

# COMUNE DI ZONE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

<b>COMMITTENTE</b>	COMUNE DI ZONE Via M. Guglielmo 42, tel. 030-9870083 fax. 030-9880167 C.F. 00841790173 - P.I. 00841790173 e-mail: info@comune.zone.bs.it	
--------------------	--	---

<b>PGT VIGENTE</b> <i>Approvato con D.C.C. n. 11 del 16/07/2012 (Pubblicazione BURL n. 3 del 16/01/2013)</i>	
<b>PROGETTISTI</b>	Arch. Buzzi Silvano di: <b>SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI SRL</b> 25077 Roè Volciano (BS) - via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00
	
<b>RESP. di COMMESSA REFERENTE COLLABORATORI</b>	Ing. Cesare Bertocchi Pian. Francesca Marano \

<b>PRIMA VARIANTE PGT</b> <i>Avvio procedimento con D.G.C. n. 26 del 14/03/2017</i>	
<b>PROGETTISTI</b>	Ing. Bertocchi Cesare  <b>PIANOzero</b> progetti  25081 Bedizzole (BS) - via Palazzo, 5 e-mail: info@pianozeroprogetti.it
<b>RESP. di COMMESSA REFERENTE COLLABORATORI</b>	Dott. Pian. Alessio Rossi \ Dott. Andrea Pasini

<b>DOCUMENTO</b>	<b>PROPOSTA DI RECEPIMENTO DEL PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP</b>	
<b>CO 02</b>		
<b>COMMESSA</b>	<b>DATA</b>	<b>FASE</b>
	<b>Marzo 2019</b>	<b>Approvazione</b>
AI SENSI DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO ELABORATO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DEI PROFESSIONISTI		



COMUNE DI ZONE

*Valutazione di compatibilità con il PTCP della Prima Variante al Piano di Governo del Territorio – PGT*

*adottata con D.C.C. n 27 del 05 novembre 2018*

---



## VALUTAZIONE PTCP

### 6.1.1 SISTEMA AMBIENTALE - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

#### SINTESI PARERE

[omissis ...]

Il giorno 10/09/18 con provvedimento 3362 l'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità procedente, ha decretato:

*"a. di NON ASSOGGETTARE alla procedura di Valutazione Ambientale (VAS) il procedimento della prima Variante al Piano di Governo del Territorio;*

*b. di stabilire che le condizioni e le indicazioni meglio specificate nell'allegato "Pareri e Osservazioni - Controdeduzioni ", facente parte integrante e sostanziale del presente atto, vengano recepite negli elaborati di piano".*

#### PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto.

## VALUTAZIONE PTCP

### 6.1.2 SISTEMA AMBIENTALE - AMBITI A RISCHIO

#### SINTESI PARERE

[omissis ...]

*La documentazione inoltrata è conforme a quanto previsto dalla d.G.R. Lombardia n. IX/2616/11 e s.m.i. in attuazione dell'art. 57 comma I della l. n. 11 marzo 2005 n. 12.*

*La dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dovrà essere parte integrante della Variante di che trattasi.*

*La documentazione presentata non sostituisce le indagini e gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 17 Gennaio 2018 (Aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni") che dovranno essere richieste e valutate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle successive fasi attuative della variante in questione.*

#### PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto dei contenuti del parere demandando le indagini e gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 17 gennaio 2018 alla fase attuativa della variante.



## SINTESI PARERE

In relazione ad aspetti di rischio ambientale, si evidenzia quanto dichiarato dal geologo Carleschi Giovanni nella dichiarazione di asseverazione Allegato 6 alla d.g.r. X/6738 del 19/06/17 a corredo della documentazione di variante:

*"Il sottoscritto ... ASSEVERA la congruità tra i contenuti della Prima Variante al PGT di Zone e:*

- i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del territorio,*
- i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti, purché eventuali interventi derivanti dall'incremento degli indici di zona sul fabbricato già esistente all'interno del perimetro della norma particolare n. 3 ricadente in Area agricola di salvaguardia, non siano realizzati nella parte d'area che rientra nella classe 4 di fattibilità ma nell'area in classe 3 di fattibilità geologica."*

## PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto; per dare maggiore evidenza alle disposizioni del PGT che già introducono le aree in cui non sono possibili trasformazioni, si provvederà ad integrare la norma particolare 3 per dare maggiore evidenza alla condizionalità richiamata.

## VALUTAZIONE PTCP

### 6.1.3 SISTEMA AMBIENTALE - AMBIENTE BIOTICO E RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

## SINTESI PARERE

[omissis ...]

*Si ritiene sia necessaria l'affinazione normativa introducendo, al punto 5. "Disciplina ecologica per la corretta localizzazione e la mitigazione degli ambiti di trasformazione" una specifica che non limiti l'attenzione dovuta agli AdT (per i quali si devono prevedere apposite schede con l'indicazione di mitigazioni e la necessità di verificare anche se siano dovute compensazioni), ma che estenda tale attenzione a tutte le AZIONI di Piano che interessano il PdR e il PdS.*

*Inoltre, si inserisca anche esplicito riferimento alla normativa del PTCP, la quale prevede (in ottemperanza a quella sovraordinata) mitigazioni e compensazioni ecologiche (queste ultime che non sono pertanto facoltà della A.C. se non per la loro dislocazione sul territorio), in relazione agli elementi presenti nel contesto.*

## PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto dei contenuti del parere. L'articolo di riferimento "Indirizzi normativi per la Rete Ecologica Comunale" richiamato in tutti e tre gli atti del PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) sarà integrato al punto 5 con le seguenti disposizioni:

**"5. DISCIPLINA ECOLOGICA PER CORRETTA LOCALIZZAZIONE E LA MITIGAZIONE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE.**

*Gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT e le previsioni di piano che interessano il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi sono assoggettati ad accorgimenti progettuali di tipo ecologico, i quali prevedono la predisposizione di interventi mitigativi per la riduzione delle criticità derivanti dall'inserimento delle opere e per il migliore inserimento paesistico delle stesse secondo le indicazioni dettate dalle NTA del PTCP."*

**SINTESI PARERE**

*Ciò premesso, si rammenta che la Relazione sulla Rete ecologica è parte del Documento di Piano e la Carta della REC è a supporto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.*

*Si provveda pertanto ad aggiornare quanto necessario in fase di approvazione della Variante al PGT, al fine di consentire la sostenibilità ambientale della pianificazione locale del territorio.*

**PROPOSTA DI RECEPIMENTO**

Si recepiscono i contenuti del parere disponendo l'aggiornamento degli elaborati di Piano coerentemente con quanto sopra riportato.

**VALUTAZIONE PTCP**

## 6.2 SISTEMA DEL PAESAGGIO E DEI BENI STORICI

**SINTESI PARERE**

[omissis ...]

Per quanto concerne gli elementi del paesaggio evidenziati e stante il rimando alla formulazione completa degli indirizzi di tutela dell'Allegato I alla Normativa del PTCP, si richiamano le seguenti indicazioni:

Ambiti di elevato valore percettivo (IV.c.1)

Fasce fluviali di corsi idrici principali (I.b.2)

[omissis ...]

Le trasformazioni in fase attuativa saranno accompagnate da una relazione paesistica di contesto finalizzata al miglior inserimento della proposta, tenuto conto delle valenze paesistiche dell'intorno.

**PROPOSTA DI RECEPIMENTO**

Si prende atto declinando tale indirizzo nelle NTA.

**SINTESI PARERE**

Contesto di rilevanza storico-testimoniale (IV.c.2)

[omissis ...]

Relativamente alla variazione V-03, preso atto che si tratta di un ambito di trasformazione del PGT vigente (AdT10) e che il medesimo è riproposto con una superficie territoriale sensibilmente ridotta, si invita, in fase di attuazione, a ridurre per quanto possibile la modifica delle condizioni di percezione dei contesti.

**PROPOSTA DI RECEPIMENTO**

Si prende atto declinando tale indirizzo nella scheda dell'AdT.

**SINTESI PARERE**

Per il sistema paesistico, si riconferma l'opportunità di prevedere per le aree in trasformazione opere di mitigazione degli effetti, quali fasce arboree e arbustive, verso le aree agricole e si richiamano anche le indicazioni di cui al punto 6.1.3 della Relazione Istruttoria redatta per la valutazione di compatibilità con il PTCP della Prima Variante al PGT.

**PROPOSTA DI RECEPIMENTO**

Si prende atto declinando tale indirizzo nelle NTA.

**VALUTAZIONE PTCP**

6.3 SISTEMA RURALE – AMBITI AGRICOLI

**SINTESI PARERE**

Per quanto concerne l'individuazione delle aree agricole del Comune di Zone nel rispetto degli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP (Tav. 5), ai sensi dell'art. 15 comma 5 della Lr 12/05 e dell'art. 76 comma 1 della Normativa sovraordinata, si prende atto che la variante in valutazione non ha compiuto tale ricognizione.

[omissis ...]

L'individuazione degli ambiti agricoli strategici rappresentata nella Tav. 5 del PTCP è pertanto da considerare prevalente sugli atti del PGT fino alla definizione alla scala comunale dei medesimi. Tale ricognizione sarà compiuta su un apposito elaborato grafico del Piano delle Regole in occasione della prossima variante al PGT, come previsto dalla Lr 12/05.

**PROPOSTA DI RECEPIMENTO**

Si prende atto.

**VALUTAZIONE PTCP**

6.4 SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

**SINTESI PARERE**

[omissis ...]

Si prende atto che la Variante in oggetto non ha proposto modifiche all'assetto viario sovraordinato e non ha indagato eventuali ripercussioni sul sistema della viabilità delle variazioni proposte.

Si richiama il parere dirigenziale espresso in sede di valutazione dello strumento urbanistico vigente, Parere n. 1396 del 30/04/12.

**PROPOSTA DI RECEPIMENTO**

Si prende atto.



## VALUTAZIONE PTCP

### 6.5 SISTEMA INSEDIATIVO

#### SINTESI PARERE

Relativamente alla Prima Variante al PGT si prende atto che la stessa, rispetto allo strumento urbanistico vigente, ha proposto sia la riduzione di suolo da consumare già prevista, sia il consumo di suolo di nuove aree. Il saldo indicato nella documentazione della Prima Variante è " -860 mq ".

Per le variazioni **V-16**, **V-17** e **V-18** si sono rilevate criticità, già anticipate in fase di Verifica di assoggettabilità alla VAS e riconfermate durante la presente valutazione.

In particolare per le variazioni **V-16** e **V-17** si rappresenta che le stesse riguardano aree libere ed esterne al TUC del PGT vigente, pertanto si esprimono perplessità sul loro inserimento nel Piano delle Regole.

Inoltre, considerata la collocazione di tali previsioni, si raccomanda in fase di attuazione delle stesse di tenere conto della presenza nelle aree attigue di funzioni già insediate di natura ricettiva (area camper e agriturismo) sia sotto l'aspetto paesistico, sia per quanto concerne gli effetti dell'esercizio dell'attività proposta (deposito, attività all'aperto, cantiere).

Si rimanda a quanto convenuto, in sede di conferenza dei servizi, il giorno 21/02/19.

#### PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si prende atto; si specifica che in accoglimento di specifica osservazione e del suggerimento della Provincia, le aree afferenti le V-16 e V-17 saranno utilizzabili solo quale deposito, non vi saranno possibilità di lavorazione né tantomeno di realizzazione manufatti.

La V-18 attiene a manufatti che sono da ricondurre al Titolo III della LR 12\_2005 ed in tal senso si conferma la loro collocazione nel PdR.

Relativamente alle V-16 e V-17 si è ritenuto introdurre tali varianti all'interno del Piano delle Regole in quanto le loro previsioni non rappresentano strategie di breve corso (quinquennale) o di carattere insediativo impattante sui diversi sistemi urbani della comunità e non necessitano di sistemi infrastrutturali ex novo proprio per la loro collocazione e la loro funzione. La loro previsione consente di far fronte alle necessità di disponibilità di aree per accompagnare le cantierizzazioni che normalmente interessano un agglomerato urbano; la particolare dislocazione del Comune richiede che tali aree siano peraltro in prossimità delle principali vie di comunicazione.



## VALUTAZIONE PTCP

### 6.6 CONFERENZA DEI SERVIZI

## SINTESI PARERE

[omissis ...]

1)

V-04- (DdP)

*Al posto dell'ambito di trasformazione 5 (residenziale) non attuato, una parte (pari a mq 690) viene ricondotta ad Area agricola di salvaguardia come la zona attigua, la parte rimanente ad Area libera da edificare con destinazione prevalentemente residenziale (lotto libero n. 17).*

*La Provincia richiama la definizione di "tessuto urbano consolidato" che la Lr 12/05 prevede all'art. 10 secondo il quale il TUC si compone delle parti di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e il comune rappresenta che la zona è completamente urbanizzata.*

## PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si è ritenuto introdurre tale previsione all'interno del Piano delle Regole in quanto la previsione, per dimensioni e stato di urbanizzazione, vista la riduzione apportata, non rappresenta più strategie di breve corso (quinquennale) o di carattere insediativo impattante sui diversi sistemi urbani della comunità e non necessita di sistemi infrastrutturali ex novo proprio per la sua collocazione. Può trattarsi alla stregua di un lotto di completamento; la definizione del TUC tiene conto di quanto *indicato* dalle disposizioni regionali unitamente alla *lettura del territorio* e del suo stato di urbanizzazione.

In accoglimento di una osservazione l'area viene ulteriormente ridotto.

**SINTESI PARERE**

2)

La variazione V-16 riguarda una porzione di territorio extraurbana, classificata Area agricola di salvaguardia e in parte interessata dalla norma particolare vigente n. 3. Per detto comparto la variante in valutazione propone l'individuazione di una nuova funzione, da disciplinare con l'art. 32 bis Ambiti destinati a deposito ed attività all'aperto - Cantieri di lavoro semipermanenti (PdR).

Anche la variazione V-17 propone di riconoscere come Ambiti destinati a deposito ed attività all'aperto-Cantieri di lavoro semipermanenti un'area extraurbana Area agricola di salvaguardia.

Si prende atto, che per una parte del lotto interessato dalla V-16, in data 26/04/16 è stata chiesta alla Provincia di Brescia un'autorizzazione unica (art. 208 d.lgs 152/06) e un'autorizzazione paesaggistica, per la realizzazione e l'esercizio di un impianto di trattamento rifiuti non pericolosi.

Per tale richiesta il Settore Ambiente, con nota prot. 124283/16 del 23/11/16, ha evidenziato alcune integrazioni documentali necessarie per dare esito all'istanza che ad oggi non sono pervenute, tra queste: una relazione in merito alla viabilità di accesso e un progetto di mitigazione.

Si evidenzia che la nuova classificazione urbanistica Cantieri di lavoro semipermanenti (art. 32 bis NTA PdR) dei due lotti in questione, può costituire una criticità per le attigue destinazioni, agriturismo e area camper; in ordine agli aspetti di rumorosità e inquinamento atmosferico e potenzialmente rispetto alla viabilità nella zona di confluenza con la strada provinciale SP 32.

La Provincia esprime perplessità su siffatte previsioni nel Piano delle Regole.

Il Comune specifica che la norma ha teso introdurre indicazioni afferenti efficaci mitigazioni anche a seguito del confronto emerso in sede di verifica di assoggettabilità a VAS.

**PROPOSTA DI RECEPIMENTO**

Si prende atto; si specifica che in accoglimento di specifica osservazione e del suggerimento della Provincia, le aree afferenti le V-16 e V-17 saranno utilizzabili solo quale deposito, non vi saranno possibilità di lavorazione ne tantomeno di realizzazione manufatti.

Relativamente alle V-16 e V-17 si è ritenuto introdurre tali varianti all'interno del Piano delle Regole in quanto le loro previsioni non rappresentano strategie di breve corso (quinquennale) o di carattere insediativo impattante sui diversi sistemi urbani della comunità e non necessitano di sistemi infrastrutturali ex novo proprio per la loro collocazione e la loro funzione. La loro previsione consente di far fronte alle necessità di disponibilità di aree per accompagnare le cantierizzazioni che normalmente interessano un agglomerato urbano; la particolare dislocazione del Comune richiede che tali aree siano peraltro in prossimità delle principali vie di comunicazione.

**SINTESI PARERE**

3)

La variazione V-18 propone per un'ampia Area agricola di salvaguardia, sulla quale insistono alcuni edifici; la norma particolare 3 è finalizzata ad incrementare gli indici di zona del 20% per la riqualificazione degli edifici esistenti (ad esclusione dell'altezza degli edifici).

Il Comune conferma che tali attività rientrano nel titolo III della l.r: 12/2005.

Considerato che innanzi tutto l'edificabilità nel comparto deve osservare le prescrizioni di natura geologica, si chiede al Comune di verificare che la proposta V-18 sia in linea con la normativa vigente in materia di agriturismi (Lr 31/08- Regolamento Regionale 4/08). Tale normativa, come ha ribadito Regione Lombardia in recenti pareri, indica per gli agriturismi l'utilizzo di locali esistenti non più necessari all'attività agricola e la realizzazione di nuove strutture solo per l'adeguamento tecnico e sanitario dei locali.

L'attività agrituristica può essere svolta dagli imprenditori agricoli utilizzando la propria azienda in



*rapporto di connessione con le attività di silvicoltura e allevamento animali.*

**PROPOSTA DI RECEPIMENTO**

Si prende atto.



## SINTESI PARERE

5)

*La variazione V-21 ovvero il recepimento in cartografia di un servizio pubblico realizzato, l'ampliamento del cimitero in Via Valurbes, non corrisponde solo per il limite a nord a quanto effettivamente edificato.*

*Il comune specifica che provvederà a verificare l'esatta dimensione dell'azonamento rispetto allo stato di fatto.*

## PROPOSTA DI RECEPIMENTO

Si conferma che si provvederà in tal senso.

## VALUTAZIONE PTCP

### 6.7 CONCLUSIONI

## SINTESI PARERE

[omissis ...]

in merito alla Prima Variante al PGT del Comune di Zone, sulla base delle risultanze istruttorie, si propone valutazione favorevole di **compatibilità** con il PTCP **condizionata** al recepimento delle indicazioni/prescrizioni contenute nel parere di compatibilità al PTCP del PGT vigente (parere n. 1396 del 30/04/12), al recepimento degli impegni assunti dal Comune in sede di confronto (Punto 6.6) e delle seguenti prescrizioni e indicazioni:

### Punto 6.1.2 -Ambiti a rischio

La dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (All. 6 alla d.g.r. Lombardia X/6738 del 19/06/17) dovrà essere parte integrante della Variante Generale.

La documentazione presentata non sostituisce le indagini e gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 17 Gennaio 2018 (Aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni") che dovranno essere richiesti e valutati dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle successive fasi attuative della variante in questione.

### Punto 6.1.3 - Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale

*Si ritiene sia necessaria l'affinazione normativa introducendo, al punto 5. "Disciplina ecologica per la corretta localizzazione e la mitigazione degli ambiti di trasformazione" una specifica che non limiti l'attenzione dovuta agli AdT (per i quali si devono prevedere apposite schede con l'indicazione di mitigazioni e la necessità di verificare anche se siano dovute compensazioni), ma che estenda tale attenzione a tutte le AZIONI di Piano che interessano il PdR e il PdS.*

*Inoltre, si inserisca anche esplicito riferimento alla normativa del PTCP, la quale prevede (in ottemperanza a quella sovraordinata) mitigazioni E compensazioni ecologiche (queste ultime che non sono pertanto facoltà della A.C. se non per la loro dislocazione sul territorio), in relazione agli elementi presenti nel contesto.*

*Ciò premesso, si rammenta che la Relazione sulla Rete ecologica è parte del Documento di Piano e la Carta della REC è a supporto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.*

*Si provveda pertanto ad aggiornare quanto necessario in fase di approvazione della Variante al PGT, al fine di consentire la sostenibilità ambientale della pianificazione locale del territorio.*

### Punto 6.5 - Sistema insediativo



Per le variazioni **V-16** e **V-17** si rappresenta che le stesse riguardano aree libere ed esterne al TUC del PGT vigente, pertanto si esprimono perplessità sul loro inserimento nel Piano delle Regole. Inoltre, considerata la collocazione di tali previsioni, si raccomanda in fase di attuazione delle stesse di tenere conto della presenza nelle aree attigue di funzioni già insediate di natura ricettiva (area camper e agriturismo) sia sotto l'aspetto paesistico, sia per quanto concerne gli effetti dell'esercizio dell'attività proposta (deposito, attività all'aperto, cantiere).

#### **PROPOSTA DI RECEPIMENTO**

Si rimanda a quanto singolarmente specificato nei punti precedenti.