

Regione Lombardia - Provincia di Brescia

Comune di CETO

via Marconi, 8 - 25040 - Ceto (Bs) - t 0364/434018 - f 0364/434418 - info@comune.ceto.bs.it



ADOTTATO dal Consiglio Comunale con
Delibera n. 15 del 09/05/2014;
APPROVATO dal Consiglio Comunale con
Delibera n. 39 del 30/12/2014;

il Responsabile del procedimento

Geom. Lorenzo Gari

il Sindaco

Marina Lanzetti

Ing. Luca Campana

Via Achille Papa, 36 - 25128 Brescia
Tel. 030/2005886 - e-mail: campana@studiocrb.it



PIANO di GOVERNO del TERRITORIO - VAR 1

Relazione illustrativa 1° Variante

Data ottobre 2023

**PGT
01**

1. PREMESSA

2. ISTANZE PERVENUTE

3. MODIFICHE AL PIANO DELLE REGOLE

3.1 Modifiche alla cartografia

3.2 Modifiche alle Norme Tecniche Attuative

4. MODIFICHE AL PIANO DEI SERVIZI

4.1 Modifiche alla cartografia

4.2 Modifiche alle Norme Tecniche Attuative

5. DIMENSIONAMENTO DI PIANO

1. PREMESSA

Il comune di Ceto è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 30/12/2014 e successiva pubblicazione sul B.U.R.L. per la sua piena applicazione.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 104 del 18/11/2020 è stato avviato il procedimento per la redazione della prima variante parziale urbanistica al PGT con contestuale avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (-VAS- ai sensi della D.G.R. 25/07/2012 n° IX/3836 e smi), con l'individuazione dell'Autorità Procedente e dell'Autorità Competente;

Con avviso di avvio del procedimento, del novembre 2020, relativo alla redazione della prima variante parziale al PGT e relativa procedura di VAS, si invitava chiunque ne avesse interesse a presentare suggerimenti e proposte relativi al futuro assetto territoriale;

La variante parziale è finalizzata all'aggiornamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi riprendendo e riproponendo anche gli obiettivi strategici individuati nel documento di piano in tema di valorizzazione e potenziamento delle strutture di accesso alla Riserva delle incisioni rupestri ed in particolare:

- All'aggiornamento, modifica e/o specificazioni e/o chiarimenti delle norme contenute in alcuni articoli delle N.T.A. del Piano delle Regole;
- all'aggiornamento normativo e cartografico del Piano dei Servizi;
- alla correzione di alcuni errori materiali;
- alla trasformazione di minime porzioni di tessuto urbano consolidato;
- al cambio di destinazione d'uso di ambito produttivo dismesso, presente nel tessuto urbano consolidato, in ambito soggetto a progetto speciale di interesse pubblico a ricaduta sovracomunale strettamente collegato alla promozione dei siti UNESCO presenti nel territorio comunale;
- alla modifica cartografica;
- all'aggiornamento cartografico degli shape file secondo procedura regionale vigente.
- all'adeguamento degli strumenti urbanistici e recepimento alle nuove normative sopravvenute in materia di sismicità, alluvioni, difesa del suolo, consumo di suolo e d'igiene.

In linea generale, gli obiettivi posti nel PGT vigente rimangono inalterati, i contenuti non modificano e non alterano la conformità del PGT rispetto agli strumenti di pianificazione sovracomunale e non sono previsti interventi infrastrutturali invasivi sul territorio. Gli interventi

non variano l'impatto sull'ambiente circostante rispetto a quanto previsto dal PGT (aria, acquedotto e rete fognaria, suolo, rumore).

Nella presente relazione, si riportano le principali motivazioni che hanno determinato le scelte dell'Amministrazione Comunale di Ceto per ciascuna variazione e le informazioni ad esse relative.

La variante parziale n°1 al PGT è costituita dai seguenti elaborati e documenti:

DOCUMENTI	
Documento preliminare: Verifica assoggettabilità VAS	-
Esclusione della valutazione d'incidenza: Screening semplificato	-
V1_NTA Norme tecniche di attuazione PdR-PdS-DP comparate	-
V1_PGT01 Relazione illustrativa 1° Variante	-
V1_NTA Norme tecniche di attuazione PdR-PdS-DP 1° Variante	-
PIANO DELLE REGOLE	
V1_PdR_1 Carta della disciplina delle aree	1:2000
V1_PdR_2a Carta della disciplina delle aree	1:5000
V1_PdR_2c Istanze a seguito dell'avvio del procedimento di 1° Variante	1:5000
PIANO DEI SERVIZI	
V1_PdS_1 Servizi esistenti e di progetto	1:2000

Ndr: I documenti sopra elencati annullano e sostituiscono i pari numero del PGT in vigore e l'elaborato annulla e sostituisce quello in vigore, nel caso di nuova numerazione il documento integra quelli esistenti.

2. ISTANZE PERVENUTE

Nello spirito formativo e conformativo della L.r. 12/05 e s.m.i. che fonda le proprie basi sul principio di trasparenza, sussidiarietà, partecipazione ed informazione a tutti i cittadini interessati, si è promosso un dialogo aperto con gli abitanti di Ceto al fine di poter cogliere eventuali suggerimenti e/o indicazioni al fine di razionalizzare ed ottimizzare lo strumento urbanistico di cui è dotato il comune.

Le istanze pervenute e prese in considerazione sono in totale 6:

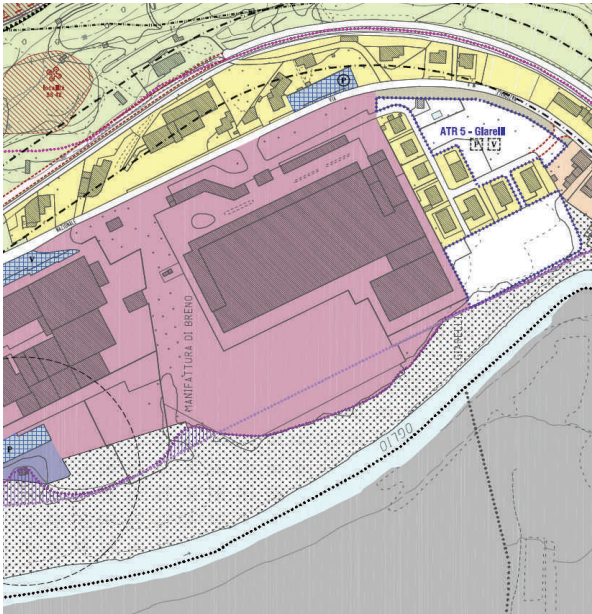
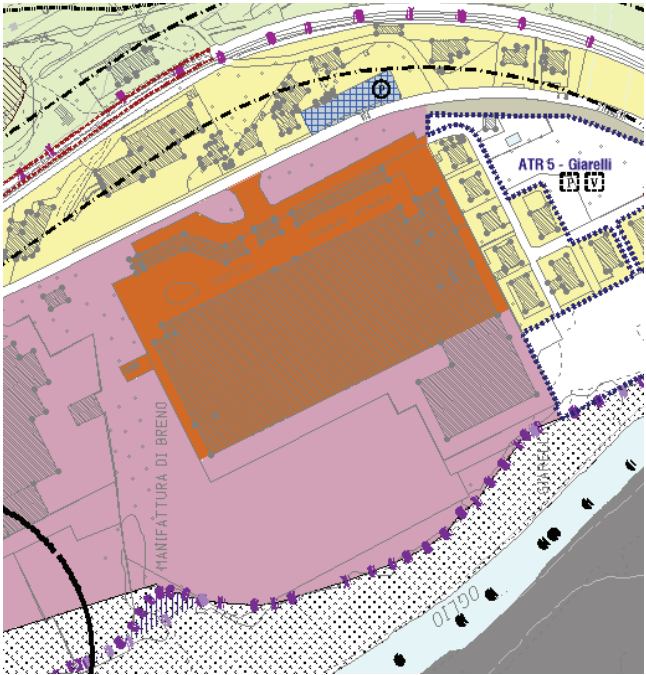
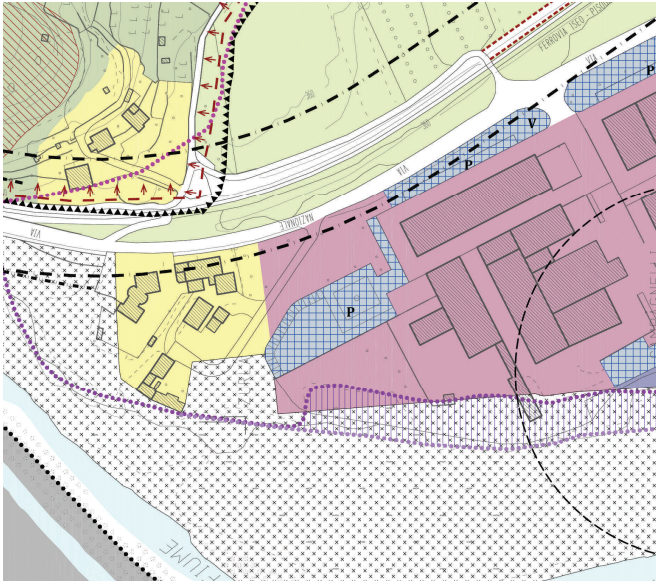
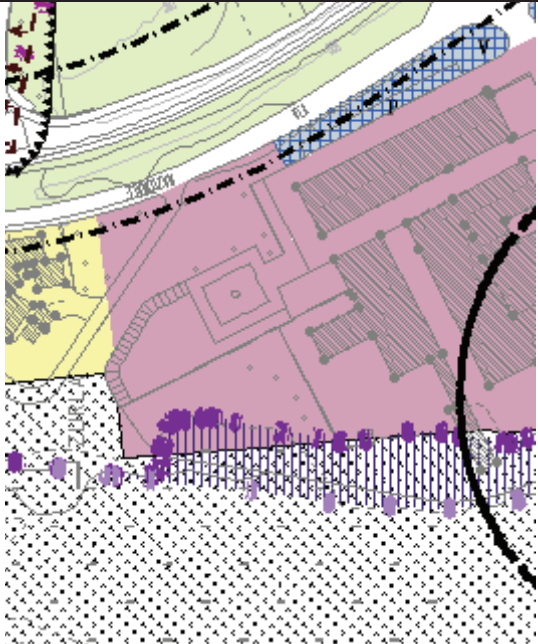
ELENCO DELLE RICHIESTE PERVENUTE					
PIANO DELLE REGOLE - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO					
N	RICHIEDENTE	DATA PROTOCOLLO	INDIRIZZO	FOGLIO MAPPALE	SINTESI RICHIESTA
1	Metal Camuna s.r.l.	n. 6465 07/10/2020	Loc. Campagnelli Via Nazionale	Fg. 2 Mapp. 4883/p – 4885 – 726 – 727 – 5140 – 4887 – 4889 – 4602 – 4601 – 5141 – 4604 – 1405/p - 4613 Superficie di circa mq 1.740	Acquisto dell'area comunale a destinazione parcheggi pubblici e trasformazione in ambito industriale esistente D1 ACCOLTA
2	Crotti Gloria	n. 10533 21/12/2020	Loc. Badetto Via Marcolini	Fg. 1 Mapp. 2633 – 2635 - 2648	Classificare i terreni in zona agricola o similare NON ACCOLTA
3	Ente Riserva Naturale Incisioni Rupestri di Ceto Cimbergo e Paspardo e Museo della Riserva- Regione Lombardia	n. 259 16/01/2021	-	Riserva Naturale Incisioni Rupestri di Ceto Cimbergo e Paspardo	Recepimento nuovo Piano della Riserva Naturale Incisioni Rupestri di Ceto Cimbergo e Paspardo approvato con D.G.R. Regione Lombardia del 9/11/2020 n. XI/3802 pubblicato sul BURL serio SO n. 47 del 16/11/2020 ACCOLTA
4	Gasparini Bortolo	n. 1592 10/03/2021	Via Rivea	Fg. 121 mapp. 5818 Superficie di circa mq. 2068	Trasformazione in area edificabile NON ACCOLTA
A	Comune di Ceto	-	Via Nazionale	Fg. 2 Mapp. 683	Trasformazione di un ambito produttivo dismesso in ambito destinato a servizi "Ex Manifatture di Breno" ACCOLTA
B	Comune di Ceto	-	-	-	Recepimenti, adeguamenti, modifiche, correzioni, integrazioni degli aspetti normativi ACCOLTA

Tutte le richieste sono state valutate e discusse determinando l'interferenza con elementi di sensibilità e criticità ambientale.

3. MODIFICHE AL PIANO DELLE REGOLE

3.1 Modifiche alla cartografia

Per alcuni ambiti sono proposte modifiche alla destinazione d'uso attuale e per i quali di seguito si riportano le modifiche riportate.

SCHEDA TECNICA A.P.S.	
DESTINAZIONE NEL PGT APPROVATO	DESTINAZIONE NELLA VARIANTE N°1
	
	

Le modifiche apportate al Piano delle Regole sono recepite anche nel Piano dei Servizi.

3.2 Modifiche alle Norme Tecniche Attuative

Le modifiche apportate sono aggiornamenti e correzioni e mantengono inalterata la sostanza e l'impianto delle Norme. Viene inserita la corretta definizione degli interventi edilizi ai sensi del DPR 380/2001 e smi, i riferimenti e gli adeguamenti alle leggi regionali n°31/2014 , n°18/2019,n°7/2017,n° 33/2015 nonché alla nuova normativa regionale in tema di regolamento edilizio comunale.

Gli articoli variati e/o aggiunti sono in particolare:

- Nuovo art. 8 bis "Tipi di intervento"
- Modifiche all'art. 9 "Mutamenti della destinazione d'uso"
- Modifiche all'art. 13 "Prevenzione rischio gas radon"
- Modifiche all'art. 16 "Strumenti di attuazione del Piano"
- Modifiche all'art. 20 "Norme generali per gli ambienti produttivi"
- Modifiche all'art. 22 "Categorie di intervento"
- Modifiche all'art. 26 "Ambito residenziale semi-intensivo esistente (B1)"
- Nuovo art. 32 bis "Ambiti soggetti a Progetti Speciali (APS)"
- Nuovo art. 32 ter "Ambito produttivo D4 soggetto a P.C.C."
- Modifiche all'art. 34 "Area agricola comune (E1)"
- Modifiche all'art. 36 "Area interna al Parco regionale dell'Adamello (E2)"
- Nuovo art. 41 bis "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale"
- Nuovo art. 41 tris "Recepimento Studio Geologico e le fasce di tutela del Reticolo Principale"
- Modifiche all'art. 48 "Reticolo idrico minore"
- Modifiche all'art. 52 "Aree e siti di interesse archeologico"
- Nuovo art. 52 bis "Recepimento norme nuovo Piano Riserva Naturale Incisioni Rupestri"
- Modifiche all'art. 55 "Criteri localizzativi e modalità attuative"
- Nuovo art. 58 "Recepimenti normativi"
- Nuovo art. 59 "Relazione ambientale per interventi preventivi"
- Nuovo art. 60 "Antenne telecomunicazioni"
- Nuovo art. 61 "Separazione acque bianche e nere"

4. MODIFICHE AL PIANO DEI SERVIZI

4.1 Modifiche alla cartografia

La variante al piano dei servizi integra e mantiene pressochè inalterata la sostanza del Piano e delle Norme ad eccezione di due ambiti che di seguito vengono graficamente illustrati riassumendo le principali modifiche.

SCHEDA TECNICA	
DESTINAZIONE NEL PGT APPROVATO	DESTINAZIONE NELLA VARIANTE N°1
DESTINAZIONE NEL PGT APPROVATO	DESTINAZIONE NELLA VARIANTE N°1

In termini di attrezzature e servizi è utile riportare le previsioni del vigente PGT che così prevede:

"..... allo stato attuale l'offerta complessiva di aree per servizi che partecipano alla determinazione della dotazione ammonta a 77.515 mq, così suddivisi:

- attrezzature collettive (esclusi cimiteri) 1.367 mq*
- attrezzature per l'istruzione 4.073 mq*
- attrezzature religiose 7.978 mq*
- attrezzature sportive 35.750 mq*
- aree a verde 7.195 mq*
- parcheggi 21.152 mq.*

La popolazione assunta a base di calcolo nel 2014 era pari a 1.936 residenti (dato ISTAT a fine 2012)

La dotazione per i residenti risultava quindi pari a:

$$77.515 / 1.936 = 40,0 \text{ mq/ab.} > 18 \text{ mq/ab.}$$

evidenziando un ottimo rapporto pro-capite per aree per servizi (ben superiore al minimo prescritto dalla L.R.12/05).

Alla predetta dotazione di aree per servizi esistenti/attrezzate, vanno aggiunte le aree già disponibili ma non ancora attrezzate, che porta il valore a 96.107 mq..

Le previsioni del vigente Piano comprendono:

A- acquisizioni/realizzazioni in aree esterne ai piani attuativi ovvero:

aree destinate a verde, per un totale di 31.755 mq;

aree destinate a parcheggio, per un totale di 3.933 mq;

aree per l'istruzione, per un totale di 1.959 mq.

B- acquisizioni interne ai piani attuativi (si considera la dotazione minima, per la quale non è prevista la possibilità di monetizzazione) ovvero:

Ambiti di Trasformazione del DdP = 9.264 mq

Pertanto il totale delle aree a servizi individuate (sempre escludendo i cimiteri) ammonta a:

$$\text{Aree per servizi} = 96.107 + 31.755 + 3.933 + 1.959 + 9.264 = 143.018 \text{ mq}$$

La capacità insediativa stimata dal Documento di Piano vigente ammonta a:

$$\text{Capacità insediativa} = \text{Residenti } 1.936 + 902 = 2.838 \text{ ab.}$$

e la dotazione complessiva risulta quindi

$$\text{Dotazione} = 143.018 / 2.838 = 50,4 \text{ mq/ab} \quad \text{.....}"$$

La presente variante parziale al vigente PGT prevede un ulteriore incremento delle superfici a servizio della collettività attraverso la riconversione del polo produttivo dismesso ex Manifatture

di Breno in via Nazionale che consentirebbe la restituzione di circa 30.000 mq per attrezzature e servizi di pubblica utilità, mentre verrebbero ridotti per 1740 mq circa gli spazi ora destinati a parcheggio nell'area attigua alla Metal Camuna. Il saldo attivo risulterebbe pertanto di mq 28.260 che aggiunti ai mq. 143.018 darebbero un totale complessivo di mq. 171.278 per attrezzature e servizi (pari a 60.35 mq/ab.) per il comune di Ceto.

4.2 Modifiche alle Norme Tecniche Attuative

Le modifiche apportate sono aggiornamenti e correzioni e mantengono inalterata la sostanza e l'impianto delle Norme.

Gli articoli variati sono:

- Modifiche all'art. 3 "Valore ed efficacia degli elaborati"
- Modifiche all'art. 9 "Definizioni, parametri e indici"

5. DIMENSIONAMENTO DI PIANO

La tabella seguente riporta fedelmente i dati riferiti al PGT vigente che viene sostanzialmente confermato nella presente variante parziale al piano delle regole ed al piano dei servizi.

Tabella OBIETTIVI QUANTITATIVI: bilancio edificabilità di P.G.T.

CONFERMATI

	Aree [mq]	Edificabilità Vol. [mc] Slp [mq]	
Completamenti del P.d.R.			
- previsioni non attuate del P.R.G. riconfermate dal P.G.T.	79.463	56.571	23.444
- nuove previsioni del P.G.T.	4.403	3.319	1.314
Ambiti di trasformazione residenziali del D.d.P.			
- previsioni non attuate del P.R.G. riconfermate dal P.G.T.	95.348	69.735	
- nuove previsioni del P.G.T.	11.285	5.643	
Obiettivi quantitativi di Piano	190.499	135.268	24.758

La corrispondente popolazione massima insediabile risulta pari a 902 ab., considerando per ogni abitante 150 mc.

Attuando le modifiche illustrate nei paragrafi precedenti al piano delle regole ed al piano dei servizi, gli ambiti di trasformazione sono stati confermati e non comportano, rispetto al PGT vigente, modifiche in termini di dimensionamento di piano.

Come si osserva, la variante parziale in esame non prevede nuovo consumo di suolo, ma restituisce superfici alla zona agricola.