



COMUNE DI CETO
PROVINCIA DI BRESCIA

Allegato n. 1

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ESTENSORE PRIMA VARIANTE PARZIALE AL P.G.T. – VAR 1
STUDIO TECNICO
ING. LUCA CAMPANA

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DI ADOZIONE DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE C.C. N. 38 DEL 03/11/2023

ADOZIONE
DELIBERA C.C. N. 38 DEL 03/11/2023

IL SINDACO
Dott.ssa Marina Lanzetti

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Geom. Lorenzo Gari

APPROVAZIONE
DELIBERA C.C. N. 9 DEL 29/03/2024

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Matteo Tonsi

Nota per la lettura delle prescrizioni

Si fa presente che ai fini del singolo recepimento e/o votazione delle osservazioni e raccomandazioni si è provveduto ad attribuire loro una numerazione al fine di una migliore razionalizzazione e puntualizzazione degli elementi sollevati dalla Provincia in maniera complessa e discorsiva.

Prospetto riepilogativo del parere di compatibilità del PGT al PTCP ed al PTR emesso dalla Provincia di Brescia N.422 del 18/01/2024

N° valutazioni conclusive	sintesi	N°ord	Oggetto	Valutazione e contro deduzione ESTENSORE	Valutazione e contro deduzione AMMINISTRAZIONE COMUNALE	VOTAZIONE
1 Verifica di assoggettabilità alla VAS	In merito al procedimento di verifica di Assoggettabilità a VAS si effettua un riepilogo delle fasi del procedimento	1	<p>Si rileva che la variante in oggetto è stata sottoposta al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, avviato con deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 18/11/2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In data 15/12/2022 è stata pubblicata la documentazione sul sito WEB regionale SIVAS; • In data 13/01/2023 è stato espresso dallo scrivente Settore, con Atto n.92 di pari data, il parere provinciale in ordine al suddetto procedimento; • In data 08/02/2023 si è tenuto, presso gli uffici del Settore della Pianificazione Territoriale della Provincia, un incontro con il Comune di Ceto e l'estensore della variante; • In data 03/03/2023 a seguito della riunione della conferenza di verifica, tenutasi il 24/02/2023, è stato emesso il Decreto di esclusione dalla valutazione ambientale strategica; • In data 13/03/2023, lo scrivente Settore ha trasmesso al Comune di Ceto una nota nella quale, in riferimento al precedente parere provinciale del 13/01/2023 si concludeva che, <i>"...a seguito dell'incontro tenutosi Mercoledì 08/02/2023 e della documentazione integrativa/esplicativa successivamente trasmessa, si prende atto dei chiarimenti forniti dal Comune, i quali consentono, per quanto riguarda la sostenibilità ambientale della variante, di ritenere superate le valutazioni conclusive non favorevoli del Parere (fermo restando i contenuti dell'istruttoria), in quanto non sembrano rilevarsi elementi o proposte che possono mettere in discussione la sostenibilità della variante in esame"</i>. 	SI PRENDE ATTO	SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE	<p>Votanti n. ____7____</p> <p>F.____7____</p> <p>C.____/____</p> <p>A.____/____</p>
2 Componente geologica	In merito alla Componente Geologica	2	<p>Si rileva che tra la documentazione adottata non è presente la necessaria Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445), firmata da geologo abilitato in cui si assevera la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante in esame con i contenuti dello studio geologico del PGT (Allegato 1 alla DGR Lombardia n. XI/6314 del 26.04.2022 - ex allegato 6 alla DGR Lombardia n. X/6738 del 19.06.2017) e del PGRA. Stante la procedura di variante urbanistica tale dichiarazione dovrà far parte della documentazione allegata alla deliberazione di approvazione della variante in esame.</p>	SI PRENDE ATTO. L'amministrazione deve provvedere a nominare il geologo per la produzione di tale documento.	SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE	
		2.1	<p>Si richiama inoltre la comunicazione di Regione Lombardia in data 12/12/2022 avente ad oggetto: <i>"Avvio attività finalizzate all'aggiornamento della cartografia del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI) (art. 68 comma 4bis del D.Lgs. 152/2006) e delle mappe di pericolosità e rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) - (art. 14 della Direttiva 2007/60/CE e del D.Lgs 49/2010) nelle aree interessate dagli eccezionali eventi metereologici verificatesi nella terza decade del mese di luglio 2022 nel territorio dei comuni di Braone, Ceto e Niardo in provincia di Brescia"</i>.</p>	SI PRENDE ATTO. L'amministrazione deve provvedere a nominare il geologo per la redazione di tale aggiornamento.	SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE	

<p style="text-align: center;">3 Componente urbanistica</p>	<p>In merito alla Componente urbanistica si esprime parere favorevole, in fase di formazione di strumento attuativo verificare eventuali interferenze con la SPBS 42</p>	<p>Le modifiche cartografiche al piano delle regole e a quello dei servizi riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il cambio di destinazione d'uso da ambito artigianale industriale esistente D1 ad aree di interesse pubblico (Aree Progetto Speciale A.P.S.); • Il cambio di destinazione di un'area comunale attualmente classificata come parcheggio ad area D1 produttiva, per essere venduta. <p>Le modifiche apportate alle NTA del PGT confermano l'impianto delle NTA vigenti. Vengono aggiornate le definizioni degli interventi edilizi ai sensi del DPR 380/2001 ed inseriti i riferimenti e gli adeguamenti alle normative regionali sopravvenute (l.r. 31/2014, l.r. 18/2019, l.r. 7/2017, l.r. 33/2015) nonché alla nuova normativa regionale in tema di regolamento edilizio.</p>  <p>Nell'immagine sopra riportata è schematizzata la strategia relativa alla realizzazione di un progetto per un polo di attrazione Internazionale per la fruizione integrata dell'arte rupestre e del patrimonio culturale della Valle Camonica portato avanti dalla Fondazione Valle dei segni ed interessante anche i comuni confinanti. Dalla relativa scheda trasmessa a questo Settore durante la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS si richiamano le indicazioni ivi riportate afferenti l'hub 1 previsto a Ceto:</p> <p>"HUB 1 - un'agorà contemporanea, dove passato e futuro dialogano. Gli spazi polifunzionali di questo centro si estenderanno su una superficie interna di circa 8.000 metri quadri nell'area ex NK Manifatture di Ceto, ed ospiteranno, in continua rotazione, mostre, spettacoli, concerti ed eventi culturali. Saranno presenti un'area ristoro dove poter assaggiare prodotti tipici e caratteristici della Valle Camonica, all'interno di un Ristorante, un Bistrot e una "Officina del Gusto" in cui poter scoprire, comprare e portare a casa le eccellenze eno-gastronomiche del territorio. Sarò anche sede dell'ufficio marketing della Fondazione: un centro per lo sviluppo ed il coordinamento di tutte le attività di comunicazione e promozione del territorio, che fornirà a tutti gli attori strumenti coordinati e conformi agli standard di qualità condivisi".</p> <p>Si valuta favorevolmente la proposta di modifica della destinazione dell'area produttiva dismessa in area a servizi, finalizzata alla realizzazione, attraverso una positiva operazione di rigenerazione urbana, dell'HUB di Ceto. Considerate comunque le funzioni che si ipotizza di inserire nell'area dismessa, si fa presente, vista la presenza di viabilità provinciale, nelle fasi successive, durante la formazione dello strumento attuativo, quando il progetto interessante l'area in oggetto sarà meglio definito, dovranno essere verificate le eventuali interferenze con la SPBS 42 con il Settore delle Strade di questa Provincia.</p>	<p>SI PRENDE ATTO. Si provvederà in fase di progettazione dello strumento attuativo alla verifica delle eventuali interferenze con la SPBS42.</p>	<p>SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE</p>	
--	--	---	---	--	--

<p>4 Coerenza con i criteri del PTR integrato alla l.r. 31/2014 e smi</p>	<p>Richiesta modifica alla relazione di variante</p>	<p>4</p> <p>Relativamente al consumo di suolo il sopra richiamato parere provinciale del 13/01/2023 è stato esplicito nella valutazione: <i>"Riguardo all'aspetto relativo al consumo di suolo ed al dichiarato ripristino della permeabilità del suolo per una superficie di 18.700 mq, pur concordando sulla positività di questa azione, si fa presente che per come è presentata la trasformazione non rientra nella casistica di riduzione del consumo di suolo ai sensi della L.r. 31/2014 e PTR integrato, in quanto non riporta l'area allo stato di area agricola o naturale (nonostante venga dichiarata la restituzione alla zona agricola la variante modifica la destinazione dell'area da produttiva a servizi)."</i></p> <p>Si rileva che la relazione illustrativa della variante reca ancora quanto segue: <i>"Dalla tabella è possibile osservare che il bilancio del consumo del suolo è negativo. Infatti, la ridefinizione dello strumento urbanistico permette di restituire mq. 18.700,00 di area non consumata alla zona agricola".</i> Il bilancio ecologico favorevole per i suddetti 18.700 mq. deriverebbero dal cambio di destinazione d'uso da ambito artigianale industriale esistente D1 ad aree di interesse pubblico (Area Progetto Speciale A.P.S.).</p> <p>La suddetta relazione di variante reca i seguenti dati: "STATO DI FATTO: <i>Superficie lotto totale = 30.000 mq.</i> <i>Suddivisa in:</i> <i>Coperta = 20.300 mq.</i> <i>Viabilità/piazzale = 9.700 mq.</i> <i>Superficie non interessata dalla presene variante = 7.300 mq.</i> <i>(...)</i> <i>Superficie lotto interessata = 22.700 mq.</i> <i>Suddivisa in:</i> <i>Superficie coperta da progetto = 4.000 mq. < mf 0,60 mq/mq</i> <i>Superficie esterna da progetto = 8.000 mq.</i> <i>Superficie da restituire a verde = 10.700 mq. > 30 % di sf"</i></p> <p>I 18.700 mq deriverebbero pertanto dalla Superficie del lotto interessata pari a 22.700 mq. a cui verrebbe sottratta la superficie coperta dal nuovo progetto pari a 4.000 mq. Dei suddetti 18.700 mq, poi 8.000 mq corrisponderebbero a <i>superficie esterna da progetto</i> e 10.700 mq a <i>superficie da restituire a verde</i>.</p> <p>Con la presente si conferma la valutazione già espressa in sede di parere di verifica di assoggettabilità a VAS, ossia che l'inserimento della nuova previsione di rigenerazione urbana, interessando un sito industriale edificato e dismesso, non consente ad oggi di ottenere un guadagno di consumo di suolo, ossia un BES favorevole. Quest'ultimo potrà essere conseguito quando la suddetta previsione di rigenerazione urbana delle ex Manifatture di Breno sarà realizzata; pertanto si chiede di fare riferimento ad una potenziale riduzione di consumo di suolo a livello puntuale.</p> <p>Del resto, la stessa relazione di variante, esplicando di quanto il piano dei servizi con tale previsione consentirebbe di incrementare gli attuali 50,4 mq di servizi per abitante, si esprime correttamente utilizzando il modo condizionale: <i>"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 1.740 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".</i></p>	<p>ACCOLTA. In fase di pianificazione attuativa verranno indicate correttamente le superfici destinate ad attrezzatura e servizi e superfici recuperate in termini di bilancio ecologico.</p>	<p>SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE</p>	
---	--	---	---	--	--

<p>5 Rete Ecologica e Valutazione di incidenza</p>	<p>Richieste integrazioni articoli Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. e P.d.S. Espresso parere favorevole alla variante in oggetto.</p>	<p>5</p>	<p>Come evidenziato nella precedente ... di assumere le condizioni e le indicazioni emerse nel corso della seduta della Conferenza di Verifica, esposte nel verbale e nei pareri/osservazioni espressi che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e sostanziale.</p>	<p>SI PRENDE ATTO. In fase di variante generale verrà puntualizzato l'argomento in aggiornamento alla REP in vigore.</p>	<p>SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE</p>	
		<p>5.1</p>	<p>Osservazioni istruttorie Preso atto della esigenza di aggiornare la normativa, poiché sono ormai trascorsi quasi dieci anni dall'approvazione del PTCP vigente, si è ritenuto di evidenziare la necessità di relazionarsi con la REP e la Rete Verde che sono stati là maggiormente dettagliati rispetto a quelli sovraordinati (vedi PTR) e che fungono da indirizzo per la REC del Comune. Quanto sopra consentirebbe di integrare, nella normativa che riguarda la rete ecologica e la rete verde, quanto indicato dal PTCP in relazione alla necessità di prevedere azioni di mitigazione e compensazione ecologica per ogni azione di Piano, in particolare per quelle previste nelle aree sensibili del territorio comunale secondo il Quadro conoscitivo riportato in premessa. Poiché solo in questa fase istruttoria è stata resa disponibile la Normativa di Piano, alla luce di quanto comunicato in fase di verifica di assoggettabilità a VAS si osserva quanto segue. <u>N.T.A. Piano delle Regole</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - All'Art. 15 Rete ecologica comunale manca il riferimento alla REP del PTCP vigente; - Negli articoli 16 Strumenti di attuazione del Piano (oggetto di variazione) e 17 Permessi di Costruire Convenzionati, ed agli articoli successivi a questi correlati: non è stata inserita la necessità di prevedere in convenzione il progetto di mitigazione ed - ove dovuta - di compensazione ecologica, accompagnati da relazione illustrativa; - All'Art. 32 bis Ambiti soggetti a Progetti Speciali (A.P.S.), si fa riferimento alla necessità di uno studio di compatibilità ambientale ed ecologica che ne decreti la fattibilità. Trattandosi di interventi preventivi, si faccia riferimento all'art. 59; - All'Art. 32 ter Ambito produttivo D4 soggetto a PCC, nelle prescrizioni per la progettazione è opportuno aggiungere alla voce "Realizzazione di ampia fascia arborata a confine col sedime" anche la specifica: "secondo la dimensione e scelta di specie opportune, garantite da un progetto di mitigazione ecologica in assonanza con il paesaggio circostante". - Entro l'Art. 37 Siti appartenenti alla Rete Natura 2000 è necessario sia aggiornata la normativa indicata anche con le LL.GG. per la valutazione di incidenza di cui alla DGR 5523/2021; si rammenta altresì che anche le fasi attuative della pianificazione locale - previo confronto con l'Ente Gestore dei Siti, che ne può indicare il livello di analisi necessario - devono essere sottoposte a valutazione di incidenza; - All'Art. 40 Generalità delle Aree di valore paesistico ambientale ed ecologiche, non è stata indicata la RER. 	<p>ACCOLTA. Si provvederà all'aggiornamento degli articoli presenti nelle N.T.A. del Piano delle Regole secondo suggerimenti provinciali.</p>	<p>SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE</p>	

		5.2	N.T.A. Elementi del Documenti di Piano e Piano dei Servizi - All'Art. 59 NTA del PGT, Relazione ambientale per interventi preventivi è stata correttamente prevista la necessità di predisporre il progetto di mitigazione e compensazione e prevederlo in convenzione urbanistica: si fa presente che tale disposizione, unitamente alla relazione illustrativa, riguarda tutte le modalità di attuazione delle trasformazioni del territorio (P.A., PdCC ecc.).	ACCOLTA. Si provvederà all'aggiornamento degli articoli presenti nelle N.T.A. del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.	SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE
		5.3	Per quanto attiene alla Vinca, in seguito alla trasmissione dell'apposito Format 17 da parte del Comune, assunta con nota avente prot. gen. n. 10963/24 del 17/01/2024, è stata effettuata da questa Provincia la verifica di corrispondenza della variante in esame ai casi di prevalutazione regionale ed è stata trasmessa in pari data con nota avente prot. gen. n. 11345/2024.	SI PRENDE ATTO.	SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE
		5.4	Si raccomanda inoltre, in relazione alla valorizzazione del territorio e degli elementi di valore eco paesaggistico locale, di evidenziare che anche Ceto appartiene alla "Riserva della Biosfera Valle Camonica - Sebino", unica in Lombardia e recentemente riconosciuta proprio per la valenza di spiccata biodiversità di tutta la porzione di territorio che dal Passo del Tonale arriva al Lago di Iseo.	ACCOLTA. Si provvederà all'inserimento del riferimento dell'appartenenza del Comune di Ceto alla "Riserva della Biosfera Valle Camonica - Sebino" nelle N.T.A. della variante P.G.T.	SI CONFERMANO LE VALUTAZIONI DELL'ESTENSORE