo la tradizione locale previo esame del progetto da parte della Commissione Paesaggio. Specifiche indicazioni potranno essere precisate nelle singole norme di zona.

RICHIESTA n.17 del 17.09.2020 protocollo 6226

OMODEI ANDREA mappale 4112-4109

Si chiede che l'ARC12 venga trasformato in zona agricola in quanto non interessato alla trasformazione dell'area.

RICHIESTA n.18 del 17.09.2020 protocollo 6227

UCCELLI MARTINO- ZANOTTI FABIO- BORDIGA NADIA- TURELLI SIMONA mappale 2822-2830 – via Guerini

Si chiede che le aree di proprietà ricadenti nel PAR 7 vengano trasformati in zona B1 residenziale di contenimento a causa delle difficoltà attuative dovute ai molti proprietari.

RICHIESTA n.19 del 17.09.2020 protocollo 6229

GUERINI BRUNO per IMMOBILIARE S.MARTINO mappale 243-4449

Si chiede che le aree di proprietà ricadenti nel PAR 7 vengano trasformati in zona B2 residenziale anche soggetta a convenzionamento. In subordine si chiede la trasformazione delle aree in zona Artigianale per poter realizzare magazzini/depositi o laboratori.

RICHIESTA n.20 del 17.09.2020 protocollo 6234

GUERINI MARIA mappale 3942-5084 via Valpintana

Si chiede che l'area di proprietà attualmente ricadente in rispetto dell'abitato venga trasformata in B1 residenziale ampliando la zona residenziale a confine.

RICHIESTA n.21 del 17.09.2020 protocollo 6236

MARIATERESA GUERINI mappale 243-4449

Si propone la modifica alle NTA del PDR:

**NTA – Piano delle Regole - Strutture di coperture per spazi di sosta e parcheggio**

Nelle zone A e nelle zone Agricole è preclusa la possibilità, in quest'ultima, sia agli imprenditori agricoli sia a i proprietari non aventi i requisiti, di realizzare un posto auto coperto, come indicato nello stralcio di norma sotto riportato:

**Strutture di copertura per spazi di sosta e parcheggio**

E' ammessa, per un numero massimo di due posti per unità abitativa, la realizzazione di strutture di copertura in legno e/o ferro per spazi di sosta pertinenziali alle stesse unità abitative, aperte almeno su due lati, con altezza massima non superiore a m 2,40 anche in deroga alle distanza dalle strade comunali e nel rispetto delle norme di Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà.

La realizzazione di queste strutture è ammessa anche su lotti non contigui all'edificio abitativo a cui i parcheggi stessi sono pertinenziali. Il titolo abilitativo deve contenere indicazione specifica circa la pertinenzialità degli stessi.

Tale norma non è applicabile nei nuclei di antica formazione.

Si chiede che il PGT recepisca il regolamento di regione Lombardia n. 20 del 24 luglio 2020, che introduce all'articolo 2 comma 2, la possibilità di fare Agricampeggio con la formula GLAMPING

Piano delle Regole, Art. 28 – zone agricole – lettera d) edifici accessori: attualmente è possibile realizzare un manufatto con un rivestimento in pietra e solo degli sfondati in legno, l'obbligo della realizzazione delle murature in pietra e l'esigua dimensione, è un deterrente alla regolarizzazione di eventuali strutture non autorizzate, spazio troppo piccolo e costo troppo elevato. Molte persone anche se non agricoltori hanno varie attrezzature agricole da ricoverare, e molti hanno pure dei piccoli trattori, se si desse la possibilità di realizzare manufatti un po' più grandi e magari con un antistante porticato, i cittadini sarebbero più motivati a realizzare immobili conformi o a regolarizzare quelli esistenti. Anche la finitura in pietra è un deterrente in quanto onerosa, si potrebbe in alternativa proporre una struttura con rivestimento in legno o realizzata completamente in legno. A titolo esemplificativo si allega, qui sotto, stralcio delle norme del PGT di Sale Marasino.

E) E' ammessa la realizzazione di modesti manufatti edilizi per il deposito degli attrezzi e/o la conservazione del legname, qualora non esistenti. Tali manufatti dovranno avere dimensione massima di superficie coperta di mq. 20 ed altezza max di m. 2,40, ed essere realizzati in pietrame, in legno e con tecniche tradizionali. Tale possibilità viene data per le proprietà esistenti all'adozione del P.G.T. Per i manufatti esistenti è ammessa la ristrutturazione della superficie coperta esistente.

All'interno della superficie coperta è ammesso realizzare un servizio igienico con SIp max di mq. 3, è altresì ammessa la realizzazione di un portico aperto su tre lati con una SIp max di mq. 20 con pilastri in pietra e copertura in legno e coppi.

Tali manufatti sono soggetti a permesso di costruire convenzionato che può definire la gestione e la manutenzione di parti agricole e boschive; tali manufatti possono essere realizzati per proprietà all'adozione del P.G.T. di appezzamenti di almeno mq. 5.000

Piano delle Regole, Art. 30 – zone agricole – lettera b) distanze dai confini : attualmente la distanza dai confini da altri fondi è pari a metri 10, essendo le zone agricole in collina, ed i fondi (mappali) a Marone non sono generalmente molto grandi, sono sempre piccoli appezzamenti di forme strane non omogenee, in taluni casi pur avendo la superficie disponibile e la capacità ed i requisiti per realizzare alcune strutture, non sempre si possono avere i 10 metri dai confini, sarebbe pertanto apprezzabile che come per le strade ci fosse una doppia distanza da rispettare 5.00 e 10.00, a seconda dei casi, ed anche a seconda della destinazione d'uso del fabbricato ( a titolo esemplificativo una stalla, che potrebbe avere un carattere più molesto, a metri 10.00, un portico o un ricovero attrezzi o un fienile, a metri 5.00);

**RICHIESTA n.22 del 17.09.2020 protocollo 6237**

**SIMONE ROSSETTI per ROSSETTI COSTRUZIONI- OPERA srl- SERGIO ZANOTTI mappale 5070-1713**  
Le aree di proprietà sono incluse nel PAr2. In data 05/05/20 è stata presentata richiesta di approvazione del Piano Attuativo senza, ad oggi, avere risposta in merito. Si chiede che NON venga ridotta la capacità edificatoria dell'ambito e mantenuta la destinazione d'uso vigente. In subordine si chiede che le aree vengano inserite in zona B2 di contenimento mantenendo la capacità edificatoria attuale.

**RICHIESTA n.23 del 17.09.2020 protocollo 6245**

**GIOVANNI ROSSETTI mappale 2249**

L'area di proprietà su cui insiste una cabina ENEL è individuata dal PGT vigente come B1 residenziale di contenimento. Si chiede al Comune di Marone di farsi carico della demolizione e sostituzione e/o delocalizzazione per le seguenti motivazioni:

- in esso sono contenuti apparati di modesta entità e dimensione, oggi contenibili in alloggiamenti assai più ridotti;
- la sua attuale funzione si è ora ridotta a mero sostegno dei cavi elettrici, e tale funzione può facilmente essere svolta da un più modesto palo;
- la cabina ed il trasformatore in essa contenuto sono perlopiù funzionali alle esigenze elettriche dello stabilimento Feltri S.p.A., che potrebbe ricavare al suo interno uno spazio poco visibile in cui disporre gli apparati;
- il manufatto, di nessun pregio, deturpa il contesto abitativo paesaggisticamente tutelato;
- tutti i paesi rivieraschi hanno provveduto all'eliminazione di tali mastodontiche ed obsolete cabine di trasformazione, interrando o delocalizzandole nelle aree produttive;
- il manufatto è di notevole altezza in rapporto alle dimensioni della base, venne costruito oltre 60 anni orsono utilizzando materiali non più adeguati, è inoltre privo di calcoli statici e non è idoneo a rispondere alle sollecitazioni sismiche prevedibili sul sito.

Si evidenzia che il Documento di Piano viene riconfermato nelle proprie strategie rimandando alla fase di adeguamento del piano al PTCP gli approfondimenti delle tematiche e degli aspetti evidenziati da Regione Lombardia in sede di verifica di Compatibilità della Variante 1/2013 al P.T.R. (allegato A del 04.07.2014). L'Amministrazione Comunale è consapevole della necessità di adempiere a tali adeguamenti (come di fatto dichiarato dalla stessa nell'agosto 2014) programmando di fatto l'analisi delle varie componenti evidenziate da Regione Lombardia alla prossima Revisione Generale del Documento di Piano.

La presente variante 4/2020 conferma quindi e ripropone l'approvazione di tutta la documentazione testuale e gli elaborati grafici che ad oggi definiscono il Documento di Piano apportando unicamente le modifiche descritte nella Variante.

Gli **elaborati del Documento di Piano** vengono quindi proposti dalla Variante come dal seguente elenco:

**allegati**

<b>dp a</b>	<b>RELAZIONE</b>
<b>dp b</b>	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>
<b>dp c</b>	<b>SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>
<b>dp d</b>	<b>IMPATTI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SUL SISTEMA AGRICOLO</b>

**elaborati grafici**

<b>dp 1</b>	<b>corografia</b>	<b>1:25.000</b>
<b>dp 1a</b>	previsioni dei comuni contermini	1:10.000
<b>dp 2</b>	mappatura richieste cittadini	1 : 5.000
<b>dp 3.1</b>	<b>adeguamento PTR: riferimenti cartografici ed elementi in ambito comunale</b>	<b>1:300.000</b>
<b>dp 3.2</b>	<b>adeguamento PTR: elementi di tutela del lago d'Iseo</b>	<b>1:75.000</b>
<b>dp 3a</b>	<del>carta condivisa del paesaggio: inquadramento paesistico territoriale</del> <del>P.T.C.P. Tavola Paesistica Tavola di struttura</del>	<del>1:25.000</del> <del>1:50.000</del>
<b>dp 3b</b>	<del>carta condivisa del paesaggio: inquadramento paesistico territoriale</del> <del>P.T.C.P. Tavola Viabilità – Rete Ecologica – S.U.S.</del>	<del>1:25.000</del>
<b>dp 3c</b>	carta condivisa del paesaggio: componenti del paesaggio fisico, naturale, agrario e dell'antropizzazione colturale	1: 5.000
<b>dp 3d</b>	carta condivisa del paesaggio: capacità d'uso del suolo	1: 5.000
<b>dp 3e</b>	<b>carta condivisa del paesaggio: componenti del paesaggio storico culturale</b>	<b>1: 5.000</b>
<b>dp 3f</b>	<b>carta condivisa del paesaggio: componenti del paesaggio urbano</b>	<b>1: 5.000</b>
<b>dp 3g</b>	carta condivisa del paesaggio: valore agro-forestale e paesistico – ambientale dei suoli	1: 5.000
<b>dp 3h</b>	<b>carta condivisa del paesaggio: componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio - visualità</b>	<b>1: 5.000</b>
<b>dp 3i</b>	<b>carta delle sensibilità paesaggistiche dei luoghi</b>	<b>1: 5.000</b>
<b>dp 4</b>	sistema delle infrastrutture	1: 5.000
<b>dp 5a</b>	sistema del trasporto pubblico Marone Collepiano Pregasso Vesto	1: 2.000
<b>dp 5b</b>	sistema del trasporto pubblico Vello	1: 2.000
<b>dp 6</b>	vincoli amministrativi e ambientali	1:5.000/10.000
<b>dp 7</b>	individuazione e classificazione ambiti di trasformazione	1: 5.000
<b>dp 8a</b>	<del>dimensionamento del piano: superfici e dimensionamento ambiti-</del> <del>Marone Collepiano Pregasso Vesto</del>	<del>1: 2.000</del>

<del>dp 8b</del>	<del>dimensionamento del piano: superfici e dimensionamento ambiti Vello</del>	<del>1: 2.000</del>
<del>dp 9a</del>	<del>dimensionamento del piano: ambiti consolidati progressi aggiuntivi- Marone Collepiano Pregasso Vesto .....</del>	<del>1: 2.000</del>
<del>dp 9b</del>	<del>dimensionamento del piano: ambiti consolidati progressi- aggiuntivi Vello.....</del>	<del>1: 2.000</del>
<b>dp 10a</b>	<b>dimensionamento del piano: consumo del suolo Marone Collepiano Pregasso Vesto .....</b>	<b>1: 2.000</b>
<b>dp 10b</b>	<b>dimensionamento del piano: consumo del suolo Vello .....</b>	<b>1: 2.000</b>
<b>dp 11</b>	<b>tavola delle previsioni di piano .....</b>	<b>1:10.000</b>

In colore **giallo** sono evidenziati gli elaborati che sono confermati dalla Variante in corso e quindi vengono riproposti per essere ri-approvati. Al fine di evidenziare questa valenza, gli elaborati vengono presentati con un doppio cartiglio: il primo con data attuale ed il secondo con la data originaria di emissione dell'elaborato stesso.

In colore **grigio** sono evidenziati gli elaborati che vengono integrati dalla Variante in corso: vengono proposti per la nuova approvazione con l'aggiornamento relativo in particolare agli Ambiti di Trasformazione.

Gli elaborati che vengono evidenziati con ~~baratura~~ sono elaborati non confermati dalla variante in quanto non più attuali.

Quindi anche se la variante riguarda la definizione di un Nuovo Documento di Piano, quest'ultimo viene di fatto confermato nei propri obiettivi strategici (come definiti nella Relazione Illustrativa del documento di Piano vigente), puntualmente declinati all'interno degli elaborati del PGT originario.

La seguente Relazione illustra i contenuti delle Varianti in risposta quindi sia agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale che a specifiche richieste dei cittadini che hanno trovato coerenza con le strategie della pubblica amministrazione e con le normative cogenti in particolare con la Legge Regionale 31/2014, e successivi indirizzi applicativi, che definisce puntualmente alcuni criteri escludenti per l'attuazione di varianti ai Piani Urbanistici.

Le modifiche di seguito descritte, che definiscono la **“Variante 4-2020 al PGT”**, interessano i tre atti principali del il Piano di Governo del Territorio, sia per la parte cartografica che normativa.

-----

Ai sensi del comma 3 quater dell'art.4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. la definizione delle proposte di variante riguardanti il Documento di Piano viene sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica attraverso il coinvolgimento dei Soggetti Competenti in materia ambientale e territoriale e secondo quanto stabilito dalla DGR 10 novembre 2010 n.9/761

allegato 1b *“Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di Piani e Programmi”*.

Infine, ai sensi della Legge Regionale n.4 del 13 marzo 2012 anche le varianti al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole sono sottoposte a verifiche di assoggettabilità alla VAS.

Marone è comune non confinante di territori all'interno dei quali troviamo la presenza di Siti Rete Natura 2000, pertanto, contestualmente alla presente variante non si predispone Studio di Incidenza a livello di screening.

Marone appartiene all'elenco dei comuni interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovra regionale indicati dal PTR per la presenza dell' *“Ambito del Lago d'Iseo”*.

## LE PROPOSTE DI MODIFICA della “VARIANTE 4-2020” al PGT

Vengono di seguito descritte le variazioni al PGT di tipo urbanistico-edificatorio, legate cioè a previsioni circa la trasformabilità dei suoli proponendo un raffronto tra il PGT vigente con la proposta di variante.

La tabella seguente riassume la tipologia delle singole varianti proposte per il PGT vigente.

	<b>TIPOLOGIA VARIANTE</b>
<b>Variante 1</b>	<b><u>DOCUMENTO DI PIANO - MODIFICHE AD AMBITI DI TRASFORMAZIONE</u></b>
1.1	Trasformazione AdT PAR 1 in tre ambiti soggetti a convenzionamento ARC 13-14-15
1.2	Stralcio Ambito di Trasformazione Residenziale ARC 12 - Colpiano
1.3	Modifica perimetro centro abitato
1.4	Recepimento aggiornamento studio geologico in adeguamento al PGRA, studio invarianza idraulica
1.5	Aggiornamento cartografia
1.6	Aggiornamento tavola dp6 “Vincoli amministrativi e ambientali”
1.7	Stralcio aree da Ambito di Trasformazione Residenziale ARC3 - Colpiano
<b>Variante 2</b>	<b><u>DOCUMENTO DI PIANO - MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</u></b>
2.1	Art. 8 Destinazioni d'uso
2.2	Art. 9 Definizione degli interventi edilizi
2.3	Art. 11 Parametri edilizi
2.4	Art. 15 Prescrizioni generali per i Piani attuativi, i Programmi integrati di intervento e gli Ambiti Convenzionati
2.5	Art.28bis Adeguamento del PGT al Piano Territoriale Regionale
2.6	Art. 29 Piani e studi di settore
2.7	Dp b Schede degli ambiti di Trasformazione
2.8	Art.7 Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio
<b>Variante 3</b>	<b><u>PIANO DEI SERVIZI - MODIFICHE ALLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI</u></b>
3.1	Eliminazione servizi esistenti dedicati alla scuola
3.2	Individuazione nuovo Parcheggio pubblico-Grumello
3.3	Eliminazione Verde pubblico - Marone
3.4	Recepimento aggiornamento studio geologico in adeguamento al PGRA e studio invarianza idraulica
3.5	Aggiornamento cartografia
3.6	Riduzione area a Parcheggio pubblico
<b>Variante 4</b>	<b><u>PIANO DEI SERVIZI - MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</u></b>
4.1	Art. 4 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi
4.2	Art. 6 I servizi sul territorio e nelle aree di trasformazione
4.3	Art. 9 Attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle aree urbane
4.4	Art. 10 Siti archeologici
4.5	Art.14 Zone di rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
4.6	Art.5 Monetizzazione
4.7	Art. 7bis Schema della Rete Ecologica
4.8	Art.13 Zone ferroviarie e relative fasce di rispetto

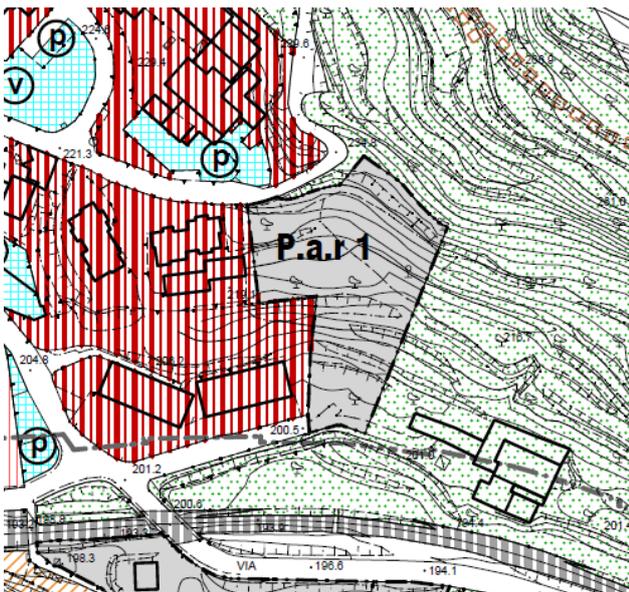
<b>Variante 5</b>	<b><u>PIANO DELLE REGOLE - MODIFICA AD AMBITI CONSOLIDATI E AGRICOLI</u></b>
<b>5.1</b>	Stralcio di aree da zona B2 residenziale di completamento-Colpiano
<b>5.2</b>	Trasformazione area turistico alberghiera in zona residenziale-Marone
<b>5.3</b>	Recepimento aggiornamento studio geologico in adeguamento al PGRA e studio Invarianza Idraulica
<b>5.4</b>	Recepimento Ambiti Agricoli Strategici del PTCP (tavola pr1)
<b>5.5</b>	Aggiornamento cartografia
<b>Variante 6</b>	<b><u>PIANO DELLE REGOLE - MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</u></b>
<b>6.1</b>	Art. 4 Componente geologica, idrogeologica, sismica, acustica e di assestamento forestale
<b>6.2</b>	Art. 6 Norme generali
<b>6.3</b>	Art. 12 Ambiti residenziali, turistico ricettivi e alberghieri
<b>6.4</b>	Art.13 Zone A – Nuclei di antica formazione
<b>6.5</b>	Art.17 Ambiti residenziali VD a Volumetria Definita
<b>6.6</b>	Art.22 Zone D2 - Ambiti artigianali esistenti e di completamento
<b>6.7</b>	Art. 25bis Verde Privato
<b>6.8</b>	Art. 28 Interventi nelle zone agricole
<b>6.9</b>	Art. 29bis E1 Zone di rispetto dell'abitato-zone verdi di connessione
<b>6.10</b>	<b>Art.3bis Rete Ecologica Comunale – indicazioni operative</b>
<b>6.11</b>	Art.26 Ambiti agricoli
<b>Variante 7</b>	<b><u>AGGIORNAMENTO STUDIO E PROGETTO DI RETE ECOLOGICA</u></b>

# 1. DOCUMENTO DI PIANO – MODIFICHE AD AMBITI DI TRASFORMAZIONE, ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI, AGGIORNAMENTI A STUDI DI SETTORE

## 1.1 Trasformazione AdT PAR1 in tre ambiti soggetti a convenzionamento ARC 13-14-15

### STATO DI FATTO:

Il PGT individua all'estremo Sud dell'abitato di Marone un ambito di Trasformazione Residenziale servito a monte da via Gandane e a sud da via Garaglio. L'ambito risulta configuro sia ad ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio, sia ad una zona di "rispetto dell'abitato e verde di connessione".



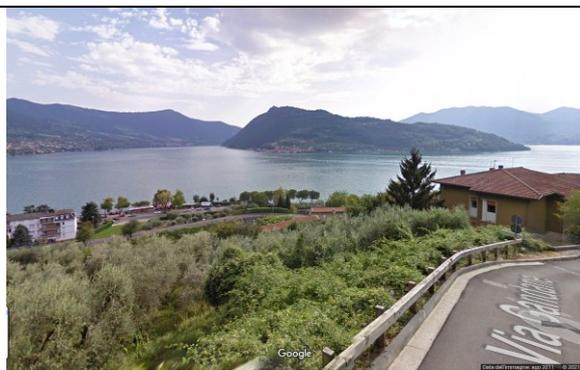
-  rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
  -  spazi di sosta e parcheggio
  -  B1 ambiti residenziali di contenimento
  -  ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo
- Estratto Pr 2A "Azzonamento" - VIGENTE



-  perimetro Tessuto Urbano Consolidato art.10 LR 12/2005 e s.m.i.
  -  nuclei di antica formazione
  -  tessuto urbano consolidato
  -  aree verdi libere interne all'edificato
  -  ambiti di trasformazione residenziali soggetti a P.A.
- Estratto Dp7 "Individuazione e classificazione Ambiti di Trasformazione" - VIGENTE



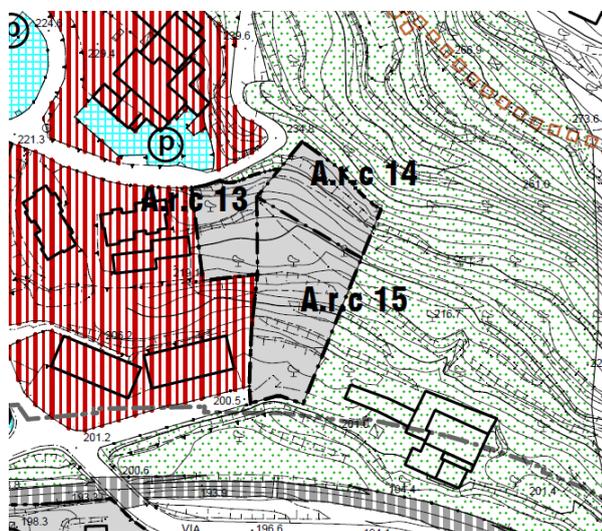
Vista dell'area del PAR1 da via Gandane a valle



Vista dell'area del Par1 da via Gandane a monte

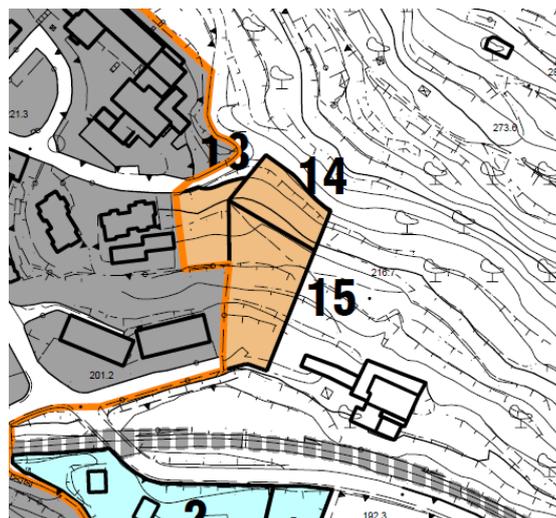
### VARIANTE:

Considerato il mancato accordo tra i proprietari delle aree incluse nell'ambito, al fine di consentire una più agevole trasformazione edificatoria attraverso uno sviluppo autonomo delle aree di singola proprietà, si propone la trasformazione del PAR 1 in ARC13-14-15. Nelle Schede di attuazione dei singoli ARC vengono mantenute le prescrizioni originarie del PAR 1. In accoglimento del parere della Regione in sede di verifica di compatibilità della Variante con il PTR si introduce nelle Schede degli AdT Arc 13-14-15 un estratto della tavola pr5 in cui è rappresentato il varco della Rete Ecologica.



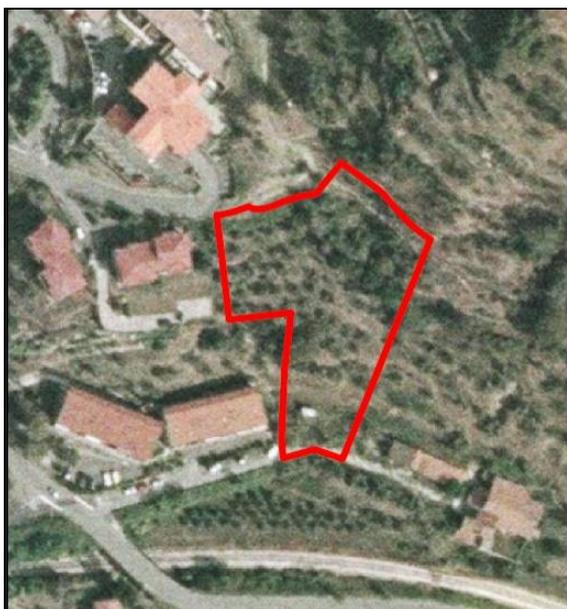
-  spazi di sosta e parcheggio
-  B1 ambiti residenziali di contenimento
-  ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento

Estratto Pr 2A "Azzonamento" - VARIANTE



-  perimetro Tessuto Urbano Consolidato art.10 LR 12/2005 e s.m.i.
-  nuclei di antica formazione
-  tessuto urbano consolidato
-  aree verdi libere interne all'edificato
-  ambiti di trasformazione residenziali soggetti a convenzionamento

Estratto Dp7 "Individuazione e classificazione Ambiti di Trasformazione" - VARIANTE



**vigente**



**variante**

	DESTINAZIONE D'USO	St mq	Sf mq	If mq/mq	Slp mq	Abitanti n	STANDARD mq
<b>PGT VIGENTE</b>	Ambito di Trasformazione residenziale PAR 1	3.612,25	2.682,50	0,40	722,45	14,45	144,50 V1 216,74 P1
<b>PGT VARIANTE</b>	Ambito di Trasformazione residenziale ARC 13	783,00	743,25	0,16	125,28	2,50	7,50 V1 32,25 P1
	Ambito di Trasformazione residenziale ARC 14	999,00	941,40	0,16	159,84	3,20	9,60 V1 48,00 P1
	Ambito di Trasformazione residenziale ARC 15	1.830,25	1.724,77	0,16	292,84	5,86	17,58 V1 87,90 P1
	<b>Variazione</b>	/	/	/	<b>-144,49</b>	<b>-2,89</b>	<b>-153,52</b>

Dalla tabella riepilogativa emergono variazioni del potenziale teorico del PGT con una diminuzione di 2,89 abitanti.

In merito alla dotazione di servizi si registrano variazioni per:

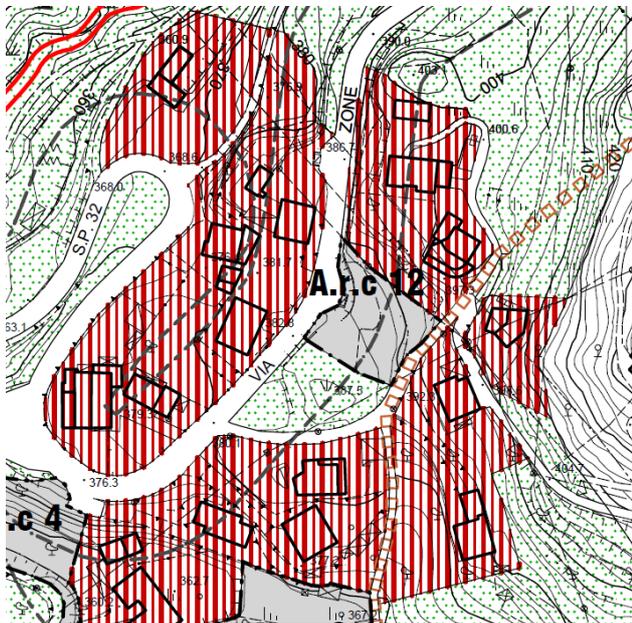
Verde pubblico - 109,82 mq

Parcheggio pubblico - 43,70 mq

La variante non comporta modifiche in merito all'utilizzo di suolo agricolo/naturale.

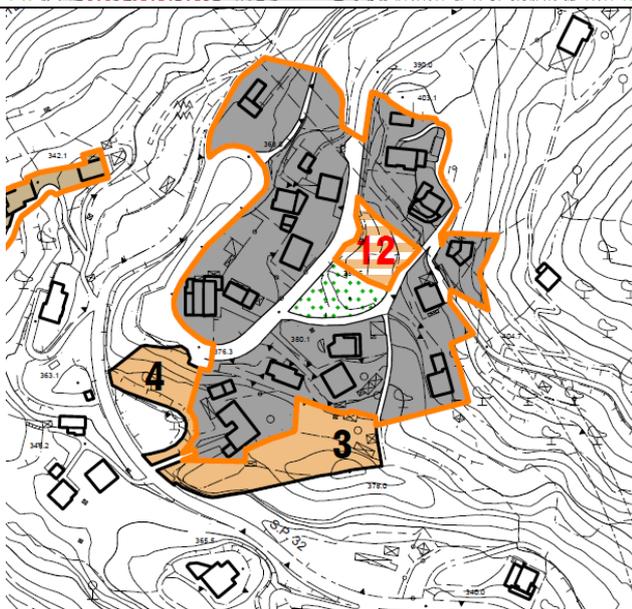
**STATO DI FATTO:**

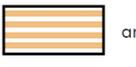
Il PGT individua a Colpiano un ambito di Trasformazione Residenziale soggetto a convenzionamento che si assesta su via Zone. L'ambito risulta contiguo ad ambiti residenziali consolidati e ad una zona di "Rispetto dell'abitato" interclusa nel Tessuto urbano Consolidato.



-  rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
-  B1 ambiti residenziali di contenimento
-  ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento

Estratto Pr 2A "Azzonamento" - VIGENTE



-  perimetro Tessuto Urbano Consolidato art.10 LR 12/2005 e s.m.i.
-  nuclei di antica formazione
-  tessuto urbano consolidato
-  aree verdi libere interne all'edificato
-  ambiti di trasformazione residenziali soggetti a convenzionamento

Estratto Dp7 "Individuazione e classificazione Ambiti di Trasformazione" - VIGENTE



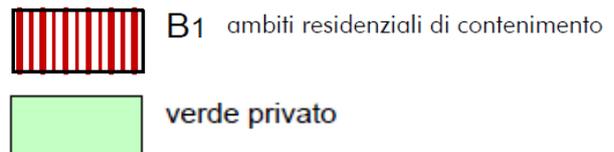
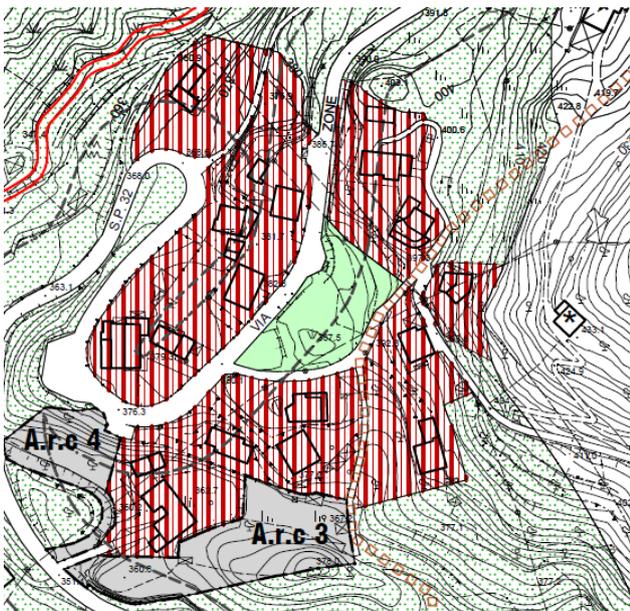
Vista dell'area dell'ARC 12 da via Zone a valle



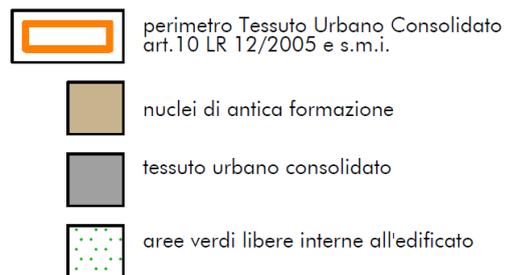
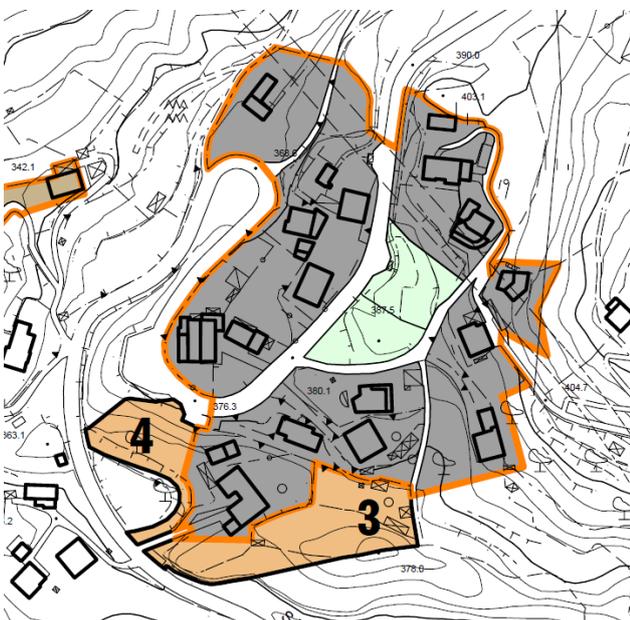
Vista dell'area dell'ARC 12 da via Zone a monte

**VARIANTE:**

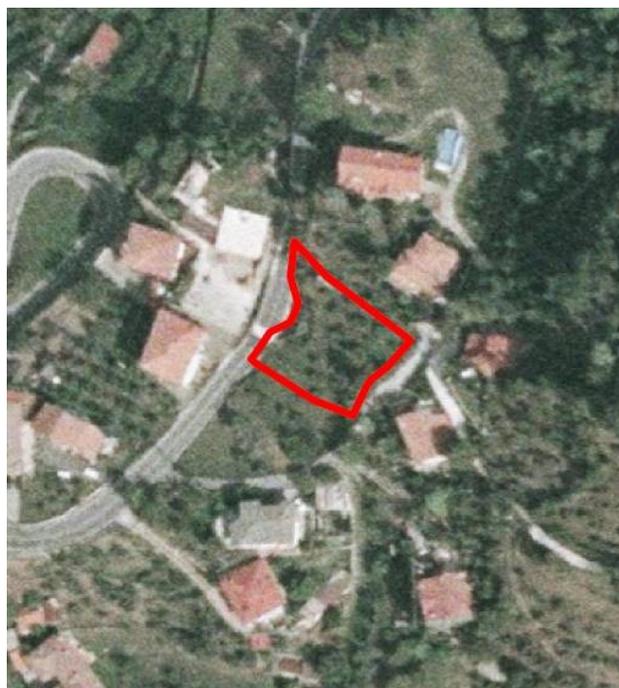
In risposta a specifica richiesta del proprietario si propone lo stralcio della previsione di trasformazione. Le aree vengono individuate come "Verde privato".



Estratto Pr 2A "Azzonamento" - VARIANTE



Estratto Dp7 "Individuazione e classificazione Ambiti di Trasformazione" - VARIANTE



**vigente**



**variante**

	DESTINAZIONE D'USO	St mq	Sf mq	It mq/mq	Slp mq	Strade mq	Abitanti n	STANDARD mq
<b>PGT VIGENTE</b>	Ambito di Trasformazione residenziale ARC12	1.052,20	991,34	0,16	168,35	/	3,37	10,11 V1 50,55 P1
<b>PGT VARIANTE</b>	Verde privato	1.052,20	/	/	/	/	/	/
	<b>Variazione</b>	<b>-1.052,20</b>	/	/	<b>-168,35</b>	/	<b>-3.37</b>	<b>-60,66</b>

Dalla tabella riepilogativa emergono variazioni del potenziale teorico del PGT con una diminuzione di 3,37 abitanti.

In merito alla dotazione di servizi si registrano variazioni per:

Verde pubblico - 10,11 mq

Parcheggio pubblico - 50,55 mq

La variante **non** comporta una restituzione di suolo agricolo/naturale per mq ~~1.052,20~~.

### **1.3 Modifica perimetro centro abitato in recepimento della DGC n.120 del 21.12.2020**

---

Il PGT rappresenta sulle tavole Dp 5a-5b "Sistema del Trasporto pubblico" i perimetri del Centro abitato nelle varie parti/frazioni del territorio comunale.

In recepimento della modifica del perimetro del Centro abitato definito con Delibera di Giunta Comunale n.120 del 21.12.2020 si propone la modifica del perimetro del Centro Abitato vigente.

### **1.4 Recepimento aggiornamento studio geologico in adeguamento al PGRA, studio invarianza idraulica**

---

In recepimento dello studio geologico coerenziato con il PGRA si recepiscono i perimetri delle aree a rischio che definiscono un vincolo di inedificabilità sul territorio comunale, ovvero le aree in classe di fattibilità 4, anche ricomprese in "aree a rischio idrogeologico molto elevato" del territorio comunale.

Tali perimetri sono rappresentati sulle tavole di azzonamento del PGT e sulla tavola dp11 "tavola delle previsioni di Piano".

### **1.5 Aggiornamento cartografia**

---

Si aggiorna la cartografia di Piano in recepimento delle Varianti intercorse tra il 2013 ed oggi nonché in riferimento all'attuazione di AdT: ARC 10 (totalmente attuato) e ARC 1 (parzialmente attuato)

### **1.6 Aggiornamento tavola "dp6 Vincoli amministrativi e ambientali"**

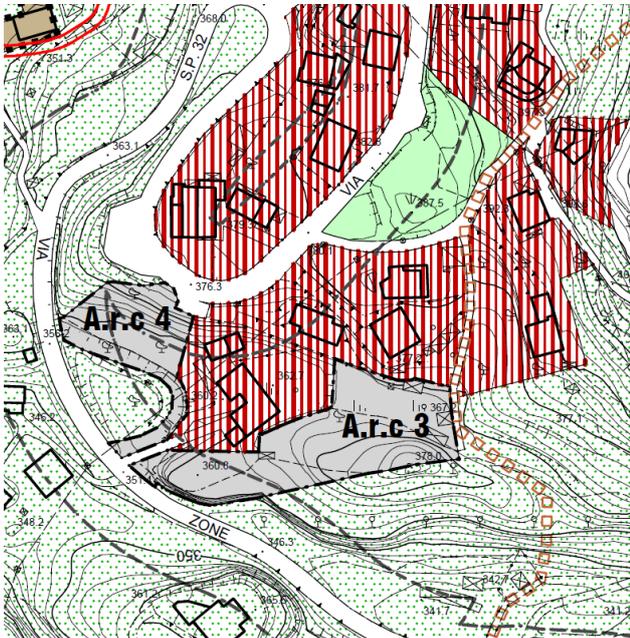
---

Si integra/modifica la tavola dei vincoli con le seguenti componenti oggetto di aggiornamento:

- aree di tutela delle sorgenti
- fasce di rispetto RIM
- aree di interesse archeologico

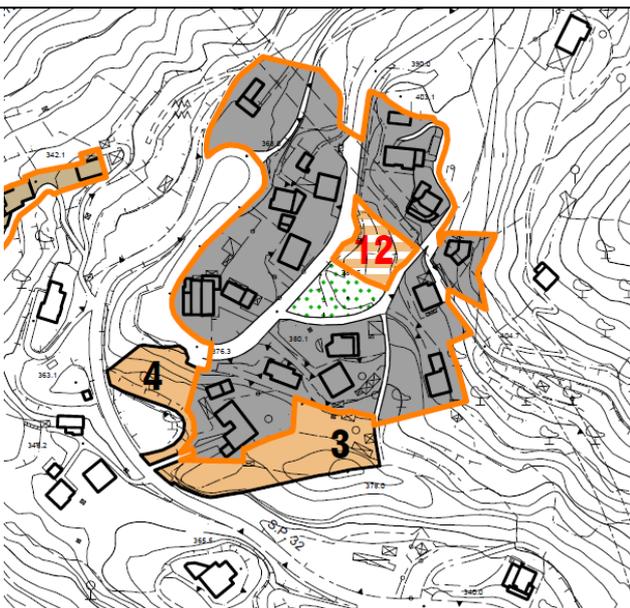
**STATO DI FATTO:**

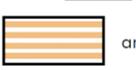
Il PGT individua a Colpiano un ambito di Trasformazione Residenziale soggetto a convenzionamento che si assesta su via Zone. L'ambito risulta contiguo ad ambiti residenziali consolidati e ad una zona di "Rispetto dell'abitato".



-  rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
-  B1 ambiti residenziali di contenimento
-  ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento

Estratto Pr 2A "Azzonamento" - VIGENTE



-  perimetro Tessuto Urbano Consolidato art.10 LR 12/2005 e s.m.i.
-  nuclei di antica formazione
-  tessuto urbano consolidato
-  aree verdi libere interne all'edificato
-  ambiti di trasformazione residenziali soggetti a convenzionamento

Estratto Dp7 "Individuazione e classificazione Ambiti di Trasformazione" - VIGENTE



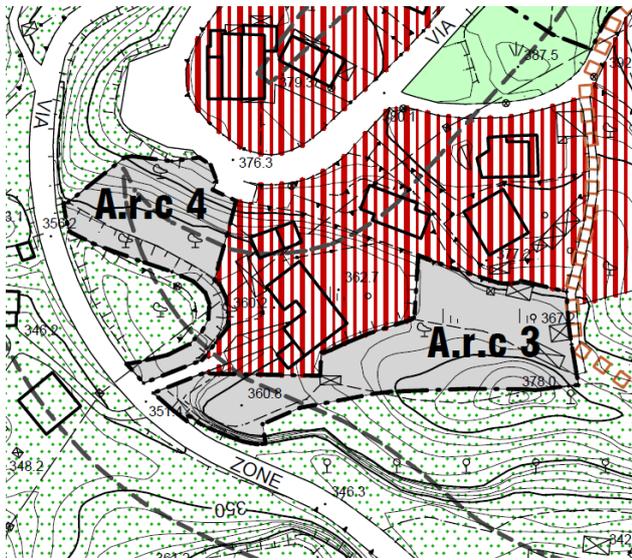
Vista dell'area dell'ARC 12 da via Zone a valle



Vista dell'area dell'ARC 12 da via Zone a monte

**VARIANTE:**

In risposta a specifica richiesta dei proprietari si propone lo stralcio di parte dell'area inclusa nell'Ambito di Trasformazione. Le aree stralciate vengono individuate come "E1 Rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato".



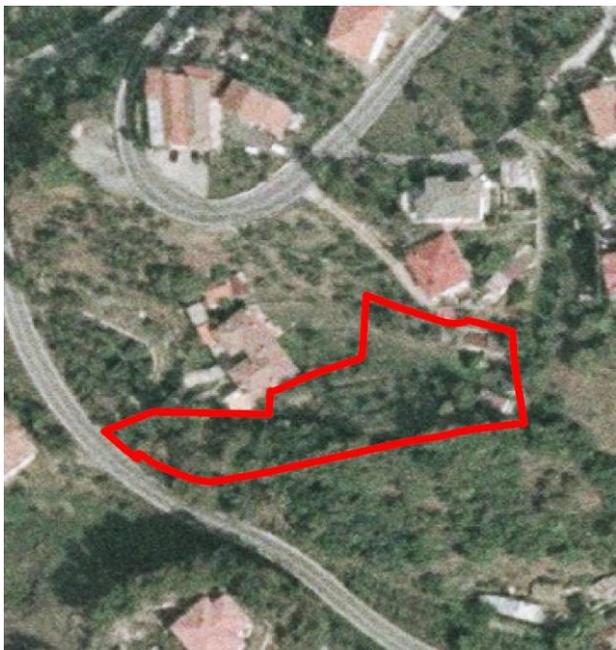
-  B1 ambiti residenziali di contenimento
-  rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato

Estratto Pr 2A "Azzonamento" - VARIANTE



-  perimetro Tessuto Urbano Consolidato art.10 LR 12/2005 e s.m.i.
-  nuclei di antica formazione
-  tessuto urbano consolidato
-  aree verdi libere interne all'edificato

Estratto Dp7 "Individuazione e classificazione Ambiti di Trasformazione" - VARIANTE



### Vigente

	DESTINAZIONE D'USO	St mq	Sf mq	It mq/mq	Slp mq	Strade mq	Abitanti n	STANDARD mq
<b>PGT VIGENTE</b>	Ambito di Trasformazione residenziale ARC3	3.008,55	2.835,39	0,16	481,37	/	9,63	28,86 V1 144,30 P1
<b>PGT VARIANTE</b>	Ambito di trasformazione residenziale ARC3	2.542,55	/	0,16	406,80	/	8,13	24,39 V1 121,95 P1
	Verde privato	466,00	/	/	/	/	/	
	<b>Variazione</b>	<b>-466,00</b>	/	/	<b>-74,57</b>	/	<b>-1,50</b>	<b>-26,82</b>

Dalla tabella riepilogativa emergono variazioni del potenziale teorico del PGT con una diminuzione di 1,50 abitanti.

In merito alla dotazione di servizi si registrano variazioni per:

Verde pubblico - 4,47 mq

Parcheggio pubblico - 22,35 mq

**La variante comporta una restituzione di suolo agricolo/naturale per mq 466,00.**

## **2. DOCUMENTO DI PIANO – MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTA**

---

Si riporta di seguito una breve descrizione delle modifiche apportate ai singoli articoli delle NTA di Piano. Si rimanda all'analisi dello specifico documento per il riscontro dettagliato delle variazioni.

### **2.1 Art. 8 Destinazioni d'uso**

---

Si aggiorna l'articolo con specifico paragrafo dedicato alle attività commerciali.

### **2.2 Art. 9 Definizione degli interventi edilizi**

---

Si sostituisce il contenuto della norma (ora riferito alla LR12/2005) con quanto definito nel DPR 380/2001 art.3.

Si specifica la definizione di "limitate dimensioni" per interventi di "edilizia libera".

### **2.3 Art. 11 Parametri edilizi**

---

Si integra l'articolo di norma nella definizione di Slp, Sc,V, D in merito a scomparti derivanti dal miglioramento delle prestazioni del fabbricato oggetto di intervento.

### **2.4 Art. 15 Prescrizioni generali per i Piani attuativi, i Programmi integrati di intervento e gli Ambiti Convenzionati.**

---

In accoglimento delle indicazioni contenute nella Relazione di Scoping, si integra l'articolo di norma con specifiche in merito alle seguenti tematiche:

- gas radon
- campi elettromagnetici generati da elettrodotti

In accoglimento del parere della Soprintendenza si integra il capoverso dedicato alla salvaguardia delle aree a rischio archeologiche.

Si integra l'articolo anche in merito all'applicazione del principio di invarianza idraulica.

### **2.5 Art. 28bis Adeguamento del PGT al Piano Territoriale Regionale**

---

Si integra l'articolo di norma nel paragrafo dedicato alle "Presenze archeologiche" come da specifica osservazione della Soprintendenza di Brescia in sede di Scoping.

### **2.6 Art. 29 Piani e studi di settore**

---

Si integra l'articolo di norma con specifico riferimento a:

- Nuovo Studio Geologico
- PGRA
- Documento semplificato di Rischio Idraulico

## **2.7 Dp b Schede degli ambiti di Trasformazione**

---

Si recepiscono le modifiche introdotte per gli ambiti di Trasformazione come illustrate nei vari punti di Variante del capitolo precedente.

- Nello specifico si eliminano le schede degli Ambiti ARC 1-10.

In accoglimento delle osservazioni della Provincia di Brescia in sede di VAS si integrano le schede degli ARC 13-14-15 prescrivendo una preliminare progettazione unitaria per un inserimento armonico dell'edificato. Si prescrive l'inedificabilità delle aree interne al Varco provinciale.

In accoglimento delle osservazioni di Ferrovie Nord si integra la scheda dell'ambito PII n.1 prescrivendo che l'intervento dovrà essere subordinato alla chiusura del passaggio a livello, alla realizzazione delle opere sostitutive con l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni in ottemperanza alle normative vigenti.

In accoglimento dei pareri della Provincia in sede di valutazione della compatibilità della Variante al PTCP si integrano le schede degli Ambiti di Trasformazione con ulteriori specifiche in merito alla Rete Ecologica e agli interventi di mitigazione e compensazione.

## **2.8 Art.7 Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di governo del Territorio**

---

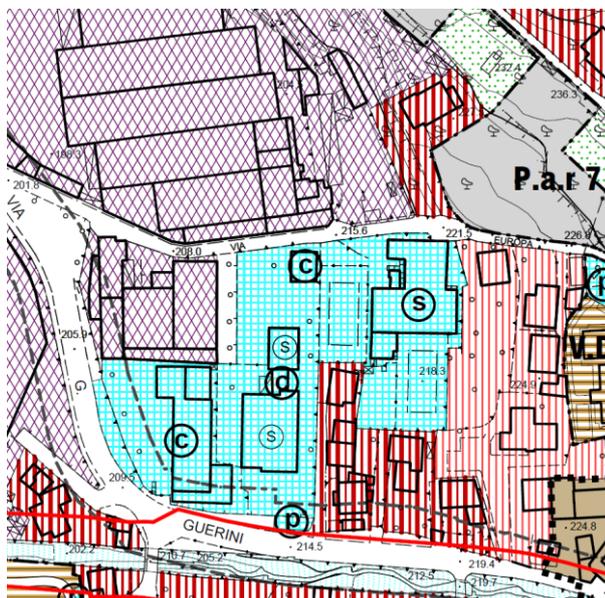
In accoglimento del Parere della Regione in sede di valutazione della compatibilità della Variante con il PTR si integra l'articolo di norma specificando un elenco di indicatori che il Comune è tenuto ad aggiornare e implementare annualmente.

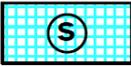
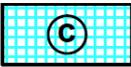
### 3. PIANO DEI SERVIZI – MODIFICHE ALLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI, ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI, AGGIORNAMENTI A STUDI DI SETTORE

#### 3.1 Eliminazione servizi esistenti dedicati alla scuola

##### STATO DI FATTO:

Il PGT vigente individua lungo via Guerini un'area pubblica su cui sono edificati gli edifici scolastici che ospitano la scuola primaria di primo grado ed un edificio individuato come Servizio di interesse Comune (n.22) in cui hanno sede alcune associazioni.



-  zone sportive
-  zone per attrezzature comuni
-  D1 ambiti industriali esistenti e di completamento
-  B1 ambiti residenziali di contenimento

Estratto Pr 2a "Azzonamento" – VIGENTE



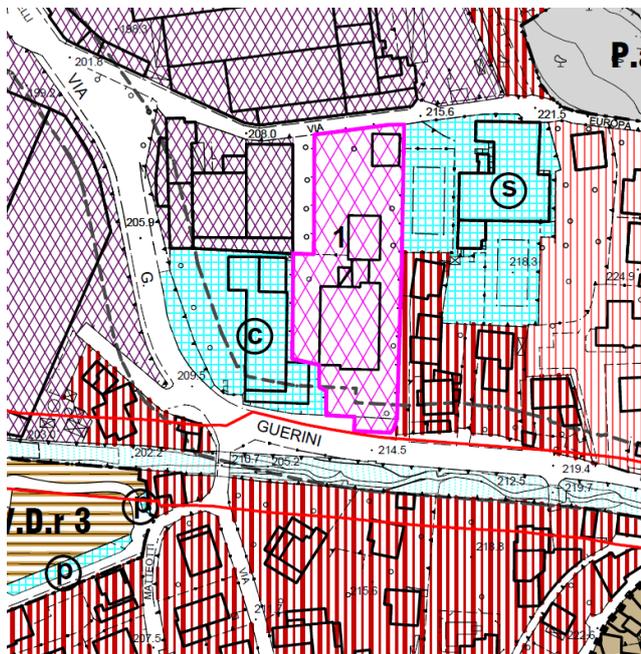
-  attrezzature di interesse comune
-  sport e tempo libero
-  attrezzature per l'istruzione
-  servizi privati ad uso pubblico

Estratto PS 1 "servizi esistenti ed i progetto" - VIGENTE

### VARIANTE:

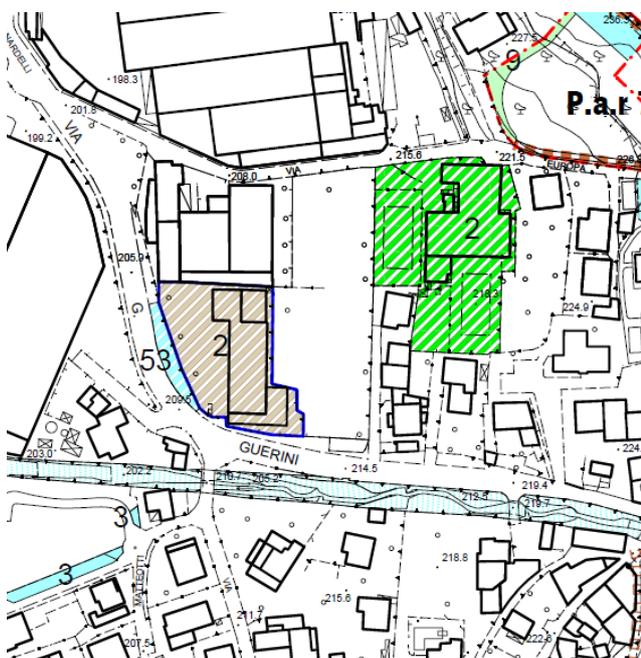
in considerazione dell'obiettivo Comunale di trasferire tutte le strutture scolastiche in via Borgonuovo, dove è prevista la realizzazione di un polo scolastico attraverso la riqualificazione/nuova costruzione del comparto esistente, si propone la trasformazione delle aree in zona D2 ambiti artigianali esistenti e di completamento. All'interno del nuovo ambito è ammesso l'insediamento di attività commerciali fino ad un max di 1.500 mq SV (medie strutture di vendita) e attività artigianali esclusivamente per magazzino, deposito e stoccaggio.

La trasformazione edificatoria dell'Ambito viene sottoposta a specifico convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.



-  zone sportive
-  zone per attrezzature comuni
-  B1 ambiti residenziali di contenimento
-  D1 ambiti industriali esistenti e di completamento
-  D2 ambiti artigianali esistenti e di completamento
-  intervento particolare

Estratto Pr 2A "Azzonamento" – VARIANTE



-  attrezzature di interesse comune
-  sport e tempo libero
-  attrezzature per l'istruzione
-  servizi privati ad uso pubblico

Estratto PS 1 "servizi esistenti ed i progetto" -VARIANTE

	DESTINAZIONE D'USO	St mq	If - Q mq/mq	Sc mq	Abitanti n	STANDARD mq (minimo)	STRADA mq
<b>PGT VIGENTE</b>	Servizi pubblici Istruzione	3.031,30	/	837,00	/	3.031,30	/
	Int. Comune n.22	214,60	/	220,00	/	214,60	/
	Parcheggio n.52	70,10	/	/	/	70,10	/
	Strada	84,00	/	/	/	/	84,00
<b>PGT VARIANTE</b>	D2 artigianali esistenti e di completamento soggetto a PdC convenzionato - Intervento particolare n.1	3.400,00	50%	1.700 minimo	/	170,00 P1 minimo	/
	<b>Variazione</b>	/	/	/	/	<b>-3.146,00</b>	<b>-84,00</b>

Dalla tabella riepilogativa **non** emergono variazioni del potenziale teorico del PGT ~~con un~~ incremento di ~~37,88~~ abitanti derivanti dall'introduzione della nuova zona residenziale.

In merito alla dotazione di servizi si registrano variazioni per:

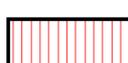
Servizi per l'istruzione - 3.031,30 mq  
 Interesse comune - 214,60 mq  
 Parcheggio pubblico - 99,90 mq

La variante non comporta modifiche all'utilizzo di suolo agricolo/naturale.

#### STATO DI FATTO:

Il PGT vigente individua lungo via Grumello un'area di proprietà pubblica in zona E agricola.



-  rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
-  E aree agricole
-  B2 ambiti residenziali di completamento

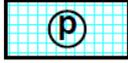
Estratto Pr 2a "Azzonamento" – VIGENTE

#### VARIANTE:

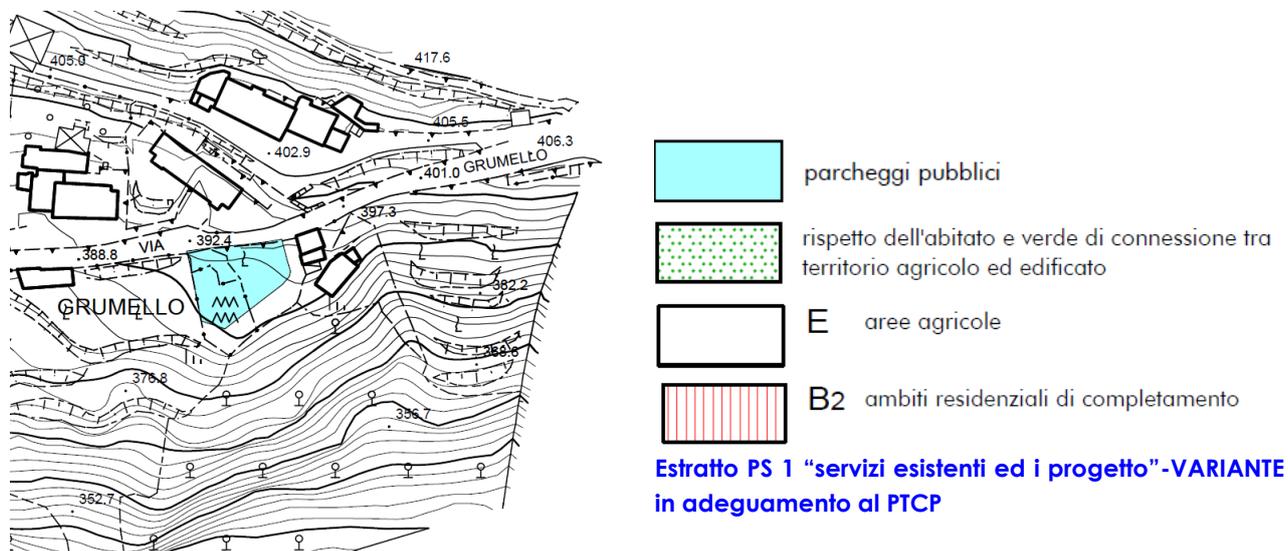
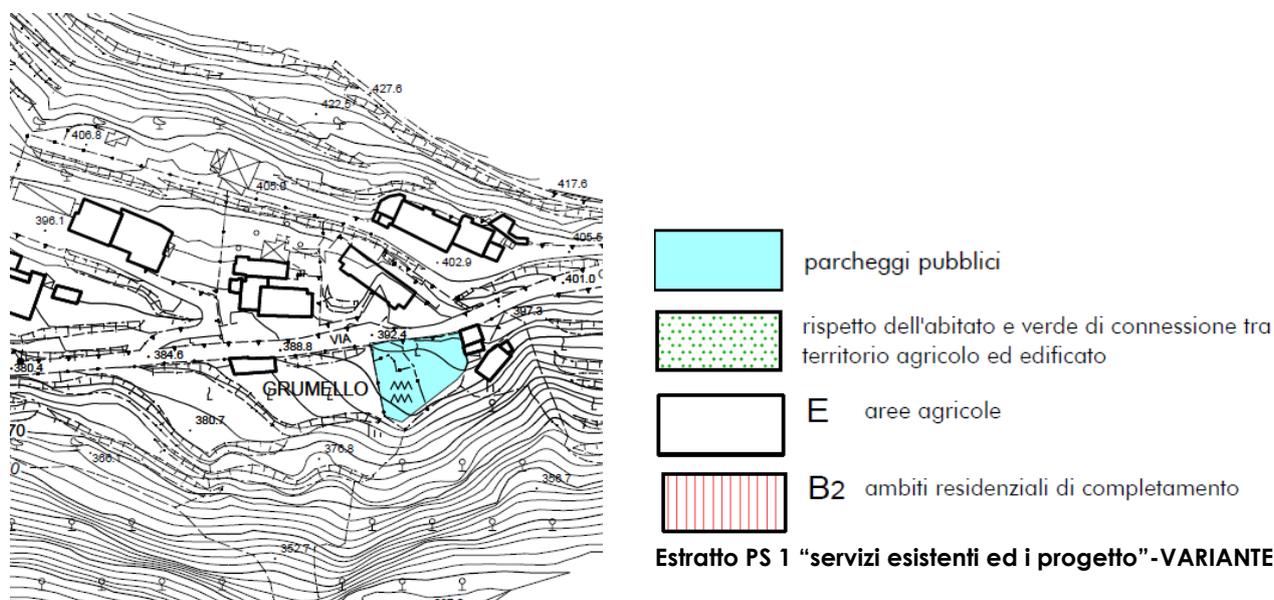
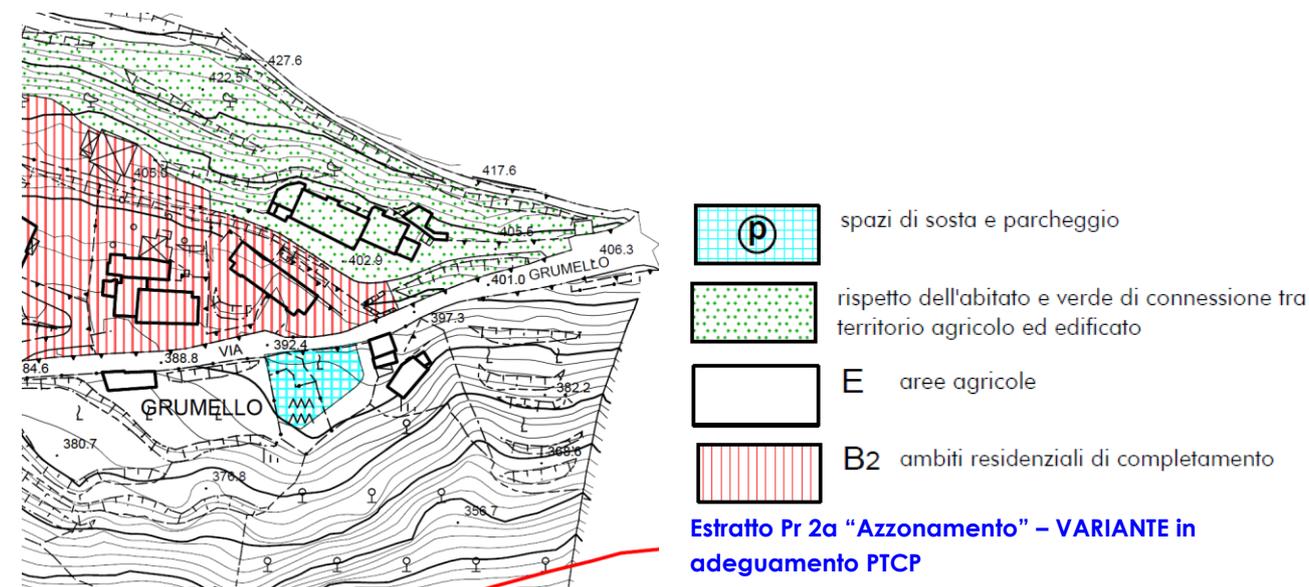
al fine di colmare le carenze di spazi per la sosta si propone di individuare un nuovo Parcheggio sull'area di proprietà pubblica.

In adeguamento alla Valutazione di compatibilità con il PTCP si procede allo stralcio di parte dell'area di previsione per nuovo parcheggio.



-  spazi di sosta e parcheggio
-  rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
-  E aree agricole
-  B2 ambiti residenziali di completamento

Estratto Pr 2a "Azzonamento" – VARIANTE





	DESTINAZIONE D'USO	Sf mq	Sf mq	If mq/mq	Slp mq	Abitanti n	STANDARD mq	STRADA mq
<b>PGT VIGENTE</b>	E agricola	649,00	/	/	/	/	/	/
<b>PGT VARIANTE</b>	Parcheggio pubblico n.100	<del>649,00</del>	<del>/</del>	<del>/</del>	<del>/</del>	<del>/</del>	<del>649,00</del>	<del>/</del>
		433,00	/	/	/	/	433,00	/
	<b>Variazione</b>	<b>+649,00</b>	/	/	/	/	<b>+649,00</b>	/
		<b>+433,00</b>	/	/	/	/	<b>+433,00</b>	

Dalla tabella riepilogativa non emergono variazioni del potenziale teorico del PGT in quanto le modifiche introdotte riguardano ambiti agricoli/servizi pubblici.

In merito alla dotazione di servizi si registrano variazioni per:

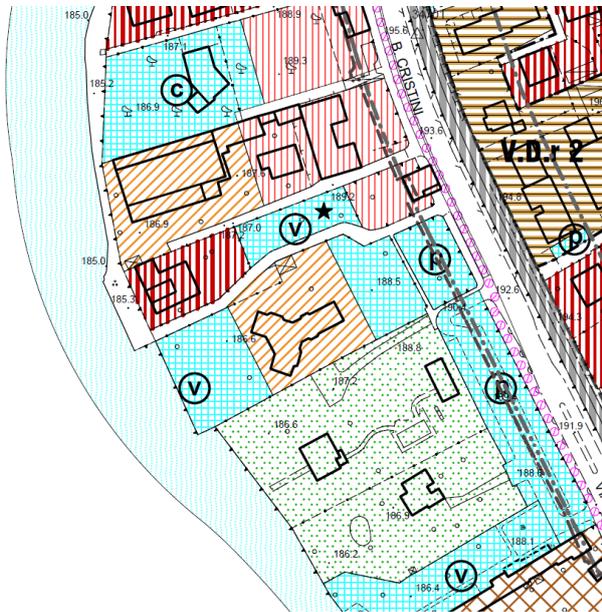
Parcheggio pubblico + 649,00 mq

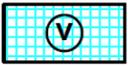
Parcheggio pubblico + 433,00 mq

**La variante comporta un utilizzo di suolo agricolo/naturale (E1 agricola) per mq ~~649,00~~ mq 433,00.**

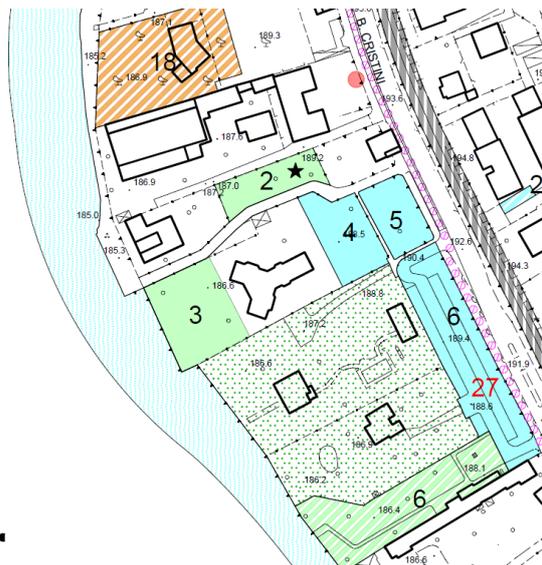
**STATO DI FATTO:**

Il PGT vigente individua lungo via Cristini, nelle aree che si affacciano sul Lago d'Iseo, un'area destinata a Verde pubblico di progetto.

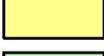


-  zone a verde pubblico
-  rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
-  Ta ambiti turistico-alberghieri

Estratto Pr 2a "Azzonamento" – VIGENTE



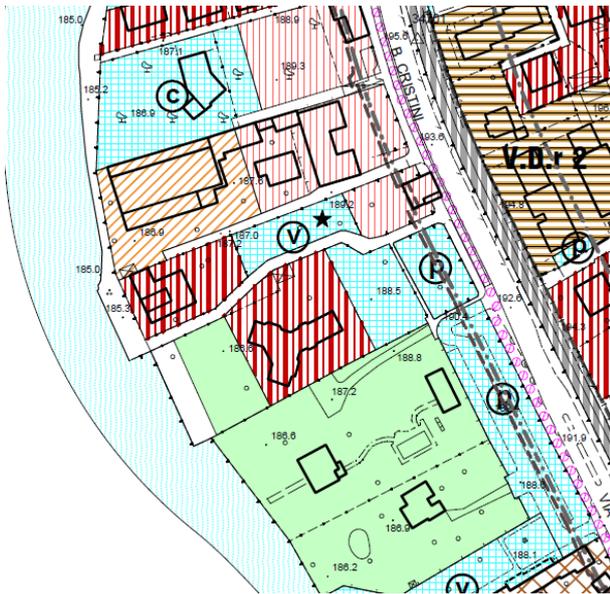
**SERVIZI DI PROGETTO**

-  attrezzature di interesse comune
-  attrezzature per l'istruzione
-  spazio libero collettivo
-  verde pubblico e attrezzato

Estratto ps 1 "Servizi esistenti e di progetto" – VIGENTE

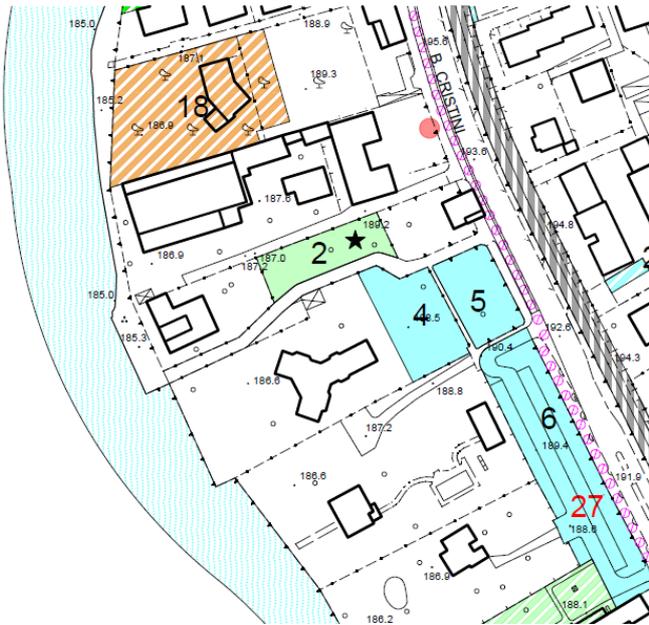
**VARIANTE:**

in considerazione del mancato interesse da parte dell'Amministrazione Comunale, analizzata la richiesta del proprietario delle aree, si trasforma l'area in "verde privato" mantenendo una fascia attigua al lago, dalla profondità media di m 10,00, per la realizzazione di un percorso pedonale in continuità con l'esistente previsione per le aree più a Nord.



-  verde privato
-  rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
-  B2 ambiti residenziali di completamento
-  B1 ambiti residenziali di contenimento

Estratto Pr 2a "Azzonamento" – VARIANTE



Estratto PS 1 "servizi esistenti ed i progetto"-VARIANTE



	DESTINAZIONE D'USO	Sf mq	Sf mq	If mq/mq	Slp mq	Abitanti n	STANDARD mq	STRADA mq
<b>PGT VIGENTE</b>	Verde pubblico di progetto n.3	1.345,25	/	/	/	/	1.345,25	/
<b>PGT VARIANTE</b>	Verde privato	932,00	/	/	/	/	/	/
	Percorso pedonale di progetto	413,25	/	/	/	/	/	/
	<b>Variazione</b>	/	/	/	/	/	<b>-1.345,25</b>	/

Dalla tabella riepilogativa non emergono variazioni del potenziale teorico del PGT in quanto le modifiche introdotte riguardano servizi pubblici.

In merito alla dotazione di servizi si registrano variazioni per:

Verde pubblico - 1.345,25 mq

**La variante non comporta modifiche all'utilizzo agricolo/naturale del suolo.**

### **3.4 Recepimento aggiornamento studio geologico in adeguamento al PGRA e studio invarianza idraulica**

---

In recepimento dello studio geologico coerenziato con il PGRA si recepiscono i perimetri delle aree a rischio che definiscono un vincolo di in edificabilità sul territorio comunale, ovvero le aree in classe di fattibilità 4, anche ricomprese in "aree a rischio idrogeologico molto elevato" del territorio comunale.

Tali perimetri sono rappresentati sulla tavola ps1 "servizi esistenti e di progetto".

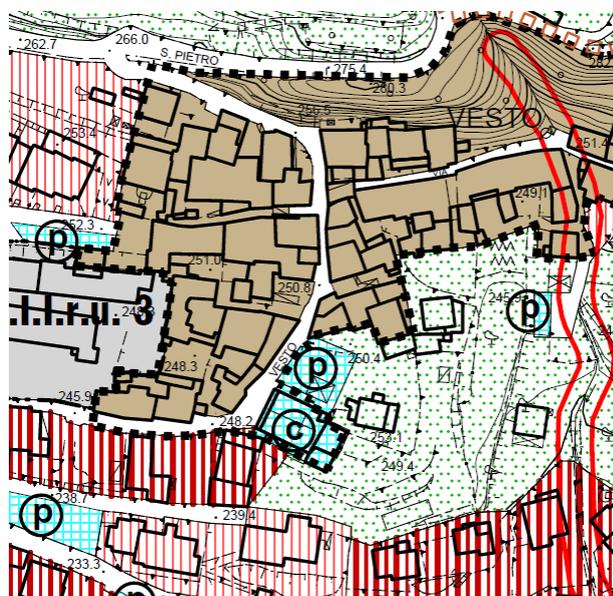
### **3.5 Aggiornamento cartografia**

---

Si aggiorna la cartografia di Piano in recepimento delle Varianti intercorse tra il 2013 ed oggi.

#### STATO DI FATTO:

Il PGT vigente individua lungo via Vesto in adiacenza alla Chiesa Parrocchiale, un'area destinata alla realizzazione di un nuovo Parcheggio pubblico (P di progetto n.13).

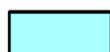


-  spazi di sosta e parcheggio
-  rispetto dell'abitato e verde di connessione territorio agricolo ed edificato

Estratto Pr 2a "Azzonamento" – VIGENTE



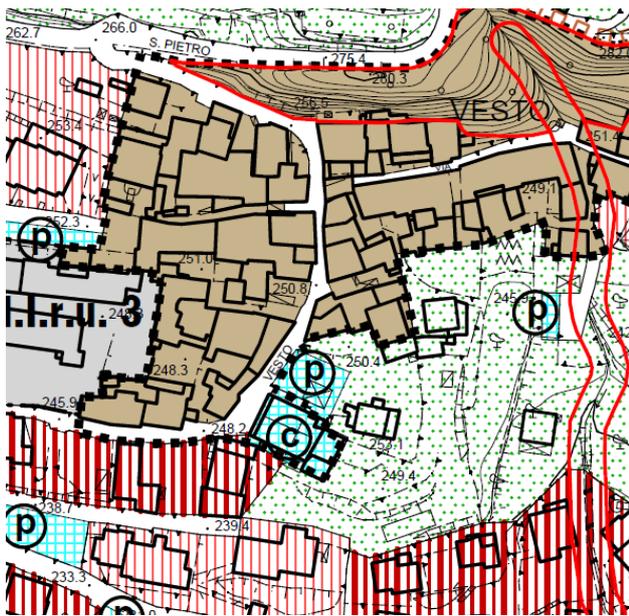
#### SERVIZI DI PROGETTO

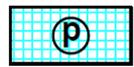
-  parcheggi pubblici

Estratto ps 1 "Servizi esistenti e di progetto" – VIGENTE

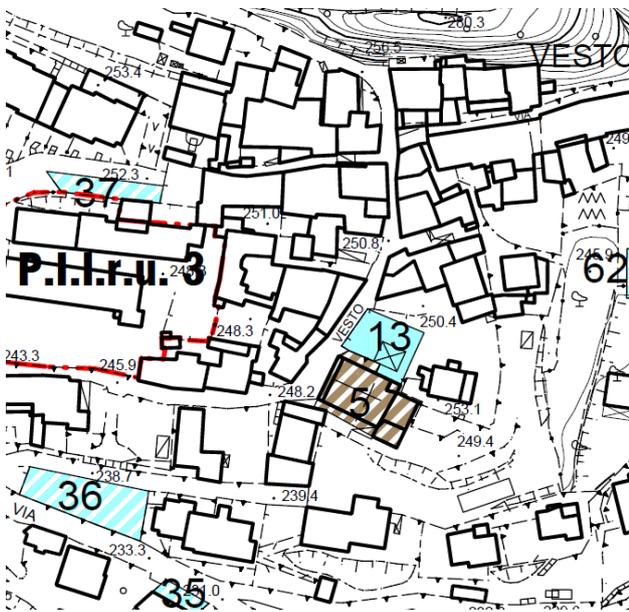
#### VARIANTE:

in parziale accoglimento dell'osservazione di un privato cittadino in sede di VAS si rettifica il perimetro dell'area pubblica di previsione che attualmente ostacola l'accesso all'area di pertinenza del fabbricato posto a fianco della Chiesa. L'area oggetto di stralcio viene trasformata in zona di "Rispetto dell'abitato e verde di connessione".



-  spazi di sosta e parcheggio
-  rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
-  B2 ambiti residenziali di completamento
-  B1 ambiti residenziali di contenimento

Estratto Pr 2a "Azzonamento" – VARIANTE



### SERVIZI DI PROGETTO

-  parcheggi pubblici

Estratto PS 1 "servizi esistenti ed i progetto"-VARIANTE



	DESTINAZIONE D'USO	Sf mq	Sf mq	If mq/mq	Slp mq	Abitanti n	STANDARD mq	STRADA mq
<b>PGT VIGENTE</b>	Parcheggio pubblico di progetto n.13	299,35	/	/	/	/	299,35	/
<b>PGT VARIANTE</b>	Parcheggio pubblico di progetto n.13	236,00	/	/	/	/	236,00	/
	Rispetto dell'abitato	63,35	/	/	/	/	/	/
	<b>Variazione</b>	/	/	/	/	/	<b>-63,35</b>	/

Dalla tabella riepilogativa non emergono variazioni del potenziale teorico del PGT in quanto le modifiche introdotte riguardano servizi pubblici.

In merito alla dotazione di servizi si registrano variazioni per:

Parcheggio pubblico - 63,35 mq

**La variante non comporta una restituzione di suolo all'utilizzo agricolo/naturale per mq ~~63,35~~.**

## **4. PIANO DEI SERVIZI – MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTA**

---

Si riporta di seguito una breve descrizione delle modifiche apportate ai singoli articoli delle NTA di Piano. Si rimanda all'analisi dello specifico documento per il riscontro dettagliato delle variazioni.

### **4.1 Art. 4 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi**

---

In recepimento delle indicazioni della Relazione di Scoping si integra l'articolo di norma per i seguenti aspetti:

- fasce di rispetto degli elettrodotti;
- gas Radon
- aree a rischio archeologico.

Si integra l'articolo anche in merito all'applicazione del principio di invarianza idraulica negli interventi.

### **4.2 Art. 6 I servizi sul territorio e nelle aree di trasformazione**

---

Si integra l'articolo di norma introducendo come limite di superficie mq 1.500 per le medie strutture di vendita, attraverso interventi particolari.

### **4.3 Art. 9 Attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle aree urbane**

---

Si modifica l'articolo di norma nella tabella di riferimento per la cessione di aree a Parcheggio pubblico, introducendo come limite di superficie per le medie strutture di vendita mq 1.500 anziché mq 1.000.

In accoglimento del parere della Regione in sede di verifica di compatibilità della Variante al PTR si introducono specifiche in merito alle tipologie costruttive della nuova area a Parcheggio in località grumello.

### **4.4 Art. 10 Siti archeologici**

---

In accoglimento del parere della Soprintendenza di Brescia si integra l'articolo nell'elenco delle presenze archeologiche sul territorio comunale.

### **4.5 Art. 14 Zone di rispetto dell'abitato-zone verdi di connessione**

---

Si trasferisce l'articolo nelle NTA del Piano delle Regole riconoscendo la valenza agricola di questi ambiti. Di conseguenza si coerenzia il titolo delle tavole del piano dei Servizi ps1-2 "servizi esistenti e di progetto e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato" con ps1-2 "servizi esistenti e di progetto".

### **4.6 Art. 5 Monetizzazione**

---

In recepimento delle osservazioni della Provincia di Brescia in sede di VAS si specifica nell'articolo di norma che "Non possono essere oggetto di monetizzazione le aree a verde individuate dalla REC come mitigazione ecologica".

#### **4.7 Art. 7bis Schema della Rete Ecologica Comunale**

---

In recepimento delle osservazioni della Provincia di Brescia in sede di VAS si integra l'articolo di norma in adeguamento al PTCP vigente.

#### **4.8 Art. 13 Zone ferroviarie e relative fasce di rispetto**

---

In recepimento delle osservazioni di Ferrovie Nord in sede di VAS si integra l'articolo con il riferimento normativo al DPR 735 del 11.07.1980 che disciplina la fascia di rispetto ferroviaria.

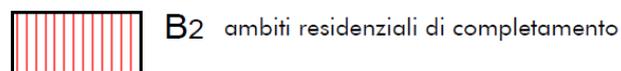
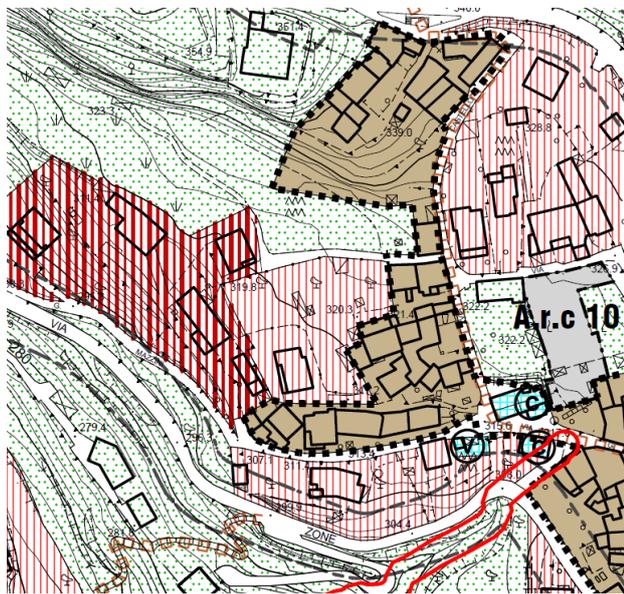
## 5. PIANO DELLE REGOLE – MODIFICA AD AMBITI CONSOLIDATI E AGRICOLI

### 5.1 Stralcio di aree da zona B2 residenziale di completamento

Colpiano

#### STATO DI FATTO:

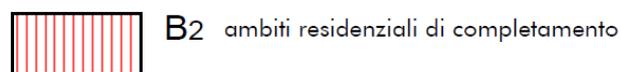
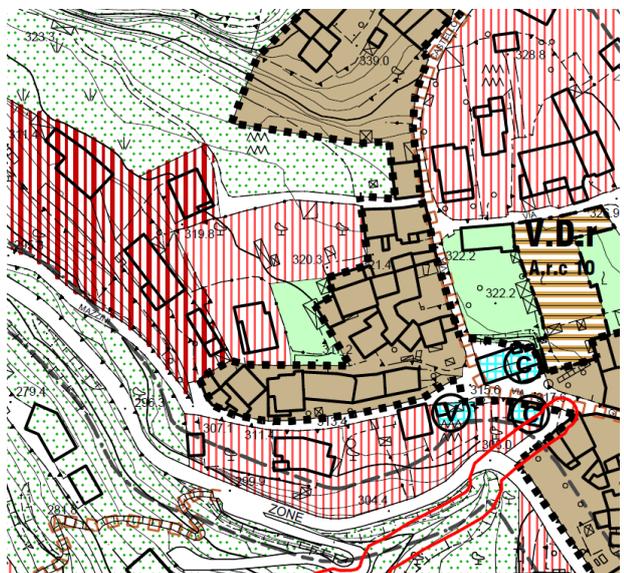
Il PGT individua a monte di via Mazzini, nella frazione di Colpiano, ambiti residenziali di completamento parzialmente edificati che si sviluppano in aderenza al Nucleo di antica Formazione.



Estratto Pr 2a "Azzonamento – VIGENTE

#### VARIANTE:

In seguito a specifica richiesta del proprietario si propone lo stralcio delle aree residenziali non di pertinenza all'edificazione esistente. Le aree stralciate vengono identificate come Verde privato.



Estratto Pr 2a "Azzonamento – VIGENTE

	DESTINAZIONE D'USO	Sf mq	If mq/mq	Slp mq	Abitanti n	STANDARD mq	STRADA mq
<b>PGT VIGENTE</b>	B2 residenziali di completamento	452,00	0,35	158,20	3,16	39,50	/
<b>PGT VARIANTE</b>	Verde privato	452,00	/	/	/	/	/
	<b>Variazione</b>	/	/	<b>-158,20</b>	<b>-3,16</b>	<b>-39,50</b>	/

Dalla tabella riepilogativa emergono variazioni del potenziale teorico del PGT con una diminuzione di 3,16 abitanti per la riduzione di ambiti residenziali.

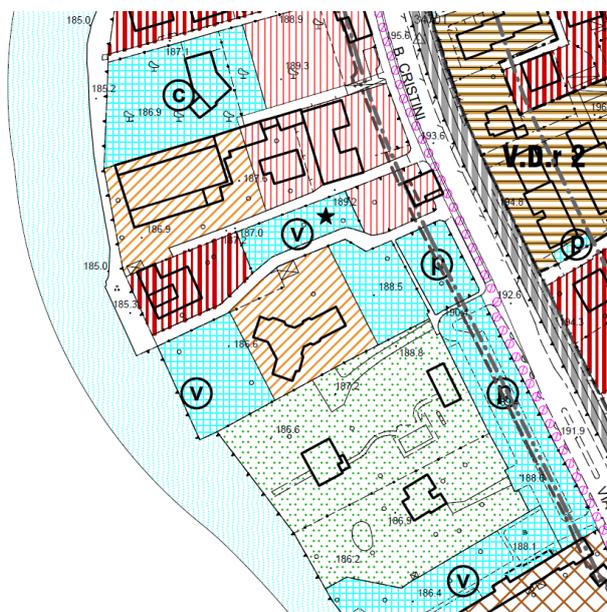
In merito alla dotazione di servizi per la residenza si registrano variazioni per:

Parcheggio pubblico - 39,50 mq

**La variante non comporta modifiche all'utilizzo agricolo/naturale del suolo.**

**STATO DI FATTO:**

Il PGT vigente individua lungo via Cristini, nelle aree in prossimità del Lago d'Iseo, un'area edificata individuata nell'azzonamento di PGT come "Ta Turistico alberghiera".



-  zone a verde pubblico
-  rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
-  Ta ambiti turistico-alberghieri

Estratto Pr 2a "Azzonamento" – VIGENTE

**VARIANTE:**

in accoglimento di specifica richiesta dei proprietari, si trasforma l'area in zona residenziale B1 di contenimento edilizio.



-  verde privato
-  B1 ambiti residenziali di contenimento

Estratto Pr 2a "Azzonamento" – VARIANTE



	DESTINAZIONE D'USO	Sf mq	If mq/mq	Slp mq	Abitanti n	STANDARD mq	STRADA mq
<b>PGT VIGENTE</b>	Ta turistico alberghiera	2.100,00	0,35	735,00	14,70	308,70	/
<b>PGT VARIANTE</b>	B1 residenziale di contenimento	2.100,00	0,16	336,00	6,72	84,00	/
	<b>Variazione</b>	/	/	<b>-399,00</b>	<b>-7,98</b>	<b>-224,70</b>	/

Dalla tabella riepilogativa emergono variazioni del potenziale teorico del PGT con una diminuzione di 7,98 abitanti teorici.

In merito alla dotazione di servizi si registrano una diminuzione di complessivi mq 224,70 così distinti:

Verde pubblico - 88,20 mq  
 Parcheggio pubblico -136,50 mq

**La variante non comporta modifiche all'utilizzo agricolo/naturale del suolo.**

### **5.3 Recepimento aggiornamento studio geologico in adeguamento al PGRA e studio Invarianza Idraulica**

---

In recepimento dello studio geologico coerenziato con il PGRA si recepiscono i perimetri delle aree a rischio che definiscono un vincolo di in edificabilità sul territorio comunale, ovvero le aree in classe di fattibilità 4 e le fasce di rispetto del RIM.

Tali perimetri sono rappresentati sulle tavole di azzonamento del Piano delle Regole.

### **5.4 Recepimento Ambiti Agricoli Strategici del PTCP (tavola pr1)**

---

In adeguamento all'art.15 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché all'art.5.1 lettera c) del PTCP, si recepiscono sugli elaborati del Piano delle Regole gli Ambiti Agricoli Strategici (AAS), che vengono riportati nella tavola pr1 "azzonamento", in scala 1:5.000.

In accoglimento di una specifica osservazione della Provincia di Brescia, ad integrazione della documentazione per espressione del Parere di Compatibilità della Variante del PGT al PTCP, si modifica la grafia degli AAS sugli elaborati di PGT rappresentando anche la linea di definizione del perimetro.

Si precisa che la Variante recepisce le perimetrazioni degli ambiti agricoli strategici (AAS) come individuati dal PTCP senza apportare modifiche. Per chiarezza di lettura sono state predisposte due tavole in scala 1:2000 (PR 2a.1 e PR 2b.1 Azzonamento-AAS). Si modifica la grafia della loro rappresentazione in tavola al fine di facilitare la lettura dell'elaborato e nello specifico dei perimetri delle AAS.

### **5.5 Aggiornamento cartografia**

---

Si aggiorna la cartografia di Piano in recepimento delle Varianti intercorse tra il 2013 ed oggi.

## **6. PIANO DELLE REGOLE – MODIFICA ED INTEGRAZIONI ALLE NTA**

---

Si riporta di seguito una breve descrizione delle modifiche apportate ai singoli articoli delle NTA di Piano. Si rimanda all'analisi dello specifico documento per il riscontro dettagliato delle variazioni.

### **6.1 Art. 4 Componente geologica, idrogeologica, sismica, acustica e di assestamento forestale**

---

Si modifica l'articolo introducendo i riferimenti aggiornati agli studi di settore oggetto di revisione in parallelo alla presente variante. Si eliminano gli estratti alle NTA dello studio Geologico-Sismico demandando allo specifico studio di settore.

### **6.2 Art. 6 Norme generali**

---

In accoglimento dei suggerimenti contenuti nella Relazione di Scoping si introduce nell'elenco dei vincoli e delle problematiche da valutare in sede di edificazione, la tematica Gas Radon.

Si integra l'articolo di norma anche in merito all'applicazione del principio di invarianza idraulica.

### **6.3 Art. 12 Ambiti residenziali, turistico ricettivi e alberghieri**

---

Si integra l'articolo con:

- specifiche in merito alla realizzazione dei muri di contenimento;
- specifiche in merito alle emissioni di Gas Radon;
- specifiche in merito alla verifica dei campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti.

### **6.4 Art. 13 Zone A – Nuclei di antica formazione**

---

Si integra l'articolo nel capitolo Criteri generali di intervento – Edifici ed elementi vincolati in merito alla sensibilità archeologica dei Centri Storici.

Si integra l'articolo con alcuni aspetti richiamati nella normativa del PTCP.

### **6.5 Art. 17 Ambiti residenziali VD a Volumetria Definita**

---

Si integra l'articolo aggiornando l'elenco degli Ambiti di Trasformazione attuati sul territorio Comunale con ARC1 e ARC10.

### **6.6 Art. 22 Zone D2 - Ambiti artigianali esistenti e di completamento**

---

Si integra l'articolo introducendo il capoverso "Interventi particolari" al fine di normare la trasformazione dell'area ex servizi pubblici (vedi variante 3.1) in zona produttiva/commerciale attraverso specifico convenzionamento con l'Amministrazione

Comunale.

Si integra l'articolo di norma prescrivendo, contestualmente alla presentazione del progetto, uno studio di valutazione previsionale dell'impatto acustico per le attività da insediare che tenga conto anche del traffico indotto.

#### **6.7 Art. 25bis Verde Privato**

---

Si introduce il nuovo articolo di norma per definire gli interventi a carico delle aree a "Verde privato" (ex "rispetto dell'abitato" interne al TUC).

Si integra l'articolo di norme con specifiche in merito alla realizzazione di strade di accesso a fabbricati esistenti o ad aree di nuova edificazione, nonché alla realizzazione di sottoservizi.

Le zone di rispetto dell'abitato interne al TUC per le quali non si rileva la valenza agricola, si trasformano in "Verde privato" ( si veda variante specifica).

Si modifica l'articolo in merito alla realizzazione di autorimesse al fine di chiarire alcuni aspetti normativi poco chiari.

In accoglimento del parere della Regione in sede di verifica di Compatibilità della Variante al PTR si integra l'articolo di norma con prescrizioni in merito alla realizzazione dei porticati nelle aree a sud di via Roma, via Cristini.

#### **6.8 Art. 28 Interventi nelle zone agricole**

---

Si integra la parte normativa relativa alla costruzione di edifici accessori destinati alla conduzione del fondo agricolo con ulteriori specifiche in merito ai materiali costruttivi/finitura delle facciate: si consente l'edificazione di accessori in legno o con rivestimento delle facciate in legno.

#### **6.9 Art. 29bis E1 Zone di rispetto dell'abitato-zone verdi di connessione**

---

L'articolo viene trasferito dal Piano dei Servizi con l'obiettivo di riconoscere la valenza agricola di queste aree.

Si integra l'articolo di norma con specifiche in merito alla realizzazione di strade di accesso a fabbricati esistenti o ad aree di nuova edificazione, nonché alla realizzazione di sottoservizi.

In recepimento delle osservazioni della Regione in sede di verifica di compatibilità della Variante al PTR si integra/modifica l'articolo di norma in merito agli interventi agricoli ammessi e in merito agli interventi a carico dei fabbricati esistenti non agricoli.

#### **6.10 Art. 3bis Rete Ecologica Comunale – indicazioni operative**

---

In recepimento delle osservazioni della Provincia di Brescia in sede di VAS si integra l'articolo di norma in adeguamento al PTCP vigente.

### **6.11 Art. 26 Ambiti agricoli**

---

In recepimento delle osservazioni della Regione in sede verifica di compatibilità della Variante al PTR si integra l'articolo di norma specificando la coerenza per gli ambiti agricoli delle norme della REC di cui all'art.3bis delle NTA del PdR.

### **AGGIORNAMENTO STUDIO E PROGETTO DI RETE ECOLOGICA**

---

In accoglimento delle osservazioni della Provincia di Brescia in sede di 2<sup>a</sup> VAS, al fine di rendere coerente la proposta di Variante con la Rete Ecologica Provinciale e con la Rete Verde, si procede all'aggiornamento dello studio della Rete Ecologica sia a livello Cartografico che a livello normativo. Si rimanda alla Relazione Illustrativa specifica per un approfondimento della tematica.

In accoglimento dei pareri della Provincia in sede di valutazione della compatibilità della Variante al PTCP si integrano le schede degli Ambiti di Trasformazione con ulteriori specifiche in merito alla Rete Ecologica e agli interventi di mitigazione e compensazione.

## VALUTAZIONE DELLE VARIAZIONI DIMENSIONALI DELLA VARIANTE 4/2020

Alla luce di quanto sopra esposto le varianti proposte determinano nel complesso le modifiche dimensionali riferite a consumo di suolo, potenziale teorico e servizi di seguito riassunte:

N° VAR	ATTO PGT in VARIANTE	Contenuto Variante	CONSUMO superficie agricola o naturale mq	RESTITUZIONE superficie agricola o naturale mq	ABITANTI TEORICI n.	STANDARD da reperire/reperito mq
1.1	DdP	Trasformazione ambito di Trasformazione PAR1 in tre ambiti soggetti a convenz.to ARC 13-14-15	0,00	0,00	-2,98	-153,52
1.2	DdP	Stralcio Ambito di Trasformazione Residenziale ARC 12 Colpiano	0,00	0,00	-3,37	-60,66
1.3	DdP	Modifica perimetro centro abitato	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4	DdP	Recepimento aggiorn.to studio geologico in adeguamento al PGRA, studio invarianza idraulica	0,00	0,00	0,00	0,00
1.5	DdP	Aggiornamento cartografia	0,00	0,00	0,00	0,00
1.6	Ddp	Aggiornamento tavola dp6 Vincoli amministrativi e ambientali	0,00	0,00	0,00	0,00
1.7		Stralcio aree da Ambito di Trasformazione Residenziale ARC 3 Colpiano	0,00	466,00	-1,50	-26,82
2	DdP	Modifica alle NTA				
3.1	PdS	Eliminazione servizi esistenti dedicati alla scuola	0,00	0,00	0,00	-3.146,00
3.2	Pds	Individuazione nuovo Parcheggio pubblico-Grumello	<del>649,00</del> 466,00	0,00	0,00	<del>+649,0</del> +466,00
3.3	PdS	Eliminazione Verde pubblico-Marone	0,00	0,00	0,00	-1.345,25
3.4	PdS	Recepimento aggiornamento studio geologico in adeguamento al PGRA e studio invarianza idraulica	0,00	0,00	0,00	0,00
3.5	PdS	Aggiornamento cartografia	0,00	0,00	0,00	0,00
3.6	PdS	Riduzione area a Parcheggio pubblico	0,00	<del>63,65</del> 0,00	0,00	-63,35
4	PdS	Modifica alle NTA				
5.1	PdR	Stralcio di aree da zona B2 residenziale-Colpiano	0,00	0,00	-3,16	-39,50
5.2	PdR	Trasformazione area turistico alberghiera in zona residenziale-Marone	0,00	0,00	-7,98	-224,70
5.3	PdR	Recepimento aggiornamento studio geologico in adeguamento al PGRA e studio Invarianza Idraulica	0,00	0,00	0,00	0,00
5.4	PdR	Recepimento Ambiti Agricoli Strategici del PTCP (tavola pr1)	0,00	0,00	0,00	0,00
5.5	PdR	Aggiornamento cartografia	0,00	0,00	0,00	0,00
6	PdR	Modifica alle NTA	0,00	0,00	0,00	0,00
7	PdS-PdR	Aggiornamento studio e progetto di Rete Ecologica	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>466</b>	<b>466</b>	<b>-18,99</b>	<b>-4.593,80</b>
			<b>BES = 0,00</b>			



## **UTILIZZO di SUOLO AGRICOLO DELLA VARIANTE 4/2020 - BES**

---

La valutazione circa l'utilizzo/restituzione di suolo agricolo riportato nella tabella riassuntiva riguarda il bilanciamento complessivo (relativo cioè al DdP, PdS e PdR) di ambiti consolidati e AdT sottoposti a variante.

**Nel complesso la variante proposta definisce un BES pari a 0,00 ~~una restituzione di suolo agricolo per complessivi~~ ..... mq 403,00 ~~mq 466,65~~**

## **CONSUMO DI SUOLO DGR 411/2018 "Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R.31/2014**

---

L'attuale calcolo del Consumo di suolo di PGT vigente è definito ai sensi dell'art.141 dell'allora vigente PTCP.

Si procede quindi ad aggiornare la documentazione/elaborati di PGT alla normativa ora vigente con le seguenti specifiche: la Variante in esame non adegua i propri contenuti al PTR vigente: non vengono recepiti i criteri e gli indirizzi del Piano Regionale, ma la Variante fa proprie le definizioni e le modalità definite dalla DGR 411/2018 "Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R.31/2014 - Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" capitolo 4.2 "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto".

Pertanto, ai fini di verificare l'adeguamento della Variante n.4/2020 alla LR 31/2014, quantomeno in merito alle nuove definizioni introdotte con la DGR 411/2018 per urbanizzato-urbanizzabile-agricolo/naturale, è stato prodotto uno specifico elaborato del DdP tavola Dp10 "Carta del Consumo di suolo – scala 1:5000" in cui viene messa a confronto la situazione comunale al dicembre 2014 e odierna (in seguito all'introduzione delle varianti in esame) secondo le tre macro voci:

- 1.superficie urbanizzata
- 2.superficie urbanizzabile
- 3.superficie agricola o naturale

I dati quantitativi di ogni ambito vengono riportati in forma tabellare attraverso due tabelle omologhe che consentono un confronto delle superfici delle singole aree nell'intervallo temporale preso in esame. Da queste tabelle si evidenzia un quadro di fatto inalterato se non per l'introduzione di un nuovo ambito a servizi (parcheggio pubblico-poligono 36) pari a mq 649.

2014 - PGT AL 2/12/2014			2022 - VARIANTE 4-2020			
	SUPERFICIE URBANIZZATA	SUPERFICIE URBANIZZABILE	SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE REINTERPRETATA	SUPERFICIE URBANIZZATA	SUPERFICIE URBANIZZABILE	SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE REINTERPRETATA (2014)
1	730.198,00	1.003,00	3.132,00	730.198,00	1.003,00	3.132,00
2	71.228,00	3.612,00	4.908,00	71.228,00	3.612,00	4.908,00
3	3.485,00	2.568,00	4.717,00	3.485,00	2.568,00	4.717,00
4	10.892,00	305,00	3.511,00	10.892,00	305,00	3.511,00
5	1.777,00	3.133,00	3.742,00	1.777,00	3.133,00	3.742,00
6	6.994,00	569,00	2.816,00	6.994,00	569,00	2.816,00
7	30.358,00	4.031,00		30.358,00	4.031,00	
8	114.324,00	949,00		114.324,00	949,00	
9	1.903,00	880,00		1.903,00	880,00	
10		925,00			925,00	
11		2.937,00			2.937,00	
12		649,00			649,00	
13		702,00			702,00	
14		379,00			379,00	
15		518,00			518,00	
16		2.770,00			2.770,00	
17		1.807,00			1.807,00	
18		839,00			839,00	
19		920,00			920,00	
20		2.803,00			2.803,00	
21		5.930,00			5.930,00	
22		3.773,00			3.773,00	
23		3.512,00			3.512,00	
24		587,00			587,00	
25		1.568,00			1.568,00	
26		3.008,00			3.008,00	
27		426,00			426,00	
28		580,00			580,00	
29		1.352,00			1.352,00	
30		445,00			445,00	
31		2.621,00			2.621,00	
32		11.346,00			11.346,00	
33		1.066,00			1.066,00	
34		2.169,00			2.169,00	
35		289,00			289,00	
36					<b>649,00</b>	<b>-649,00</b>
	<b>971.159,00</b>	<b>70.971,00</b>	<b>22.826,00</b>	<b>971.159,00</b>	<b>71.620,00</b>	<b>22.177,00</b>
	<b>971.159,00</b>	<b>70.971,00</b>		<b>971.159,00</b>	<b>71.620,00</b>	

Rispetto al precedente elaborato di PGT relativo al consumo di suolo si rilevano le seguenti modifiche derivanti dalla reinterpretazione di "urbanizzato-urbanizzabile-agricolo/naturale" (come da legenda tavola Dd 10 "Carta del Consumo di Suolo"):

- vengono incluse nell'"urbanizzato" alcuni tratti di strade sovracomunali, le aree di cava, gli Ambiti di Trasformazione già convenzionati, tutti i lotti liberi del Piano dei Servizi e del Piano delle regole inclusi nel TUC di superficie inferiore a mq 2500, le aree cimiteriali e relative fasce di rispetto;
- vengono incluse nella categoria "urbanizzabile", oltre agli ADT del Documento di Piano, tutte le aree libere del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole di superfici superiore a mq 2500;
- vengono individuate come aree agricole/naturali le aree "Verde pubblico" di superficie superiore a mq 2500;

I dati raccolti ci consentono di verificare il Bilancio Ecologico della Variante 4/2020 rispetto al dicembre 2014 come da capitolo 2 comma 13 del "Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR31/2014 – CRITERI".

In accoglimento dei pareri della Provincia in sede di valutazione della compatibilità della Variante al PTCP si procede a rettificare la superficie della nuova area da destinare a Parcheggio pubblico in località Grumello e a stralciare parte di area dall'AdT ARC3 (in accoglimento di osservazione di privato cittadino): gli stralci introdotti consentono di

eliminare il consumo di suolo di mq 646 evidenziato nell'elaborato DP 10 "Carta del Consumo di suolo".

In seguito a queste rettifiche le tabelle di raffronto 2014/2022 per "Superficie urbanizzata-superficie urbanizzabile-superficie agricola/naturale" evidenziano un consumo di suolo pari a zero.

2014 - PGT AL 2014		
<u>971.159,00</u> mq		totale superficie urbanizzata
<u>70.971,00</u> mq		totale superficie urbanizzabile
<u>22.826,00</u> mq		totale superficie agricola o naturale da Piano dei Servizi e da Piano delle Regole
2022 - PGT AL 2022 (VARIANTE 4-2020)		
<u>971.159,00</u> mq		totale superficie urbanizzata
<u>70.971,00</u> mq		totale superficie urbanizzabile
<u>22.826,00</u> mq		totale superficie agricola o naturale da Piano dei Servizi e da Piano delle Regole
<u>0,00</u> mq		Bilancio Ecologico del Suolo BES (T0 - T1)

## IL POTENZIALE TEORICO DEL PIANO con VARIANTE 4/2020

Le analisi di seguito riportate riguardano il calcolo della potenzialità edificatoria (nuovi abitanti) prevista dal PGT vigente ed in seguito alla variante 4/2020 ottenuta sommando al valore degli abitanti presenti, il volume derivante dai lotti liberi e dalle nuove aree di espansione.

I risultati del dimensionamento del PGT vigente (come desunto dalla Relazione Illustrativa del Documento di Piano approvato) sottoposto a successive varianti, sono i seguenti:

### POTENZIALE TEORICO DEL PGT

<b>Abitanti al</b> dicembre 2008 (DdP vigente del 2009)	n. abitanti	<b>3.275,00</b>
<b>Potenziale degli ambiti di trasformazione:</b>		
<u>ambiti residenziali soggetti a Piano Attuativo It = 0.15</u>		
mq 4.031,00 x 0,15 x h 3,0 m = mc 1.813,95/150mc/ab	n. abitanti	12,09
<u>ambiti residenziali soggetti a Piano Attuativo It = 0.20</u>		
mq 26.507,95 x 0,20 x h3,0 m = mc 15.904,77/150mc/ab	n. abitanti	106,03

<u>ambiti residenziali soggetti a Piano Attuativo It = 0.25</u>			
mq 1.807,95 x 0,25 x h 3,0 m = mc 1.355,96/150mc/ab	n. abitanti		9,03
<u>ambiti residenziali soggetti a Piano Attuativo It = 0.27</u>			
mq 3.773,15 x 0,27 x h 3,0 m = mc 3.056,25/150mc/ab	n. abitanti		20,38
modifiche da VARIANTE n.1/2013	n. abitanti		-14,88
<u>ambiti soggetti a PII</u>			
mq 1.288,75 x 0,3 x h 3,0 m = mc 1.159,88/150mc/ab	n. abitanti		7,73
<u>ambiti residenziali soggetti a convenzionamento It = 0,16</u>			
mq 8.303,25 x 0,16 x h 3,0 m = mc 3.985,56/150mc/ab	n. abitanti		26,57
modifiche da VARIANTE n.1/2013	n. abitanti		9,68
modifiche da <b>VARIANTE 4/2020</b>	n. abitanti		<del>-17,49</del>
			<b>-18,99</b>
<hr/>			
Abitanti teorici	n. abitanti		<b>176,63</b>
Abitanti teorici	<del>n. abitanti</del>		<del>159,14</del>
	n. abitanti		<b>157,64</b>
<b>ambiti soggetti a PII di riqualificazione</b>			
<u>ambito PII ru1 (si ipotizza il volume residenziale pari al 50% del V ammissibile)</u>			
<del>mc 6.000/150mc/ab</del> (eliminato da Variante 3/2017)	<del>n. abitanti</del>		<del>40,00</del>
<u>ambito PII ru2</u>			
mc 7.500/150mc/ab	n. abitanti		50,00
<u>ambito PII ru3</u>			
mq 2.558,10 x 0,25 x h 3,0 m = mc 1.918,57/150mc/ab	n. abitanti		12,79
<hr/>			
Abitanti teorici	n. abitanti		<b>62,79</b>
<b>ambiti soggetti a Ristrutturazione edilizia</b>			
ARE1 introdotto da VARIANTE n.3/2017:			
quota Residenza mc 1.400/150=	n. abitanti		9,33
quota Turistico alberghiero			
<u>(si ipotizza il volume residenziale pari al 50% del V ammissibile)</u>			
mc 2.650*50%= 1.325/150=	n. abitanti		8,83
<b>Potenziale dei lotti liberi zone B1</b>			
mq 19.447,95 x 0,16 x h3,0 m = mc 9.335,02/150mc/ab	n. abitanti		62,23
<b>Potenziale dei lotti liberi zone B2</b>			
mq 11.933,60 X 0,4 x h3,0 m = mc 14.320,32/150mc/ab	n. abitanti		95,47
<b>Potenziale dei lotti liberi zone B1-B2</b>			
Modifiche da VARIANTE n.1/2013	n. abitanti		12,67
<b>Potenziale a Volumetria Definita</b>			
Via Europa	mc	2.232,00/100	n. abitanti
			22,32

Via Borgonuovo	mc	8.083,80/100	n. abitanti	80,83
Via Matteotti (PII)	mc	2.450,00/100	n. abitanti	24,50
Via Foppe	mc	3.092,40/100	n. abitanti	30,92
Abitanti teorici			n. abitanti	<b>158,57</b>

<b>Abitanti 3.275 + 157,64 + 62,79 + 158,57 = 3.654</b>	<b>n. abitanti 3.654</b>
---	--------------------------

Nessuna modifica viene apportata agli Ambiti Produttivi di PGT.

### **DOTAZIONE DI SERVIZI DEL PGT CON VARIANTE 4/2020**

Il presente paragrafo analizza le modifiche che la variante n.4/2020 in esame definisce all'interno del Piano dei Servizi in termini di dotazione di aree pubbliche e di interesse pubblico.

#### DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI

La variante n.4/2020 in analisi propone variazioni a carico dei servizi esistenti e di progetto. Nello specifico facendo riferimento alla dotazione di servizi prevista dal PGT vigente si evince che:

- la capacità insediativa teorica residenziale, individuata nella relazione generale del PGT pari a 3.875 abitanti è supportata da una dotazione di standard di 34,26 mq./ab definita sia dalle aree per servizi già realizzati che dalle aree di progetto individuate dal PGT approvato per complessivi mq 132.781,50.
- la variante n.1/2013 ha apportato una variazione in negativo dello standard vigente all'interno degli ambiti residenziali per mq 2.044 portando la dotazione di servizi a mq 130.737,50.
- la variante n.3/2017 ha ulteriormente modificato la dotazione di servizi sul territorio comunale arrivando ad un assetto pari a mq 130.485,5.

La presente variante introduce una riduzione dei servizi per mq 4.593,80 portando la <b>dotazione complessiva comunale a mq 125.892.</b>
--

La variante 4/2020 in analisi propone un potenziale teorico complessivo di 3.654 abitanti con una dotazione di servizi pari a 34,45 mq/abitante.

## MODIFICA AGLI ELABORATI DI PIANO

Gli atti che compongono il Piano di Governo del Territorio vengono modificati dalla Variante 4/2020 con l'introduzione di integrazioni/variazioni che riguardano sia gli elaborati grafici che l'apparato normativo. Si riporta di seguito l'elenco degli elaborati di PGT con evidenziata la documentazione che costituisce la Variante 4/2020 come specificato dalla seguente legenda:

nuovi elaborati di variante	abcd
elaborati di PGT modificati dalla variante	abcd
elaborati di Documento di Piano di PGT confermato variante	abcd
elaborati modificati in accoglimento pareri II VAS	abcd
elaborati di PGT non modificati dalla variante	abcd
elaborati di PGT eliminati dalla variante	abcd

### ELENCO ELABORATI

#### relazione illustrativa di Variante

individuazione delle varianti ..... 1:5.000

#### DP DOCUMENTO DI PIANO

##### allegati

dp a	RELAZIONE
dp b	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dp c	SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
dp d	IMPATTI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SUL SISTEMA AGRICOLO

##### elaborati grafici

dp 1	corografia	1:25.000
dp 1a	previsioni dei comuni contermini	1:10.000
dp 2	mappatura richieste cittadini	1 : 5.000
dp 3.1	adeguamento PTR: riferimenti cartografici ed elementi in ambito comunale	1:300.000
dp 3.2	adeguamento PTR: elementi di tutela del lago d'Iseo	1:75.000
dp 3a	carta condivisa del paesaggio: inquadramento paesistico territoriale P.T.C.P. Tavola Paesistica Tavola di struttura	1:25.000 - 1:50.000
dp 3b	carta condivisa del paesaggio: inquadramento paesistico territoriale P.T.C.P. Tavola Viabilità - Rete Ecologica - S.U.S.	1:25.000
dp 3c	carta condivisa del paesaggio: componenti del paesaggio fisico, naturale, agrario e dell'antropizzazione culturale	1: 5.000
dp 3d	carta condivisa del paesaggio: capacità d'uso del suolo	1: 5.000
dp 3e	carta condivisa del paesaggio: componenti del paesaggio storico culturale	1: 5.000
dp 3f	carta condivisa del paesaggio: componenti del paesaggio urbano	1: 5.000
dp 3g	carta condivisa del paesaggio: valore agro-forestale e paesistico - ambientale dei suoli	1: 5.000
dp 3h	carta condivisa del paesaggio: componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio - visualità	1: 5.000
dp 3i	carta delle sensibilità paesaggistiche dei luoghi	1: 5.000
dp 4	sistema delle infrastrutture	1: 5.000

<b>dp 5a</b>	sistema del trasporto pubblico Marone Collepiano Pregasso Vesto .....	1: 2.000
<b>dp 5b</b>	sistema del trasporto pubblico Vello .....	1: 2.000
<b>dp 6</b>	vincoli amministrativi e ambientali.....	1:5.000/10.000
<b>dp 7</b>	individuazione e classificazione ambiti di trasformazione .....	1: 5.000
<b>dp 8a</b>	dimensionamento del piano: superfici e dimensionamento ambiti- Marone Collepiano Pregasso Vesto .....	1: 2.000
<b>dp 8b</b>	dimensionamento del piano: superfici e dimensionamento ambiti Vello	1: 2.000
<b>dp 9a</b>	dimensionamento del piano: ambiti consolidati pregressi aggiuntivi- Marone Collepiano Pregasso Vesto .....	1: 2.000
<b>dp 9b</b>	dimensionamento del piano: ambiti consolidati pregressi- aggiuntivi Vello.....	1: 2.000
<b>dp 10a</b>	dimensionamento del piano: consumo del suolo Marone Collepiano Pregasso Vesto .....	1: 2.000
<b>dp 10b</b>	dimensionamento del piano: consumo del suolo Vello .....	1: 2.000
<b>dp 11</b>	tavola delle previsioni di piano .....	1:10.000

## PS PIANO DEI SERVIZI

### *allegati*

#### **ps b** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### *elaborati grafici*

<b>ps 1</b>	servizi esistenti e di progetto, verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato .....	1: 5.000
<b>ps 2a</b>	servizi esistenti e di progetto, verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato Marone Collepiano Pregasso Vesto .	1: 2.000
<b>ps 2b</b>	servizi esistenti e di progetto, verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato Vello .....	1: 2.000
<b>ps 5</b>	elementi di RER e REP.....	1:10.000/50.000

## PR PIANO DELLE REGOLE

### *allegati*

#### **pr b** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### **pr c** RELAZIONE ILLUSTRATIVA “STUDIO E PROGETTO RETE ECOLOGICA COMUNALE”

### *elaborati grafici*

<b>pr 1</b>	azonamento .....	1: 5.000
<b>pr 2a</b>	azonamento Marone Collepiano Pregasso Vesto .....	1: 2.000
<b>pr 2b</b>	azonamento Vello .....	1: 2.000
<b>pr 5</b>	progetto di rete ecologica comunale.....	1: 5.000

## VAS VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**vas** SCOPING

**vas** RAPPORTO AMBIENTALE

**vas** SINTESI NON TECNICA

esine, giugno 2022

I Tecnici estensori