COMUNE DI CASTEGNATO

Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera CC n° 5 del 09/01/2009, pubb. B.U.R.L. n° 14 del 08/04/2009)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e successive modifiche ed integrazioni

Modificato in base ai pareri di compatibilità al PTR, al PTCP e alle osservazioni accolte

TERZA VARIANTE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2016

DOCUMENTO DI PIANO

P.2.1

Relazione

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° ..... del.....

Approvato con delibera del C.C. n° ..... del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° ..... del.....

ESTENSORE VARIANTE
Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI
Arch. Fabio Facchetti
Matteo Rizzi

CONSULENTI
Dott. Davide Gerevini

ESTENSORI PGT
Arch. Pippo Cantarelli
Arch. Nicola Cantarelli
Arch. Antonio Rubagotti

2016 (ns. rif. 333-U)



architettura e territorio
antonio rubagotti architetto

via rodi 27 25124 brescia tel.0302425005 fax0302055909
info@aetstudio.it territorio@aetstudio.it www.aetstudio.it

CAPITOLO 1 – PREMESSA: LE SCELTE FONDANTI DELLA VARIANTE 3

1.1 IL PGT VIGENTE ED IL SUO STATO DI ATTUAZIONE 7
1.2 IL QUADRO NORMATIVO REGIONALE: I NUOVI CONTENUTI, I PRINCIPI E GLI OBIETTIVI URBANISTICI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE 10

CAPITOLO 2 – VOCAZIONE DEL TERRITORIO E APPARTENENZA A MACROSISTEMI TERRITORIALI 13

CAPITOLO 3 – RICOGNIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE 14

3.1 – IL SISTEMA DEI VINCOLI 14
3.2 – PREDISPOSIZIONE DELLA BASE CARTOGRAFICA ESSENZIALE E RICOGNIZIONE DELLO SVILUPPO RECENTE 15

CAPITOLO 4 – IL PROCESSO PARTECIPATIVO 17

4.1 – PREMESSA 17
4.2 – LE RICHIESTE DEI CITTADINI E DEI PORTATORI DI INTERESSI DIFFUSI 18

CAPITOLO 5 – LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA 20

5.1 – IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) 20
5.1.1 – INTRODUZIONE 20
5.1.2 – LA STRUTTURA DEL PIANO 21
5.1.3 – RELAZIONE TRA PTR E PGT 28
5.1.4 – LETTURA DEL PTR A SUPPORTO DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE 28
5.1.5 – IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE D'AREA (PTRA) FRANCIACORTA 60
(ESTRATTO DAL RAPPORTO AMBIENTALE DI VAS) 60
5.2 – IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BRESCIA (P.T.C.P) 67
5.2.1 – IL PTCP VIGENTE 67

CAPITOLO 6 – ANALISI DEGLI ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI 74

6.1 – LA POPOLAZIONE RESIDENTE: CENSIMENTI E DATI ANAGRAFICI 74
6.2 – LA POPOLAZIONE STRANIERA: CENSIMENTI E DATI ANAGRAFICI 78
6.3 – L'EVOLUZIONE DELLA STRUTTURA DELLA FAMIGLIA 79
6.4 – LA STRUTTURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO 82
6.5 – L'ANALISI DEI FATTORI ECONOMICI 84
6.6 – UNITÀ PRODUTTIVE 88

CAPITOLO 7 – GLI OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE 89

7.1 OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE 89
7.2 OBIETTIVI RIFERITI AL SISTEMA INSEDIATIVO 90
7.3 OBIETTIVI RIFERITI AL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO 90
7.4 OBIETTIVI RIFERITI AL SISTEMA PRODUTTIVO, ECONOMICO E COMMERCIALE 91
7.5 OBIETTIVI RIFERITI AL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITA' 91
7.6 OBIETTIVI RIFERITI AL SISTEMA DEL SETTORE PRIMARIO E DEGLI SPAZI APERTI, AL SISTEMA DEL PAESAGGIO, DELLE EMERGENZE NATURALISTICHE E DELLE PERMANENZE STORICO-TESTIMONIALI 91
7.7 OBIETTIVI RIFERITI AL SISTEMA AMBIENTALE 91
7.8 OBIETTIVI RIFERITI ALL'OPERATIVITA' DELLO STRUMENTO URBANISTICO E ALLA PARTECIPAZIONE 92

CAPITOLO 8 – LE AZIONI DI VARIANTE 93

4.1 PREMESSA 93
4.2 POLITICA/AZIONE 1: AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI, ADEGUAMENTO E COERENZIAZIONE DEGLI ELABORATI DI PIANO 95
4.3 POLITICA/AZIONE 2: REVISIONE DELLE NTA 97
4.4 POLITICA/AZIONE 3: RETE ECOLOGICA COMUNALE 119
4.5 POLITICA/AZIONE 4: ADEGUAMENTO DELLA PREVISIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1 123
4.6 POLITICA/AZIONE 5: ADEGUAMENTO DELLA PREVISIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 135
4.7 POLITICA/AZIONE 6: REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL COMPARTO 2 (GIÀ COMPARTO 12) 148
4.8 POLITICA/AZIONE 7: REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEI COMPARTI 4 E 5 (GIÀ COMPARTO 15) 155
4.9 POLITICA/AZIONE 8: INDIVIDUAZIONE DI COMPARTI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA INTERNAMENTE AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 163
4.10 POLITICA/AZIONE 9: MODIFICA AL PERIMETRO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E RICLASSIFICAZIONE DELLE AREE 170
4.11 POLITICA/AZIONE 10: MODIFICA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 176
4.12 POLITICA/AZIONE 11: RICONOSCIMENTO REALE DESTINAZIONE D'USO CON RICLASSIFICAZIONE URBANISTICHE DELLE AREE 179
4.13 POLITICA/AZIONE 12: ELIMINAZIONE DEL COMPARTO 6 184
4.14 POLITICA/AZIONE 13: ELIMINAZIONE DEL COMPARTO 7 187
4.15 POLITICA/AZIONE 14: RICLASSIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE IN VIA CAMPAGNA (EX COMPARTO 22) 190
4.16 POLITICA/AZIONE 15: ELIMINAZIONE DELLA NORMATIVA SPECIFICA DEL PIANO DELLE REGOLE NUMERO 3 193
4.17 POLITICA/AZIONE 16: COERENZIAZIONE LIMITE SEDE STRADALE E ZONA PRODUTTIVA 196
4.18 POLITICA/AZIONE 17: MODIFICHE ALLE PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI PUBBLICI LUNGO SPBS 11 "PADANA SUPERIORE" 201
4.19 MODIFICHE INTRODOTTE DALLA SINGOLE VARIANTI AL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO, AL CONSUMO DI SUOLO E ALLA DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE 204
LEGENDE DEGLI ESTRATTI VIGENTI E DI VARIANTE 205

CAPITOLO 9 – CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO 208

9.1 CALCOLO DELLA DOMANDA ESOGENA ED ENDOGENA 208
9.2 CALCOLO CONSUMO DI SUOLO 209

CAPITOLO 10 – DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL PGT 212

Capitolo 1 – Premessa: le scelte fondanti della Variante

La presente variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Castegnato non altera il metodo pianificatorio alla base del vigente strumento urbanistico né la sua strutturazione urbanistica generale.
Le modifiche che si introducono attraverso la variante si inseriscono negli elaborati strategico-operativi di Piano al fine di aggiornarne i contenuti, di apportare perfezionamenti, calibrare gli strumenti operativi di Piano in base ad esigenze specifiche del Comune e protrarre la validità dello strumento urbanistico locale, anche rivedendo, sostituendo o integrando puntualmente alcune previsioni di trasformazione strategica.
Contestualmente, la variante adegua e perfeziona la strumentazione del PGT vigente integrando lo strumento urbanistico con specifiche elaborazioni (grafiche e testuali) redatte in esito agli approfondimenti svolti in materia ambientale ed ecologica e di incentivazione alla concretizzazione delle previsioni vigenti, funzionalmente alla conformazione di meccanismi tesi al miglioramento della qualità urbana e sociale ritenuti maggiormente idonei ed efficaci anche con riferimento all'obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo. Ciò sarà reso evidente nel corso dello svolgimento della presente relazione illustrativa, in base alle tematiche affrontate ai successivi paragrafi dedicati.

In termini di dimensionamento generale di Piano e di consumo di suolo, la presente variante configura uno scenario complessivamente indirizzato alla tutela ed alla conservazione del territorio non edificato, riducendo complessivamente le previsioni insediative, sia in termini di nuova slp edificabile che, principalmente, in termini di erosione di suolo non urbanizzato, indirizzando altresì il PGT verso politiche di valorizzazione e riuso del tessuto già edificato in applicazione anche dei più recenti indirizzi regionali e provinciali.

In relazione al tema del c.d. consumo di suolo, si ritiene fondamentale anticipare già da ora che le singole politiche/azioni che articolano la presente variante comportano complessivamente **una riduzione delle previsioni di PGT di consumo di suolo naturale o agricolo di ben 111.854 mq, ovvero l'equivalente di 25 campi da calcio a 11 regolamentari che vengono ricondotti alla destinazione agricola rispetto alle vigenti previsioni insediative del PGT.**

Anche dal punto di vista del dimensionamento generale del Piano, la presente variante riduce sensibilmente i carichi insediativi previsti dal PGT vigente. Si rimanda a quanto svolto approfonditamente nel corso della presente relazione, anticipando comunque in questa sede che l'assetto venutosi a configurare con la variante ha comportato una **riduzione del dimensionamento residenziale generale di Piano di 20.891 mq di slp pari a circa 418 abitanti teorici.**

In ordine a quanto considerato ad incipit della presente premessa, fra il resto, la corrente relazione affronterà puntualmente le varianti introdotte, provvedendo - quando necessario – alla comparazione di elaborati e contenuti del PGT vigente con quelli proposti in variante, con la finalità di agevolare quanto possibile il processo di confronto.

Un altro fondamentale aspetto della presente variante, assieme alla volontà di ridurre sensibilmente il suolo consumabile previsto dal vigente PGT, è la volontà di dare seguito a quanto indicato negli obiettivi di variante come "*Assumere i reali fabbisogni della popolazione, anche in termini quantitativi, quale cardine su cui impostare le scelte urbanistiche future*".

In base a tale assunto, si sono preliminarmente svolte alcune analisi di carattere statistico.

La prima domanda a cui si è dato risposta è la seguente: **quante previsioni del vigente PGT sono state realizzate dall'entrata in vigore dello stesso?**

A tale prima domanda, ne è seguita una seconda: **quale è stato l'andamento demografico della popolazione nello stesso arco temporale?**

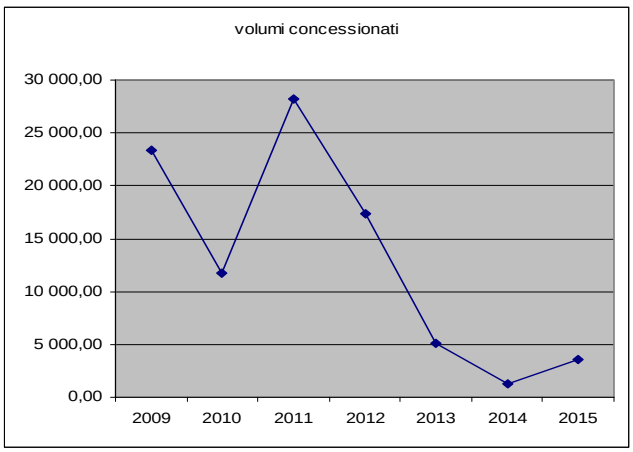
La relazione tra i dati ricavati da queste due analisi consente di valutare se l'attività edilizia, e di conseguenza le previsioni dello strumento urbanistico vigente, abbia avuto una correlazione diretta con l'andamento demografico. E' evidente che i due fattori, variazione del numero di abitanti e alloggi realizzati, sono tra di loro relazionabili senza che si possa, almeno in una prima fase di analisi, stabilire quale dei due sia la causa e quale l'effetto. Certamente dopo tale raffronto è possibile affermare se vi sia stato un equilibrio, indotto o meno, tra offerta e richiesta.

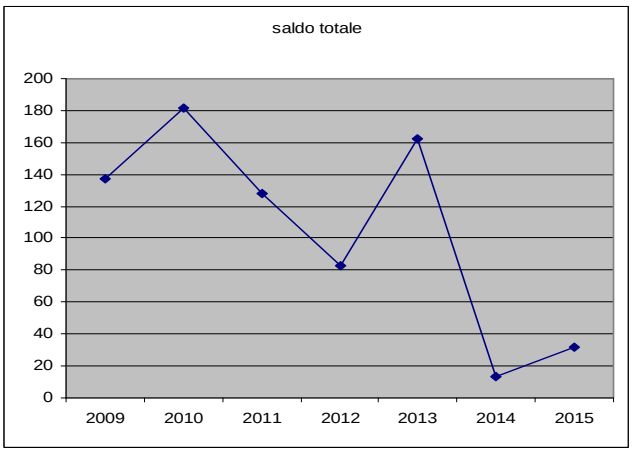
Gli anni che si sono presi come riferimento sono quelli tra il 2009 (data di entrata in vigore del PGT) ed il 2015 (ultimo dato disponibile per le elaborazioni).

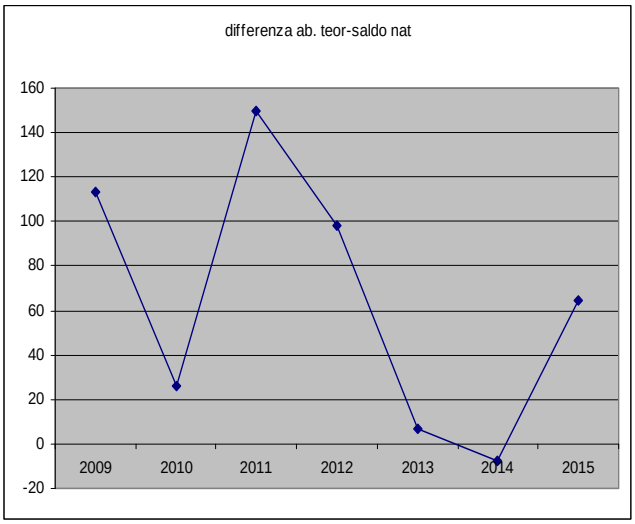
La tabella seguente sintetizza i risultati dell'analisi svolta.

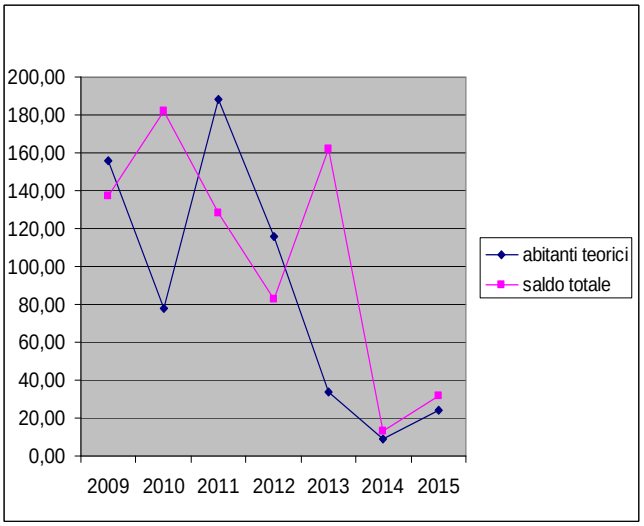
	volumi concessionati*	abitanti teorici **	saldo naturale	saldo migratorio	saldo totale	differenza ab. teor-saldo nat	differenza ab. teor-saldo migr	differenza ab. teor-saldo tot
2009	23 401,79	156,01	43	94	137	113	62	19
2010	11 738,50	78,26	52	130	182	26	-52	-104
2011	28 254,46	188,36	39	89	128	149	99	60
2012	17 415,76	116,11	18	65	83	98	51	33
2013	5 070,74	33,80	27	135	162	7	-101	-128
2014	1 299,23	8,66	16	-3	13	-7	12	-4
2015	3 628,25	24,19	38	-6	32	64	12	-21
totale	**90 808,73**	**605,39**	**233,00**	**504,00**	**737,00**	**450,57**	**83,07**	**-144,43**
media	12 972,68	86,48	33	72	105	64	12	-21

** informazione fornita dagli uffici comunali*
*** Come da indicazioni del vigente Piano dei Servizi, un abitante teorico corrisponde a 150 mc.*









Dalla lettura dei dati sopra descritti, si deduce che dal 2009 al 2015 si è costruito, o meglio è stato concessionato, meno di quanto in teoria fosse necessario in base all'andamento demografico (in base principalmente al saldo migratorio).

Da ciò se ne deduce che vi era un patrimonio edilizio non occupato che ha soddisfatto la parte di nuova popolazione che non ha trovato soddisfazione al proprio fabbisogno dalle nuove costruzioni.

Si è posta infine una terza domanda: **a quanto ammonta il patrimonio residenziale disponibile?**

Nessun dato statistico derivante dal censimento ISTAT 2011 è in grado di dare una risposta diretta a questa importante domanda. Si è quindi effettuata una stima che parte dal dato censito da ISTAT che quantifica gli "edifici totali" e gli "edifici non utilizzati" non essendo disponbile nel censimento 2011 il dato "abitazioni non occupate".

Nel caso di Castegnato i valori sono rispettivamente 1.226 e 43. Quindi, il 3,5% degli edifici risulta non utilizzato. Non è chiarito se tali edifici sono solo quelli residenziali, ma si ritiene statisticamente sostenibile assumere il dato come base ai fini della presente stima; è altrettanto chiaro che vi sia differenza tra edifici e alloggi, ma anche in questo secondo caso si ritiene accettabile assumere la percentuale sopra citata anche per la quantificazione degli allogggi non utilizzati.

Al 2011 gli alloggi totali sono 3.087, il 3,5% di 3.087 è 108, dato che si assume come valore stimato degli alloggi non occupati alla stessa data.

Se si proietta al 2026 la popolazione di Castegnato, in base ai dati analiticamente presentati al successivo capitolo 6, assumendo il dato medio di incremento totale registrato dal 2009 al 2015 pari a +105 abitanti ogni anno, si ricava al 2026 un fabbisogno di alloggi per ulteriori 1.050 abitanti. Moltiplicando 1.050 abitanti x 50 mq di slp (soglia dimensionale che definisce il cosiddetto "abitante teorico" nel piano dei servizi), si può quindi ricavare il fabbisogno ottimale di nuovi alloggi. Ovvero pari a 52.500 mq di slp a carattere residenziale.

A tale dato si deve correttamente sottrarre il patrimonio non utilizzato come sopra stimato, ovvero 108 alloggi. Si tenga già da ora conto della codificata equazione "un alloggio = una famiglia".

La dimensione media della famiglia al 2011 a Castegnato è pari a 2,5 componenti, da ciò se ne ricava: 108 alloggi * 2,5 componenti = 270 abitanti, che teoricamente possono trovare soddisfazione al proprio fabbisogno da quanto già costruito ed attualmente non utilizzato.

In conclusione, assumendo i dati e le stime sopra citate, il corretto dimensionamento dello strumento urbanistico dovrebbe essere previsto per 1.050 – 270 = 780 abitanti. Se ne deduce, moltiplicando 780abitanti*50mq di slp (abitante teorico), che il **dimensionamento ottimale di piano è pari a 39.000 mq di slp.**

Nel successivo capitolo 10, viene illustrato analiticamente il dimensionamento residenziale del PGT come novellato dalla presente variante. La terza Variante al PGT di Castegnato prevede complessivamente una potenzialità edificatoria di carattere residenziale pari a circa 59.000 mq di slp, comprensiva anche delle capacità edificatorie residue negli ambiti di completamento. Valore non perfettamente allineato con la stima sopra riportata ma comunque frutto di una riduzione pari a circa 21.000 mq rispetto alla previsione vigente.

E' evidente che la sopraesposta elaborazione sia frutto di una mera articolazione di formule matematiche basate su dati statistici, alcuni dei quali stimati, e che la pianificazione territoriale debba anche tenere conto di fenomeni strutturali e scelte politico/amministrative che possono, legittimamente, indicare una diversa direzione, ma è altrattanto indiscutibile che le novellate indicazioni normative regionali, in primis la LR 31/2014, e gli obiettivi dei principali strumenti pianificatori sovraordinati, PTR, PTCP e redigendo PTRA Franciacorta, indichino che la via per verificare la sostenibilità futura delle scelte urbanistiche sia quella di riallineare le previsioni ai reali fabbisogni della popolazione nel contempo riducendo drasticamente le previsioni, anche vigenti, che comportano nuovo consumo di suolo, ovvero la trasformazione non reversibile di un bene collettivo preziosissimo quale è lo spazio inedificato agricolo o naturale che sia.

In base a questi chiari presupposti è stata impostata la terza variante al PGT vigente del comune di Castegnato: anche alla luce della più volte espressa volontà di non revisionare l'impianto strategico pianificatorio del PGT in essere, ritenuto valido nelle sue linee guida e nei suoi macrobiettivi, si sono quindi operate scelte puntuali, illustrate nel dettaglio nel successivo capitolo 8, finalizzate a ridurre il consumo di suolo già previsto e ad iniziare un percorso di riallineamento tra i fabbisogni reali della popolazione e l'offerta derivante dalle scelte urbanistiche.
Scelte che si traducono in dati metrici certi e verificabili:

- **consumo di suolo ridotto di 111.854 mq, ovvero l'equivalente di 25 campi da calcio a 11 regolamentari che vengono ricondotti alla destinazione agricola rispetto alle vigenti previsioni insediative del PGT;**
- **dimensionamento residenziale di piano ridotto di 20.891 mq di slp, pari a 418 abitanti teorici.**

1.1 Il PGT vigente ed il suo stato di attuazione

L'Amministrazione Comunale di Castegnato ha approvato il proprio PGT in data 09/01/2009, con deliberazione consiliare n. 5 e vigente dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (Serie Inserzioni e Concorsi n. 14 del 08/04/2009).
Tale strumento è stato successivamente modificato in due occasioni: la prima variante ha riguardato il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, mentre la seconda l'intero PGT.

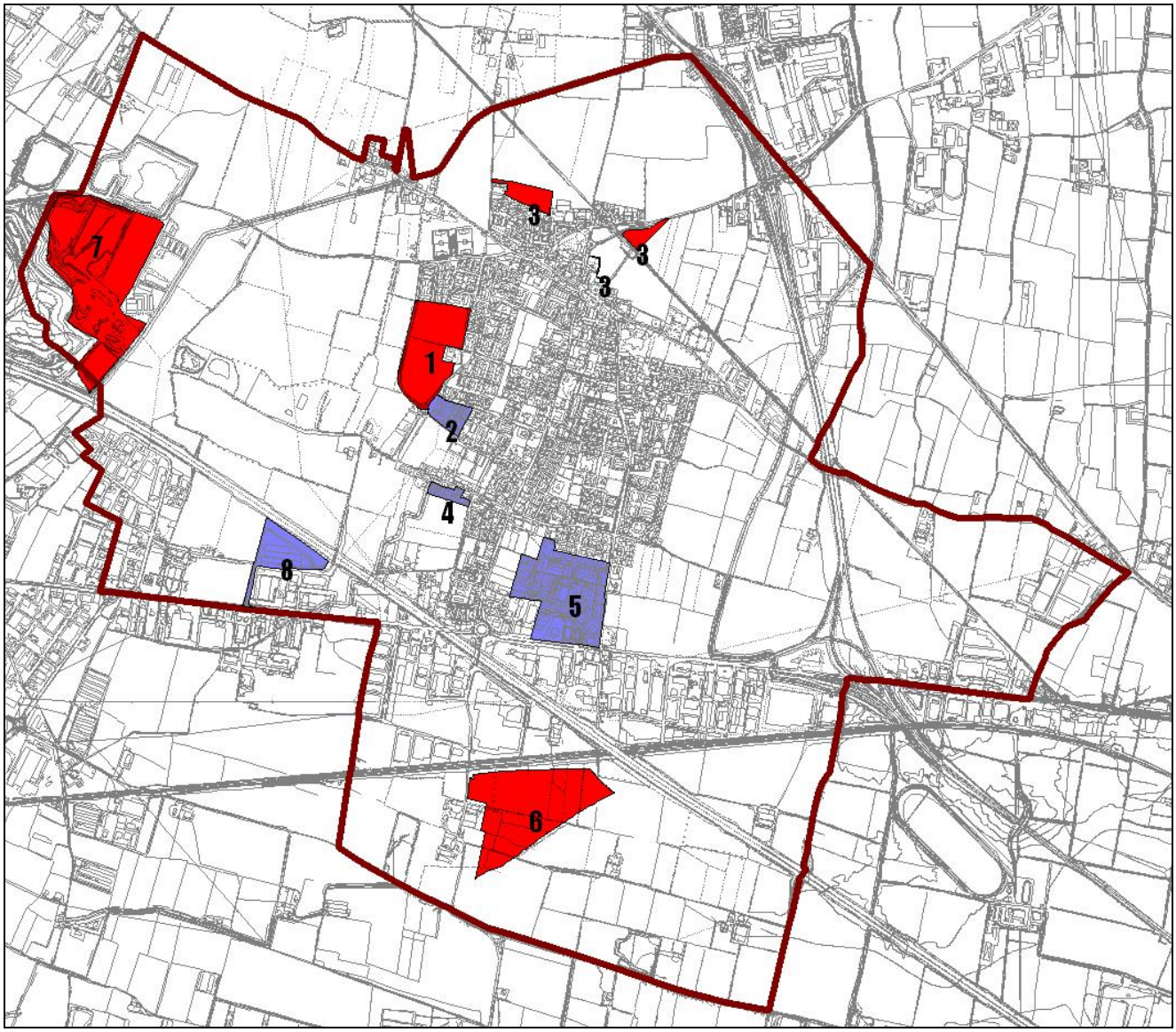
La tabella seguente riporta la sequenza cronologica delle varianti.

Piano	**Adozione**		**Approvazione**		**Vigenza (BURL)**	
	Atto	Data	Atto	Data	Atto	Data
PGT	DCC n. 49	31/07/2008	DCC n. 5	09/01/2009	SIC n. 14	08/04/2009
I variante al PdR e PdS	DCC n. 31	12/05/2010	DCC n. 45	30/09/2010	SIC n. 52	29/12/2010
II variante al PGT	DCC n. 38	04/08/2012	DCC n. 5	18/01/2013	SIC n. 22	29/05/2013

Lo strumento urbanistico vigente prevede 8 Ambiti di Trasformazione (5 a destinazione prevalentemente residenziale, indicati in giallo nella tabella; 2 a destinazione prevalentemente produttiva indicati in viola ed 1 destinato a polo delle energie rinnovabili – in verde nella tabella) afferenti alle previsioni del Documento di Piano, alcuni dei quali già convenzionati ed in fase di attuazione, come indicato nella tabella a seguire. In base al loro stato di attuazione la variante ha classificato le aree nella corretta destinazione urbanistica come ambiti di completamento soggetti a convenzione vigente (nel caso di attuazione), ovvero ha novellato o semplicemente riproposto invariata la previsione del PGT vigente.

Identificazione	**Convenzionato**	**Realizzazione OO.UU.**
Ambito di Trasformazione 1	NO	NO
Ambito di Trasformazione 2	SI'	SI'
Ambito di Trasformazione 3	NO	NO
Ambito di Trasformazione 4	SI'	SI'
Ambito di Trasformazione 5	SI'	SI'
Ambito di Trasformazione 6	NO	NO
Ambito di Trasformazione 7	NO	NO
Ambito di Trasformazione 8	SI'	SI'

La cartografia a seguire individua gli stessi evidenziandone lo stato di attuazione.



In azzurro gli Ambiti di Trasformazione attuati, in rosso gli Ambiti non attuati

L'analisi dello sviluppo recente ha inoltre comportato una ricognizione relativa alle aree individuate dal Piano delle Regole del PGT vigente come "Aree soggette a normativa specifica nel piano delle Regole" soggette a pianificazione attuativa (o a permesso di costruire convenzionato) ovvero individuate come tali in quanto già assoggettate a convenzione vigente. In base al loro stato di attuazione la variante ha classificato le aree nella corretta destinazione urbanistica come ambiti di completamento soggetti a convenzione vigente (nel caso di attuazione), ovvero ha novellato o semplicemente riproposto invariata la previsione del PGT vigente.

Art. NTA PGT vigente	**Denominazione**	**Attuato** [SI/NO/parzialmente]	**Destinazione variante**
art. 66	Comparto 1 "Ex serbatoio" - residenziale	SI	Già convenzionato - ambito di completamento
art. 66	Comparto 2 "PII Salera" – residenziale	SI	Già convenzionato - ambito di completamento
art. 69	Comparto 3 "SP 510" – produttivo	NO	La previsione particolare viene eliminata
art. 69	Comparto 4 - produttivo	NO	Invariata rispetto al vigente PGT
art. 66	Comparto 5 "PII via Lunga" – residenziale	SI	Già convenzionato - ambito di completamento
art. 66	Comparto 6 "Area agricola via Trebeschi" – residenziale	NO	La variante riconduce l'area alla destinazione agricola

art. 66	Comparto 7 "Area già produttiva via Trebeschi" – residenziale	NO	La variante riconduce l'area alla destinazione produttiva
art. 66	Comparto 8 – residenziale	NO	La previsione particolare rimane invariata
art. 66	Comparto 9 "PII area interclusa" – residenziale	SI	Già convenzionato - ambito di completamento
art. 66	Comparto 10 "Via Serao" – residenziale	NO	La previsione particolare viene eliminata
art. 66	Comparto 11 "Via Lazzaretto" – residenziale	NO	Invariata rispetto al vigente PGT
art. 66	Comparto 12 "Fonderie Fratelli Gervasoni" – residenziale	NO	Invariata rispetto al vigente PGT tranne la riduzione della slp prevista
art. 66	Comparto 13 "Via Franchi" – residenziale	NO	Invariata rispetto al vigente PGT
art. 66	Comparto 14 "Fonderie Ghial" – residenziale	SI	Già convenzionato - ambito di completamento
art. 66	Comparto 15 "Via Franchi" – residenziale	NO	Invariata rispetto al vigente PGT tranne la riduzione la suddivisione in 2 comparti
art. 66	Comparto 16 "Area produttiva via Fiorita" – residenziale	NO	Invariata rispetto al vigente PGT
art. 66	Comparto 17 "Area residenziale via Fiorita" – residenziale	NO	Invariata rispetto al vigente PGT
art. 66	Comparto 18 "PII MG" – residenziale	SI	Già convenzionato - ambito di completamento
art. 69	Comparto 19 "Via del lavoro" - produttivo	NO	La previsione particolare viene eliminata
art. 74	Comparto 20 - agricolo	NO	Invariata rispetto al vigente PGT
art. 69	Comparto 21 "PIP vigente" - produttivo	SI	Già convenzionato - ambito di completamento
art. 69	Comparto 22 "Via Campagna" - produttivo	NO	La previsione particolare viene eliminata
art. 66	Comparto 23 "AT2" - residenziale	SI	Già convenzionato - ambito di completamento
art. 66	Comparto 24 "AT4" - residenziale	SI	Già convenzionato - ambito di completamento
art. 69	Comparto 25 "Via Campagna 2" - produttivo	NO	La previsione particolare viene eliminata

1.2 Il quadro normativo regionale: i nuovi contenuti, i principi e gli obiettivi urbanistici degli strumenti di pianificazione territoriale

La riforma al Titolo V della Costituzione ha portato ad una radicale modifica del ruolo dell'ente locale: il Comune diviene, con l'affermazione del principio di sussidiarietà verticale, l'ente competente ad esercitare la funzione amministrativa. Con il medesimo atto, l'urbanistica passa da disciplina delle destinazioni d'uso dei suoli al concetto più ampio di governo del territorio.

La Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "*Legge per il governo del territorio*" si inserisce appunto in tale nuovo quadro normativo ed istituzionale.

Ai sensi dell'art. 7 della LR 12/05, il Piano di Governo del Territorio (PGT), nuova denominazione attribuita allo strumento di pianificazione comunale, è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

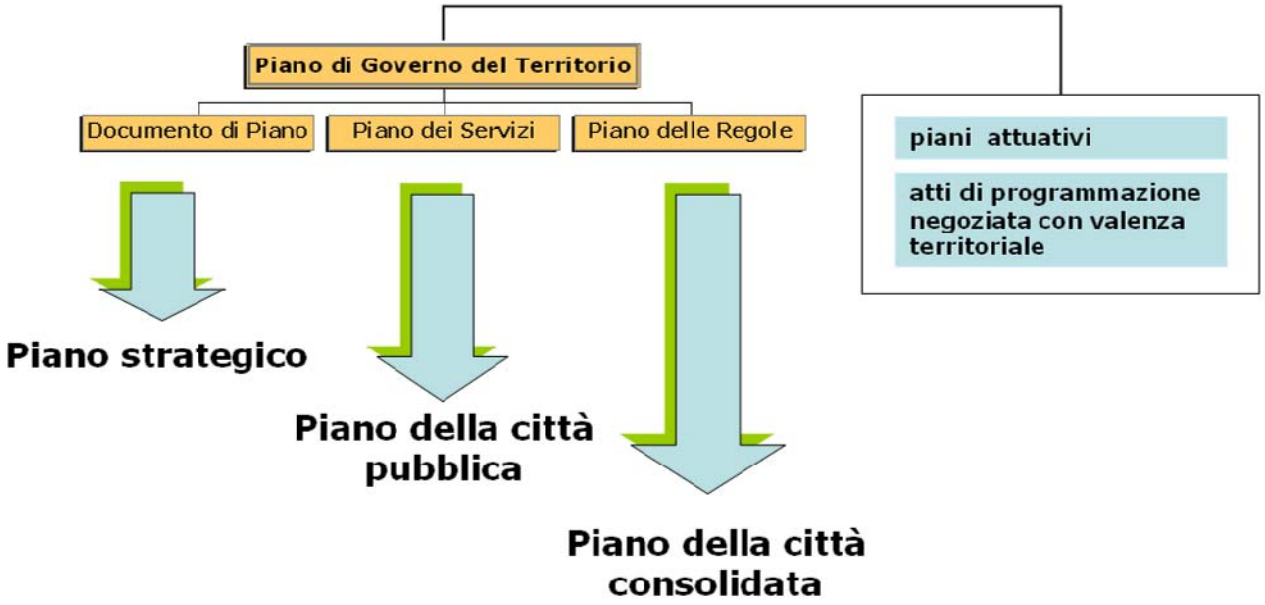


Figura 1: struttura del Piano di Governo del Territorio ex L.R.12/05

La struttura del PGT si fonda su una ripartizione che utilizza il Documento di Piano come strumento di carattere prevalentemente "*strategico*", quale elemento di individuazione di una politica complessiva sul territorio. Il Documento di Piano, atto programmatorio nel quale l'Amministrazione Comunale sviluppa le proprie previsioni di politica territoriale, ha durata quinquennale e non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole sono strumenti di tipo "*operativo*" e prescrittivo, concepiti in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, ma necessariamente devono essere in relazione con gli obiettivi del Documento di Piano. Gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città costruita sono affidati al Piano delle Regole, mentre l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi viene affidata al Piano dei Servizi.

Il Comune di Castegnato è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.05 del 9.01.2009, pubblicato sul BURL n. 14, Serie Inserzioni e concorsi del 08/04/2009; successivamente, con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 30/09/2010, la stessa Amministrazione Comunale ha approvato la prima variante parziale al Piano di Governo del Territorio per la correzione di errori materiali e a

rettifiche degli atti del P.G.T..Successivamente il Consiglio Comunale ha approvato una seconda variante con Delibera n. 38 del 4.08.2010.
Alla luce della consapevolezza del ruolo innovativo dell'Ente pubblico e per dare seguito al mandato ed alle volontà amministrative assunte, successivamente ad una prima fase di utilizzo operativo del nuovo strumento di pianificazione comunale, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di avviare una variante al PGT volta a calibrarne gli elaborati operativi ed i contenuti in base alle proprie esigenze ed a quelle manifestate dai cittadini, sia da un punto di vista di adeguamento strumentale che per quanto riguarda alcune scelte operative di governo e trasformazione del territorio.

Il processo intrapreso dall'Amministrazione Comunale di Castegnato e che la porterà a dotarsi di un PGT novellato è, schematicamente, il seguente:

- raccolta e valutazione delle istanze presentate dai cittadini e dalle associazioni presenti sul territorio, con riferimento anche al processo di Valutazione Ambientale Strategica, e indicazione dei criteri di partecipazione adottati lungo tutto il processo di pianificazione;
- presentazione degli indirizzi strategici e degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e recupero contenuti nella politica territoriale del PGT;
- inizio del processo di pianificazione;
- verifica dello stato di avanzamento delle procedure e della congruità tra obiettivi e scelte pianificatorie dell'Amministrazione Comunale;
- adozione del nuovo strumento urbanistico previa acquisizione dei pareri delle parti sociali ed economiche;
- deposito degli atti di PGT entro novanta giorni dall'adozione nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni, da parte delle entità interessate, nei successivi trenta giorni;
- trasmissione, in contemporanea al deposito, del Documento di Piano all'ASL e all'ARPA che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni, possono formulare pareri, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale, sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi;
- raccolta e analisi delle osservazioni al PGT adottato;
- ottenimento dei pareri di conformità al PTCP da parte della Provincia di Brescia e al PTR dal parte della Regione Lombardia;
- redazione delle controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva del nuovo Piano di Governo del Territorio;
- monitoraggio delle azioni di Piano.

Importanti novità al quadro normativo lombardo sono state altresì introdotte dalla recente legge 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato".
Già dal titolo risultano chiari gli obiettivi che il legislatore lombardo si è posto. L'articolo 1 recita chiaramente in proposito: "*La presente legge detta delle disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate.*

(.....) Il suolo, risorsa non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, la produzione agricola finalizzata alla alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico. (....) In particolare, scopo della presente legge è di concretizzare sul territorio della Lombardia il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione di terreno pari a zero".

Si è proceduto alla verifica di coerenza tra la stessa ed i contenuti dell'articolo 5 della citata LR 31 "Norma transitoria", ottemperando a quanto specificato al comma 4 del citato articolo: "*Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione del PGT della soglia comunale del consumo di suolo (.....) i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente.*"

Da un lato si è mantenuta la perfetta congruenza con le indicazioni della nuova legge regionale, azzerando il nuovo consumo di suolo e procedendo ad una importante riduzione dello stesso come già previsto dal PGT, dall'altro si sono introdotte scelte strategiche che, anche in linea con la struttura della legge che demanda l'adeguamento della pianificazione comunale alle propedeutiche rivisitazioni prima del PTR e poi del PTC provinciale, delineano il possibile scenario futuro della pianificazione comunale necessariamente rivolto alla rigenerazione del costruito.

Infine, sono state tenute in debito conto le indicazioni operative contenute nel Comunicato Regionale 25 marzo 2015, n. 50 "Indirizzi applicativi della l.r. 28 novembre 2014, n. 31".

Capitolo 2 – Vocazione del territorio e appartenenza a macrosistemi territoriali

Il comune di Castegnato è situato nell'alta pianura bresciana occidentale e occupa una superficie di 9,2 km2, confina con i Comuni di Rodengo Saiano, Gussago, Roncadelle, Travagliato, Ospitaletto, Passirano e Paderno Franciacorta.
Il territorio comunale presenta una morfologia pianeggiante, degradante verso sud-est. La pendenza della superficie topografica diminuisce da nord-ovest a sud-est, passando da valori intorno all' 9‰ a valori prossimi al 6‰.
Altimetricamente, il territorio è compreso tra la quota massima di circa 159 m s.l.m., localizzata all'estremità nord-occidentale, a nord della cava Bettoni, e la quota minima di circa 124 m s.l.m. a sud della C.na Lumini, all'estremità meridionale del territorio comunale.
L'alta pianura bresciana occidentale è un vasto settore caratterizzato da un assetto morfologico sostanzialmente regolare che si sviluppa dai rilievi collinari (Prealpi bresciane e sistema morenico sebino) alla fascia dei fontanili.
Il comune di Castegnato è situato ai margini della vasta fascia di insediamenti a ovest della grande conurbazione di Brescia, le cui influenze risultano evidenti nei complessi fenomeni di urbanizzazione diffusa, spesso frammentata e connessa alla struttura viaria principale, che caratterizzano tale fascia.
La parte di territorio a sud è fortemente segnata dall'attraversamento delle principali infrastrutture a scala territoriale dell'area bresciana occidentale, l'Autostrada Milano-Venezia (A4), la Strada Statale 11 Padana Superiore, la SP 19, la nuova variante alla Strada Statale 11, la ferrovia Milano - Venezia, la linea ferroviaria AC/AVT e il raccordo autostradale alla A35 Brescia-Milano (Brebemi). La parte a nord del territorio invece è attraversata dalla ferrovia Brescia-Iseo-Edolo e dalla Via Provinciale verso il lago d'Iseo.
La parte sud del territorio è ulteriormente segnata dalla presenza di insediamenti produttivi, da attività estrattive, da ambiti agricolo-produttivi e da allevamenti.
La parte settentrionale rispecchia il paesaggio tipico della campagna franciacortina, con presenza di tipicità (broli, sistema agricolo, …) che ne conferiscono una forte caratterizzazione anche in relazione a visuali di pregio sull'arco prealpino.
Attorno ai nuclei principali, nel corso degli anni si è sviluppato il paese, con una conurbazione che si è spinta sempre più verso sud; è proprio nella parte meridionale che si evidenziano gli altri elementi caratteristici: da un lato vi è il paesaggio tipico della bassa pianura, al limite della zona delle risorgive coltivato a seminativo irriguo, dall'altro la grande zona industriale – artigianale disposta lungo le infrastrutture principali, costituente la naturale prosecuzione della conurbazione metropolitana cittadina.
Proprio la presenza delle infrastrutture (Autostrada A4, Ferrovia Milano – Venezia, ex S.S. 11, S.P. Bs 510, Ferrovia Brescia – Iseo – Edolo) accentua il carattere antropizzato del luogo, ormai inserito all'interno dell'hinterland della città di Brescia, e, più in generale, nella grande conurbazione Brescia, Milano, Bergamo.
Anche nella pianura a sud della zona produttiva si possono riscontrare alcuni nuclei rurali di origine storica, intervallati ad altri più recenti; risulta altresì evidente la differenza di pregio tra la zona agricola a nord del paese, aperta verso il sistema territoriale della Franciacorta e quella a sud.
A testimonianza dell'attrattiva che il paese aveva nei tempi passati, si segnala la presenza sul territorio comunale di alcune ville e palazzi storici (la "Baitella", "Villa Rota", "Villa Calini"), ormai inglobati quasi completamente nel tessuto urbanizzato, ma in origine immersi in un ambiente rurale.

Capitolo 3 – Ricognizione del territorio comunale

3.1 – Il sistema dei vincoli

Con le tavole dei vincoli si rende immediatamente visibile ed utilizzabile uno strumento per la valutazione di un sistema complesso quale quello delle limitazioni e le tutele presenti sul territorio. Con i nuovi strumenti di consultazione cartografica e con il puntuale e dettagliato lavoro di verifica e individuazione degli ambiti sottoposti a tutela, l'amministrazione avrà a disposizione le informazioni che consentiranno un adeguato monitoraggio del proprio territorio secondo criteri di maggiore consapevolezza e precisione.
Le singole informazioni sono rappresentate nella tavola del Documento di Piano P.1b.4 "Il sistema dei vincoli". La valutazione del singolo progetto potrà essere quindi effettuata avendo sotto controllo facilmente ogni limitazione, vincolo, prescrizione, procedura previsti per legge o imposti da singoli studi di settore.
Le carta dei vincoli contiene infatti informazioni relativamente alle seguenti tematiche:

- vincoli paesaggistico-ambientali ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 (decretati o *ex lege*);
- vincoli monumentali ex artt. 10 e 11 del D. Lgs. 42/2004 (decretati o automatici);
- vincoli infrastrutturali e igienico-sanitari (fasce di rispetto stradale e ferroviario, vincoli cimiteriali, fasce di rispetto delle sorgenti e dei pozzi, fasce di rispetto degli elettrodotti, fasce di rispetto dei metanodotti, fasce di rispetto degli allevamenti ex R.L.I.);

Per i vincoli di carattere geologico ed idrogeologico si rimanda alla tavola 7 dello studio geologico del territorio comunale a firma della dottoressa Laura Ziliani.
Nello specifico nel territorio comunale di Castegnato, i beni che risultano soggetti a vincoli paesaggistici e monumentali, ai sensi degli artt. 10 e 11 (ex L.1089/39) e dell'art. 136 (ex L. 1497/39) del D.Lgs. 42/2004, sono i seguenti:
- la "Baitella", villa storica recentemente ristrutturata con annesso parco, sita all'estrema periferia occidentale del territorio comunale, e tutta l'area circostante, a sud dell'autostrada A4 (bellezza d'insieme);
- Villa Rota, villa con parco sita nel centro abitato (bellezza individua);
- Villa Calini e la porzione di area agricola a nord della stessa compresa tra il nucleo abitato e la bretella di collegamento con la S.S. 510 (bellezza individua);
- Villa de Leone, sita a nord del centro sportivo di Castegnato.

Di notevole importanza, ma non soggetti a vincolo, sono la Chiesa Parrocchiale, la Chiesa di S. Maria e il Convento delle Suore.
Sono inoltre presenti due ulteriori aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del succitato D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39):
- il territorio agricolo immediatamente a nord della "Baitella, compreso tra la villa stessa e l'autostrada A4;
- le aree agricole a nord di Villa Calini, in direzione della stazione ferroviarie e della strada di collegamento con il Comune di Gussago.

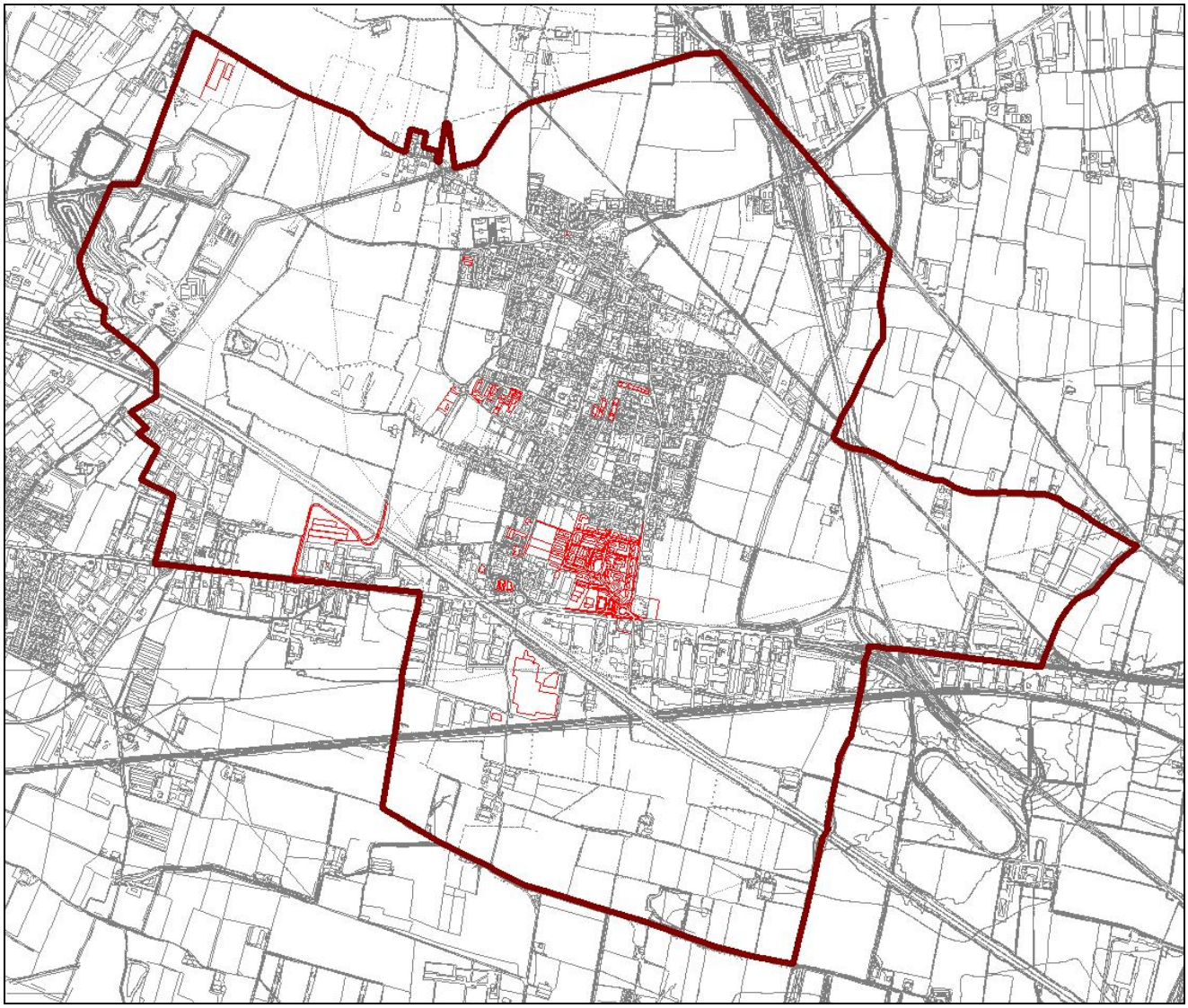
Per quanto concerne i vincoli ambientali: il torrente Gandovere, che scorre all'interno dell'area agricola orientale, presenta una fascia di tutela ambientale di 150 m, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 431/85); lo stesso

tipo di vincolo interessa parzialmente l'estrema porzione orientale del territorio comunale, a causa della presenza del torrente Laorna nel contiguo comune di Gussago.

Per quanto riguarda le infrastrutture devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada: in tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione nè fuori nè sotto terra.
All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal P.G.T.
Le zone di rispetto ferroviarie e relative deroghe ammesse, sono disciplinate dal Dpr 753/1980 e dal Dm 3/08/1981.
Per le infrastrutture in previsione, quali la linea ferroviaria AV/AC ed il raccordo autostradale A4-A35, si applicano i corridoi di salvaguardia previsti dalla vigente legislazione in materia.

3.2 – Predisposizione della base cartografica essenziale e ricognizione dello sviluppo recente

Si è proceduto all'aggiornamento della cartografia aereofotogrammetrica di base, risalente a qualche anno fa, in base al confronto con le ortofotografie aggiornate disponibili e con l'inserimento dei titoli abilitativi successivi al volo aereo di riferimento nonché delle previsioni dei piani attuativi convenzionati.
Di seguito una sintesi cartografica delle attività di aggiornamento svolte.



Capitolo 4 – Il processo partecipativo

4.1 – Premessa

Il governo del territorio non può prescindere dai principali soggetti interessati: i cittadini e i cosiddetti "*portatori di interessi diffusi*". Pertanto, anche in sede di redazione di questa Terza Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT), nell'iter di formazione dello stesso, i predetti soggetti sono stati coinvolti sin dall'inizio dell'attività programmatoria e ricognitiva.

Per "*partecipazione*" si intende un insieme di attività attraverso le quali i cittadini ed i portatori di interessi diffusi vengono coinvolti nella vita amministrativa, nella gestione della cosa pubblica e della collettività; è finalizzata a far emergere, all'interno del processo decisionale, interessi e valori di tutti i soggetti, di tipo istituzionale e non, potenzialmente interessati alle ricadute dirette ed indirette delle decisioni politiche e pianificatorie. A seconda delle specifiche fasi della pianificazione, la partecipazione può coinvolgere attori differenti, avere diverse finalità ed essere gestita con strumenti mirati.

La LR 12/05 (e ss. mm. e ii.) pone la partecipazione fra i criteri ispiratori della Legge stessa (art. 1.2, LR 12/05), quindi il governo del territorio (art. 2 .5 della LR 12/05) si deve caratterizzare per:

- la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro Associazioni;
- la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

Con il Piano di Governo del Territorio e sue varianti, il coinvolgimento e la partecipazione vengono attivati sin dalle prime fasi di pianificazione (e non solo in sede di presentazione di osservazioni), dando allo strumento connotati effettivi di "*urbanistica partecipata*": i cittadini ed i portatori di interessi diffusi possono diventare protagonisti attivi nel processo di piano.

Peraltro, il fatto che il comma 2 dell'art. 13 della LR 12/05 espliciti la possibilità che l'Amministrazione Comunale possa avvalersi, oltre all'avviso dell'avvio del procedimento da pubblicarsi su un quotidiano o periodico a diffusione locale, di ulteriori canali e forme di pubblicità, testimonia l'attenzione che deve essere prestata, fin da subito, agli aspetti di trasparenza delle procedure e all'aspetto dell'informazione finalizzata all'ottenimento di una partecipazione dei cittadini concreta e propositiva.

4.2 – Le richieste dei cittadini e dei portatori di interessi diffusi

Scopo dell'iter procedurale adottato per la redazione della terza Variante al PGT e volontà dell'Amministrazione è stata prendere in considerazione le necessità espresse dai cittadini e dai portatori di interessi diffusi; per questo motivo è stata effettuata la raccolta delle istanze espresse, che sono state successivamente vagliate ed inserite all'interno di un'ottica più ampia in modo tale da giungere, nella fase di pianificazione, ad un risultato che rispecchiasse sia le esigenze dei singoli che quelle della collettività sempre nel rispetto delle indicazioni fornite in sede di avvio del procedimento.

Si richiamano a seguire le principali fasi dell'iter:

- 30/11/2015: avvio del procedimento per la formazione della terza variante al Piano di Governo del Territorio (det. 337/2015);
- 21/03/2016: avvio del procedimento per la VAS della terza variante al PGT (del.G.c. n. 35 del 21/03/2016):
- 01/04/2016: avviso pubblico. In tale occasione l'Amministrazione ha invitato chiunque ne avesse interesse, in particolare le parti sociali ed economiche, a presentare suggerimenti e proposte per la definizione delle scelte progettuali relative al futuro assetto del territorio comunale;
- 11/05/2016: termine ultimo per la presentazione di eventuali suggerimenti e proposte ai fini della formazione della terza variante al PGT.

Le richieste pervenute sono state in totale n. 20, inoltrate da cittadini in forma singola o associata. Di queste 5 sono state presentate successivamente ai termini fissati nell'avviso pubblico.

La tabella seguente organizza le istanze per categorie di richiesta (alcune istanze riguardano diverse tipologie di richieste).

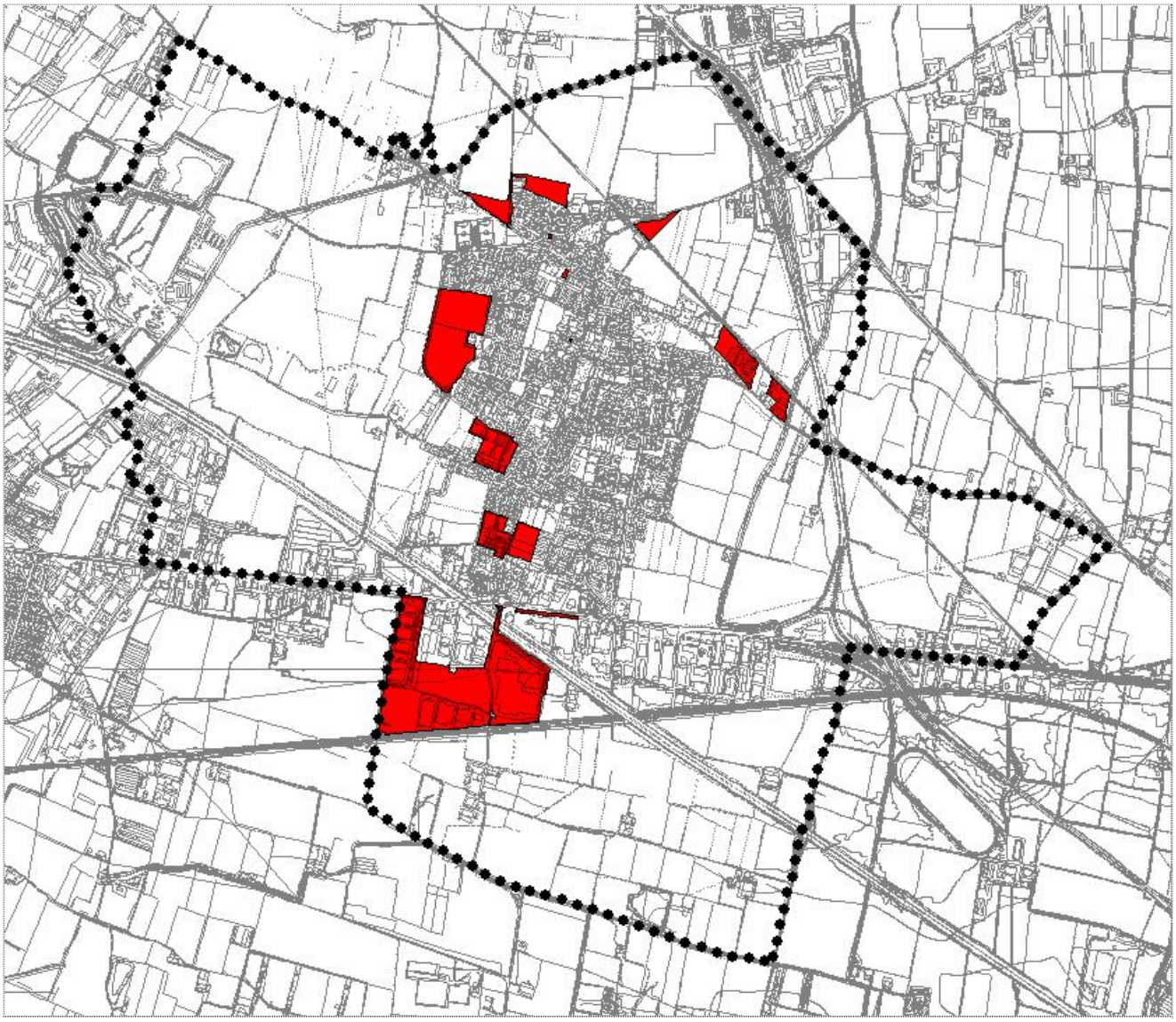
	numero
NUMERO DI ISTANZE TOTALI	20
variazione indici/previsioni zone di completamento residenziali	5
variazione indici/previsioni zone di completamento produttive-terziarie	1
istanze su aspetti normativi	1
eliminazione area edificabile	1
istanza sulle scelte strategiche generali del PGT	4
riconferma previsione vigente	4
interventi su immobili interni ai Nuclei di Antica Formazione	3
riconferma previsione vigente	2
modifiche agli ambiti di trasformazione vigenti	3

A prescindere dalla natura e dall'oggetto, ogni richiesta è stata considerata nella logica generale degli obiettivi di pianificazione posti con l'avvio del procedimento, ferma restando la possibilità di osservazioni dopo l'adozione del PGT.

Le istanze sono state valutate in primo luogo da un punto di vista tecnico, considerando aspetti quali la compatibilità con la pianificazione sovraordinata (in particolare con le indicazioni del PTCP e della nuova LR

31/2014) e l'interferenza con la presenza di vincoli (di carattere paesistico e geologico, fasce di rispetto dovute a strade, cimiteri, elettrodotti, etc.).

Ad una prima valutazione, che ha condotto ad un giudizio tecnico riguardo la possibilità di accogliere o meno le istanze, è seguita una fase di consultazione con l'Amministrazione Comunale, che ha approfondito ulteriormente i temi specifici, considerando le singole istanze - come detto - nella logica generale degli obiettivi di pianificazione della presente variante.



Individuazione cartografica sintetica delle istanze pervenute

Capitolo 5 – La pianificazione sovraordinata

5.1 – Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

5.1.1 – Introduzione

Il Consiglio Regionale della Lombardia (con deliberazione del 19/01/2010, n. 951, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 6, 3° Supplemento Straordinario dell' 11 febbraio 2010) ha approvato in via definitiva il Piano Territoriale Regionale. Con la chiusura dell'iter di approvazione del Piano, formalmente avviato nel dicembre 2005, si è chiuso il percorso di stesura del principale strumento di programmazione delle politiche per la salvaguardia e lo sviluppo del territorio della Lombardia. Il Piano ha acquistato efficacia dal 17 febbraio 2010 per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.

Dal 17 febbraio 2010 il PTR, quadro di riferimento per la pianificazione territoriale in Lombardia e di orientamento per le politiche di settore, esercita quindi gli effetti indicati all'art. 20 della LR 12/05 ("*Effetti del PTR*"). Per effetto dell'entrata in vigore dello strumento regionale, per i Comuni interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovra regionale viene stabilito l'obbligo di trasmettere in Regione, ai sensi dell'art. 13 comma 8 della LR 12/05, il PGT adottato (o sua variante). Medesima procedura diviene obbligo per i Comuni che adottino il PGT successivamente al 17 febbraio 2010, nonché per i Comuni che, alla stessa data, avendo già adottato il PGT, non abbiano ancora dato inizio al relativo deposito. Inoltre, con l'entrata in vigore del Piano, per l'effetto di Piano Paesaggistico del PTR, ai termini del Dlgs 42/04 e ss. mm. e ii., tutti i Comuni sono comunque tenuti ad adeguare il proprio PGT alla disciplina paesaggistica entro due anni dall'entrata in vigore del PTR.

Il Consiglio Regionale della Lombardia, con propria deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010, ha successivamente approvato alcune modifiche ed integrazioni al PTR stesso.

Successivamente, come previsto dall'articolo 22 della LR 12/2005, il PTR è stato in seguito aggiornato annualmente mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale. In merito, si rilevano quindi gli aggiornamenti 2011 (approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 276 del 8 novembre 2011, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 48 del 1 dicembre 2011), 2012/2013 (approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 78 del 9 luglio 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 30 del 23 luglio 2013), 2014 (approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. X/557 del 9 luglio 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 20 dicembre 2014) e 2015 (approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. X/897 del 9 luglio 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 19 dicembre 2015). In seguito all'aggiornamento 2015, è stato integrato l'elenco dei Comuni tenuti alla trasmissione del PGT – o sua variante – in Regione. Tale elenco, per la Provincia di Brescia, annovera i Comuni di Azzano Mella, Bagolino, Borgosatollo, Brescia, Calcinato, Capo di Ponte, Capovalle, Capriano del Colle, Castegnato, Castel Mella, Castenedolo, Cazzago San Martino, Ceto, Cimbergo, Collebeato, Concesio, Darfo Boario Terme, Desenzano d/G, Flero, Gardone Riviera, Gargnano, Ghedi, Gussago, Idro, Iseo, Lavenone, Limone s/G, Lograto, Lograto, Lonato d/G, Lumezzane, Manerba d/G, Marone, Mazzano, Moniga d/G, Monte Isola, Montichiari, Montirone, Nave, Ospitaletto, Padenghe s/G, Paderno Franciacorta, Paratico, Paspardo, Passirano, Pisogne, Polpenazze d/G, Poncarale, Pozzolengo, Rodengo Saiano, Roncadelle, Rovato, Sale Marasino, Salò, San Felice d/B, San Zeno Naviglio, Sarezzo, Sellero, Sirmione, Sonico, Sulzano, Tignale, Torbole Casaglia, Toscolano Maderno, Travagliato, Tremosine e Villa Carcina.

In merito ai summenzionati Comuni ricompresi nell'apposito elenco, la Regione specifica che l'obbligo di trasmissione degli strumenti urbanistici locali sussiste nel caso di adozione degli stessi successivamente alla data di dicembre 2015 ovvero di adozione precedente, ma con deposito non effettuato entro la summenzionata data.

Dunque, per tali Comuni sussiste l'obbligo, sia per i nuovi PGT che per le loro varianti, della trasmissione degli atti in Regione per l'ottenimento del parere di compatibilità al PTR. Ciò significa che il PGT, o la variante allo stesso, deve essere adeguato e rispettoso degli obiettivi e delle prescrizioni del PTR stesso con particolare riferimento agli obiettivi prioritari del PTR.

Nel caso specifico del comune di Castegnato, incluso nell'elenco nel 2014 e successivamente novellato nel 2015, lo stesso risulta ricompreso in tale elenco essendo interessato dagli obiettivi prioritari infrastrutture della mobilità "Raccordo autostradale Brescia-Lumezzane" e "Interconnessione A35-A4". Si vuole a tal proposito ricordare quanto riportato a pagina 230 del Documento di Economia e Finanza 2014 della regione Lombardia (che risulta appunto integrativo dei contenuti del vigente PTR): "*Sono individuate quali obiettivi prioritari le previsioni infrastrutturali elencate nella sezione Strumenti Operativi (SO1), alla Tabella Obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale (art. 20, comma 4 l.r. 12/05). Sono tenuti alla trasmissione in Regione del PGT o sue varianti (l.r.12/05, art.13 comma 8) i Comuni territorialmente interessati dalle previsioni infrastrutturali il cui corridoio di progetto non risulti già prevalente sugli strumenti di pianificazione, a seguito del completamento dell'iter di approvazione, secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale. Ai fini della identificazione della progettazione di riferimento da recepire, tali Comuni sono elencati, oltre che nella Tabella Elenco Comuni tenuti all'invio del PGT (o sua variante) in Regione, anche nella stessa Tabella Obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale (art. 20, comma 4 l.r. 12/05).*"

Lo stesso documento riporta altresì lo stato di attuazione/approvazione delle singole opere:

- Tratta Interconnessione A35- A4: Definitivo depositato da C.A.L. S.p.A. il 18.6.2015 ai sensi della procedura ex art. 167 comma 5 D.Lgs. 163/2006.

- Raccordo autostradale Brescia-Lumezzane Definitivo approvato dal CIPE (Delibera n. 12 del 27.5.2004 pubblicata sulla G.U. n. 19 del 25.11.2005).

specificando come la salvaguardia sia normata dall'art. 166 del D.Lgs. 163/2006.

Si rimanda altresì alle previsioni del Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti approvato con dCR n. 1245 del 20 settembre 2016.

5.1.2 – La struttura del Piano

Il Piano Territoriale Regionale è strutturato in diverse sezioni rispondono all'esigenza di un Piano di natura contestualmente strategica e operativa, in una logica flessibile, di integrazione tra politiche, obiettivi e strumenti attuativi.

La forma innovativa del Piano deriva anche dalla sua natura "incrementale" ed è finalizzata ad accogliere i contenuti che dal nucleo iniziale si integreranno con i successivi aggiornamenti, così come i differenti livelli di dettaglio richiesti dal diverso grado di approfondimento necessario per ciascun tema.

Le sezioni di cui si compone il Piano sono:

- Presentazione
- Documento di Piano
- Piano Paesaggistico Regionale

- Strumenti operativi
- Sezioni tematiche
- La Valutazione Ambientale del PTR

Presentazione

E' un elaborato propedeutico ed introduttivo alle successive sezioni del Piano, ma non secondario, in quanto definisce le principali logiche sottese. Illustra i presupposti normativi, il percorso di costruzione, la struttura del piano e l'approccio adottato nella sua redazione.

Fornisce altresì chiavi di lettura del Piano costruite anche in funzione dei soggetti cui il Piano si rivolge nella logica di promuovere la complessiva coerenza del quadro della pianificazione regionale e agevolare i soggetti preposti a dare concretezza e attuazione agli obiettivi delineati.

La presentazione individua infine, in linea con i principi di trasparenza, pubblicità e partecipazione, sanciti all'art. 2, comma 5 della LR 12/05, le forme di partecipazione al processo di piano, nonché gli strumenti di comunicazione utilizzati per coinvolgimento dei soggetti interessati, e definisce le modalità di gestione e di aggiornamento del Piano stesso.

Documento di Piano

E' l'elaborato di raccordo tra tutte le altre sezioni del Piano poiché definisce gli obiettivi di sviluppo socio economico individuando 3 macro-obiettivi (principi ispiratori dell'azione di Piano con diretto riferimento alle strategie individuate a livello europeo e nell'ambito della programmazione regionale generale) e 24 obiettivi di Piano.

Gli obiettivi – in stretto legame con l'analisi SWOT (analisi dei punti di forza, di debolezza, opportunità e minacce), che in apertura del Documento descrive il quadro di riferimento e le dinamiche in atto - costituiscono un riferimento centrale da condividere per la valutazione dei propri strumenti programmatori e operativi.

Nel Documento di Piano la declinazione degli obiettivi, con contestuale definizione delle relative linee d'azione, è effettuata sia dal punto di vista tematico, in relazione a temi individuati dallo stesso PTR (ambiente, assetto territoriale, assetto economico/produttivo, paesaggio e patrimonio culturale, assetto sociale) sia dal punto di vista territoriale (sulla base dell'individuazione di sistemi territoriali considerati come chiave di lettura del sistema relazionale a geometria variabile ed integrata, che si attiva e si riconosce spazialmente nel territorio: Sistema Metropolitano, della Montagna, Pedemontano, dei Laghi, della Pianura Irrigua, del Po e dei Grandi Fiumi).

La duplice declinazione degli obiettivi è volta a favorire una più immediata lettura, da parte delle programmazioni settoriali e a facilitare la costruzione degli altri strumenti di pianificazione, a fronte della valenza di quadro di riferimento per tutte le altre programmazioni riconosciuta al PTR ai sensi dell'art. 20 della LR 12/05. Si riportano a seguire i 24 obiettivi summenzionati.

1. Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione.
2. Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica.

3. Assicurare, a tutti i territori della Regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi.
4. Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio.
5. Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso la promozione della qualità architettonica degli interventi, la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici, il recupero delle aree degradate, la riqualificazione dei quartieri di ERP, l'integrazione funzionale, il riequilibrio tra aree marginali e centrali e la promozione di processi partecipativi.
6. Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero.
7. Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico.
8. Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque.
9. Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio.
10. Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo.
11. Promuovere un sistema produttivo di eccellenza.
12. Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale.
13. Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo.
14. Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat.
15. Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo.
16. Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza

nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti.

17. Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata.
18. Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica.
19. Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia.
20. Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati.
21. Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio.
22. Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale,commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo).
23. Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi trans regionali attraverso il miglioramento della cooperazione.
24. Rafforzare il ruolo di "*Motore Europeo*" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti.

In coerenza con gli obiettivi determinati, il Documento di Piano definisce (art. 19, comma 2 lett. B della LR 12/05) le linee orientative dell'assetto del territorio regionale identificando gli elementi di potenziale sviluppo e di fragilità che si ritiene indispensabile governare per il perseguimento degli obiettivi stessi.
Per tale individuazione il Documento di Piano, pur riconoscendo e rimandando a piani e normative di settore, effettua identificazioni specifiche e talora puntuali in considerazione della loro valenza strategica a livello regionale.
La definizione degli orientamenti è costruita in riferimento agli obiettivi prioritari di interesse regionale, identificati ai sensi dell' art.19, comma 2, lett. b, della LR 12/05:

- poli di sviluppo regionale,
- zone di preservazione e salvaguardia ambientale
- infrastrutture prioritarie.

In base ai disposti di cui all'art. 20 della LR 12/05, il Documento di Piano nella sezione dedicata agli effetti del PTR, esplicita la sua valenza di "*quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, parchi*…" richiamando gli strumenti operativi che possono nel concreto creare

sinergie tra le programmazioni locali e il sistema degli obiettivi del PTR.

Il sistema degli obiettivi costituisce pertanto un riferimento centrale attraverso il quale piani o programmi, locali e di settore, devono confrontarsi con i contenuti del PTR, considerare la propria coerenza nel perseguire gli obiettivi e individuare concretamente strumenti efficaci di azione ad implementazione di quelli già definiti dal PTR.

Il Documento di Piano determina quindi effetti diretti e indiretti la cui efficacia, in relazione al perseguimento degli obiettivi è valutata attraverso il sistema di monitoraggio del Piano e l'Osservatorio permanente della programmazione territoriale previsto dalla LR 12/05.

Tuttavia, in relazione ai disposti di cui all'art. 20 della LR 12/05, il Documento di Piano evidenzia puntualmente alcuni elementi del PTR che hanno effetti "*diretti*" in particolare:

- gli obiettivi prioritari di interesse regionale
- i Piani Territoriali Regionali d'Area
- la disciplina paesaggistica

Il Documento di Piano identifica infine gli Strumenti Operativi che il PTR individua per perseguire i propri obiettivi.

Piano Paesaggistico

La Lombardia dispone dal marzo 2001 di un Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), che costituisce quadro regionale di riferimento per la pianificazione paesaggistica. Per dare attuazione alla valenza paesaggistica del PTR, secondo quanto previsto dall'art. 19 della LR 12/05, con attenzione al dibattito anche a livello nazionale nell'attuazione del Dlgs 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), gli elaborati del PTPR vigente vengono integrati, aggiornati e assunti dal PTR che ne fa propri contenuti, obiettivi, strumenti e misure.

Per una piena aderenza ai contenuti del Codice, il Piano vigente è stato integrato con i contenuti proposti nell'art. 143, comma 1, lettera g), del Codice: si tratta in particolare dell'individuazione delle aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico, con la proposizione di nuovi indirizzi agli interventi di riqualificazione, recupero e contenimento del degrado.

Viene introdotta quindi una nuova cartografia del degrado e delle aree a rischio di degrado che delinea in termini e su scala regionale i processi generatori di degrado paesaggistico, definendo di conseguenza specifici indirizzi per gli interventi di riqualificazione e di contenimento di tali processi, dando anche indicazioni di priorità in merito agli interventi di compensazione territoriale ed ambientale inseriti in una prospettiva di miglioramento del paesaggio interessato dalle

trasformazioni.

Unitamente all'integrazione sul tema del degrado paesaggistico, il Piano del 2001 è stato implementato con dati nuovi e con una revisione complessiva della normativa aggiornata con i nuovi disposti nazionali e regionali.

In particolare il PTR ha:

- prodotto una serie di aggiornamenti cartografici mirati a ridefinire le cartografie del Piano aggiornate con le nuove basi disponibili nel Sistema Informativo Territoriale regionale;
- arricchito i contenuti di alcuni livelli informativi con dati ed informazioni nuove (geositi, siti Unesco, nuovi percorsi panoramici e visuali sensibili, nuovi belvedere e punti di osservazione, aggiornamento nuovi Parchi regionali);

- predisposto specifiche schede relative ai punti di osservazione del paesaggio ad integrazione delle descrizioni di cui al precedente Piano (vol. 2);
- restituito il quadro sinottico delle tutele per legge (vincoli paesaggistici);
- introdotto nuovi contenuti, cartografie ed indirizzi di tutela che le politiche regionali per il paesaggio assumono come prioritari nel PTR;
- messo a sistema la tematica ed i contenuti specifici della rete verde regionale;
- aggiornato le disposizioni per la pianificazione paesaggistica delle Province e dei Parchi regionali, proponendo in particolare un nuovo schema di contenuti (con relativa legenda unificata) per i Piani Territoriali di Coordinamento provinciale e dei Parchi;
- aggiornato gli indirizzi alla pianificazione comunale con nuove indicazioni e criteri per gli strumenti attuativi (Programmi Integrati di Intervento, etc.);
- aggiornato i repertori del precedente piano (volume 2) con ridefinizione grafica e adeguamento cartografico degli Elementi identificativi del paesaggio e dei percorsi panoramici;
- introdotto nuove attenzioni paesaggistiche inerenti le infrastrutture per la mobilità;
- introdotto nuove schede esemplificative per evidenziare buone pratiche per la riqualificazione paesaggistica dei nuclei sparsi e dei centri storici lombardi;

I contenuti della sezione costituiscono la disciplina paesaggistica regionale per la Lombardia, anche in attuazione di quanto previsto dal Dlgs 63/08.

Strumenti operativi

Questa sezione raccoglie gli Strumenti Operativi individuati con la finalità di conseguire gli obiettivi e/o attivare linee d'azione specifiche. Si tratta di strumenti che la Regione mette direttamente in campo per perseguire gli obiettivi proposti nel Documento di Piano. La sezione contiene pertanto criteri, indirizzi, linee guida, nonché gli strumenti e sistemi volti alla definizione del quadro conoscitivo del PTR in relazione alle disposizioni di cui all'art. 19 della LR 12/05.

Sezioni tematiche

Alcune tematiche necessitano di trattazioni e approfondimenti dedicati. Le sezioni tematiche possono accogliere elementi, riflessioni, spunti che, pur non avendo immediata e diretta cogenza, offrono l'opportunità di fornire chiavi di lettura e interpretazione dei fenomeni omogenee tra i diversi soggetti istituzionali e non. La trattazione separata di alcuni temi permette al Piano di conservare una certa agilità senza precludere l'opportunità di affrontare i contenuti con il necessario dettaglio. La sezione propone inoltre una raccolta di immagini della Lombardia che si ritengono rappresentative delle caratteristiche peculiari lombarde e delle dinamiche in atto contenute nell'Atlante di Lombardia. Le mappe selezionate sono organizzate a seconda del "livello di zoom", con la finalità di rappresentare la Lombardia nel contesto europeo ed italiano, la Lombardia così come emerge dai piani e dalle politiche settoriali nonché permettere approfondimenti su ambiti territoriali oggetto di specifico interesse, dando spazio anche alle pianificazioni provinciali.

Valutazione Ambientale del PTR

La sezione contiene gli elaborati inerenti la Valutazione Ambientale del Piano (art. 4 della LR 12/05), allo scopo di promuoverne la sostenibilità tramite la forte integrazione delle considerazioni di carattere ambientale, socio/economiche e territoriali nonché mediante la partecipazione attiva promossa nell'ambito del medesimo processo di valutazione.

Il principale documento di riferimento è il Rapporto Ambientale che, dopo aver definito il percorso metodologico procedurale di valutazione, individua gli strumenti per la partecipazione e la comunicazione, e analizza il contesto ambientale lombardo attraverso la descrizione dei singoli fattori ambientali, con particolare riferimento ai sistemi territoriali individuati dal Piano. Il Rapporto esamina gli obiettivi di sostenibilità, declinandoli anche per sistemi territoriali, ne verifica la coerenza con politiche, piani, programmi internazionali, europei, nazionali e regionali, ne stima i potenziali effetti sull'ambiente, accerta la coerenza – all'interno del Piano – tra obiettivi, indicatori e linee d'azione.

Definisce i criteri ambientali per l'attuazione e la gestione del Piano individuando un percorso per la definizione di un quadro di riferimento ambientale per ambiti territoriali omogenei. Stabilisce criteri e misure per la mitigazione e la compensazione degli effetti ambientali negativi, evidenzia il ruolo della partecipazione nella fase attuativa, descrive il sistema di monitoraggio del Piano, anche individuando un sistema di indicatori.

Vista la presenza sul territorio regionale di Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale, con riferimento alle disposizioni comunitarie, viene incluso lo Studio di Incidenza che, in particolare, dà conto delle caratteristiche di tali contesti, da valutare con attenzione nell'ambito delle azioni e delle progettualità che possono avere effetti diretti o indiretti sugli stessi. Una trasposizione dei principali contenuti del Rapporto Ambientale in un linguaggio non tecnico è contenuta nella Sintesi non tecnica. Il Rapporto Ambientale è corredato inoltre da numerosi allegati inerenti i contributi forniti dalla partecipazione, gli indicatori di contesto ambientale e le fonti delle informazioni.

5.1.3 – Relazione tra PTR e PGT

Il PTR della Lombardia, per sua natura, anche dal punto di vista giuridico, e per le modalità d'impostazione, ha un carattere multidisciplinare e necessariamente intesse relazioni con gli altri strumenti di pianificazione e con le politiche settoriali; rapporti che, al fine di strutturare un sistema di governo armonioso del territorio, devono essere sinergici e basati su modalità per la ricomposizione delle possibili conflittualità.

Nei confronti dei PGT comunali, il PTR assume la stessa valenza prevista per i piani provinciali. Una funzione, dunque, in generale orientativa e di indirizzo, ma che diviene prescrittiva nelle ipotesi di

- realizzazione di infrastrutture prioritarie,
- potenziamento e adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità,
- poli di sviluppo regionale,
- zone di preservazione e salvaguardia ambientale.

La presenza di previsioni del PTR prevalenti sulla strumentazione urbanistica di Province e Comuni, comporta per tali Enti effetti procedurali rilevanti relativamente all'approvazione dei rispettivi piani (PTCP o PGT), che devono essere adeguati a tali previsioni come condizione di legittimità degli stessi, in particolare i PGT interessati sono assoggettati ad una verifica regionale di corretto recepimento delle previsioni del PTR (LR 12/05, art 13, comma 8).

5.1.4 – Lettura del PTR a supporto della pianificazione locale

Per agevolare la lettura dei diversi documenti che lo compongono, il PTR propone alcuni canali di lettura che consentono di avere un approccio guidato ai contenuti. I canali proposti sono:

- **normativo**: propone un quadro sinottico dei contenuti del piano rispetto alla norma di riferimento per il PTR, cioè la LR 12/05 "*Legge per il governo del territorio*";
- **a supporto della pianificazione locale**: è dedicato ai Comuni (amministratori, tecnici e professionisti) e finalizzato a fornire una sintesi dei principali riferimenti all'interno del piano, utili nella predisposizione del PGT.

Il PTR contiene solo alcuni elementi di immediata operatività, in quanto generalmente la sua concreta attuazione risiede nella "*traduzione*" che ne verrà recepita a livello locale (livello che la LR 12/05 ha fortemente responsabilizzato nel governo del territorio). D'altro canto, il PTR fornisce agli strumenti di pianificazione locale la "*vista d'insieme*" e l'ottica di un quadro di riferimento più ampio, che consente di riconoscere anche alla scala locale le opportunità ovvero gli elementi di criticità alla macro-scala.

Nella predisposizione del proprio strumento urbanistico, i Comuni trovano nel PTR gli elementi per la costruzione di:

A. quadro conoscitivo e orientativo;
B. scenario strategico di piano, nonché indicazioni immediatamente operative e strumenti che il PTR mette in campo per il perseguimento dei propri obiettivi.

A. Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

Il PTR rende disponibili informazioni e strumenti conoscitivi utili per costruire il quadro di riferimento di cui un comune deve tenere conto nella predisposizione del proprio PGT. Tali elementi consentono generalmente una lettura a "*vasta scala*" e risultano utili per collocare correttamente le realtà locali all'interno del contesto regionale e sovra regionale.

Dal punto di vista paesaggistico la sezione specifica PTR – Piano Paesaggistico (PTR-PP) contiene numerosi elaborati che vanno a definire le letture dei paesaggi lombardi e dentro le quali è opportuno che, da subito, il Comune cerchi di collocarsi, individuando l'unità tipologica di paesaggio e l'ambito geografico di appartenenza, la presenza di particolari tutele di carattere paesaggistico o ambientale che lo riguardano direttamente o indirettamente, la segnalazione di fenomeni diffusi di degrado o tendenza al degrado paesaggistico rilevati a livello regionale per particolari territori e che come tali dovranno poi essere oggetto di specifica attenzione comunale.

	Argomento	Sezione del PTR	Capitolo/Paragrafo/Titolo
1	Quadro sintetico delle caratteristiche della Lombardia (punti di forza, debolezze, opportunità, minacce)	2 - DdP	Cap.0 – Quadro di riferimento: dinamiche in atto
2	Raccolta di cartografie tematiche della Lombardia	5 - ST	Atlante di Lombardia
3	Informazioni Territoriali (banche dati, cartografia,…)	4 – SO2	Sistema Informativo Territoriale Integrato
4	Il contesto ambientale lombardo	6 - VA	Cap.5 – Il contesto ambientale lombardo
5	Individuazione dei principali elementi territoriali e ordinatori dello sviluppo (sistema rurale–paesistico-ambientale, policentrismo, poli di sviluppo, zone di preservazione e salvaguardia ambientale, infrastrutture, orientamenti per la pianificazione comunale e la pianificazione urbana con relative politiche per l'abitare sociale, EXPO, uso razionale e risparmio del suolo, perequazione, compensazione urbanistica e piantumazione preventiva)	2 - DdP	Par.1.5 - Orientamenti per l'assetto del territorio
6	Lettura sintetica dei sistemi territoriali della Lombardia (Metropolitano, della Montagna, Pedemontano, Laghi, Pianura Irrigua, Po e grandi fiumi)	2 - DdP	par.2.2 - Sei sistemi territoriali per una Lombardia a geometria variabile (introduzione e SWOT analisi)
			Tavola 4 – I sistemi territoriali del PTR
7	Individuazione dell'Unità tipologica di paesaggio e dell'ambito geografico di appartenenza Fasce (e sottofasce): alpina, prealpina, collinare, dell'alta pianura, della bassa pianura, dell'Oltrepò, dei paesaggi urbanizzati. Ambiti geografici di livello regionale	3 - PPR	Tavola A
			I paesaggi della Lombardia: ambiti e caratteri tipologici.
8	Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico di livello regionale che interessano il territorio comunale eil suo intorno	3 - PPR	Tavole B ed E – Repertori correlati - Osservatorio paesaggi lombardi
9	Particolari tutele che riguardano il territorio comunale e il suo intorno. Vincoli paesaggistici – sistema aree protette – Rete Natura 2000	3 - PPR	Tavole C ed I È possibile anche consultare il SIBA
10	Principali fenomeni di degrado paesaggistico in atto o potenziali che interessano il contesto territoriale di riferimento (Individuati a livello regionale)	3 - PPR	Tavole F, G, H Principali fenomeni di degrado e compromissione del paesaggio e situazioni a rischio di degrado
11	Quadro delle pianificazioni e programmazioni in Lombardia	4 - SO3 5 - VA	QTer Rapporto Ambientale, Allegato IV
12	Rete Natura 2000 – Siti di Importanza Comunitaria	6 - VA	Cap.14 – La rete Natura 2000 Allegato VII – Siti di Importanza Comunitaria, Zone di Protezione Speciale e habitat Natura 2000 censiti in Lombardia
13	Difesa del suolo	5 - ST	Difesa del suolo: le politiche di difesa del suolo e di mitigazione del rischio idraulico e idrogeologico
14	Altri approfondimenti conoscitivi	5 - ST	

B. Elementi per lo scenario strategico del PGT

Il PTR identifica un proprio scenario strategico generalmente riferito a tutto il territorio regionale che, laddove necessario, viene più puntualmente contestualizzato rispetto alle caratteristiche dei diversi territori e, in particolare, per la componente paesaggistica. La pianificazione locale può definire il proprio scenario strategico di riferimento e promuovere specifiche politiche a livello locale, trovando nel PTR la sintesi di tutte le politiche, le strategie e le principali azioni che già sono in campo alla scala regionale, nazionale ed europea. In tale senso il PTR deve essere letto come un ausilio per "(…) *l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del comune* (…)" (art. 8, comma 2, lett. a), della LR 12/05), laddove il PGT è visto come il momento creativo per le azioni di sviluppo sostenibile della Regione. La strategia regionale per lo sviluppo competitivo e armonioso del territorio è presentata nel cap.1 del Documento di Piano (DdP) e sintetizzata nei 24 obiettivi del PTR.

Accanto ad essi, il PTR fornisce alcuni orientamenti per l'assetto del territorio, a partire dalla visione sistemica degli spazi del "*non costruito*" all'interno del sistema rurale-paesistico-ambientale e dalla lettura per la Lombardia della struttura policentrica del territorio.

Il paragrafo 1.5 del DdP individua inoltre i poli di sviluppo regionale, le zone di preservazione e salvaguardia ambientale e le infrastrutture prioritarie; le tavole 1, 2, 3 allegate al DdP inquadrano tali elementi sul territorio regionale. Il PTR assume anche valore di Piano Paesaggistico, proseguendo in tal senso nel solco segnato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato nel 2001 (v. anche par. 3.3 del Documento di Piano). La sezione PTR - Piano Paesaggistico fornisce, tramite gli elaborati del Quadro di riferimento paesaggistico e quelli dei Contenuti dispositivi e di indirizzo, numerose indicazioni sia in merito agli indirizzi generali di tutela riguardanti le diverse unità tipologiche, particolari strutture insediative e valori storico-culturali, sia in merito ad ambiti e sistemi di rilevanza regionale, alcuni già individuati negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico Regionale (2001), quali gli ambiti di elevata naturalità della montagna o di specifica tutela dei grandi laghi insubrici o le strade panoramiche di livello regionale, altri che devono esser individuati a livello locale, come per esempio i nuclei e gli insediamenti storici o la rete verde di ricomposizione paesaggistica. Un tema particolare riguarda poi la riqualificazione delle situazioni di degrado e il contenimento dei fenomeni di degrado (PTR – PP, Parte IV Indirizzi di tutela) che impegnano l'azione locale verso un'attenta valutazione della propria realtà territoriale, anche in riferimento al contesto più ampio, e alla definizione di azioni concrete. L'art. 34 della Normativa del PTR - PP identifica puntualmente i compiti paesaggistici del PGT. Nel Documento di Piano, vengono inoltre proposti orientamenti per la pianificazione comunale (par. 1.5.7) e per la pianificazione urbana e politiche per l'abitare (par. 1.5.7 bis), gli indirizzi per il riassetto idrogeologico dl territorio (par. 1.6), l'identificazione di alcuni temi territoriali che Regione Lombardia riconosce come di rilevanza sovraregionale (par. 1.7). Il paragrafo 1.5.8 identifica inoltre le opportunità che potranno essere arrecate al territorio regionale grazie alla realizzazione di EXPO 2015. Il paragrafo 1.5.9 riconosce al suolo agricolo una serie di valori che contribuiscono a rappresentarlo come sistema complesso nei confronti del quale il "*consumo*" per scopi diversi dall'agricoltura introduce effetti che vanno a ripercuotersi sull'equilibrio del territorio e dell'ambiente. Il consumo di suolo diventa quindi una scelta strategica per il raggiungimento dell'effettiva sostenibilità delle trasformazioni territoriali. Il tema quindi è quello di proporre un approccio equilibrato per pianificare a medio e lungo termine interventi basati su azioni volte, oltre al contenimento del consumo di suolo, al recupero, allo sviluppo e al miglioramento della qualità e della vivibilità del territorio.

La DGR n. 4575 del 19 dicembre 2012, avente ad oggetto lo "*Stato di attuazione delle politiche regionali a chiusura della IX legislatura - Linee guida per una proposta normativa sul contenimento del consumo di suolo*", ravvisa l'opportunità di valutare provvedimenti normativi che, tra l'altro, promuovano l'uso razionale del suolo attraverso il coordinamento delle politiche territoriali; a tal fine declina una prima serie di obiettivi:

- introdurre soglie percentuali di consumo di suolo sostenibile per sistemi territoriali omogenei, salvaguardando in via prioritaria le superfici agricole e prevedendo la compensazione ambientale preventiva quale forma di credito esigibile dalla comunità;
- prevedere procedure incentivanti il riuso prioritario di suoli/immobili dismessi e del patrimonio sottoutilizzato, anche attraverso azioni volte al rilievo, classificazione e monitoraggio degli usi del suolo;
- consolidare le maggiorazioni del contributo di costruzione in funzione del contenimento del consumo di suolo;
- rafforzare le competenze aggiuntive ai Comuni e Province sul tema del consumo di suolo, per garantire un'assunzione di responsabilità a cascata (e condivisa) nel rispetto del ruolo di ogni singolo Ente;
- modificare i contenuti e gli effetti del PTR per renderlo riferimento obbligatorio e cogente su questo specifico tema, definendo in particolare criteri e modalità per misurare lo stato di fatto dell'uso e consumo del suolo; definire le soglie dimensionali di consumo di suolo sostenibile, i criteri di aggiornamento e le modalità di loro recepimento e ripartizione, realizzare meccanismi gestionali e sistemi di monitoraggio dell'uso del suolo e del suo consumo, nonché delineare il percorso metodologico per il dimensionamento della capacità insediativa;
- prevedere l'esame dell'impatto paesistico per interventi urbanistici con utilizzo di suolo libero;
- definire tempistiche di adeguamento degli strumenti di pianificazione locale e sovralocale (PGT, PTCP);
- prevedere sanzioni in caso di mancato recepimento delle soglie sopracitate o dei criteri attuativi;
- definire una disciplina per "*l'allineamento*" dei PGT e PTCP alle disposizioni regionali (norma transitoria).

Riuso, corretta verifica delle dinamiche territoriali, attenzione al disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente e finalizzato a limitare consumo e frammentazione territoriale, e attuazione di interventi di mitigazione e compensazione sono i criteri di sostenibilità ai quali i Comuni dovranno attenersi per orientarsi verso un processo di rinnovo e recupero urbano in sinergia con le azioni di limitazione dell'uso non razionale del suolo.
Nel paragrafo 1.5.10 vengono proposti, come strumenti atti a promuovere quanto enunciato nel paragrafo precedente, il concetto di perequazione, compensazione urbanistica e piantumazione preventiva; questi possono rivelarsi molto utili a sostenere processi di riqualificazione e rivitalizzazione urbana.

Per la costruzione del proprio quadro strategico e in raccordo con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il PGT, partendo dai 24 obiettivi del PTR, potrà trovarne una declinazione all'interno degli obiettivi tematici (ambiente, assetto territoriale, assetto economico/produttivo, paesaggio e patrimoni culturale, assetto sociale) e riconoscere per il singolo Comune il contesto geografico e sistemico di riferimento tra i Sistemi Territoriali del PTR (metropolitano, della montagna, pedemontano, dei laghi, della pianura irrigua, del Po e grandi fiumi - tavola 4 allegata al DdP). In particolare è bene segnalare che i Sistemi Territoriali del PTR non suddividono il territorio regionale in ambiti puntualmente cartografati, piuttosto identificano dei sistemi di relazioni attraverso una geografia condivisa con cui viene letto e proposto alla macro-scala il territorio regionale. Il PGT

potrà riconoscersi in uno o più dei sei Sistemi Territoriali del PTR, ciascuno dei quali caratterizzato da una lettura territoriale e da un'analisi delle potenzialità, opportunità, criticità e minacce (SWOT Analisi); per ciascuno di essi il PTR propone gli obiettivi specifici derivanti da tale lettura, che costituiscono uno scenario strategico di riferimento più ricco perché contestualizzato sul territorio regionale. Il PGT, nel costruire il proprio scenario strategico, potrà articolare e meglio interpretare - in funzione delle specificità locali - il sistema di obiettivi del PTR.

	Argomento	Sezione PTR	Capitolo/Paragrafo/Titolo
1	Strategia del PTR	2 - DdP	Par.1.4.- Gli obiettivi del PTR
2	Elementi ordinatori dello sviluppo	2 - DdP	Par. 1.5.4 – I poli di sviluppo regionale e Tav.1 Par. 1.5.5 – Le zone di preservazione e salvaguardia ambientale e Tav.2 Par. 1.5.6 – Infrastrutture prioritarie per la Lombardia e Tav.3
3	Ambiti di pianificazione regionale	2 - DdP	Cap.3.4 - Piani Territoriali Regionali d'Area
4	Opportunità di EXPO 2015	2 - DdP	par 1.5.8 - La prospettiva di EXPO 2015 per il territorio lombardo
5	Unità tipologica di paesaggio, elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico di livello regionale, rapporto con sistema aree protette e Rete Natura 2000	3 - PPR	Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio Tavola B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico Tavola C – Istituzioni per la tutela della natura
6	Indicazioni della disciplina paesaggistica regionale	3 - PPR	Tavola D – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale Tavole D1 – Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici
7	Scenari ambientali	6 - VA	Cap.6 - Lo scenario di riferimento ambientale

	Argomento	Sezione PTR	Capitolo/Paragrafo/Titolo
1	Spazi del non costruito	2 - DdP	par 1.5.1 - Sistema rurale-paesistico-ambientale par.1.5.5 - Zone di preservazione e salvaguardia ambientale par.1.5.6 - Rete Verde Regionale, Rete Ecologica Regionale
2	Orientamenti per la pianificazione comunale	2 - DdP	par 1.5.7 - Orientamenti per la pianificazione comunale par 1.5.7 bis - Pianificazione urbana e politiche per l'abitare sociale par 1.5.9 - Uso razionale e risparmio del suolo – indirizzi orientativi per la pianificazione locale par 1.5.10 – Perequazione, compensazione e piantumazione preventiva
3	Indirizzi per il riassetto idrogeologico del territorio	2 - DdP	par 1.6 - Indirizzi per il riassetto idrogeologico del territorio
4	Integrazione delle politiche settoriali	2 - DdP	par 2.1 - Obiettivi tematici
5	Obiettivi di sviluppo territoriale	2 - DdP	Par. 2.2 - Obiettivi dei sistemi territoriali (Metropolitano, Montagna, Pedemontano, Laghi, Pianura Irrigua, Po e grandi fiumi)
6	Principali informazioni di carattere paesistico - ambientale (per comune): appartenenza ad ambiti di rilevanza regionale e indicazione della normativa di riferimento	3 – PPR	Abaco vol. 1 – Appartenenza ad ambiti di rilievo paesaggistico regionale
7	Contenuti e compiti paesaggistici della pianificazione comunale	3 – PPR	Normativa Parte III art. 34, Parte I art.16 bis e Parte II Titolo III in particolare artt. 24, 25, 26 e 28
8	Indirizzi di tutela per singola unità tipologica di paesaggio e per particolari strutture insediative e valori storico culturali	3 – PPR	Indirizzi di tutela: Parte I e Parte II 1.unità tipologiche di paesaggio 2.strutture insediative e valori storico culturali
9	Indirizzi per la riqualificazione paesaggistica e il contenimento dei fenomeni di degrado	3 – PPR	Indirizzi di tutela Parte IV: 4.riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado

Il territorio, come evidenziato nella "Tavola A– Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio", è posto in una zona di transizione tra l'ambito del Bresciano e quello del Sebino e Franciacorta, senza che siano evidenziati

particolari caratteri tipici di appartenenza a tali ambiti. Il territorio di Castegnato appartiene alle seguenti unità tipologiche di paesaggio:

- fascia dell'alta pianura: paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta, che comprende una zona prevalentemente agricola. Nella parte più a ovest del territorio questa fascia è interessata, in misura considerevole, da un'intensa attività estrattiva e di discarica. La superficie ricadente nella fascia dell'alta pianura asciutta corrisponde a circa il 20% del territorio comunale;
- fascia della bassa pianura: paesaggi della pianura cerealicola, che comprende la parte restante e più consistente di territorio in cui ricade la quasi totalità delle aree urbanizzate.

Per quanto riguarda la fascia dell'alta pianura, gli indirizzi di tutela indicati dal P.T.P.R. sono, in generale, i seguenti: «vanno tutelate le residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti. Vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato». Per quanto riguarda la fascia della bassa pianura, gli indirizzi di tutela indicati dal P.T.P.R. sono, in generale, i seguenti: «I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone sia la straordinaria tessitura storica che la condizione agricola altamente produttiva».

Il PTPR individua, nella "Tavola B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico", due "*tracciati guida paesaggistici*" che lambiscono il territorio comunale sia a nord che a sud dell'abitato. Nella successiva "Tavola E - Viabilità di rilevanza paesaggistica" e dai relativi Repertori, tali tracciati vengono indicati con il numero 31, rappresentato dalla "*Ferrovia Brescia - Iseo – Edolo* " che lambisce la porzione nord del comune, e con il numero 44 "*Dorsale ciclabile centrale padana*" che attraversa la porzione sud del territorio e che rappresenta la proposta di collegamento interprovinciale fra Monza e Brescia lungo la "*fascia dei fontanili lombardi*" utilizzando tratti delle reti ciclabili provinciali.

I tracciati guida paesaggistici costituiscono i grandi itinerari percettivi del paesaggio lombardo e posseggono i seguenti fondamentali requisiti:

- risultano fruibili con mezzi e modalità altamente compatibili con l'ambiente e il paesaggio, vale a dire con mezzi di trasporto ecologici (ferroviari, di navigazione, pedonali, ciclo turistici, ippici, canoistici ecc.);
- privilegiano, ove possibile, il recupero delle infrastrutture territoriali dismesse (ferrovie, strade arginali, percorsi storici ecc.);
- perseguono la compatibilità e l'integrazione fra diversi utenti;
- tendono, ovunque sia possibile, alla separazione dalla rete stradale ordinaria per garantire standard di protezione e sicurezza;
- perseguono l'integrazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa.

La selezione dei tracciati ha seguito i seguenti criteri:

- rilevanza regionale, interregionale o internazione del percorso;
- forte componente tematica del percorso (valenze storiche, religiose, culturali, ambientali ecc.);
- forte caratterizzazione paesaggistica e/o naturale del territorio attraversato.

Le fonti dalle quali sono stati assunti i dati identificativi e informativi sono i seguenti:

- Direzione Generale Territorio, Progetto di rete ciclabile regionale, DGR 22.12.1999, n. 47207;

- Direzione Generale Ambiente e Parchi, Progetto di rete escursionistica regionale (Progetto Itinerum), DGR 1.03.2000, n. 48929;
- Direzione Agricoltura, Progetto della rete verde regionale (Progetto Revermed), DGR 07.02.2005 n. 20442;
- Piani territoriali di coordinamento delle province lombarde.

In quanto tracciati guida di importanza regionale e di lunga percorrenza, essi possono comprendere singoli tratti di altri percorsi o itinerari di carattere provinciale o locale altrimenti denominati, i quali vengono ad assumere valore e rilevanza identica al tracciato complessivamente rilevato.

A seguire, la descrizione di quelli più prossimi al territorio in oggetto.

31 – Ferrovia Brescia - Iseo - Edolo

Per il suo carattere di ferrovia locale e per la sua alta valenza turistica, gestita dalle Ferrovie Nord Milano, può essere annoverata fra le poche linee a valenza paesaggistica della regione.

Punto di partenza: Brescia

Punto di arrivo: Edolo

Lunghezza complessiva: 103 km

Tipologie di fruitori: -.

Tipologia del percorso: ferrovia secondaria a binario unico

Capoluoghi di provincia interessati dal percorso: Brescia.

Province attraversate: Brescia.

Tipologie di paesaggio lungo l'itinerario: paesaggio delle vallate prealpine, paesaggio degli anfiteatri morenici

Internet: www.ferrovienord.it

44 – Dorsale ciclabile Padana centrale

Proposta di collegamento interprovinciale fra Monza e Brescia lungo la 'fascia dei fontanili' lombardi utilizzando tratti delle rete ciclabili provinciali.

Punto di partenza: Monza.

Punto di arrivo: Brescia.

Lunghezza o tempo complessivi: 95 km

Tipologie di fruitori: pedoni, ciclisti.

Tipologia del percorso: piste ciclabili, strade campestri o secondarie

Capoluoghi di provincia interessati dal percorso: Monza, Brescia.

Province attraversate: Monza, Milano, Bergamo, Brescia

Tipologie di paesaggio lungo l'itinerario: paesaggio dell'alta pianura asciutta, paesaggio della pianura irrigua.

La "Tavola C – Istituzioni per la tutela della natura" non fornisce indicazioni che interessano direttamente il territorio, o elementi caratterizzanti finalizzati alla tutela.

La "Tavola D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale" evidenzia che gran parte del territorio é interessato da un ambito di criticità di cui alla parte III degli Indirizzi di tutela. Nello specifico si tratta di ambiti di particolare rilevanza paesaggistica sui quali si richiama la necessità di esercitare una specifica attenzione nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, in particolare per quanto riguarda i Piani territoriali di coordinamento provinciali. Infatti, gli ambiti territoriali, di varia estensione, presentano particolari condizioni di complessità per le specifiche condizioni geografiche e/o amministrative o per la compresenza di differenti regimi di tutela o, infine, per la particolare tendenza trasformativa non adeguata allo specifico assetto paesaggistico. L'ambito a cui Castegnato appartiene viene rispettivamente denominato «Franciacorta e Iseo Bresciano» nell'abaco del P.T.P.R e «Colline del Mella» negli indirizzi di tutela (parte III), ma è ovvio che si tratta di un unico ambito comprendente la fascia di territorio compresa tra il fiume Mella a est, il fiume Oglio a ovest, la riva sud del lago d'Iseo a nord e la linea ferroviaria Milano-Venezia a sud.

La "Tavola E – Viabilità di rilevanza paesaggistica" individua i già citati *tracciati guida paesaggistici* (riferimento normativo: art. 26.10 – 27.4 NTA del PPR).

La "Tavola F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale" individua, quali elementi interessano il territorio:

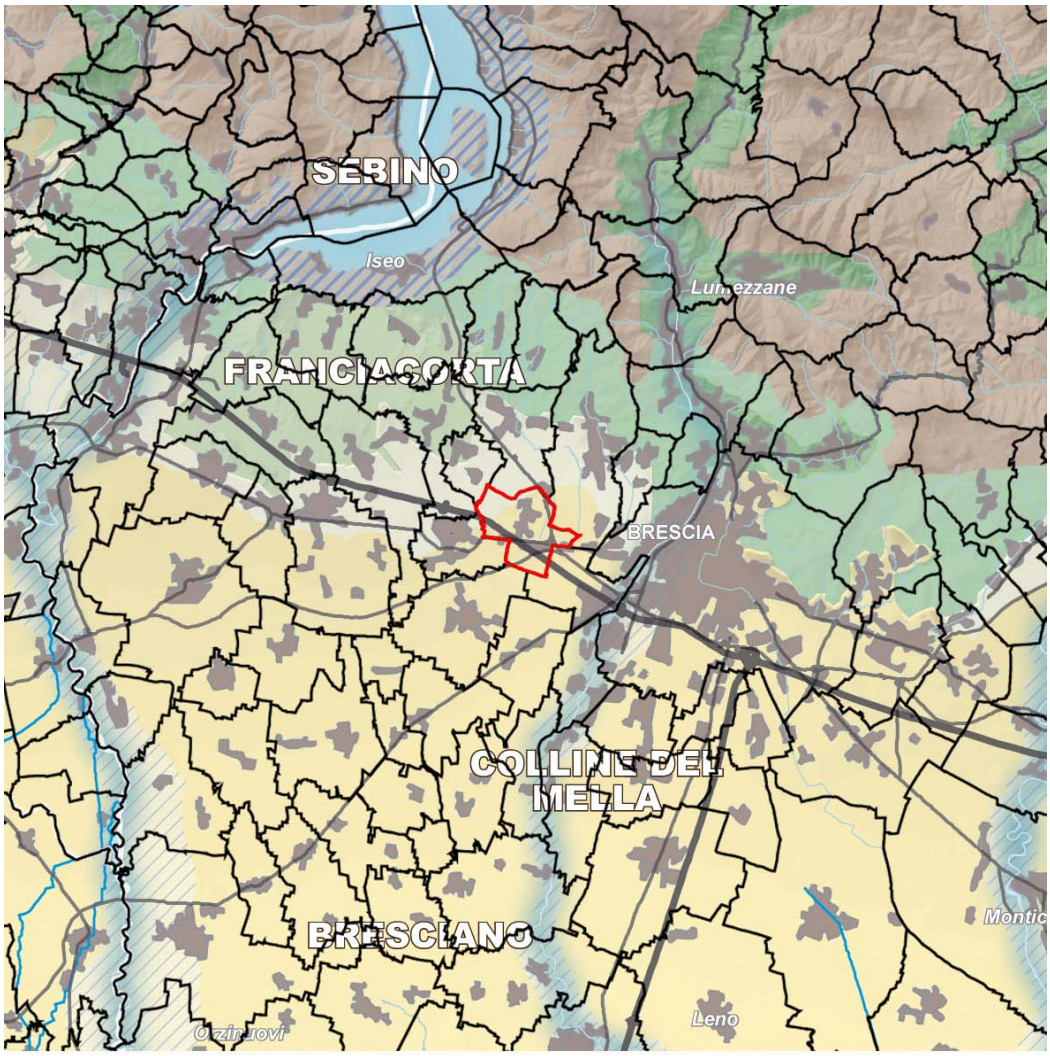
- tra le "*aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani*": ambiti del sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate (par. 2.1); rete autostradale (par. 2.3), elettrodotti (par. 2.3;
- tra le "*aree e ambiti di degrado paesistico provocato da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici*": aree sottoposte a fenomeni franosi (par. 1.2).

La "Tavola G – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale" evidenzia, sostanzialmente, gli stessi elementi della tavola F, sottolineando però, quale ulteriore elemento di degrado paesistico provocato dai processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani, la presenza, nella porzione meridionale del territorio, della previsione di grande viabilità.

Della "Tavola H – Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti" si è riportata la sintesi, che sottolinea come il territorio si trovi compreso tra ambiti in cui i possibili rischi di degrado sono legati a processi di urbanizzazione e infrastrutturazione.

La "Tavola I – Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge", infine, riassume le tutele paesistiche di legge (art. 136 ed art. 142 del D. Lgs 42/2004)".

Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio



Legenda

- Ambiti geografici
- Autostrade e tangenziali
- Strade statali
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- Confini provinciali
- Confini regionali
- Ambiti urbanizzati
- Laghi

UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO

Fascia alpina
- Paesaggi delle valli e dei versanti
- Paesaggi delle energie di rilievo

Fascia prealpina
- Paesaggi dei laghi insubrici
- Paesaggi della montagna e delle dorsali
- Paesaggi delle valli prealpine

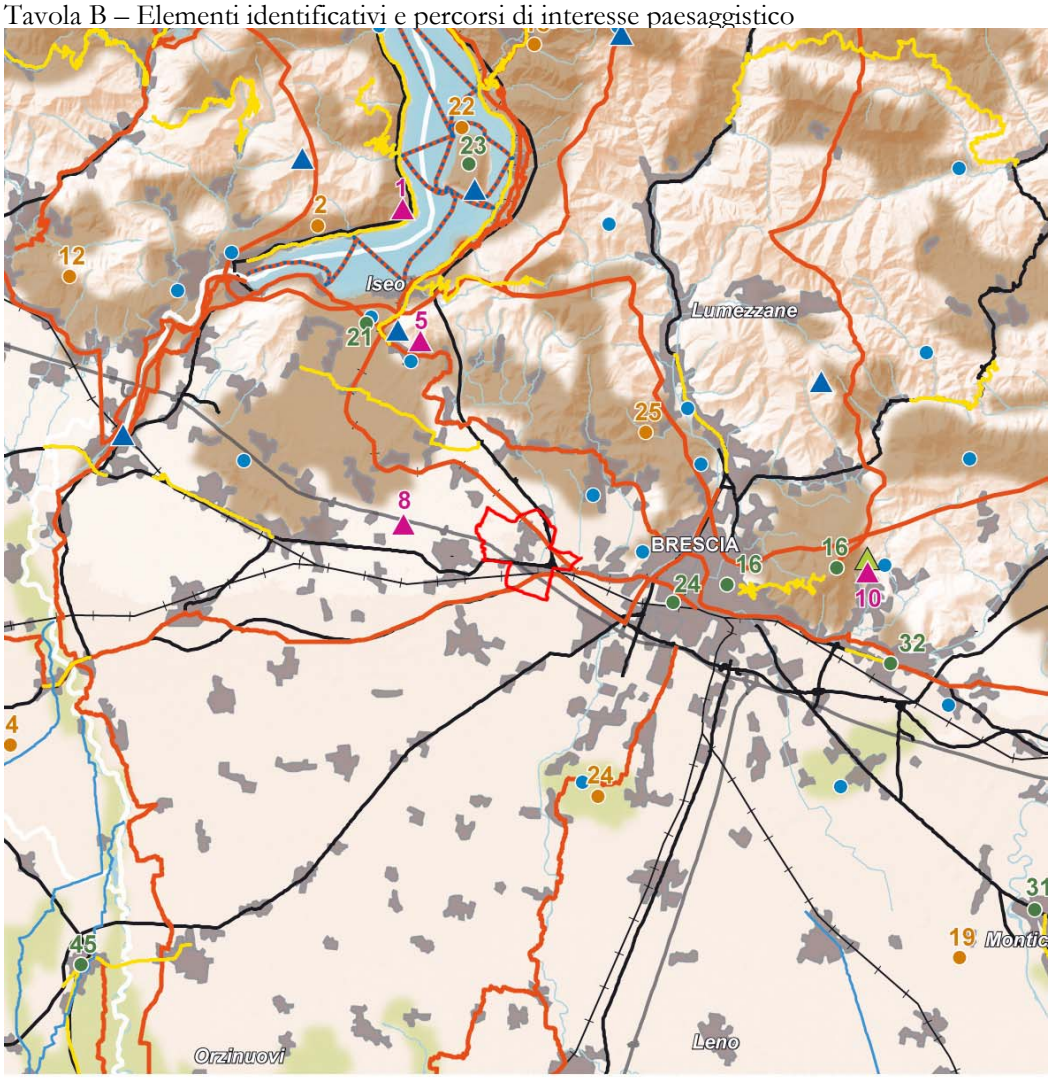
Fascia collinare
- Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
- Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina

Fascia alta pianura
- Paesaggi delle valli fluviali escavate
- Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

Fascia bassa pianura
- Paesaggi delle fasce fluviali
- Paesaggi delle colture foraggere
- Paesaggi della pianura cerealicola
- Paesaggi della pianura risicola

Oltrepo pavese
- Paesaggi della fascia pedeappenninica
- Paesaggi della montagna appenninica
- Paesaggi delle valli e dorsali appenniniche

Tavola B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico



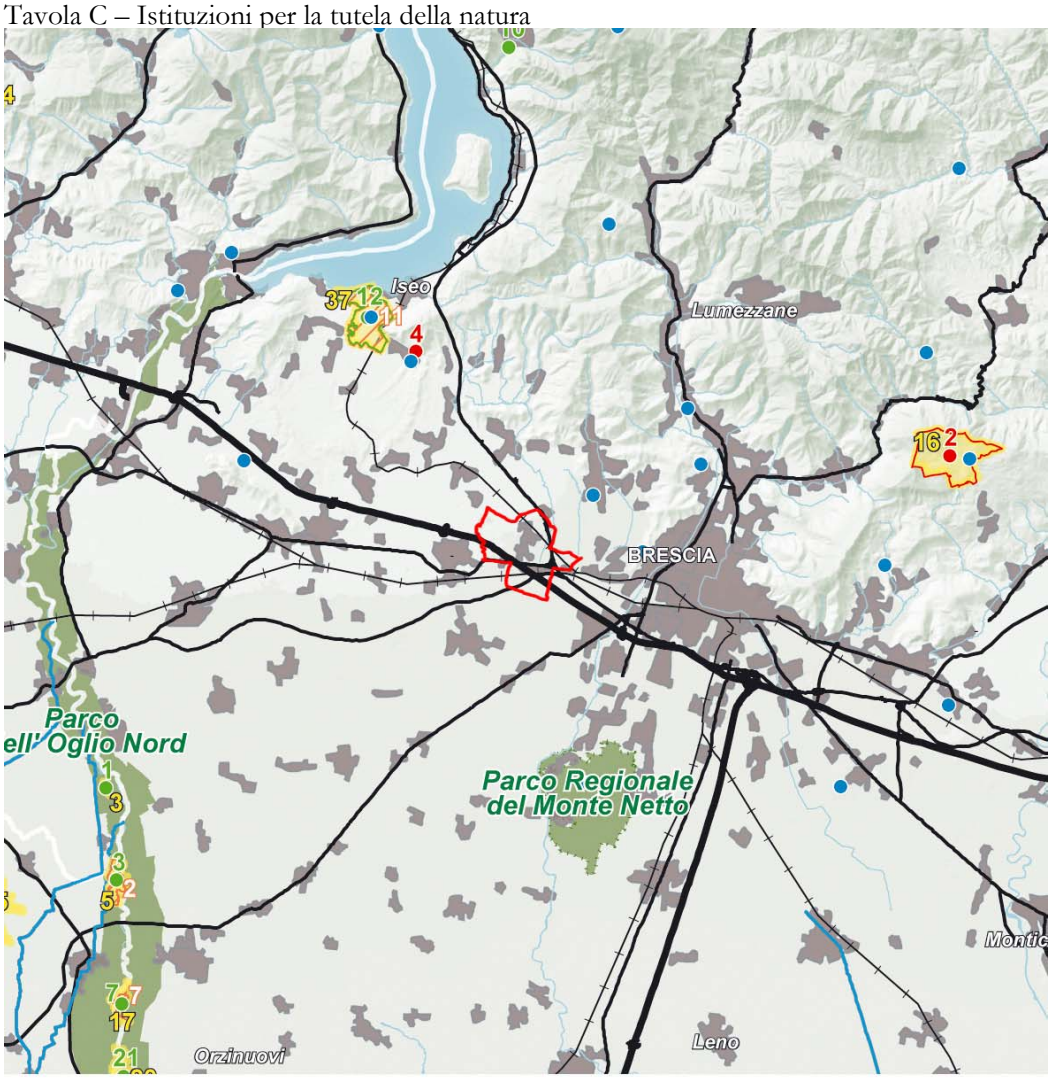
Legenda

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Luoghi dell'identità regionale
- Paesaggi agrari tradizionali
- Geositi di rilevanza regionale
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità
- Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E]
- Linee di navigazione
- Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E]
- Belvedere - [vedi anche Tav. E]
- Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]
- Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4]
- Tracciati stradali di riferimento
- Bacini idrografici interni
- Ferrovie
- Ambiti urbanizzati
- Idrografia superficiale
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE

- Della montagna
- Dell'Oltrepò
- Della pianura

Tavola C – Istituzioni per la tutela della natura



Legenda

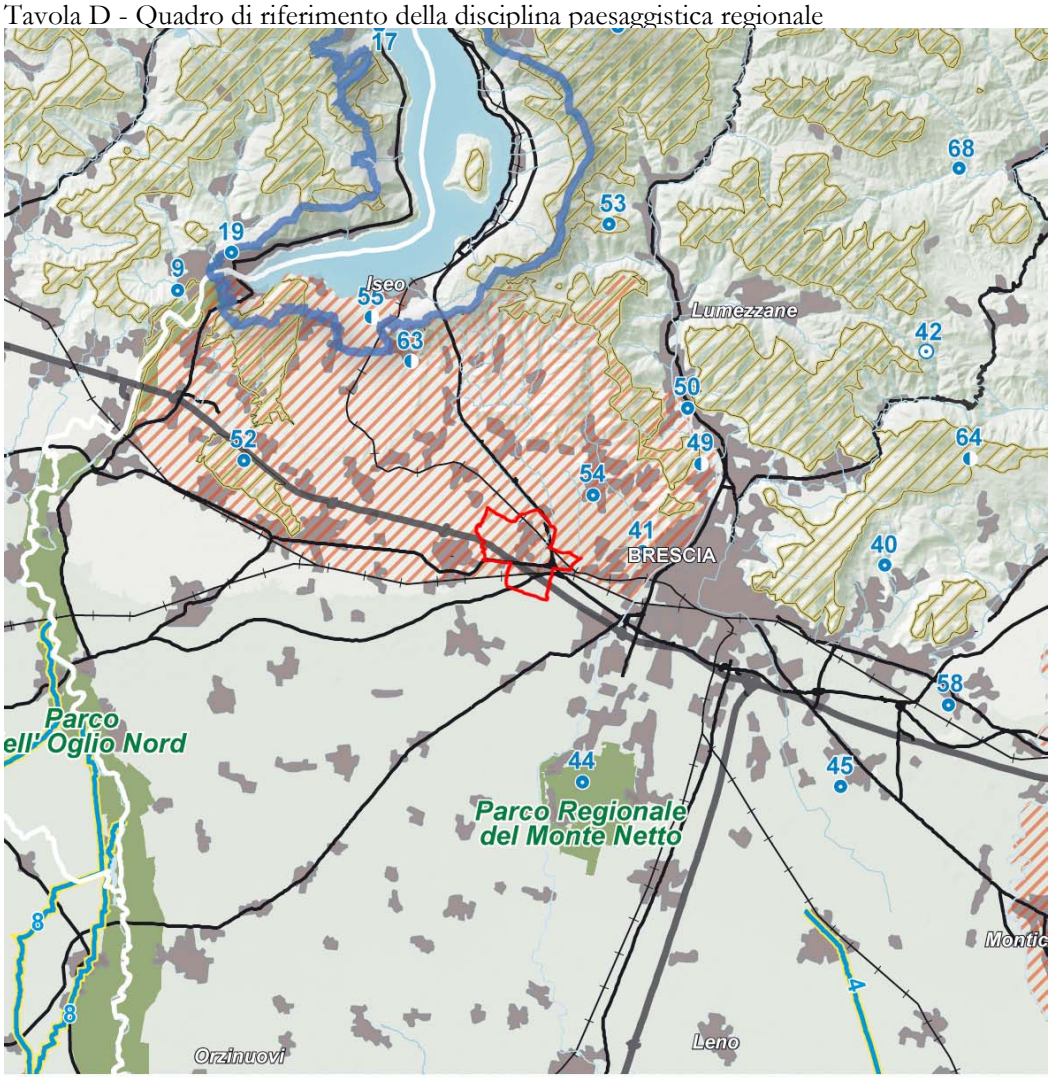
- Confini provinciali
- Confini regionali
- Bacini idrografici interni
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- Idrografia superficiale
- Ferrovie
- Strade statali
- Autostrade e tangenziali
- Ambiti urbanizzati
- Parco nazionale dello Stelvio

- Monumenti naturali
- Riserve naturali
- Geositi di rilevanza regionale
- SIC - Siti di importanza comunitaria
- ZPS - Zone a protezione speciale

PARCHI REGIONALI

- Parchi regionali istituiti con ptcp vigente
- Parchi regionali istituiti senza ptcp vigente

Tavola D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale



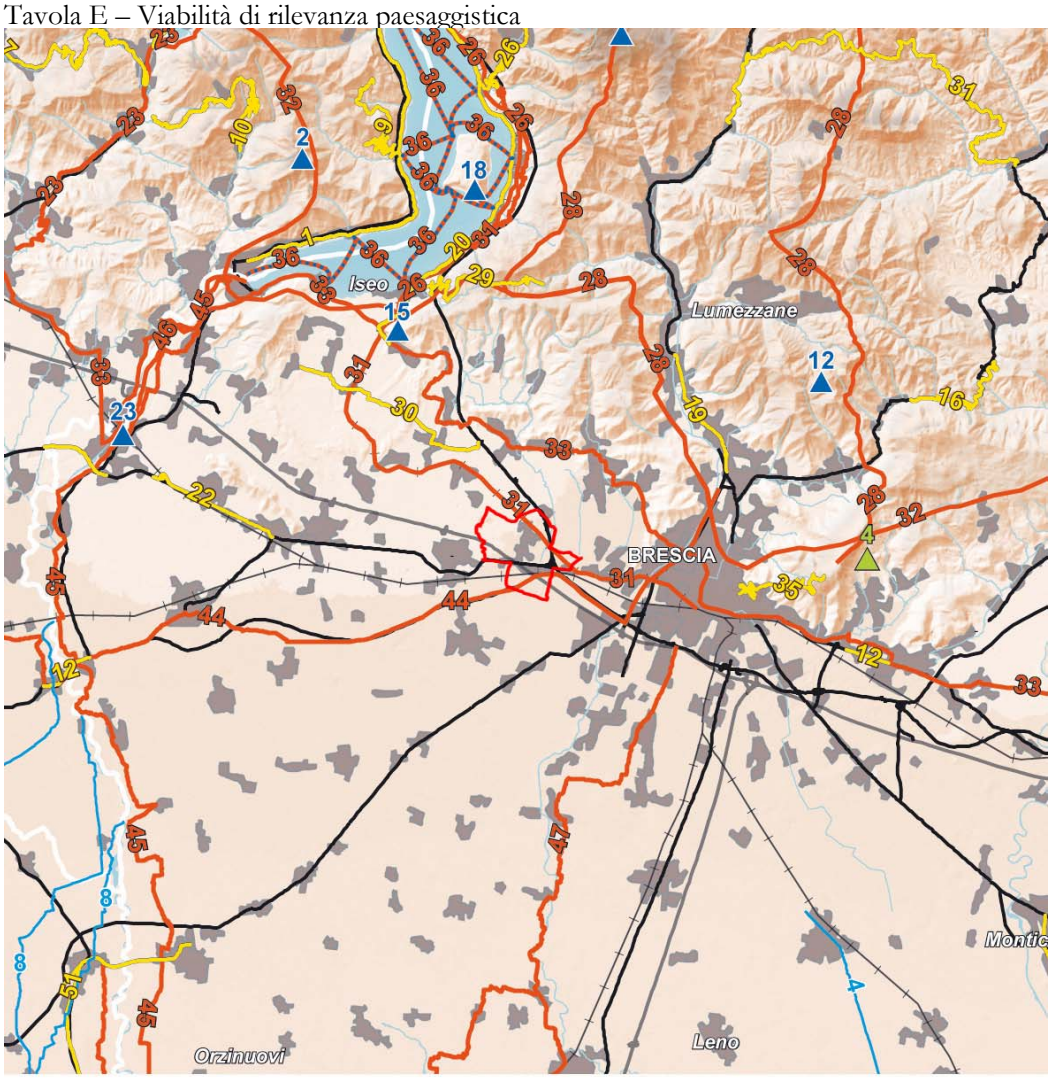
Legenda

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Bacini idrografici interni
- Idrografia superficiale
- Ferrovie
- Strade statali
- Autostrade e tangenziali
- Ambiti urbanizzati
- Parco nazionale dello Stelvio
- Parchi regionali istituiti

AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

- Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]
- Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18]
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
- Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b -D1c - D1d]
- Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]
- Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9]
- Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]
- Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
- Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
- Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
- Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
- Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
- Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
- Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]

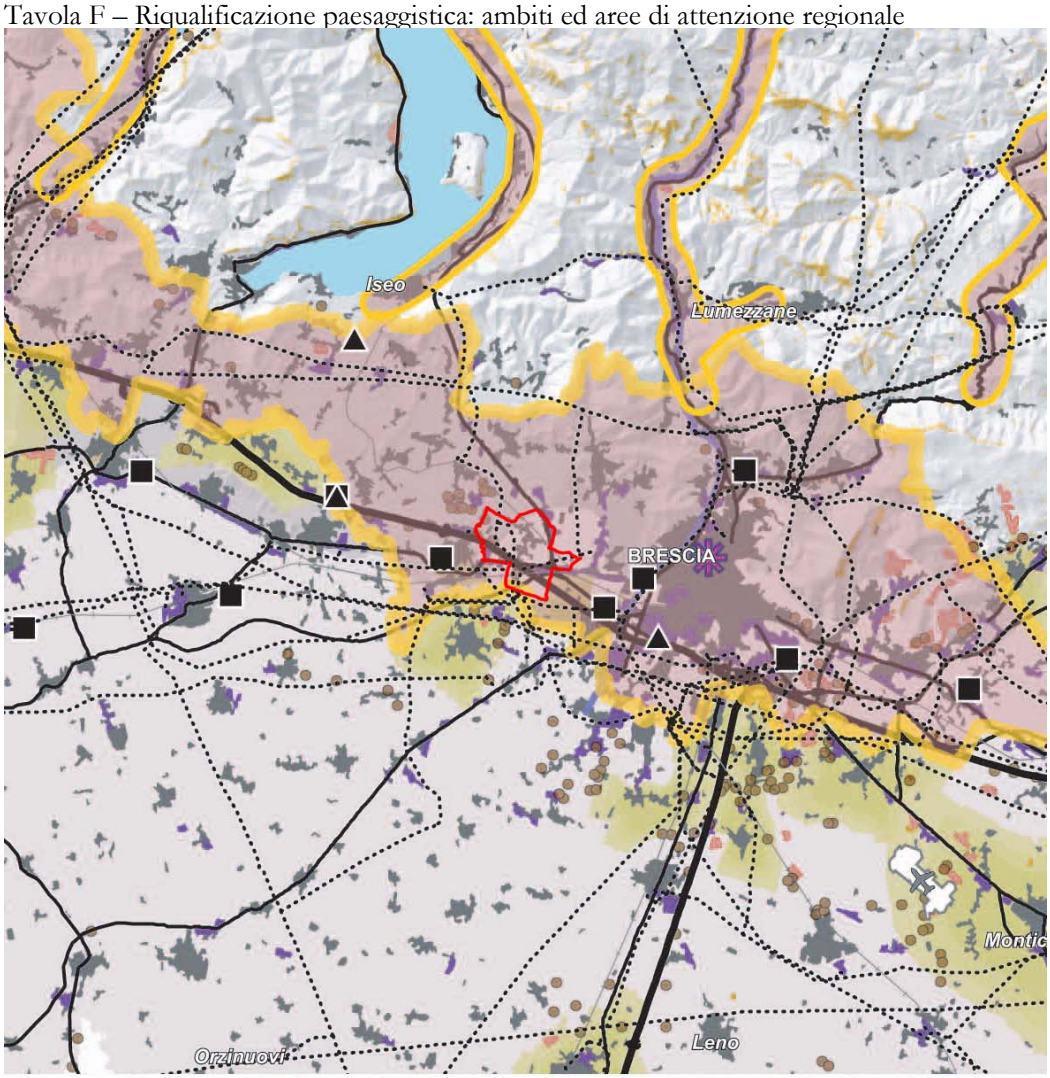
Tavola E – Viabilità di rilevanza paesaggistica



Legenda

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Strade panoramiche - [art. 26, comma 9]
- Linee di navigazione
- Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, comma 10]
- Belvedere - [art. 27, comma 2]
- Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
- Tracciati stradali di riferimento
- Bacini idrografici interni
- Ferrovie
- Ambiti urbanizzati
- Idrografia superficiale
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

Tavola F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale



Legenda

- Laghi e fiumi principali
- Idrografia superficiale
- Tessuto urbanizzato
- Rete ferroviaria
- Rete viaria di interesse regionale

1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI
- Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2]

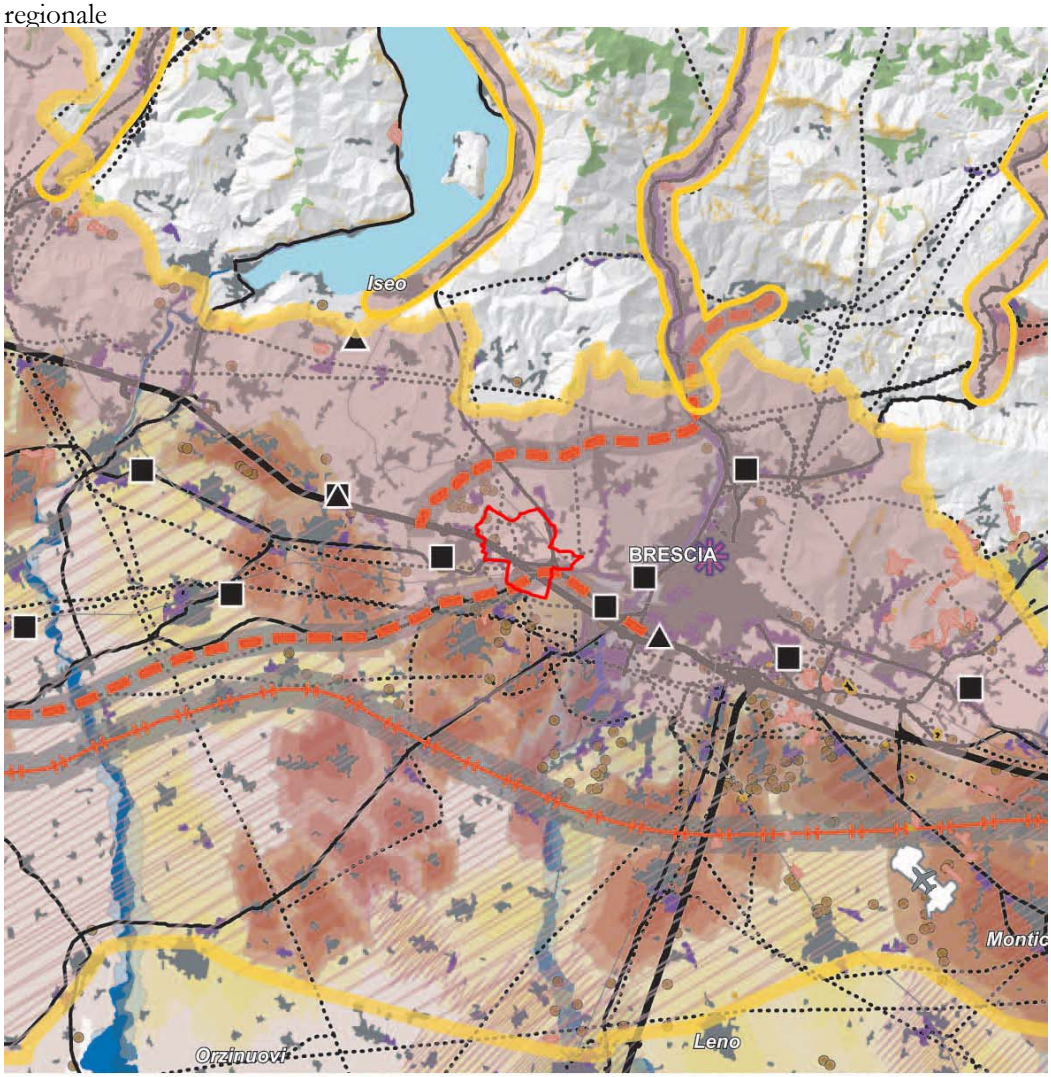
2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI
- Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
- Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) [par. 2.2]
- Aeroporti - [par. 2.3]
- Rete autostradale - [par. 2.3]
- Elettrodotti - [par. 2.3]
- Principali centri commerciali - [par. 2.4]
- Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
- Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]
- Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]
- Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]
- Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]

3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA
- Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4]

4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DISMISSIONE
- Cave abbandonate - [par. 4.1]
- Aree agricole dismesse - [par. 4.8] diminuzione di sup maggiore del 10% (periodo di riferimento 1999-2004)

5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI
- Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]
- Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]

Tavola G – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale



Legenda

- Laghi e fiumi principali
- Idrografia superficiale
- Tessuto urbanizzato
- Rete ferroviaria
- Rete viaria di interesse regionale

1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI

- Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2]
- Fasce fluviali di deflusso della piena e di esondazione (fasce A e B) [par. 1.4]
- Fascia fluviale di inondazione per piena catastrofica (fascia C) [par. 1.4]

2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI

- Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
- Ambito di possibile "dilatazione" del "Sistema metropolitano lombardo" [par. 2.1]
- Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) [par. 2.2]
- Neo-urbanizzazione - [par. 2.1 - 2.2] incremento della sup urbanizzata maggiore del 1% (nel periodo 1999-2004)
- Aeroporti - [par. 2.3]
- Rete autostradale - [par. 2.3]
- Elettrodotti - [par. 2.3]
- Linee ferroviarie alta velocità/alta capacità (esistenti e programmate) - [par. 2.3]
- Interventi di grande viabilità programmati - [par. 2.3]
- Principali centri commerciali - [par. 2.4]
- Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
- Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]
- Distretti industriali - [par. 2.5]
- Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]
- Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]
- Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]

3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA

- Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4]

4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DISMISSIONE

- Cave abbandonate - [par. 4.1]
- Pascoli sottoposti a rischio di abbandono - [par. 4.8]
- Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono - [par. 4.8] diminuzione di sup compresa tra il 5% e il 10% (periodo di riferimento 1999-2004)
- Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono - [par. 4.8] diminuzione di sup maggiore del 10% (periodo di riferimento 1999-2004)

5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI

- Aree soggette a più elevato inquinamento atmosferico (zone critiche) [par. 5.1]
- Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]
- Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]

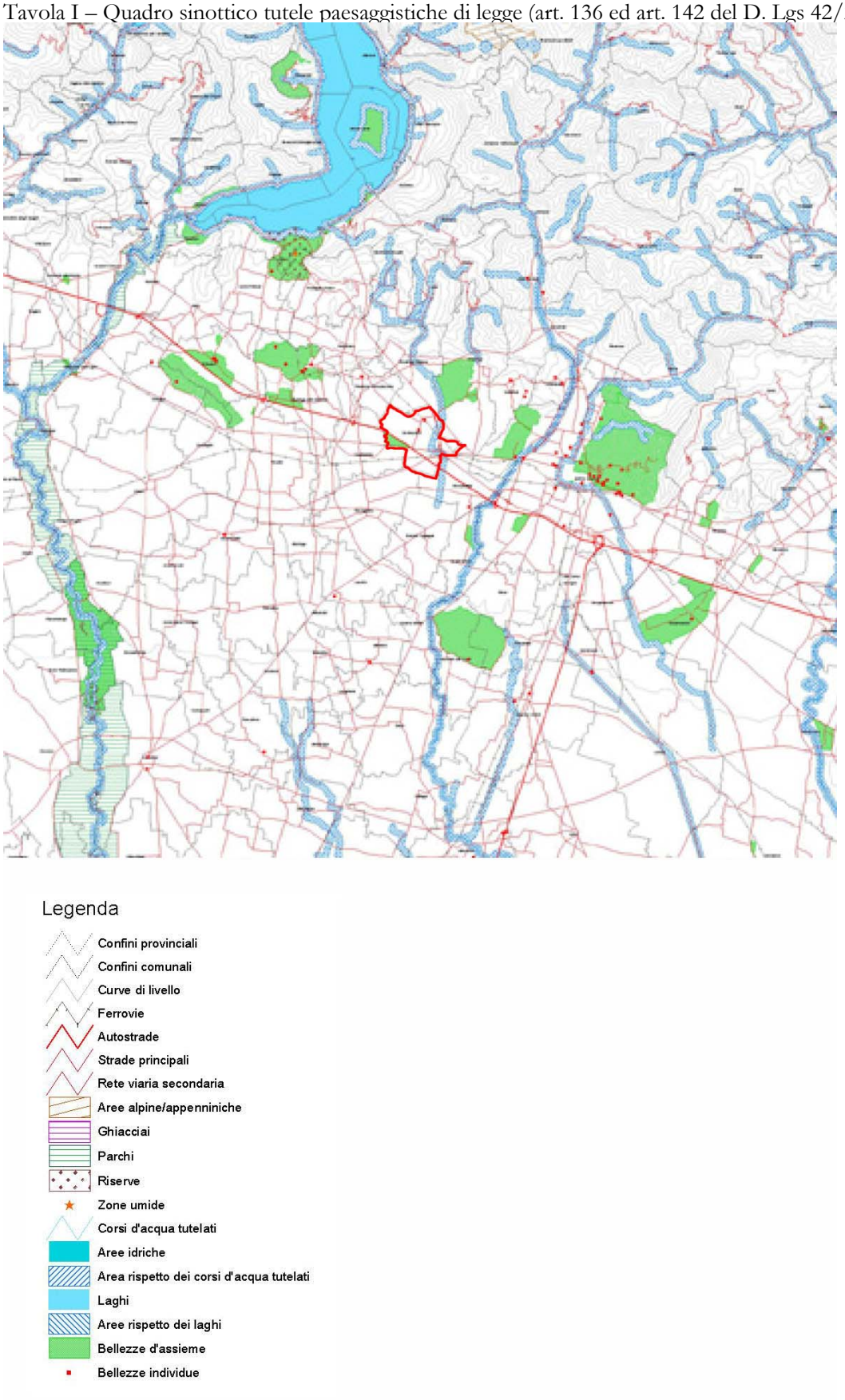
Tavola H – Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti

SCHEMA E TABELLA INTERPRETATIVE DEL DEGRADO



AMBITO \ RISCHI DI DEGRADO PROVOCATO DA	CALAMITA'	PROCESSI DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE	TRASFORMAZIONE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA	ABBANDONO E DISMISSIIONE	CRITICITA' AMBIENTALE
	X	X		X	
		X			X
		X		X	X
		X	X	X	
	X	X	X	X	X

Tavola I – Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge (art. 136 ed art. 142 del D. Lgs 42/2004)



Verifica di coerenza tra i contenuti della Variante e le indicazioni del PTR

Come già ricordato in precedenza, il comune di Castegnato risulta interessato dal seguente obiettivo prioritario infrastrutture della viabilità:"Raccordo autostradala Brescia-Lumezzane" e "Interconnessione A35-A4".

Le previsioni del vigente PGT e della presente variante non interessano direttamente tali indicazioni sovraordinate. La variante ha infatti recepito le indicazioni planimetriche e le relative fasce di salvaguardia.

Si rimanda al Documento di scoping e al Rapporto Ambientale della VAS per la verifica di coerenza tra Obiettivi generali della variante di Piano e gli Obiettivi del PTR. In tale documentazione, anche attraverso tabelle a base matriciale che possono agevolare la lettura degli elementi di coerenza/incoerenza riscontrati, vengono analizzati nel dettaglio gli obiettivi della presente Variante e le conseguenti politiche/azioni rispetto agli obiettivi del PTR, riscontrando una sostanziale conformità tra i contenuti della presente variante e le indicazioni del piano regionale.

Il territorio comunale di Castegnato può essere riconosciuto all'interno dei seguenti Sistemi Territoriali individuati dal PTR: Metropolitano Settore Est, della Pianura Irrigua, Pedemontano e dei Laghi.
Segue il confronto diretto tra gli obiettivi individuati dal PTR per tali sistemi e le azioni della presente variante.

OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE METROPOLITANO (DOCUMENTO DI PIANO DEL PTR - 2.2.1)	
ST1.1 "TUTELARE LA SALUTE E LA SICUREZZA DEI CITTADINI RIDUCENDO LE DIVERSE FORME DI INQUINAMENTO AMBIENTALE (OB. PTR 7,8,17)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Prevenire e ridurre i livelli di inquinamento acustico generati dalle infrastrutture di trasporto (stradale, ferroviario e aeroportuale) e dagli impianti industriali soprattutto in ambito urbano.	Introduzione di adeguate forme di mitigazione anche a seguito di prescrizioni contenute derivanti dal processo di VAS.
Ridurre l'inquinamento atmosferico, con una specifica attenzione alle zone di risanamento per la qualità dell'aria, agendo in forma integrata sul sistema di mobilità e dei trasporti, sulla produzione ed utilizzo dell'energia, sulle emissioni industriali e agricole.	Introduzione di adeguate forme di mitigazione anche a seguito di prescrizioni contenute derivanti dal processo di VAS. Riduzione del consumo di suolo già previsto dal PGT vigente
Promuovere la gestione integrata dei rischi presenti sul territorio, con particolare riferimento agli impianti industriali che si concentrano nella zona del nord Milano.	Obiettivo oggettivamente non riferibile al territorio comunale di Castegnato.
Tutelare il suolo e le acque sotterranee dai fenomeni di contaminazione e bonifica dei siti contaminati anche attraverso la creazione di partnership pubblico-private sostenute da programmi di marketing territoriale.	Individuazione delle aree potenzialmente contaminate e definizione di adeguata normativa.
ST1.2 "RIEQUILIBRARE IL TERRITORIO ATTRAVERSO FORME DI SVILUPPO SOSTENIBILI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE (OB. PTR 14, 17)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Sviluppare politiche per la conoscenza e la tutela della biodiversità vegetale e animale sostenuta dal mosaico di habitat che si origina in città.	Individuazione della Rete Ecologica Comunale.
Sviluppare la rete ecologica regionale attraverso la tutela e il miglioramento della funzionalità ecologica dei corridoi di connessione e la tutela e valorizzazione delle aree naturali protette, con particolare riguardo a quelle di cintura metropolitana, che rivestono un ruolo primario per il riequilibrio per la fruizione e la ricreazione dei residenti costituendo ambiti privilegiati per la sensibilizzazione ambientale e fattore di contenimento delle pressioni generate dalla tendenza insediativa.	Individuazione della Rete Ecologica Comunale.
Favorire uno sviluppo rurale nelle aree periurbane in grado di presidiare gli spazi aperti e di contrastare il consumo di suolo,	Individuazione della Rete Ecologica Comunale. Riduzione del consumo di suolo già previsto dal PGT vigente.

attraverso la capacità dell'attività agricola di generare funzioni multiple oltre a quella produttiva, contribuendo al riequilibrio ecosistemico, ambientale e paesaggistico oltre a creare occasioni di servizio alla città (manutenzione del territorio, punti vendita, fruizione, turismo, etc.).	
Promuovere l'efficienza energetica nel settore edilizio e della diffusione delle fonti energetiche rinnovabili: in particolare il geotermico a bassa entalpia, sfruttando la disponibilità di acqua di falda a bassa profondità, e il solare termico.	Individuazione di adeguate disposizioni normative in materia.
Tutelare la sicurezza dei cittadini riducendo la vulnerabilità o incrementando la resilienza (la capacità del sistema socio-economico territoriale di convivere con i vari tipi di rischio e di farvi fronte in caso di loro emersione).	Allineamento delle previsioni di piano alle dinamiche demografiche riscontrate nell'ultimo decennio.
Promuovere politiche che favoriscano la sinergia tra pubblico e privato per garantire la business continuità nel sistema dei trasporti.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo.
Sviluppare un sistema strutturato per garantire la sicurezza delle persone e del territorio, anche in vista dell'evento EXPO, traendo indicazioni dagli scenari indagati con la metodologia sviluppata nel PRIM (Programma Regionale Integrato di Mitigazione dei Rischi) e nel PIA (Piano Integrato d'Area).	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
ST1.3 "TUTELARE I CORSI D'ACQUA COME RISORSA SCARSA MIGLIORANDO LA LORO QUALITÀ (OB. PTR 16, 17)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Ripristinare gli alvei dei fiumi e realizzare politiche per la tutela dei fiumi e per la prevenzione del rischio idraulico, in particolare del nodo di Milano, anche attraverso una maggiore integrazione degli interventi con il contesto ambientale e paesaggistico.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Ridurre l'inquinamento delle acque e riqualificare i corsi d'acqua (con particolare riferimento a Seveso, Lambro e Olona) innalzando progressivamente la qualità delle acque.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
ST1.4 "FAVORIRE UNO SVILUPPO E IL RIASSETTO TERRITORIALE DI TIPO POLICENTRICO MANTENENDO IL RUOLO DI MILANO COME PRINCIPALE CENTRO DEL NORD ITALIA (OB. PTR 2, 13)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Creare un efficace sistema policentrico condiviso in una visione comune, attraverso il potenziamento dei poli secondari complementari evitando il depotenziamento di Milano.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Creare un polo regionale intorno all'aeroporto di Malpensa che ricomprenda anche il polo fieristico di Rho-Pero, grazie ad un progetto condiviso di valorizzazione e messa a sistema delle risorse territoriali esistenti e la piena valorizzazione delle opportunità offerte dal funzionamento dell'aeroporto e dalla possibilità di collegamenti con il nodo di Novara (che costituisce il collegamento con il porto di Genova).	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Completare le opere infrastrutturali necessarie a favorire l'accessibilità trasportistica su gomma favorendo il perfezionamento della rete stradale e in specie realizzando le opere finalizzate al perfezionamento delle relazioni tra i poli secondari del sistema territoriale, con particolare riferimento al sistema viabilistico pedemontano.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alle linee ferroviarie e viabilistiche.
Ridurre la tendenza alla dispersione insediativa, privilegiando la concentrazione degli insediamenti presso i poli e pianificando gli insediamenti coerentemente con il SFR.	Riduzione del consumo di suolo previsto dallo strumento urbanistico vigente alla ricerca di una forma urbana maggiormente compatta.
ST1.5 "FAVORIRE L'INTEGRAZIONE CON LE RETI INFRASTRUTTURALI EUROPEE (OB. PTR 2, 12, 24)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**

Sviluppare politiche territoriali, ambientali infrastrutturali atte a rendere competitivo il sistema urbano metropolitano lombardo con le aree metropolitane europee di eccellenza, puntando, in particolare, alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico, e atte altresì a migliorare la qualità della vita e a renderne manifesta la percezione.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Valorizzare in termini di riequilibrio economico e territoriale, e di miglioramento della qualità ambientale, i territori interessati dagli interventi infrastrutturali per il collegamento con i nuovi valichi ferroviari del San Gottardo e del Sempione-Lötschberg.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Valutare nel realizzare il Corridoio Mediterraneo non solo le opportunità economiche del trasporto, ma anche le potenzialità di riequilibrio dell'assetto insediativo regionale e di miglioramento della qualità ambientale delle aree attraversate, da governare anche attraverso l'istituzione di uno specifico Piano d'Area.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
ST1.6 "RIDURRE LA CONGESTIONE DA TRAFFICO PRIVATO POTENZIANDO IL TRASPORTO PUBBLICO E FAVORENDO MODALITÀ SOSTENIBILI (OB. PTR 2, 3, 4)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Potenziare il Servizio Ferroviario Regionale, atto a favorire le relazioni interpolo, ed estensione dei Servizi Suburbani a tutti i poli urbani regionali, così da offrire una valida alternativa modale al trasporto individuale ed evitando che le carenze infrastrutturali, che rendono difficoltosa la mobilità di breve e medio raggio, possano indurre fenomeni di decentramento da parte delle imprese e dei residenti.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo.
Sviluppare le applicazioni ICT (telelavoro, ecommerce, e-government), al fine di ridurre la domanda di mobilità.	Obiettivo oggettivamente non riferibile alle caratteristiche della presente variante.
Sviluppare sistemi di trasporto pubblico, e percorsi ciclo-pedonali, di adduzione alle stazioni del Servizio Ferroviario Regionale e Suburbano.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo.
Rendere effettiva sul piano attuativo e temporale la realizzazione di edificazione di particolare rilevanza dimensionale e strategica con i tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ed i servizi di trasporto pubblico che ne rendano sostenibile la realizzazione.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo e ai progetti viabilistici sovraccomunali interessanti il comune.
ST1.7 "APPLICARE MODALITÀ DI PROGETTAZIONE INTEGRATA TRA PAESAGGIO URBANO, PERIURBANO, INFRASTRUTTURE E GRANDI INSEDIAMENTI A TUTELA DELLE CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO (OB. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Applicare sistematicamente modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistico/culturale e la tutela delle risorse naturali come riferimento prioritario e opportunità di qualificazione progettuale, particolarmente nei programmi di riqualificazione degli ambiti degradati delle periferie.	Obiettivo coerente con l'impostazione generale della variante che tende a minimizzare il consumo di suolo agricolo e a valorizzare, anche dal punto di vista dell'approccio pianificatorio, le aree in edificate.
Valorizzare la rete delle polarità urbane minori preservandone i valori storico-culturali messi a rischio dalla pressione insediativa derivante dallo spostamento della popolazione dai centri maggiori a più alta densità, alla ricerca di più elevati standard abitativi.	Obiettivo coerente con l'impostazione generale della variante che tende a minimizzare il consumo di suolo agricolo e a valorizzare, anche dal punto di vista dell'approccio pianificatorio, le aree inedificate.
Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde.	Previsione di ambiti di trasformazione urbanistica su aree già interessante da attività produttive dismesse interne al Tessuto Urbano Consolidato.
Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione e dai	Obiettivo coerente con l'impostazione generale della

fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane.	variante che tende a minimizzare il consumo di suolo agricolo e a valorizzare, anche dal punto di vista dell'approccio pianificatorio, le aree inedificate.
Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense tramite una strategia di rilancio e valorizzazione del Distretto Urbano del Commercio.	La variante non prevede insediamenti di grande distribuzione.
Favorire la realizzazione di strutture congressuali di rilevanza internazionale valorizzando appieno le risorse ambientali, paesaggistiche e storiche del sistema urbano, unitamente a quelle dell'accessibilità trasportistiche. Realizzare opere infrastrutturali ed edilizie attente alla costruzione del paesaggio urbano complessivo.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Valorizzare il sistema del verde e delle aree libere nel ridisegno delle aree di frangia, per il miglioramento della qualità del paesaggio urbano e periurbano ed il contenimento dei fenomeni conurbativi, con specifica attenzione alle situazioni a rischio di saldatura.	Individuazione della Rete Ecologica Comunale. Riduzione del consumo di suolo già previsto dal PGT vigente.
Assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali come precondizione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo.	Individuazione della Rete Ecologica Comunale. Riduzione del consumo di suolo già previsto dal PGT vigente.
Favorire la riqualificazione dei quartieri urbani più degradati o ambientalmente irrisolti atta a ridurre le sacche di marginalità e disparità sociale e a facilitare l'integrazione della nuova immigrazione.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
ST1.8 "RIORGANIZZARE IL SISTEMA DEL TRASPORTO MERCI (OB. PTR 2, 3)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Completare e mettere a regime un sistema logistico lombardo che incentivi l'intermodalità ferro/gomma con la realizzazione sia di infrastrutture logistiche esterne al polo centrale di Milano, atte a favorire l'allontanamento dal nodo del traffico merci di attraversamento, sia di infrastrutture di interscambio prossime a Milano atte a ridurre la congestione derivante dal trasporto merci su gomma.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alle linee ferroviarie e viabilistiche.
Riorganizzare i sistemi di distribuzione delle merci in ambito urbano (city logistic) al fine di ridurne gli impatti ambientali.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Adeguare la rete ferroviaria esistente e realizzare nuove infrastrutture per il collegamento con i nuovi valichi ferroviari del Gottardo e del Sempione e per lo sgravio del nodo di Milano con infrastrutture ferroviarie di scorrimento esterne al nodo.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
ST1.9 "SVILUPPARE IL SISTEMA DELLE IMPRESE LOMBARDE ATTRAVERSO LA COOPERAZIONE VERSO UN SISTEMA PRODUTTIVO DI ECCELLENZA (OB. PTR 11, 23, 24)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Favorire la realizzazione di strutture di ricerca applicata finalizzate a realizzare economie di scala altrimenti impossibili alla realtà produttiva frammentata delle aziende, in consorzio con le eccellenze esistenti e con il sistema universitario lombardo.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Promuovere iniziative di cooperazione con altri sistemi metropolitani italiani ed europei finalizzata a conseguire più elevati livelli di innovazione tecnologica, formativi, di condivisione della conoscenza, di competitività, di sviluppo.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Promuovere interventi tesi alla cooperazione con le altre realtà del Sistema Metropolitano del Nord Italia finalizzati ad ottimizzare	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.

l'utilizzo delle risorse e a condividere attrezzature territoriali e servizi, a migliorare la competitività complessiva e ad affrontare i problemi del più vasto sistema insediativo.	
ST1.10 "VALORIZZARE IL PATRIMONIO CULTURALE E PAESISTICO DEL TERRITORIO (OB. PTR 5, 12, 18, 19, 20)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Valorizzare gli elementi paesaggistici costituiti dal sistema delle bellezze artistiche, architettoniche e paesaggistiche diffuse nell'area, costituite da elementi storici diffusi (ville con parco, santuari e chiese, sistemi fortificati testimonianze di archeologia industriale) e da presenze riconoscibili del paesaggio agrario (cascine, tessitura della rete irrigua, filari, molini, navigli) al fine di percepirne la natura di sistema atto a contribuire al miglioramento della qualità ambientale complessiva, a produrre una maggiore attrazione per il turismo e a favorire l'insediamento di attività di eccellenza.	Obiettivo coerente con l'impostazione pianificatoria e normativa della variante. Individuazione puntuale degli elementi paesaggistici di pregio esistenti e loro valorizzazione attraverso adeguate disposizioni urbanistiche con riferimento anche all'edificabilità in zona agricola.
Aumentare la competitività dell'area, migliorando in primo luogo l'immagine che l'area metropolitana offre di sé all'esterno e sfruttando l'azione catalizzatrice di Milano.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Valorizzare e riqualificare le aree di particolare pregio nell'ambito del Sistema Metropolitano attraverso progetti che consentano la fruibilità turistica-ricreativa.	Obiettivo coerente con l'impostazione pianificatoria e normativa della variante. Individuazione di adeguate disposizioni urbanistiche con riferimento anche alle destinazioni di carattere ricettivo "leggero" per gli edifici in zona agricola dismessi dall'attività agricola. Individuazione di particolari aree inedificate, anche a destinazione agricola, all'interno delle quali sviluppare progetti di fruizione legata al tempo libero.
ST1.11 "EXPO – CREARE LE CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE OTTIMALE DELL'EVENTO E DERIVARE BENEFICI DI LUNGO PERIODO PER UN CONTESTO AMPIO (OB. PTR 2,9,10,11,12,14,19,20,21)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Garantire la governance di tutti i processi di allestimento del sito e delle opere connesse.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Promuovere la qualità progettuale e l'inserimento paesistico con particolare attenzione alle strutture permanenti.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Progettare la Rete Verde Regionale per un ambito allargato, coordinando le iniziative connesse all'allestimento del sito e le opere di compensazione e mitigazione ambientale, con la valorizzazione del sistema agricolo-forestale e delle acque, la riqualificazione paesistico/ambientale dei bacini di riferimento, il potenziamento della Rete Ecologica e la realizzazione di Sistemi Verdi.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Incrementare la ricettività turistica, attraverso la realizzazione di strutture a basso impatto, il riuso e il recupero di insediamenti dimessi sia nei contesti urbani sia in ambiti agricoli, con attenzione a promuovere la mobilità dolce e con l'uso del mezzo pubblico.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
USO DEL SUOLO	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Limitare l'ulteriore espansione urbana: coerenziare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo.	Obiettivo coerente con la scelta della variante di ridurre il consumo di suolo già previsto dal PGT vigente anche alla ricerca di un riallineamento tra fabbisogni oggettivamente riconducibili all'andamento demografico registrato nell'ultimo decennio e previsioni urbanistiche.
Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio.	Previsione di ambiti di trasformazione urbanistica su aree già interessante da attività produttive dismesse interne al Tessuto Urbano Consolidato. Riduzione del consumo di

	suolo ed individuazione di forme incentivanti per gli interventi sull'esistente.
Limitare l'impermeabilizzazione del suolo.	Riduzione del consumo di suolo ed individuazione della Rete Ecologica Comunale.
Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale.	Riduzione del consumo di suolo ed individuazione della Rete Ecologica Comunale.
Evitare la dispersione urbana.	Riduzione del consumo di suolo anche con la finalità della ricerca di una maggiore compattezza urbana e di un margine chiaro e definito tra edificato e aree libere.
Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture.	Riduzione del consumo di suolo ed individuazione dei varchi della Rete Ecologica da mantenere inedificati.
Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile, di buona qualità architettonica ed adeguato inserimento paesaggistico.	Dotazione nel PGT di adeguati elaborati e disposizioni di carattere paesistico anche come supporto del fondamentale ruolo assegnato al lavoro della commissione per il paesaggio.
Nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con specifico riferimento alle indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico.	Riduzione del consumo di suolo anche con la finalità della ricerca di una maggiore compattezza urbana e di un margine chiaro e definito tra edificato e aree libere.
Favorire il recupero delle aree periurbane degradate con la riprogettazione di paesaggi compatti, migliorando il rapporto tra spazi liberi e edificati anche in relazione agli usi insediativi e agricoli.	Riduzione del consumo di suolo anche con la finalità della ricerca di una maggiore compattezza urbana e di un margine chiaro e definito tra edificato e aree libere.
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO (DOCUMENTO DI PIANO DEL PTR - 2.2.3)	
ST3.1 "TUTELARE I CARATTERI NATURALI DIFFUSI ATTRAVERSO LA CREAZIONE DI UN SISTEMA DI AREE VERDI COLLEGATE TRA LORO (RETI ECOLOGICHE) (OB. PTR 14, 16, 17, 19)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Tutelare i caratteri naturali diffusi costituti dai biotopi lungo i corsi d'acqua e le rive dei laghi, dalle macchie boscate che si alternano ai prati in quota e alle colture del paesaggio agrario nella zona collinare.	Individuazione della Rete Ecologica Comunale e delle relative disposizioni attuative assunte nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
Creare un sistema di aree naturali e di connessione verde che si inserisce nella maglia infrastrutturale di nuova previsione e garantisca il collegamento tra parti della rete ecologica soprattutto in direzione nord-sud.	Individuazione della Rete Ecologica Comunale e delle relative disposizioni attuative assunte nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
ST3.2 "TUTELARE SICUREZZA E SALUTE DEI CITTADINI ATTRAVERSO LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO AMBIENTALE E LA PRESERVAZIONE DELLE RISORSE (OB. PTR 7,8,17)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Migliorare qualità ed efficienza del parco veicolare incentivando il ricambio di quello vetusto, in particolare dei mezzi commerciali, per ridurre gli elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Adeguare la qualità ed efficienza degli impianti delle attività produttive favorendo l'introduzione dei nuove tecnologie finalizzati a processi produttivi più sostenibili; incentivare la sostituzione degli impianti di riscaldamento ad olio combustibile sia ad uso civile che industriale.	Obiettivo coerente con l'incentivazione scelta dal comune di Castegnato con riferimento all'impianto di teleriscaldamento di proprietà.
Evitare l'eccessiva pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio che potrebbe condurre alla distruzione di alcune risorse di importanza vitale (suolo, acqua, ecc.), oltre che alla perdita delle potenzialità di attrazione turistica di alcune aree di pregio.	Riduzione del consumo di suolo ed individuazione della Rete Ecologica Comunale.

ST3.3 "FAVORIRE UNO SVILUPPO POLICENTRICO EVITANDO LA POLVERIZZAZIONE INSEDIATIVA (OB. PTR 13)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Rafforzare la struttura policentrica mediante la valorizzazione dei comuni capoluogo con l'insediamento di funzioni di alto rango, evitando le saldatura tra l'urbanizzato soprattutto lungo le vie di comunicazione e nei fondovalle vallivi e creando una gerarchia di rete tra i centri.	Riduzione del consumo di suolo ed individuazione dei varchi della Rete Ecologica da mantenere inedificati.
Favorire politiche insediative tese a contenere la polverizzazione insediativa e la saldatura dell'urbanizzato lungo le direttrici di traffico, con conseguente perdita di valore paesaggistico, favorendo la ricentralizzazione delle funzioni e delle attività attorno ai punti di massima accessibilità ferroviaria.	Obiettivo coerente con le scelte della variante di ridurre drasticamente il consumo di suolo previgente e di valorizzare, anche con riferimento al sistema dei servizi, le attrezzature esistenti nel centro edificato.
Ridurre il consumo di suolo e presidiare le aree libere e gli ambiti agricoli a cesura del continuum urbanizzato.	Obiettivo perfettamente coerente con le scelte effettuate dalla presente variante.
Favorire lo sviluppo dei Distretti diffusi del Commercio quali strumenti di integrazione e valorizzazione delle risorse del territorio per rigenerare il tessuto urbano, incrementare l'attrattività e sostenere la competitività.	Mancata previsione nella variante di grandi strutture di vendita.
ST3.4 "PROMUOVERE LA RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI NUOVE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ PUBBLICA E PRIVATA (OB. PTR 2, 3, 4)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Promuovere il trasporto su ferro attraverso la riqualificazione e il potenziamento delle linee ferroviarie.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo e alla linea AC/AV.
Rafforzare il sistema infrastrutturale est-ovest, stradale e ferroviario, per ridisegnare il territorio intorno ad un progetto condiviso di sviluppo urbano policentrico, comprendente anche il capoluogo regionale, alternativo allo sviluppo diffusivo che provoca la saldatura delle aree urbane.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alle linee ferroviarie, stradali e autostradali.
Potenziare il Servizio Ferroviario Regionale, per favorire le relazioni interpolo, ed estendere i Servizi Suburbani a tutti i poli urbani regionali, per dare un'alternativa modale al trasporto individuale e ridurre la congestione da traffico.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo.
Ridurre la congestione da traffico veicolare ingenerato dalla dispersione insediativa con investimenti sul rafforzamento del Servizio Ferroviario Suburbano e Regionale e comunque tesi a favorire l'uso del mezzo pubblico (centri di interscambio modale e sistemi di adduzione collettiva su gomma di tipo innovativo).	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo.
Promuovere un progetto infrastrutturale e territoriale integrato per il territorio interessato dalla BreBeMi per favorire il riequilibrio dell'assetto insediativo regionale e il miglioramento della qualità ambientale delle aree attraversate.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alle linee stradali e autostradali (raccordo A4-135 in particolare).
ST3.5 "APPLICARE MODALITÀ DI PROGETTAZIONE INTEGRATA TRA INFRASTRUTTURE E PAESAGGIO (OB. PTR: 2, 20, 21)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Prevedere nei programmi di realizzazione di opere infrastrutturali risorse finanziarie per promuovere progetti di ricomposizione e qualificazione paesaggistico-ambientale dei territori attraversati dai nuovi assi viari e applicazione sistematica delle modalità di progettazione integrata che assumano la qualità ambientale e paesaggistica del contesto come riferimento culturale.	Presa atto delle previsioni infrastrutturali sovraordinate anche con riferimento alle opere di compensazione e mitigazione.

Applicare sistematicamente modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesaggistica del contesto come riferimento culturale per la nuova progettazione per una migliore integrazione territoriale e paesistica dei progetti.	Individuazione di precise procedure per la valutazione paesistica degli interventi, anche con il supporto di adeguati elaborati di piano.
ST3.6 "TUTELARE E VALORIZZARE IL PAESAGGIO CARATTERISTICO ATTRAVERSO LA PROMOZIONE DELLA FRUIBILITÀ TURISTICO-RICREATIVA E IL MANTENIMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA (OB. PTR 10, 14, 21)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Tutela e ricognizione dei percorsi e dei belvedere panoramici come luoghi di fruizione ampia del paesaggio anche attraverso il recupero dei sentieri escursionistici e dei percorsi ferroviari come itinerari di fruizione turistica privilegiati.	Individuazione di particolari aree agricole di valore paesistico ambientale soggette a restrittive norme urbanistiche finalizzate alla loro tutela e valorizzazione. Allineamento delle previsioni urbanistiche con le indicazioni operative e strategiche contenute nel redigendo PTRA della Franciacorta.
Tutela e rafforzamento delle caratteristiche dei diversi paesaggi del Sistema Pedemontano (prealpino, collinare e dei laghi morenici) caratterizzati per l'elevata attrazione per la residenza e il turismo.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Garantire il mantenimento di attività agricole in funzione di miglioramento della qualità ambientale complessiva e di valorizzazione del paesaggio	Assunzione della funzione agricola come elemento fondamentale nella manutenzione e quindi nella cura del territorio non urbanizzato e conseguentemente nella percezione del paesaggio.
ST3.7 "RECUPERARE AREE E MANUFATTI EDILIZI DEGRADATI IN UNA LOGICA CHE RICHIAMI LE CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO PEDEMONTANO (OB. PTR 5, 6, 14)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Promuovere interventi di recupero delle aree degradate a seguito di una intensa attività estrattiva.	Individuazione di specifiche norme urbanistiche per tali ambiti in coerenza con l'obiettivo regionale.
Incentivare il recupero, l'autorecupero e la riqualificazione dell'edilizia rurale, mediante i principi della bioedilizia e il rispetto delle tradizioni costruttive locali.	Individuazione di adeguate disposizioni normative finalizzate al recupero compatibile degli edifici non più adibiti all'uso agricolo in zona agricola.
ST3.8 "INCENTIVARE L'AGRICOLTURA E IL SETTORE TURISTICO-RICREATIVO PER GARANTIRE LA QUALITÀ DELL' AMBIENTE E DEL PAESAGGIO CARATTERISTICO (OB. PTR 10, 14, 18, 19, 21)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Promuovere e supportare interventi per l'organizzazione integrata e diversificata dell'offerta turistica, favorendo una fruizione sostenibile del territorio (turismo culturale, termale, congressuale, enogastronomico, naturalistico).	Obiettivo coerente con l'impostazione pianificatoria e normativa della variante. Individuazione di adeguate disposizioni urbanistiche con riferimento anche alle destinazioni di carattere ricettivo "leggero" per gli edifici in zona agricola dismessi dall'attività agricola. Individuazione di particolari aree inedificate, anche a destinazione agricola, all'interno delle quali sviluppare progetti di fruizione legata al tempo libero. Coerenza con le indicazioni strategiche ed operative del redigendo PTRA della Franciacorta.
Incentivare l'agricoltura biologica e di qualità come modalità per tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente e per contenere la dispersione insediativa.	Coerenza della variante con le indicazioni strategiche ed operative del redigendo PTRA della Franciacorta in merito.
Favorire la creazione di filiere corte ed extracorte della produzione ortofrutticola e zootecnica locale per mantenere la presenza di ambiti agricoli e di produzioni di nicchia anche per evitare la saldatura del territorio urbanizzato.	Coerenza della variante con le indicazioni strategiche ed operative del redigendo PTRA della Franciacorta in merito.
ST3.9 "VALORIZZARE L'IMPRENDITORIA LOCALE E LE RICONVERSIONI PRODUTTIVE GARANTENDONE	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**

L'ACCESSIBILITÀ ALLE NUOVE INFRASTRUTTURE EVITANDO L'EFFETTO "TUNNEL" (OB. PTR 6, 24)"	
Valorizzare le iniziative di progettualità comune e condivisa dell'imprenditoria locale sfruttando l'accessibilità internazionale e le sinergie con Milano.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante ma di cui si è debitamente tenuto conto nell'individuazione, previgente, degli ambiti di trasformazione a carattere produttivo.
Favorire politiche di riconversione produttiva delle aree interessate da settori produttivi in crisi (tessile seta, ad esempio) facendo leva sulle punte di eccellenza in alcuni settori, sulle autonomie funzionali radicate sul territorio e sulle potenzialità innovative presenti sul territorio grazie al mix università-esperienza.	Previsione di ambiti di trasformazione urbanistica su aree già interessante da attività produttive dismesse interne al Tessuto Urbano Consolidato.
Valorizzare il passaggio di infrastrutture di collegamento di livello alto con politiche appropriate di ordine economico (riconversioni produttive, localizzazione di nuovi servizi alle imprese) tali da evitare il rischio dell'effetto "tunnel" con perdita di opportunità di carattere economico e sociale.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante ma di cui si è debitamente tenuto conto nell'individuazione, previgente, degli ambiti di trasformazione a carattere produttivo.
USO DEL SUOLO	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Limitare il consumo di suolo: coerenziare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo.	Si tratta dell'obiettivo principale posto per la presente variante. Perfetta coerenza con l'obiettivo regionale.
Evitare l'impermeabilizzazione del suolo.	Riduzione del consumo di suolo ed individuazione della Rete Ecologica Comunale.
Limitare l'ulteriore espansione urbana.	Riduzione del consumo di suolo previsto dallo strumento urbanistico previgente.
Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio.	Previsione di ambiti di trasformazione urbanistica su aree già interessante da attività produttive dismesse interne al Tessuto Urbano Consolidato. Riduzione del consumo di suolo ed individuazione di forme incentivanti per gli interventi sull'esistente.
Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale, anche mediante la proposta di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale.	Riduzione del consumo di suolo ed individuazione dei varchi della Rete Ecologica da mantenere inedificati.
Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte.	Riduzione del consumo di suolo anche con la finalità della ricerca di una maggiore compattezza urbana e di un margine chiaro e definito tra edificato e aree libere.
Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture.	Riduzione del consumo di suolo ed individuazione dei varchi della Rete Ecologica Comunale.
Realizzare le nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile.	Dotazione nel PGT di adeguate disposizioni in materia anche con riferimento al regolamento edilizio vigente.
Coordinare a livello Sovracomunale nell'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Evitare la riduzione del suolo agricolo.	Riduzione del consumo di suolo previsto dallo strumento urbanistico vigente.
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI (DOCUMENTO DI PIANO DEL PTR - 2.2.4)	
ST4.2 "PROMUOVERE LA QUALITÀ ARCHITETTONICA DEI MANUFATTI COME PARTE INTEGRANTE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO (OB. PTR 5, 20, 21)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**

Promuovere iniziative presso gli operatori pubblici e privati per migliorare la qualità della progettazione architettonica, attenta al corretto inserimento degli interventi edilizi e infrastrutturali nel contesto (incluse le attrezzature turistiche).	Dotazione nel PGT di adeguati elaborati e disposizioni di carattere paesistico anche come supporto del fondamentale ruolo assegnato al lavoro della commissione per il paesaggio.
Promuovere una progettazione e un inserimento dei progetti infrastrutturali in relazione alla rilevante percepibilità delle trasformazioni nel quadro panoramico dei versanti verso lago.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Favorire interventi per conservare e valorizzare gli elementi caratterizzanti il sistema, quali: le ville storiche con relativi giardini e darsene, le coltivazioni tipiche (oliveti, limonaie, vigneti a terrazzo...) e i segni caratteristici emergenti del territorio.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Favorire, anche mediante specifiche forme di incentivazione, la diffusione di buone pratiche progettuali attente alla conservazione dei caratteri identitari dei centri storici e dei nuclei di antica formazione.	Individuazione di adeguata struttura normativa con riferimento agli interventi ammissibili nei Nuclei di Antica Formazione con la principale finalità della loro salvaguardia e valorizzazione.
ST4.3 "TUTELARE E VALORIZZARE LE RISORSE NATURALI CHE COSTITUISCONO UNA RICCHEZZA DEL SISTEMA, INCENTIVANDONE UN UTILIZZO SOSTENIBILE ANCHE IN CHIAVE TURISTICA (OB. PTR 17, 18)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Costituire corridoi ecologici in considerazione della forte valenza naturalistica e della presenza di biodiversità fra cui i SIC (Siti di Interesse Comunitario) esistenti.	Individuazione dei varchi della Rete Ecologica anche in assenza di siti natura 2000 nel territorio comunale (e nei comuni limitrofi).
Incentivare i sistemi di certificazione di processo (EMAS) e di prodotti / servizi (Ecolabel) al fine di ridurre le pressioni ambientali e di incentivare l'uso razionale delle risorse, con particolare riferimento al settore turistico.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
ST4.4 "RIDURRE I FENOMENI DI CONGESTIONE DA TRASPORTO NEGLI AMBITI LACUALI, MIGLIORANDO LA QUALITÀ DELL'ARIA (OB. PTR 3, 7, 17, 18, 22)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Promuovere anche presso i residenti il servizio di navigazione pubblica di linea attualmente utilizzato prevalentemente a fini turistici, incentivando il passaggio dal mezzo privato a quello pubblico.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Prevenire l'intensificazione dei flussi di traffico su strada, anche valutando attentamente la pianificazione di nuovi insediamenti o la progettazione di eventi fortemente attrattivi, anche considerando la disponibilità di trasporto alternativo al mezzo privato.	Assunzione dei progetti sovraccomunali per le linee ferroviarie esistenti, in particolare per la Brescia-Iseo-Edolo.
ST4.5 "TUTELARE LA QUALITÀ DELLE ACQUE E GARANTIRE UN UTILIZZO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE (OB. PTR 16, 17, 18)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Perseguire gli obiettivi di qualità ambientale e di specifica destinazione (balneabilità, idoneità alla vita dei pesci e potabilità) del Piano Regionale di Tutela e Uso delle Acque, mantenendo anche la funzione di invaso strategico che i laghi lombardi hanno ormai storicamente acquisito.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Prevedere infrastrutture di collettamento e depurazione compatibili con gli obiettivi di qualità dei corpi idrici, che tengano adeguatamente conto delle fluttuazioni di popolazione connesse con la stagionalità del turismo.	Il comune di Castegnato risulta collettato al depuratore consortile di Torbole Casaglia.
Garantire gli usi prioritari potabile ed irriguo e salvaguardare la produzione idroelettrica, le esigenze turistiche, di navigazione, di adeguatezza alla vita dei pesci e alla balneazione, sciogliendo i contrasti esistenti tra usi conflittuali delle risorse idriche e delle sponde	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.

lacuali attraverso la partecipazione e condivisione fra tutti i soggetti coinvolti, - utilizzatori e comunità rivierasche – in merito alle scelte.	
ST4.6 "PERSEGUIRE LA DIFESA DEL SUOLO E LA GESTIONE INTEGRATA DEI RISCHI LEGATI ALLA PRESENZA DEI BACINI LACUALI (OB. PTR 8, 21)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Pianificare la gestione integrata dei rischi legati all'esondazione dei laghi e ai dissesti lungo le incisioni vallive diffuse in tutte le aree lacuali, prestando attenzione anche al rischio sismico nella zona del Garda.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Promuovere interventi per limitare il più possibile l'interessamento dei centri storici nel caso di fenomeni di esondazione da lago o di cedimento delle sponde.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
ST4.7 "INCENTIVARE LA CREAZIONE DI UNA RETE DI CENTRI CHE RAFFORZI LA CONNOTAZIONE DEL SISTEMA PER LA VIVIBILITÀ E QUALITÀ AMBIENTALE PER RESIDENTI E TURISTI, ANCHE IN UNA PROSPETTIVA NAZIONALE E INTERNAZIONALE (OB. PTR 2, 10, 11, 13, 19)"	
Promuovere l'insediamento di centri di studio e di ricerca in settori innovativi, sviluppando servizi di rango elevato nei principali centri collocati nelle aree perilacuali, valorizzando le sedi universitarie presenti.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Sviluppare strumenti ed azioni di sistema per l'integrazione culturale e turistica dei laghi per favorire il radicamento della popolazione e diversificare l'offerta turistica, destagionalizzando i flussi, valorizzando il patrimonio naturale e culturale dell'entroterra e sostenendo forme di turismo e di fruizione a basso impatto.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Proporre un sistema integrato competitivo grazie a progetti che associno la valorizzazione dei fattori paesistico/ambientali con il potenziamento dei servizi e la promozione dell'imprenditorialità locale.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Valorizzare il commercio di vicinato nelle strutture insediative di antica formazione integrandolo con i sistemi turistici, produttivi e artigianali tipici locali.	La variante non prevede nuove grandi strutture di vendita.
Progettare servizi ambientali (rifiuti, rete fognaria, rete idrica, ecc.) che tengano conto delle significative fluttuazioni della popolazione legate al turismo.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Sostenere le attività industriali presenti incentivando anche la modificazione dei processi di produzione verso forme ambientalmente compatibili.	Obiettivo coerente con le scelte in merito effettuate dalla variante.
Promuovere nelle aree meno dotate e in zone idonee l'insediamento di attività industriali "leggere" compatibili con l'alta qualità dei siti, allo scopo di evitare monocolture produttive turistiche.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Rafforzare il ruolo dei capoluoghi e dei principali centri situati nelle zone lacuali in ambito regionale con lo sviluppo di servizi di rango adeguato al fine di creare una rete dei territori lacuali in relazione al sistema delle polarità regionali.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Rafforzare il ruolo delle sedi universitarie come elementi del sistema universitario regionale, sviluppando in particolare le specificità proprie del territorio.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Sviluppare strumenti di coordinamento e governance degli attori pubblici che hanno competenze sulle aree lacuali e promuovere visioni	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.

condivise anche presso gli attori locali.	
Valorizzare il commercio di vicinato nelle strutture insediative di antica formazione integrandolo con i sistemi turistici, produttivi e artigianali tipici locali" con la seguente frase: "anche attraverso il rilancio, ove presente, del Distretto del Commercio quale strumento di integrazione e valorizzazione delle risorse del territorio per incrementare l'attrattività.	La variante non prevede nuove grandi strutture di vendita.
USO DEL SUOLO	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Limitare il consumo di suolo: coerenziare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo.	Obiettivo coerente con la scelta della variante di ridurre il consumo di suolo già previsto dal PGT vigente anche alla ricerca di un riallineamento tra fabbisogni oggettivamente riconducibili all'andamento demografico registrato nell'ultimo decennio e previsioni urbanistiche.
Evitare l'impermeabilizzazione del suolo.	Riduzione del consumo di suolo ed individuazione della Rete Ecologica Comunale.
Evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde lacuali, conservando i varchi liberi.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani perilacuali e lungo i versanti.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte.	Riduzione del consumo di suolo anche con la finalità della ricerca di una maggiore compattezza urbana e di un margine chiaro e definito tra edificato e aree libere.
Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico.	Dotazione nel PGT di adeguati elaborati e disposizioni di carattere paesistico anche come supporto del fondamentale ruolo assegnato al lavoro della commissione per il paesaggio.
Coordinare a livello sovracomunale la progettazione e realizzazione di pontili, attracchi e approdi.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA IRRIGUA (DOCUMENTO DI PIANO DEL PTR - 2.2.5)	
ST5.1 "GARANTIRE UN EQUILIBRIO TRA LE ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE E LA SALVAGUARDIA DELLE RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE, PROMUOVENDO LA PRODUZIONE AGRICOLA E LE TECNICHE DI ALLEVAMENTO A MAGGIOR COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (OB. PTR 8, 14, 16)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Conservare e valorizzare le aree naturalistiche, le aree prioritarie per la biodiversità (prevalentemente zone umide, ambienti fluviali e perifluvia li, ambienti agricoli e prati, boschi) e le aree naturali protette importanti per la costituzione della rete ecologica regionale, anche con pratiche agricole compatibili.	Individuazione della Rete Ecologica Comunale e di una adeguata pianificazione
Non incrementare i livelli di pressione ambientale derivanti dal settore primario.	Individuazione di adeguata normativa tecnica per le aree agricole in merito.
Incentivare e supportare le imprese agricole e gli agricoltori all'adeguamento alla legislazione ambientale, ponendo l'accento sui cambiamenti derivanti dalla nuova Politica Agricola Comunitaria.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Favorire l'adozione comportamenti (e investimenti) per la riduzione dell'impatto ambientale da parte delle imprese agricole	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.

(sensibilizzazione sull'impatto che i prodotti fitosanitari generano sull'ambiente, per limitare il loro utilizzo nelle zone vulnerabili definite dal PTUA).	
Promuovere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili derivate da biomasse vegetali e animali.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Incentivare l'agricoltura biologica e la qualità delle produzioni.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Incrementare la biosicurezza degli allevamenti, (sensibilizzazione degli allevatori sulla sicurezza alimentare, qualità e tracciabilità del prodotto e assicurare la salute dei cittadini e la tutela dei consumatori).	Presa d'atto delle disposizioni in materia del locale regolamento di igiene.
Promuovere la conservazione e l'utilizzo sostenibile delle risorse genetiche in agricoltura attraverso lo studio, la caratterizzazione e la raccolta di materiale genetico e la tutela delle varietà vegetali e delle razze animali.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Mantenere e possibilmente incrementare lo stock di carbonio immagazzinato nei suoli e controllare l'erosione dei suoli agricoli.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Contenere le emissioni agricole di inquinanti atmosferici (in particolare composti azotati che agiscono da precursori per il PM10) e le emissioni di gas a effetto serra derivanti dagli allevamenti, incentivando i trattamenti integrati dei reflui zootecnici.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
ST5.2 "GARANTIRE LA TUTELA DELLE ACQUE ED IL SOSTENIBILE UTILIZZO DELLE RISORSE IDRICHE PER L'AGRICOLTURA, IN ACCORDO CON LE DETERMINAZIONI ASSUNTE NELL'AMBITO DEL PATTO PER L'ACQUA, PERSEGUIRE LA PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO (OB. PTR 4, 7, 8, 14, 16, 18)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Prevenire il rischio idraulico, evitando in particolare di destinare le aree di naturale esondazione dei fiumi ad attività non compatibili con la sommersione o che causino l'aumento del rischio idraulico; limitare le nuove aree impermeabilizzate e promuovere la de-impermeabilizzazione di quelle esistenti, che causano un carico non sostenibile dal reticolo idraulico naturale e artificiale.	La variante garantisce l'attuabilità delle previsioni prevalenti del PTR circa le aree di laminazione lungo il torrente Gandovere.
Tutelare le risorse idriche sotterranee e superficiali attraverso la prevenzione dall'inquinamento e la promozione dell'uso sostenibile delle risorse idriche.	La normativa di piano garantisce l'ottenimento di tale obiettivo.
Ridurre i carichi di fertilizzanti e antiparassitari nell'agricoltura e utilizzare di prodotti meno nocivi.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Limitare la dispersione dei reflui zootecnici e del sistema fognario all'interno delle aree vulnerabili ed eliminare gli scarichi di acque reflue non trattate in corpi idrici superficiali.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Sostenere la pianificazione integrata e partecipata degli utilizzi delle risorse idriche per ridurre i danni in caso di crisi idrica.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Migliorare l'efficienza del sistema irriguo ottimizzando la distribuzione delle acque irrigue all'interno dei comprensori.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Rimodulare le portate concesse per il fabbisogno irriguo, anche alla luce della corsa alla produzione di bioenergia.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Utilizzare le risorse idriche sotterranee più pregiate solo per gli usi che necessitano di una elevata qualità delle acque.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Promuovere le colture maggiormente idroefficienti.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della

	variante.
Garantire la tutela e il recupero dei corsi d'acqua, ivi compreso il reticolo minore, e dei relativi ambiti, in particolare gli habitat acquatici nell'ambito del sistema irriguo e di bonifica della pianura, anche ai fini della tutela della fauna ittica.	Introduzione della Rete Ecologica Comunale e individuazione di adeguata normativa specifica nelle nta in merito.
Intensificare la messa in sicurezza e il riutilizzo di cave dismesse.	La variante individua precise disposizioni in merito anche attraverso specifiche disposizioni urbanistiche.
Incentivare la manutenzione del reticolo idrico minore.	La variante individua precise disposizioni in merito.
ST5.3 "TUTELARE LE AREE AGRICOLE COME ELEMENTO CARATTERISTICO DELLA PIANURA E COME PRESIDIO DEL PAESAGGIO LOMBARDO (OB. PTR 14, 21)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Tutelare le aree agricole anche individuando meccanismi e strumenti per limitare il consumo di suolo e per arginare le pressioni insediative.	Riduzione del consumo di suolo già previsto dallo strumento urbanistico previgente. Introduzione di limitazioni all'edificabilità di carattere agricole nelle aree inedificate di maggior pregio naturalistico e paesaggistico.
Governare le trasformazioni del paesaggio agrario integrando la componente paesaggistica nelle politiche agricole.	Obiettivo pienamente declinato negli elaborati e nelle disposizioni di carattere paesistico della variante.
Promuovere azioni per il disegno del territorio e per la progettazione degli spazi aperti, da non considerare semplice riserva di suolo libero.	Obiettivo coerente con l'impostazione generale della variante che tende a minimizzare il consumo di suolo agricolo e a valorizzare, anche dal punto di vista dell'approccio pianificatorio, le aree inedificate.
Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi.	Obiettivo coerente con l'impostazione generale della variante che tende a minimizzare il consumo di suolo agricolo e a valorizzare, anche dal punto di vista dell'approccio pianificatorio, le aree inedificate.
Promuovere azioni locali tese alla valorizzazione, al recupero o alla riproposizione degli elementi propri del paesaggio rurale tradizionale della pianura lombarda (macchie boschive, filari e alberate, rogge e relativa vegetazione ripariale, fontanili e delle colture tipiche di pianura (es. risaie), fondamentali per il mantenimento della diversità biologica degli agro ecosistemi.	Obiettivo coerente con l'impostazione pianificatoria e normativa della variante. Individuazione puntuale degli elementi del paesaggio rurale e naturale e loro valorizzazione attraverso adeguate disposizioni urbanistiche con riferimento anche all'edificabilità in zona agricola. Individuazione della Rete Ecologica Comunale.
Incentivare la multifunzionalità degli ambiti agricoli, per ridurre il processo di abbandono dei suoli attraverso la creazione di possibilità di impiego in nuovi settori, mantenere la pluralità delle produzioni rurali, sostenere il recupero delle aree di frangia urbana.	Applicazione di una normativa urbanistica diversificata alle aree non edificate in base alle peculiarità naturalistiche, agronomiche e paesaggistiche delle stesse.
Conservare gli spazi agricoli periurbani come ambiti di mediazione fra città e campagna e per corredare l'ambiente urbano di un paesaggio gradevole.	Riduzione del consumo di suolo già previsto dallo strumento urbanistico previgente ed assunzione degli spazi inedificati a cardine delle logiche pianificatorie generali del PGT.
Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata della pianura, che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici.	Introduzione di normativa specifica in materia.
ST5.4 "PROMUOVERE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO E CULTURALE DEL SISTEMA PER PRESERVARNE E TRASMETTERNE I VALORI, A BENEFICIO DELLA QUALITÀ DELLA VITA DEI CITTADINI E COME OPPORTUNITÀ PER L'IMPRENDITORIA TURISTICA LOCALE (OB. PTR 10, 18, 19)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Sviluppare sistemi per la valorizzazione turistica integrata dei centri dell'area dal punto di vista storico-culturale, degli eventi culturali organizzati, del paesaggio agricolo e dell'enogastronomia.	Introduzione di adeguato azzonamento del territorio agricolo, in base alle diverse peculiarità riscontrabili, di conseguente efficace normativa e allineamento con le

	indicazioni attuative e strategiche del redigendo PTRA della Franciacorta.
Valorizzare il sistema di Navigli e canali quale riferimento fondamentale delle politiche di qualificazione ambientale e paesistica (recupero e promozione del sistema di manufatti storici, sviluppo di turismo eco-sostenibile).	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Incentivare la valorizzazione e la promozione di percorsi di fruizione paesaggistica che mettano in rete centri e nuclei storici minori, architetture religiose e rurali, anche in relazione alla realizzazione di nuovi itinerari ciclabili e al recupero di manufatti rurali in abbandono.	Individuazione negli elaborati paesistici del PGT di tali elementi e dei percorsi di fruizione paesaggistica. Allineamento delle previsioni urbanistiche con le indicazioni operative e strategiche contenute nel redigendo PTRA della Franciacorta.
Promuovere una politica concertata e "a rete" per la salvaguardia e la valorizzazione dei lasciti storico culturali e artistici, anche minori, del territorio.	Individuazione negli elaborati paesistici del PGT di tali elementi e dei percorsi di fruizione paesaggistica. Allineamento delle previsioni urbanistiche con le indicazioni operative e strategiche contenute nel redigendo PTRA della Franciacorta.
Coordinare le politiche e gli obiettivi territoriali con i territori limitrofi delle altre regioni che presentano le stesse caratteristiche di sistema, in modo da migliorare nel complesso la forza competitiva dell'area.	Allineamento delle previsioni urbanistiche con le indicazioni operative e strategiche contenute nel redigendo PTRA della Franciacorta.
ST5.5 "MIGLIORARE L'ACCESSIBILITÀ E RIDURRE L'IMPATTO AMBIENTALE DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ, AGENDO SULLE INFRASTRUTTURE E SUL SISTEMA DEI TRASPORTI (OB. PTR 2, 3, 4, 7, 8, 9, 13, 17)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Migliorare le infrastrutture viabilistiche, in particolare quelle a breve raggio, e mettere in atto contestuali politiche per la riduzione della congestione viaria, anche incentivando il trasporto ferroviario di passeggeri e merci.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo.
Razionalizzare il sistema dei trasporti nel rispetto dell'ambiente, così da incentivare l'utilizzo di mezzi meno inquinanti e più sostenibili.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo.
Migliorare l'accessibilità da/verso il resto della regione e con l'area metropolitana in particolare.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alle linee ferroviarie e viabilistiche.
Promuovere la mobilità dolce e sistemi innovativi di trasporto pubblico locale in aree a domanda debole.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo.
Valorizzare i porti fluviali di Mantova e Cremona a fini turistici e come opportunità per i collegamenti e per il trasposto delle merci, senza compromettere ulteriormente l'ambiente.	Obiettivo non oggettivamente riferibile alla realtà territoriale del comune di Castegnato.
Migliorare il rapporto infrastrutture-paesaggio anche prevedendo meccanismi di compensazione ecologica preventiva e passando dalla logica della progettazione di una nuova infrastruttura a quella della progettazione del territorio interessato dalla presenza della nuova infrastruttura.	Riconoscimento dei progetti sovraccomunali relativi alle linee ferroviarie-viabilistiche e delle relative opere di mitigazione-compensazione. Individuazione di destinazioni d'uso compatibili per gli ambiti territoriali limitrofi a tali infrastrutture.
ST5.6 "EVITARE LO SPOPOLAMENTO DELLE AREE RURALI, MIGLIORANDO LE CONDIZIONI DI LAVORO E DIFFERENZIANDO LE OPPORTUNITÀ LAVORATIVE (OB. PTR 3,5)"	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Tutelare le condizioni lavorative della manodopera extracomunitaria con politiche di integrazione nel mondo del lavoro, anche al fine di evitarne la marginalizzazione sociale.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Incentivare la permanenza dei giovani attraverso servizi innovativi per gli imprenditori e favorire l'impiego sul territorio dei giovani con formazione superiore.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.

Evitare la desertificazione commerciale nei piccoli centri.	La variante non prevede l'insediamento di grandi strutture di vendita.
USO DEL SUOLO	**POLITICHE E STRATEGIE PUNTUALI O GENERALI DEL PGT**
Coerenziare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo.	Obiettivo coerente con la scelta della variante di ridurre il consumo di suolo già previsto dal PGT vigente anche alla ricerca di un riallineamento tra fabbisogni oggettivamente riconducibili all'andamento demografico registrato nell'ultimo decennio e previsioni urbanistiche.
Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio storico e rurale.	Previsione di ambiti di trasformazione urbanistica su aree già interessante da attività produttive dismesse interne al Tessuto Urbano Consolidato. Riduzione del consumo di suolo ed individuazione di forme incentivanti per gli interventi sull'esistente.
Mantenere e/o ripristinare le funzionalità del suolo non edificato.	Introduzione di adeguato azzonamento del territorio agricolo, in base alle diverse peculiarità riscontrabili, di conseguente efficace normativa e allineamento con le indicazioni attuative e strategiche del redigendo PTRA della Franciacorta.
Mantenere forme urbane compatte, evitando la dispersione e le saldature lungo le infrastrutture.	Riduzione del consumo di suolo anche con la finalità della ricerca di una maggiore compattezza urbana e di un margine chiaro e definito tra edificato e aree libere.
Coordinare a livello sovracomunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Promuovere l'utilizzo dello strumento della perequazione territoriale di livello sovra comunale.	Obiettivo non direttamente declinabile all'interno della variante.
Evitare la riduzione del suolo agricolo anche utilizzando lo strumento della compensazione o altri strumenti di disincentivazione.	Riduzione del consumo di suolo già previsto dallo strumento urbanistico previgente.

5.1.5 – Il Piano Territoriale Regionale d'Area (PTRA) Franciacorta

(estratto dal Rapporto Ambientale di VAS)

Al momento della redazione del presente documento è stata resa disponibile la proposta di Documento di Piano del Piano Territoriale d'Area Franciacorta e il relativo Rapporto Ambientale, la cui procedura di redazione è stata avviata con DGR n.3791/2015 con la collaborazione delle Università di Brescia e di Bergamo.

"Il PTRA ha l'ambizioso obiettivo di orientare il territorio verso uno sviluppo economico più sostenibile, in grado di integrare sinergicamente i molteplici interessi presenti sul territorio. L'obiettivo generale individuato, che rappresenta, si può dire, il fil rouge che ha segnato tutta la costruzione del piano, può essere espresso dallo slogan: "la fabbrica delle opportunità al fine di elevare la qualità del territorio, risultante della qualità dei suoi prodotti e del modo di vivere dei suoi abitanti, al livello di qualità del brand che lo identifica nel mondo intero". In sostanza ci si riferisce al fatto che la qualità del territorio sotto il profilo ambientale, sociale ed economico – in una parola la sua sostenibilità – economica, sociale e culturale è strettamente connessa, si riflette e dipende dalla qualità dei beni che in quel territorio vengono prodotti (in tutti i settori produttivi di beni materiali e immateriali ed in particolare per la produzione del vino) e dallo stile di vita dei suoi abitanti. Queste tre componenti sono strettamente interrelate tra loro e in ciascuna delle quali si vada ad agire si potranno realizzare degli effetti anche sulle altre."

Questo obiettivo generale può essere declinato in tre obiettivi strategici, ognuno dei quali ha determinato una serie di approfondimenti su temi più specifici per cercare di meglio circoscrivere l'obiettivo stesso:

1. Orientare lo sviluppo del territorio verso la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione urbana/territoriale:
    1. Criteri per il corretto utilizzo della risorsa suolo;
    2. Rigenerazione territoriale e urbana;
    3. Indicazione degli strumenti di perequazione territoriale e delle aree di potenziale applicazione per trasformazioni di carattere sovralocale;
    4. Indicazione degli strumenti di livello locale per migliorare la qualità e l'attrattività del territorio;
- Promuovere l'attrattività paesaggistica e la competitività territoriale:
    2.1 Valorizzazione delle rilevanze naturalistico-ambientali e delle aree agricole di pregio;
    2.2 Valorizzazione delle emergenze storico-paesaggistiche;
    2.3 Azioni di riequilibrio, miglioramento e corretta gestione paesaggistica dei paesaggi; dell'abbandono e delle aree complesse;
    2.4 Promuovere il paesaggio come opportunità per un turismo di qualità;
    2.5 Temi progettuali di governance e infrastrutturazione spaziale finalizzati alla valorizzazione del paesaggio;
- Sostenere un sistema integrato di accessibilità e mobilità sostenibile:
    3.1 Proposte di rivitalizzazione e riutilizzo delle linee ferroviarie;
    3.2 Pianificazione delle reti sovralocali di mobilità lenta e sue interconnessioni con altri sistemi infrastrutturali o modali e con le emergenze paesaggistiche e culturali della zona;
    3.3 Proposta di un sistema di mobilità integrato gomma-ferro.

Il confronto fra gli Obiettivi Generali della Variante al PGT (OGP) e gli obiettivi del Documento di Piano del PTRA "Franciacorta", riportato per intero nell'Allegato 2.B del Rapporto Ambientale di VAS e di seguito sintetizzato, ha evidenziato come complessivamente gli Obiettivi Generali della Variante presentino una coerenza molto elevata con gli obiettivi del PTRA. L'indice di coerenza (Ic) è risultato, infatti, pari a 0,97 (ovvero una coerenza espressa in punti percentuali del 97%) (Tabella 2.2.2).

In particolare, si evidenzia che la Variante determina per due obiettivi strategici (orientare lo sviluppo del territorio verso la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione urbana/territoriale, sostenere un sistema integrato di accessibilità e mobilità sostenibile) su tre del Documento di Piano del PTRA "Franciacorta" effetti unicamente positivi, indicando come i due strumenti siano univocamente indirizzati al perseguimento delle medesime finalità. Per il terzo obiettivo strategico del PTRA (promuovere l'attrattività paesaggistica e la competitività territoriale), sebbene siano presenti numerosi obiettivi generali della Variante coerenti, tuttavia alcuni di essi potrebbero determinare effetti potenzialmente negativi. Si tratta di obiettivi della Variante che sottendono potenziali interventi di trasformazione del territorio, sebbene in riduzione rispetto alle previsioni del PGT previgente, che evidentemente potrebbero comunque determinare impatti ambientali e paesaggistici non trascurabili (ma comunque di minore entità rispetto al PGT previgente). Questi aspetti sono, comunque, approfonditi e verificati puntualmente nelle successive fasi di valutazione, anche in relazione alle specifiche azioni connesse e alle caratteristiche delle porzioni di territorio interessate.

Si evidenzia, infine, che buona parte degli obiettivi del PTRA sono positivamente perseguiti da obiettivi della Variante, rimanendone esclusi solo: proposta di rivitalizzazione e riutilizzo delle linee ferroviarie (3.1) e proposta di

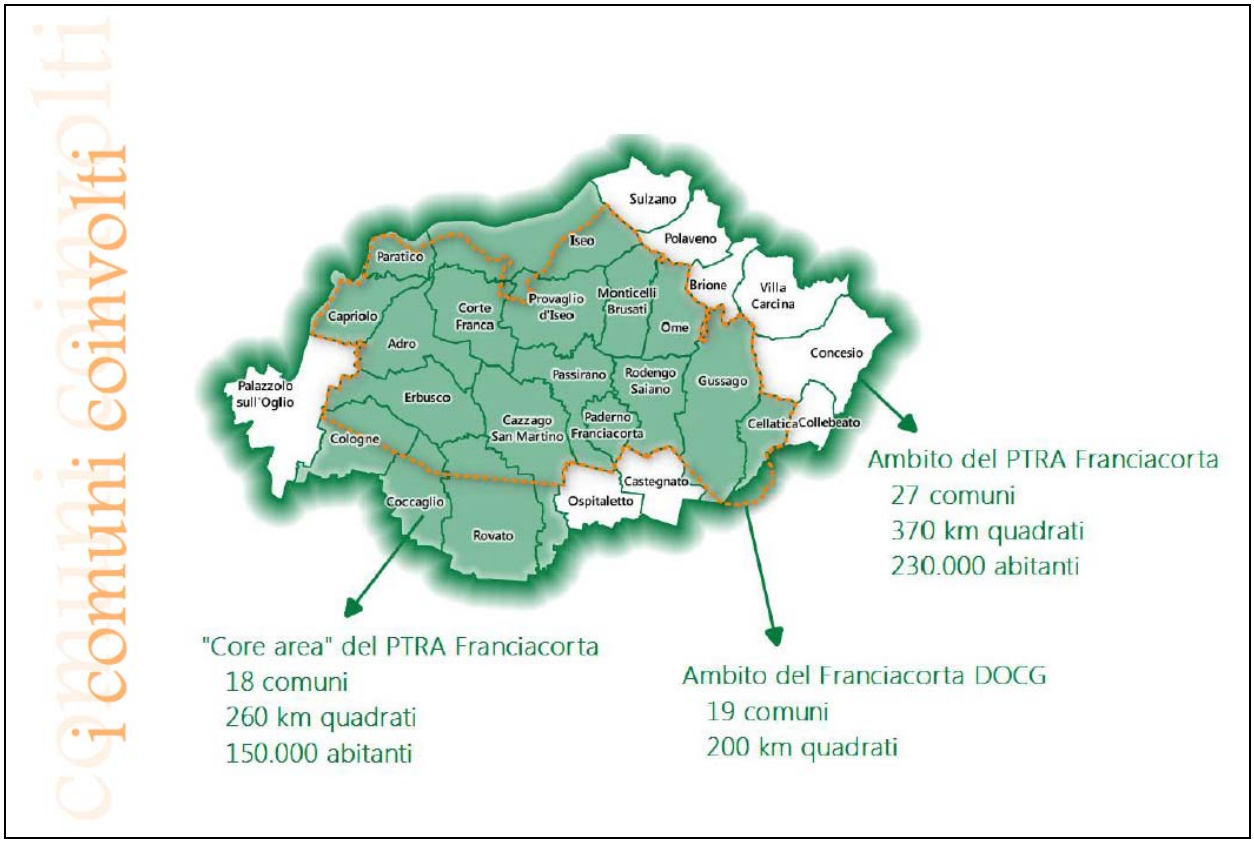
un sistema di mobilità integrato gomma-ferro (3.3), che evidentemente non possono essere risolte a livello locale, ma che per garantirne la funzionalità necessitano di un'organizzazione di scala territoriale.

Tabella 2.2.2 – Valutazione di coerenza degli Obiettivi Generali della Variante al PGT con gli obiettivi strategici del PTRA "Franciacorta".

Obiettivi strategici del PTRA "Franciacorta"	**Numero$_{SI}$**	**Numero$_{NO}$**	**Incroci significativi**	**Ic (%)**
1	25	0	25	100
2	28	2	30	93
3	4	0	4	100
TOTALE	*57*	*2*	*59*	*97*

Si rimanda al Rapporto Ambientale della VAS per la verifica di coerenza tra Obiettivi generali della variante di Piano e Obiettivi del PTRA Franciacorta.

Di seguito alcuni estratti, a puro titolo esemplificativo, dalla cartografia preliminare messa a disposizione nella proposta di PTRA



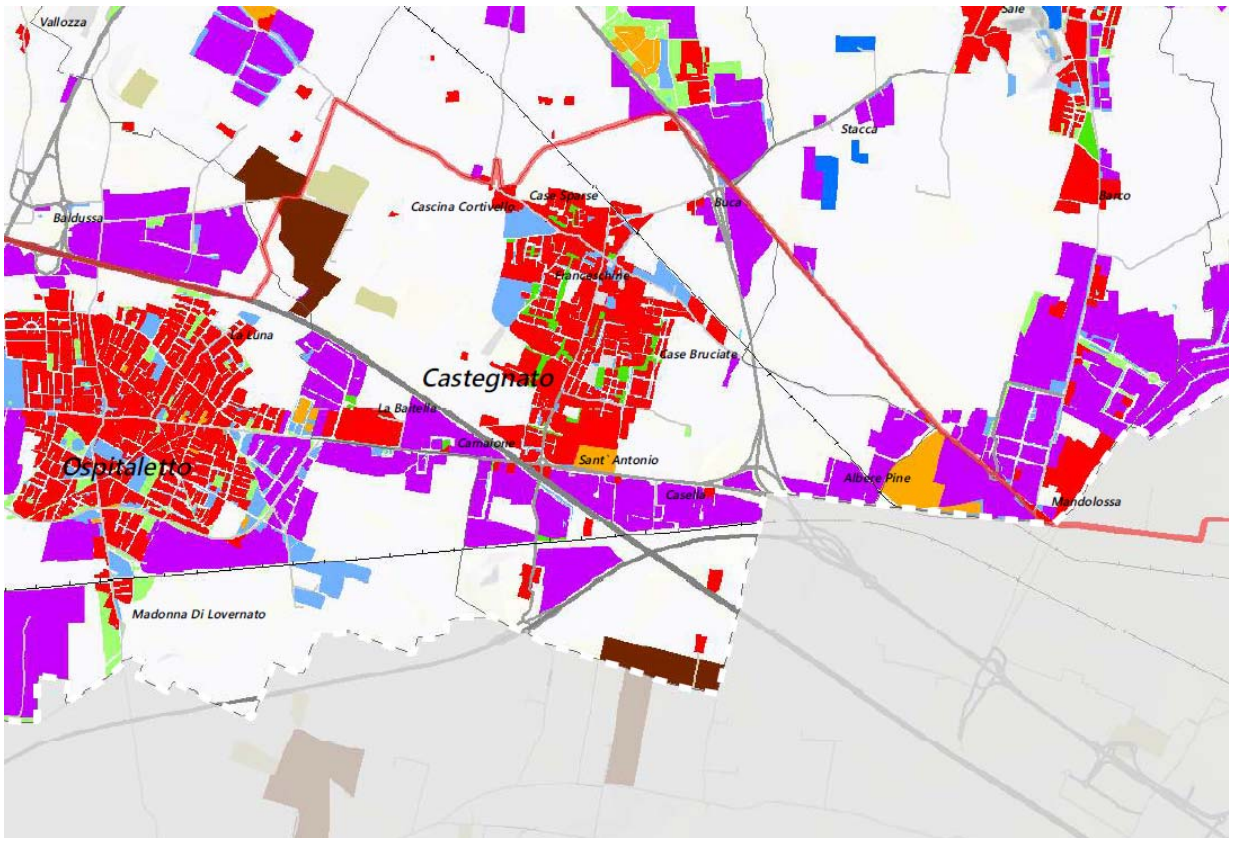


Tavola QCT1 – Uso del suolo antropico

Vengono rappresentati gli usi del suolo allo stato attuale. Si segnala la presenza di discariche e attività estrattive.

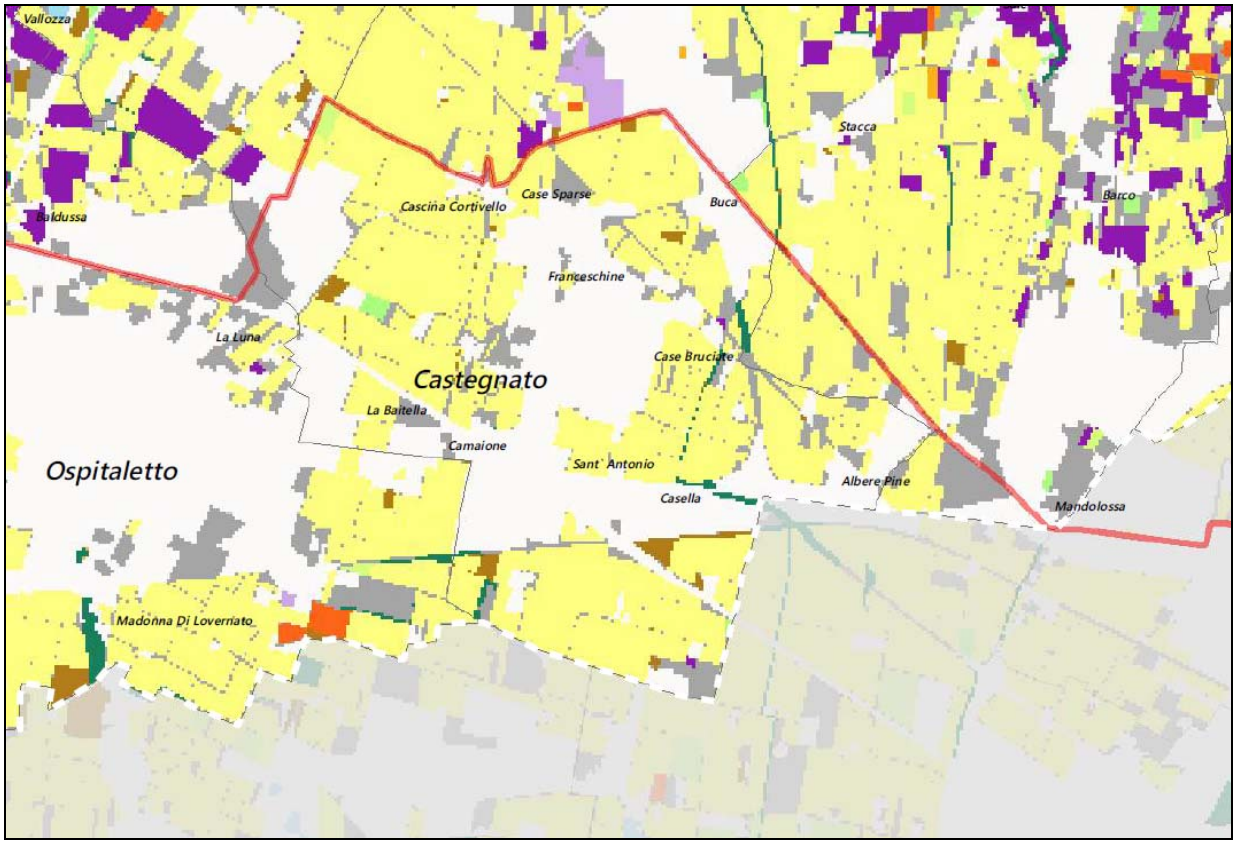


Tavola QCT2 – Uso del suolo agricolo

Si segnala l'assoluta prevalenza di colture di mais, foraggere e altri cereali.

COMUNE	Superficie urbanizzata [ha] (Fonte:PTR)	Superficie urbanizzabile [ha] (Fonte:PTR)	Suolo residuale [ha] (Fonte:PTR)	(Sup. Urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/(Superficie utile comunale*)
ADRO	305	5	1096	22%
BRIONE	32	4	419	8%
CAPRIOLO	254	52	649	32%
CASTEGNATO	361	36	547	42%
CAZZAGO SAN MARTINO	430	10	1668	21%
CELLATICA	216	10	380	37%
COCCAGLIO	253	15	928	22%
COLLEBEATO	119	7	325	28%
COLOGNE	317	15	1031	24%
CONCESIO	387	13	646	38%
CORTE FRANCA	427	13	835	35%
ERBUSCO	346	24	1208	23%
GUSSAGO	536	46	1237	32%
ISEO	368	62	769	36%
MONTICELLI BRUSATI	189	7	593	25%
OME	115	4	511	19%
OSPITALETTO	467	21	446	52%
PADERNO FRANCIACORTA	144	11	396	28%
PALAZZOLO SULL`OGLIO	698	43	418	64%
PARATICO	204	11	231	48%
PASSIRANO	334	11	980	26%
POLAVENO	73	4	322	19%
PROVAGLIO D`ISEO	274	8	980	22%
RODENGO - SAIANO	435	3	691	39%
ROVATO	745	50	1836	30%
SULZANO	102	3	472	18%
VILLA CARCINA	243	13	406	39%
Totale Franciacorta	**8374**	**500**	**20020**	**31%**

* si intende come superficie utile comunale la somma del suolo residuale come definito da PTR, della superficie urbanizzata e urbanizzabile

Tavola QCT4 – Carta del consumo di suolo secondo PTR (estratto)

Si segnala l'alta percentuale di superficie urbanizzata/urbanizzabile sul territorio comunale che caratterizza Castegnato.

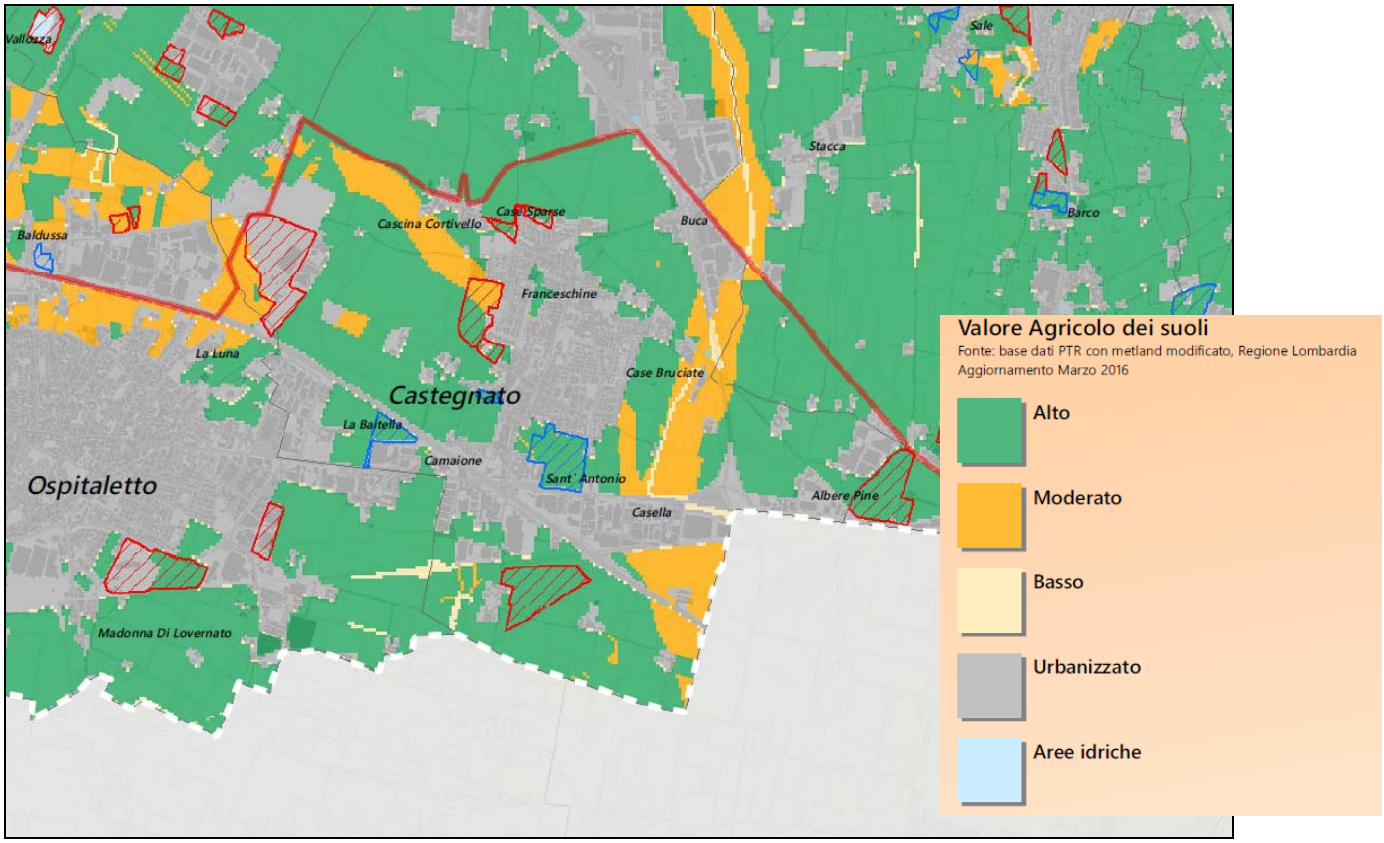


Tavola QCT4b – Valore agricolo del suolo secondo PTR

La maggior parte del suolo non urbanizzato è classificata con un valore agricolo alto.

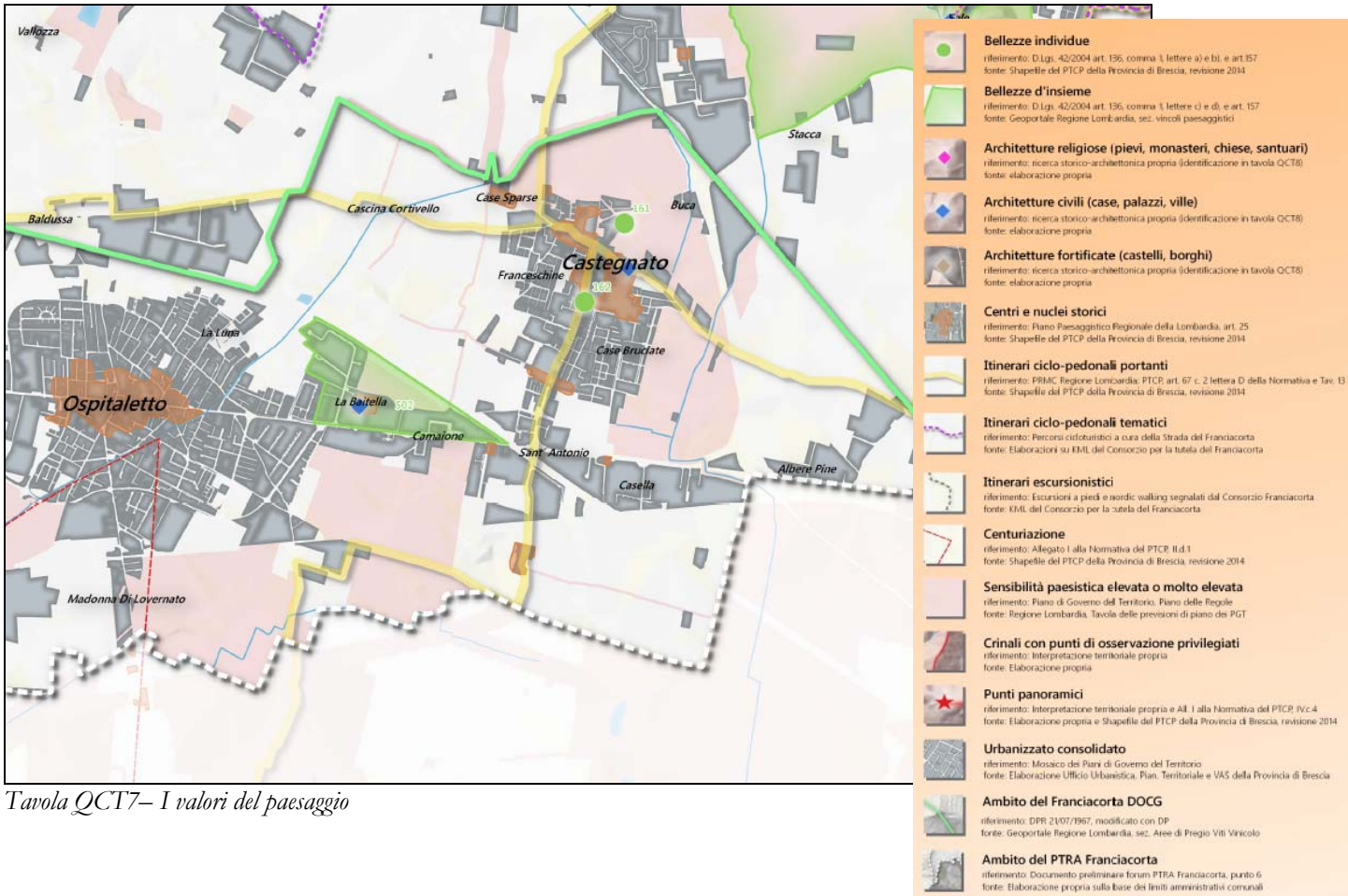


Tavola QCT7– I valori del paesaggio

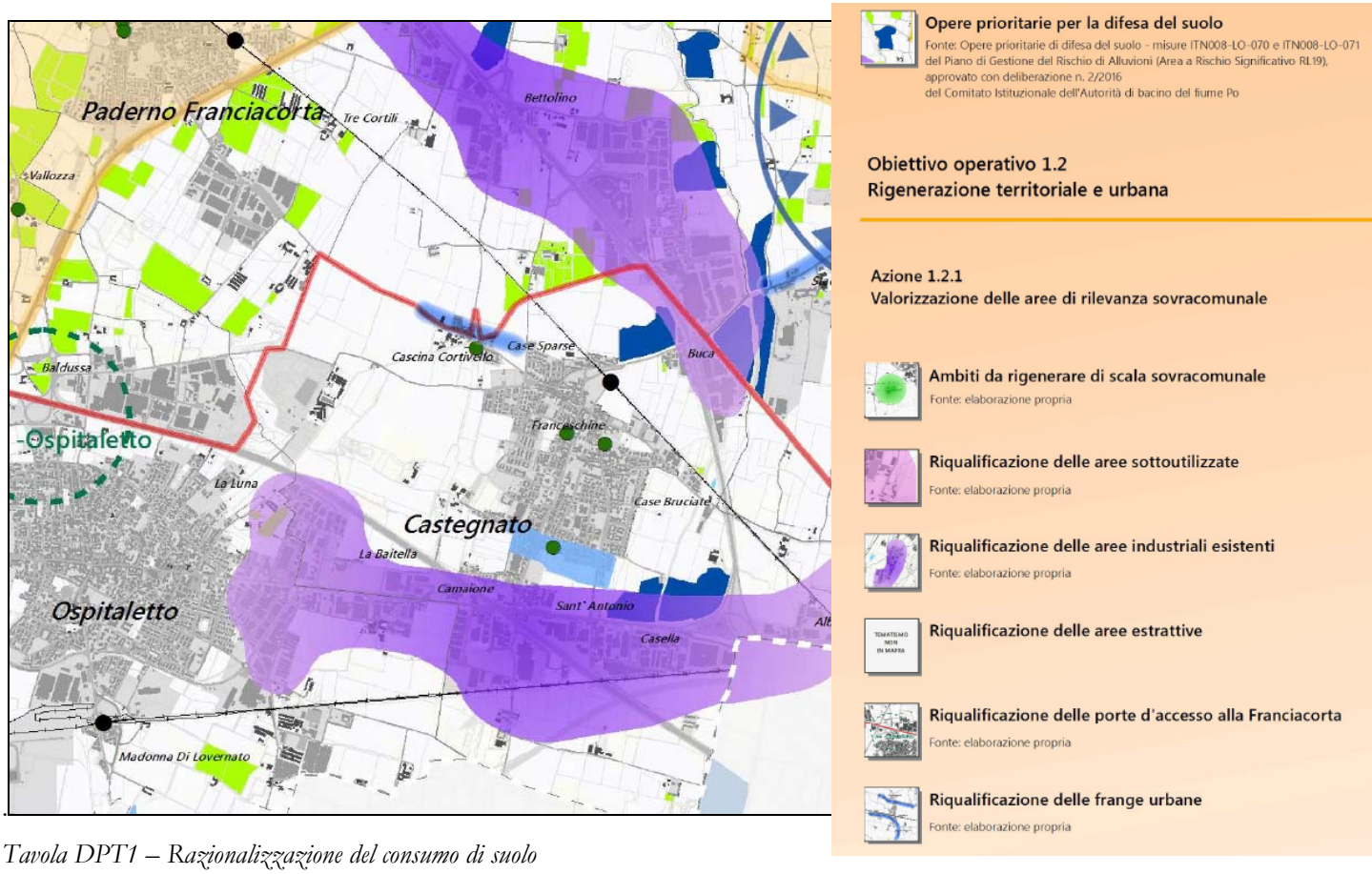


Tavola DPT1 – Razionalizzazione del consumo di suolo

5.2 – Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia (P.T.C.P)

5.2.1 – Il PTCP vigente

Ai sensi dell'art. 18 c. 2 della LR 12/05 le previsioni del PTCP con valenza prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT sono:

- le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità di interesse sovra comunale;
- l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- l'indicazione per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico o sismico delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscano alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

Una seconda serie di tematiche, non prescrittive, afferisce ad aspetti più legati alle dinamiche locali, quali la quantificazione dello sviluppo comunale, che deve essere indirizzata alla minimizzazione del consumo di suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale.

Con deliberazione n. 2 del 13 gennaio 2014 il Consiglio Provinciale ha adottato il progetto di Revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (*P.T.C.P.*); successivamente,con deliberazione C.P. n. 31 del 13 giugno 2014,il Piano e stato approvato e successivamente pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 5 novembre 2014.

Il PTCP, unitamente ed in coordinamento con gli altri piani a valenza territoriale di livello regionale, provinciale e comunale, costituisce strumento per il governo del territorio in conformità con i principi e i contenuti previsti all'art. 20 del D.lgs 267/2000 e alla legge regionale 11 marzo 2005, n.12, e s.m.i. A tal fine il PTCP, ai sensi dell'art. 15 della LR 12/05:

- definisce gli obiettivi di governo del territorio per gli aspetti di interesse provinciale e sovracomunale;
- è atto di indirizzo per la programmazione socio-economica della provincia;
- definisce il quadro conoscitivo del proprio territorio risultante dalle trasformazioni avvenute;
- recepisce e approfondisce i contenuti della programmazione regionale proponendo le necessarie modifiche o integrazioni;
- raccorda i piani di settore di competenza provinciale;
- individua il programma e la localizzazione delle maggiori infrastrutture e i relativi corridoi tecnologici e criteri di inserimento ambientale e paesaggistico;
- indica gli elementi orientativi e i contenuti minimi per la pianificazione comunale, nonché indicazioni puntuali per le trasformazioni di portata sovracomunale; indica modalità per il coordinamento tra le pianificazioni dei comuni, prevedendo anche forme compensative e finanziarie;
- individua ambiti territoriali per l'attuazione del PTCP anche attraverso la perequazione territoriale e la compartecipazione dei proventi derivanti dai contributi di costruzione;

- definisce l'assetto idrogeologico del territorio in ordine alla tutela ambientale, assetto idrogeologico e difesa del suolo;
- per la parte di tutela paesaggistica, ha efficacia di piano paesaggistico-ambientale, individua le previsioni atte a raggiungere gli obiettivi del piano territoriale regionale e può individuare ambiti in cui risulti opportuna l'istituzione di parchi locali di interesse sovracomunale.

Ai sensi del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia, il Castegnato è inserito nel Sistema Urbano Sovracomunale (SUS) 3B "Franciacorta e Sebino" composto da 18 Comuni (Adro, Capriolo, Castegnato, Cazzago San Martino, Cellatica, Cologne, Corte Franca, Erbusco, Gussago, Monticelli Brusati, Ome, Paderno Franciacorta, Palazzolo s/O, Passirano, Provaglio d'Iseo, Rodengo Saiano, Rovato).
I SUS corrispondono a sistemi territoriali omogenei per i quali la Provincia impone delle scelte quantitative e qualitative progettuali.
Ai sensi dell'articolo 7, comma 7, delle NTA del PTCP, i Centri Ordinatori del SUS 3 sono *Gussago, Iseo, Rovato, Palazzolo s/O*.
I centri ordinatori hanno funzione analoga a quella dei capoluoghi di circondario del passato; secondo il Piano provinciale, essi sono i centri urbani la cui quantità e la cui qualità dei servizi (istruzione superiore e sanità) assegnano al Comune funzioni di riferimento per il territorio circostante.
La suddivisione del territorio provinciale in S.U.S. tiene conto degli ambiti di influenza dei centri ordinatori e del riconoscersi in essi degli ambiti stessi. Ciò al fine di garantire ad ogni SUS livelli di autonomia e di autosufficienza più elevati e, conseguentemente, ridurre la dipendenza dal Capoluogo di Provincia e, quindi, i consequenziali fenomeni di congestione/svuotamento delle realtà territoriali.

Per quanto riguarda, in particolare, le tematiche ambientali il PTCP assume come macro-obiettivo *migliorare la qualità ambientale e la resilienza del territorio contribuendo alla protezione delle risorse ambientali e alla prevenzione e contenimento dell'inquinamento e dei rischi, riconoscendo il ruolo dei servizi ecosistemici e promuovendo le green infrastrutture nella pianificazione e programmazione generale e di settore e perseguendo la sostenibilità delle singole trasformazioni urbanistiche e territoriali* (art.3).

Tra gli elaborati costituenti la revisione del PTCP, si nota la presenza di alcuni "elaborati ricognitivi" costituiti da tavole rappresentanti tutto il territorio provinciale. Nello specifico, a seguire si riporta una breve descrizione dei principali elementi che interessano il territorio di Castegnato.
- **Tavola 6** *"Ricognizione del sistema di collettamento e depurazione"* e **Tavola 7** "*Ricognizione del sistema di approvigionamento idrico*" evidenziano rispettivamente la rete fognaria esistente e la rete dell'acquedotto con la rappresentazione delle sorgenti e dei pozzi esistenti sul territorio comunale. Da una prima analisi si evince che il territorio del comune di Castegnato è interessato da una rete fognaria collettata verso un depuratore comunale collocato in posizione centrale rispetto ai confini comunali (*si ricorda che nel frattempo tale depuratore è stato dismesso a seguito di collettamento all'impianto comprensoriale di Torbole Casaglia*). La rete acquedottistica serve la totalità del territorio comunale, interessato dalla presenza di quattro pozzi, tre collocati centralmente rispetto ai confini comunali e uno collocato in prossimità del confine con Ospitaletto.
- **Tavola 8** "*Ricognizione degli ambiti produttivi sovracomunali (APS) e delle polarità funzionali*" nella quale si evidenzia la presenza del sistema produttivo sviluppato prevalentemente sulla porzione meridionale del territorio comunale

lungo la rete viaria autostradale e la viabilità principale; una porzione del sistema produttivo si sviluppa anche nella porzione nord-est del territorio comunale, lungo la viabilità principale.

- **Tavola 9** *"Caratterizzazione agronomica degli ambiti agricoli"* che evidenzia la presenza in Castegnato di aree agricole uniformemente distribuite attorno all'abitato e di piccole porzioni di territorio comunale occupate da boschi.
- **Tavola 10** *"Caratterizzazione paesaggistica degli ambiti agricoli"* in cui si nota che la quasi totalità del territorio ricade in "Frangia bresciana"; piccole porzioni ricadono invece in "Ecosistemi boschivo-forestali" ed "Ecosistemi ad alta valenza naturalistica non boschivo-forestali".
- **Tavola 11** "*Ricognizione degli allevamenti, caseifici e macelli"* evidenzia la presenza sul territorio comunale di macelli, imprese alimentari, imprese chimiche, allevamenti avicoli, allevamenti bovidi, allevamenti equidi, allevamenti ovicaprini e allevamenti suidi.
- **Tavola 12** "*Infrastrutture viarie*" rappresenta chiaramente l'Autostrada A4 Milano-Brescia, che attraversa da sud-ovest ed est il territorio, il raccordo A35-tangenziale sud, la via Provinciale che tange il comune a est e la ferrovia che attraversa la parte meridionale del comune.
- **Tavola 13** relativa agli *"Itinerari ciclopedonali sovra comunali"* nella quale si evidenziano i tratti esistenti, quelli in fase di studio e gli interscambi tra la rete della viabilità e i sistemi di trasporto pubblico che interessano parte del territorio comunale.

Per quanto riguarda le tavole costituenti la **proposta di Documento di Piano** del PTCP, le tavole sono le seguenti:

- **Tavola 1.1** "*Struttura e mobilità 50.000"* e **Tavola 1.2** *"Struttura e mobilità, in scala 25.000"* rappresentano sinteticamente le "Tipologie insediative esistenti o previste della pianificazione comunale" e cioè "Ambiti a prevalente destinazione residenziale", "Nuclei di antica formazione", "Ambiti a prevalente destinazione produttiva", "Ambiti a prevalente destinazione terziaria commerciale" e "Insediamenti per servizi comunali e sovracomunali". Viene inoltre evidenziata la linea ferroviaria storica: la linea Milano-Venezia e la linea delle ferrovie nord. Altro elemento messo in evidenza dall'elaborato è la viabilità autostradale relativo alla tratta di A4 Milano-Brescia oltre alle nuove infrastrutture strategiche di recente ultimazione insistenti sulla parte sud del comune relative alla BreBeMi e alla TAV.
- **Tavola 2.1** *"Unità di paesaggio"* nella quale tutto il territorio comunale è classificato come "Area metropolitana di Brescia e conurbazione pedecollinare".
- **Tavola 2.2** *"Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio"* nella quale le informazioni vengono organizzate in funzione della Legenda Unificata ai sensi della DGR 8/6421. Gli ambiti identificati vengono suddivisi in quattro macrocategorie: "Ambiti di prevalente valore naturale", "Ambiti di prevalente valore storico e culturale", "Ambiti di prevalente valore simbolico sociale" ed "Ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo". Per quanto riguarda gli "Ambiti di prevalente valore naturale" troviamo, sul territorio comunale, la presenza di "vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti"; relativamente agli "Ambiti di prevalente valore storico e culturale" si nota la presenza di "nuclei di antica formazione (levate IGM)", "aree produttive", "altre aree edificate" ed alcune "aree impegnate da PGT vigente", oltre ad aree agricole di valenza paesistica. Non sono presenti elementi riclassificati in "Ambiti di prevalente valore simbolico sociale". In ultima analisi, si nota, relativamente agli "Ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo", la presenza di "tracciati ferroviari storici", "sentieri di valenza paesistica", "piste ciclabili provinciali" e "tracciati guida paesaggistici" e "ippovie".

- **Tavola 2.3** *"Fenomeni di degrado del paesaggio"* evidenzia l'inclusione di gran parte del territorio comunale in quelle areae identificate come interessate da "disperasione insediativa/urbanizzazione diffusa" e "rischio di conurbazione in aree rurali" ; la porzione a sud viene classificata come "ambiti interessati da produzione agricola intensiva e monocoltura". Insistono inoltre sul territorio alcune zone lineari interessate da rischio derivante da potenziamento di infrastrutture (TAV e BreBeMi).

- **Tavola 2.4** *"Fenomeni di degrado del paesaggio"* per il territorio di Castegnato vengono evidenziate lungo la A4 numerose aree caratterizzata da "Degradi determinati dallo sviluppo del sistema insediativo – Aree industriali e artigianali, commerciali e depositi caorici di materiali e impianti tecnologici", infatti questa infrastruttura viene indicata come "strada ad alta concentrazione di superfici commerciali" e sono collocate in questa zona "grandi superfici di vendita". Nel territorio comunale ci sono anche alcune discariche e ambiti estrattivi. Relativamente invece a "Degradi determinati da abbandono o dismissione" si nota la presenza di un'area interessata da bonifica nella parte meridionale del territorio comunale.

- **Tavola 2.6** *"Rete verde paesaggistica"* in cui gran parte del territorio comunale ricade in "Ambiti rurali di frangia urbana". Il comune è anche attraversato da una fascia di potenziamento e nuove strade.

- **Tavola 2.7** *"Ricognizione delle tutele paesaggistiche"* nella quale si nota che la quasi totalità del territorio comunale ricade nelle aree classificate come "Ambiti di criticità" assoggettate a specifica tutela della pianificazione paesaggistica regionale. A ovest una porzione di territorio ricade nell'area denominata "Bellezze d'insieme" e nella zona centro-settentrionale del comune si collocano due "bellezze individue".

- **Tavola 3.1** *"Ambiente e rischi 50.000"* -**Tavola 3.2** *"Inventario dei dissesti 50.000"* nelle quali sono evidenziate le aree PAI, l'idrografia, le aree a pericolosità molto elevata, i pozzi e le aree vulnerabili. In questa tavola si nota che tutto il territorio comunale è classificato come "Area di ricarica potenziale – Gruppo A" e la porzione sud orientale del comune ricade in zona di "vulnerabilità alta e molto alta della falda".

- **Tavola 3.3** *"Pressioni e sensibilità ambientali"* nella quale si evidenziano tra gli "Elementi di sensibilità ambientale" le fasce ambientali delle infrastrutture lungo le principali arterie stradali; tra gli "Elementi di pressione ambientale" si evidenzia la presenza, nella parte centrale del territorio comunale, lungo le grandi arterie di traffico, del sistema produttivo caratterizzato da barriere insediative quali "ambiti produttivi sovracomunali (APS)", "ambiti a prevalente destinazione produttiva" e "ambiti a prevalente destinazione commerciale. Inoltre in questa zona è collocata un'area di "Rischio industriale": Industria IPPC.

- **Tavola 4** *"Rete ecologica provinciale"* nella quale si nota che tutto il territorio comunale ricade in "Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa". Nella zona meridionale è presente una "direttrice di permeabilità del varco" riferita a varchi REP.

- **Tavola 5.1** e **Tavola 5.2** *"Ambiti attività agricola strategica, ambiti agricoli"* nella quale sono rappresentati i "Boschi (DUSAF e PIF)", gli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)", gli "Ambiti di valore paesistico ambientale" e le "Aree Sterili". Sono inoltre individuate, con perimetro rosso, le zone ricadenti in "Ambiti Estrattivi".

Per la cartografia di riferimento vedasi l'elaborato P.1a.2 – P.T.C.P. vigente – Estratti delle tavole, relativo al quadro ricognitivo e programmatorio della variante al PGT di Castegnato.

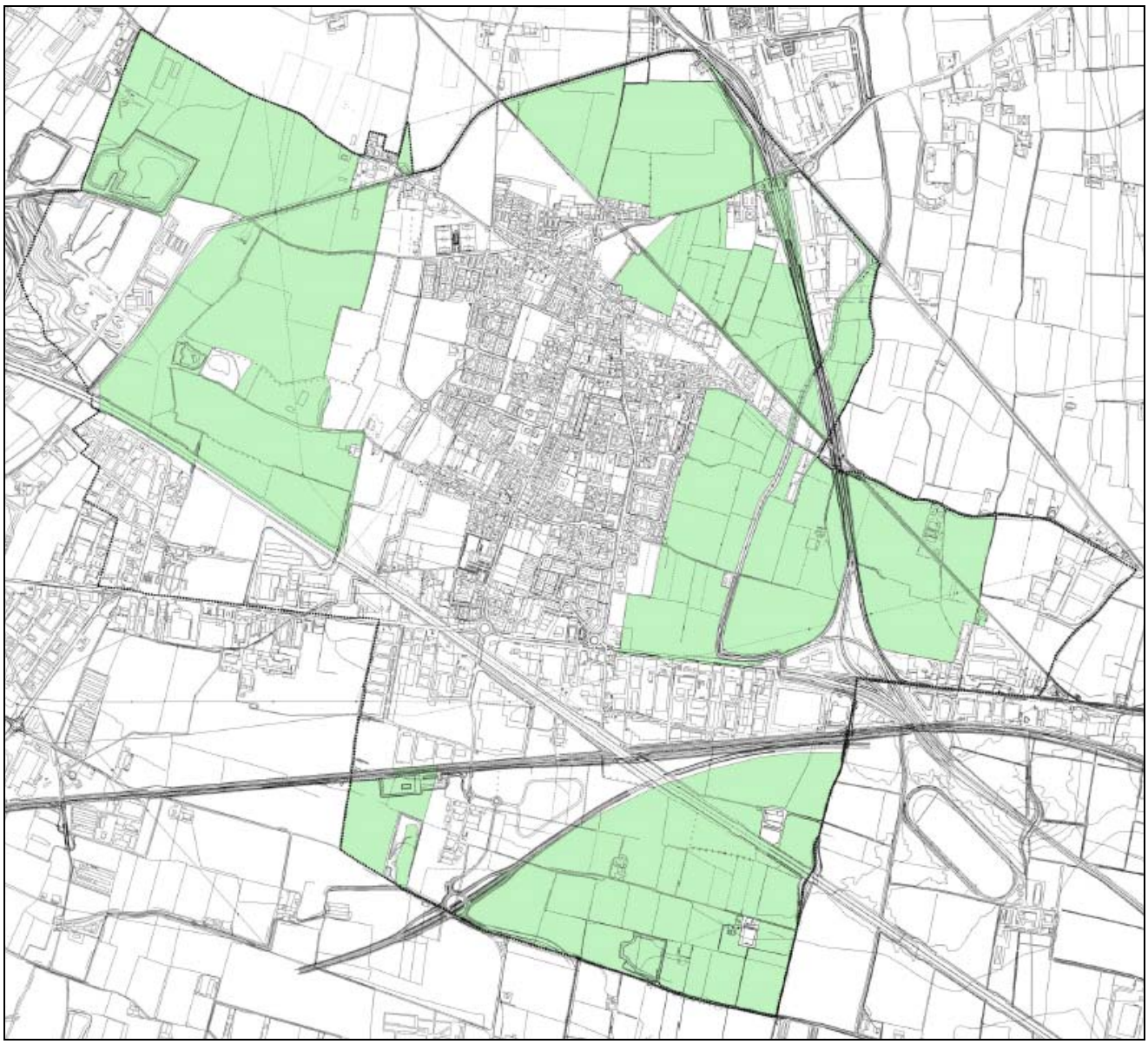
Considerando il rapporto tra pianificazione provinciale e comunale, sono tre gli aspetti principali che necessitano di un approfondimento a carattere locale rispetto alle indicazioni fornite dallo strumento pianificatorio sovra ordinato:

- l'individuazione degli ambiti destinati alle attività agricole di interesse strategiche (da ora AAS);
- la definizione del perimetro del cosiddetto TUC (Tessuto Urbano Consolidato);
- la verifica dei limiti di sostenibilità posti dall'art. 90 delle NTA del PTCP (consumo di suolo).

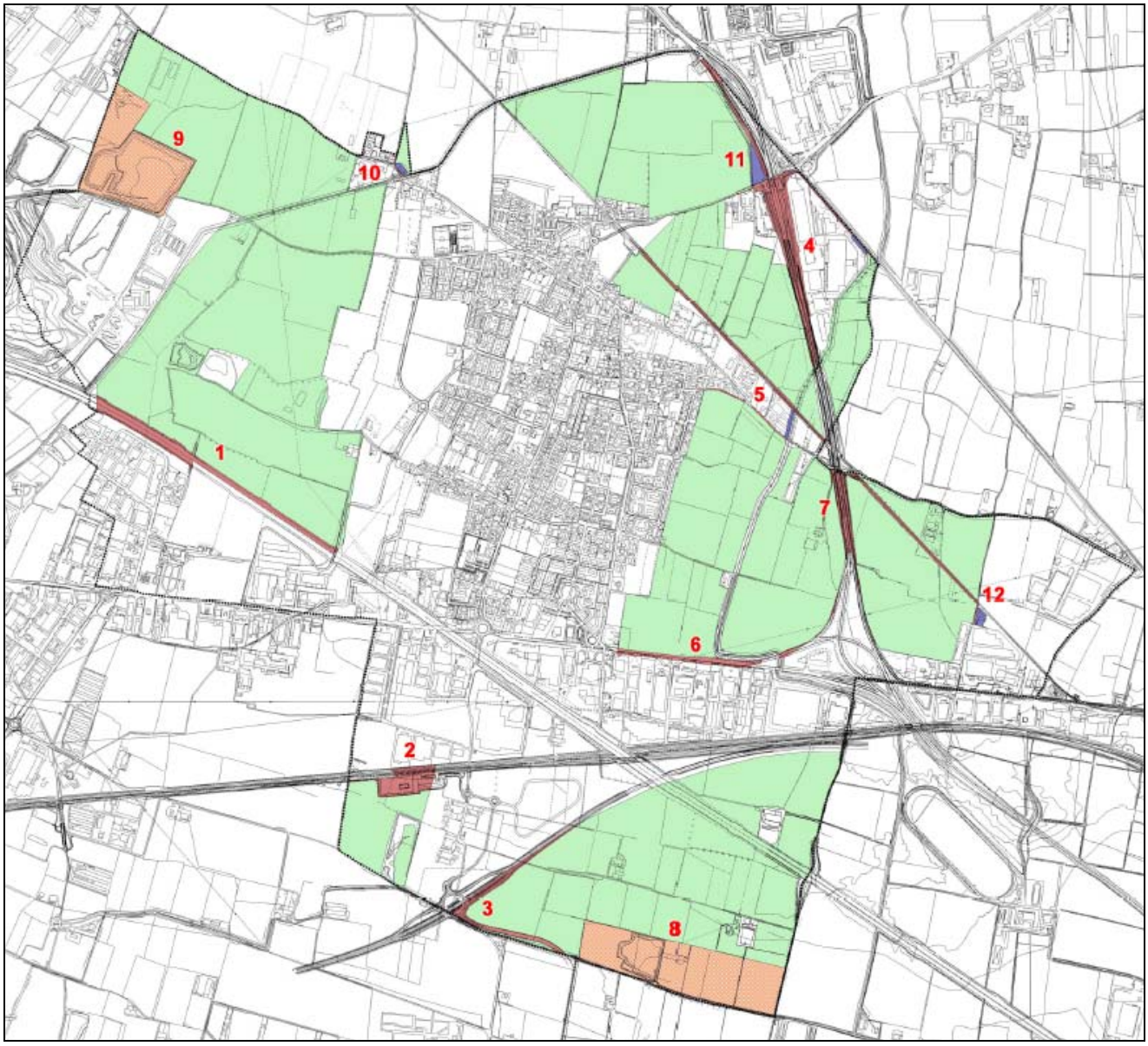
La presente Variante ha affrontato nel dettaglio, attraverso uno studio particolareggiato con approfondimenti cartografici, rilievi diretti ovvero ottemperando alle indicazioni fornite dalla stessa normativa provinciale di indirizzo per la pianificazione locale, tutti e tre gli aspetti sopra citati.

In particolare, l'elaborato P.1b.7 "Aree agricole strategiche" ha declinato a scala comunale l'individuazione delle AAS effettuata dal PTCP nei relativi elaborati grafici secondo le indicazioni specifiche del comma 3 dell'art. 75 e del comma 1 dell'art. 76 delle NTA del PTCP.

Tale elaborato individua chiaramente le singole azioni di rettifica eseguite giungendo alla proposta comunale di individuazione delle AAS.



AAS da PTCP



AAS rettificate

Legenda

Rettifica ai sensi del comma 3 dell'art. 75 delle NTA vigenti di riferimento

comma 3, lettera a) - Aree per infrastrutture a rete di livello comunale e sovraccomunale, servizi tecnologici (**194.528,92 mq**)

comma 3, lettera b) - Aree per impianti ed attività la cui localizzazione è sempre ammessa dalla legge anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti ovvero prevista da piani settoriali (**276.880,24 mq**)

comma 3, lettera c) - porzione intercluse nel tessuto urbano consolidato, intercluse tra infrastrutture stradali e margini urbani ovvero porzioni frammentate (**0,00 mq**)

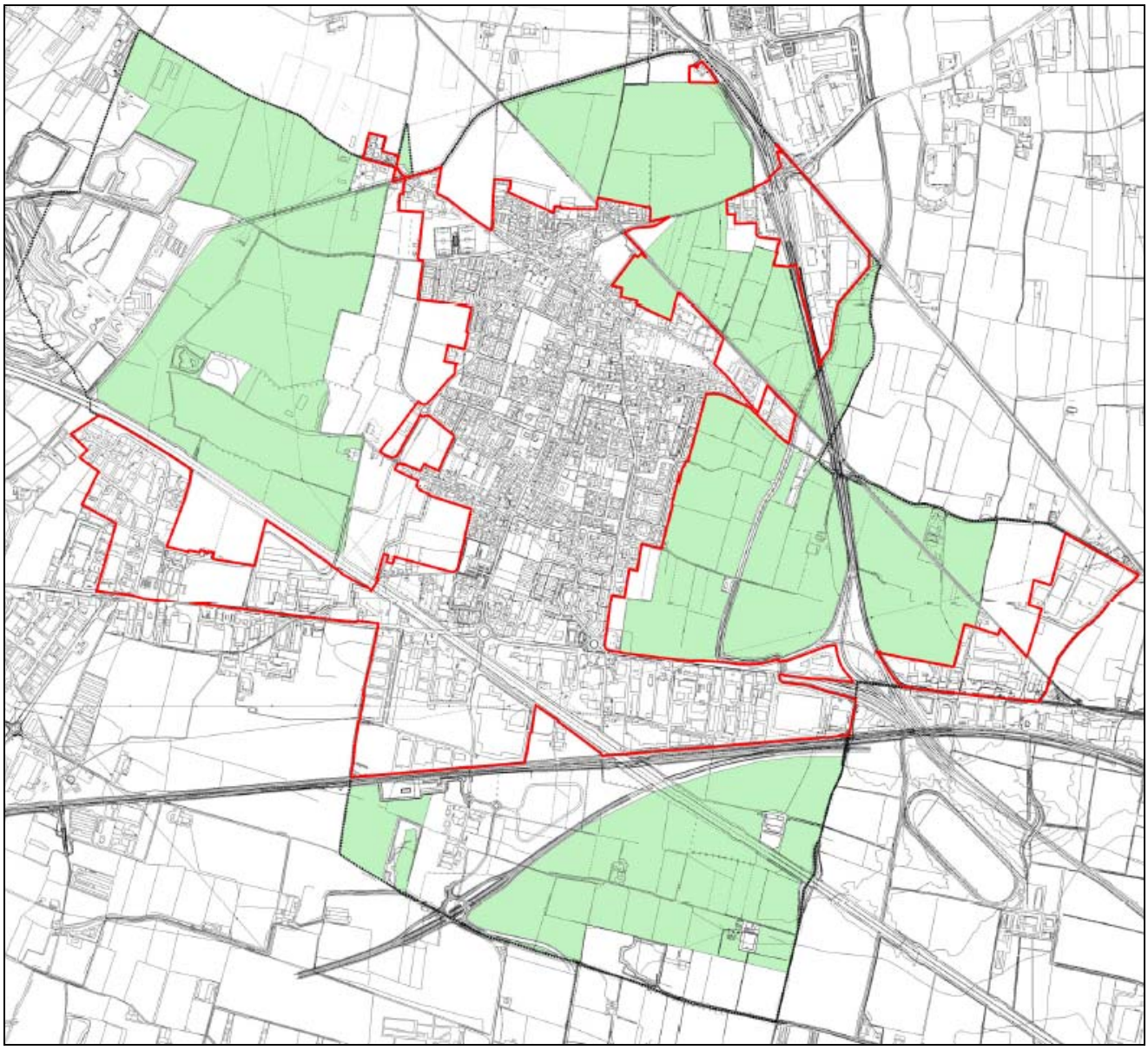
comma 3, lettera d) - territori dei parchi nazionali, parchi naturali regionali e riserve naturali (**0,00 mq**)

comma 3, lettera e) - previsioni dei PGT approvati e compatibili con il PTCP alla data di efficacia del presente piano (**0,00 mq**)

Rettifica ai sensi del comma 1 dell'art. 76 delle NTA vigenti di riferimento

comma 1, lettera a, b) - aree connesse al riconoscimento di insediamenti esistenti o di tessuti insediativi radi oggetto di possibile densificazione
e/o
correzione nel passaggio alla scala comunale sulla base dello stato dei luoghi (**11.399,07 mq**)

comma 1, lettera c) - rettifiche volte a migliorare l'interazione con il tessuto urbano consolidato in presenza di margini sfrangiati da riqualificare e di tessuti agricoli parcellizzati in condizioni di degrado ambientale e paesaggistico (**0,00 mq**)



AAS proposte e perimetro Tessuto Urbano Consolidato

Nel medesimo elaborato, secondo le indicazioni del comma 3 dell'art. 90 delle NTA del PTCP nonché della lettera a) del comma 1 dell'art. 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., viene individuato il perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato). Tale individuazione risulta di determinante importanza al fine di individuare le azioni riferite ai singoli atti del PGT (in particolare del Documento di Piano e del Piano delle Regole) nonché per verificare l'ottemperanza a quanto dettato dalla norma transitoria (art. 5 c. 4) della recente LR 31/2014, come precedentemente illustrato.

Infine, l'elaborato P.2.3 "Consumo di suolo (art. 90 NTA PTCP)", descrive graficamente gli interventi programmati o riconfermati che prevedono nuovo consumo di suolo, indipendentemente se gli stessi afferiscano al Documento di Piano o al Piano delle Regole. Il successivo capitolo 9 riporta il calcolo del consumo di suolo della presente Variante ed il raffronto con la soglia determinata dal nuovo PTCP.

E' quindi possibile non solo affermare che trattasi di Variante a consumo di suolo zero, ma addirittura che siamo di fronte ad una Variante che prevede una notevole riduzione del suolo già previsto come consumabile dallo strumento urbanistico vigente pari a ben 111.854 mq, ovvero l'equivalente di 25 campi da calcio a 11 regolamentari che vengono ricondotti alla destinazione agricola.

Capitolo 6 – Analisi degli aspetti demografici e socio-economici

Lo scopo della presente indagine statistica è quello di analizzare le dinamiche sociali ed insediative della popolazione residente nel Comune di Castegnato operando un confronto con l'evoluzione avvenuta all'interno del territorio del Comprensorio (comuni limitrofi) e nella totalità della provincia di Brescia.

La valutazione delle tendenze demografiche è legata allo studio di alcuni fenomeni tra loro relazionati come:

- l'andamento e la suddivisione per sesso e fasce d'età della popolazione residente;
- l'evoluzione della struttura della famiglia;
- la struttura del patrimonio edilizio;
- l'analisi dei fattori economici.

A tale scopo sono stati raccolti i dati relativi alla popolazione residente nel Comune di Castegnato in corrispondenza dei censimenti eseguiti dal 1951 al 2011 con cadenza decennale, pubblicati in varie edizioni dall'Istituto Centrale di Statistica (ISTAT) e i dati forniti dall'ufficio anagrafe del comune di Castegnato.

6.1 – La popolazione residente: censimenti e dati anagrafici

L'analisi dell'andamento demografico del comune di Castegnato tra il 1951 e il 2011 dimostra che la popolazione residente è più che raddoppiata in questo ultimo secolo, passando da 3.869 abitanti (nel 1951) a 8.102 abitanti (nel 2011), con una crescita complessiva di oltre il 70%.

Analizzando il tasso di incremento decennale della popolazione si può osservare che la tendenza all'aumento è particolarmente significativa dal 1991 in poi. Si può dedurre che tale crescita sia dovuta soprattutto all'immigrazione. La popolazione residente si assesta ad oggi a 8.334 abitanti.

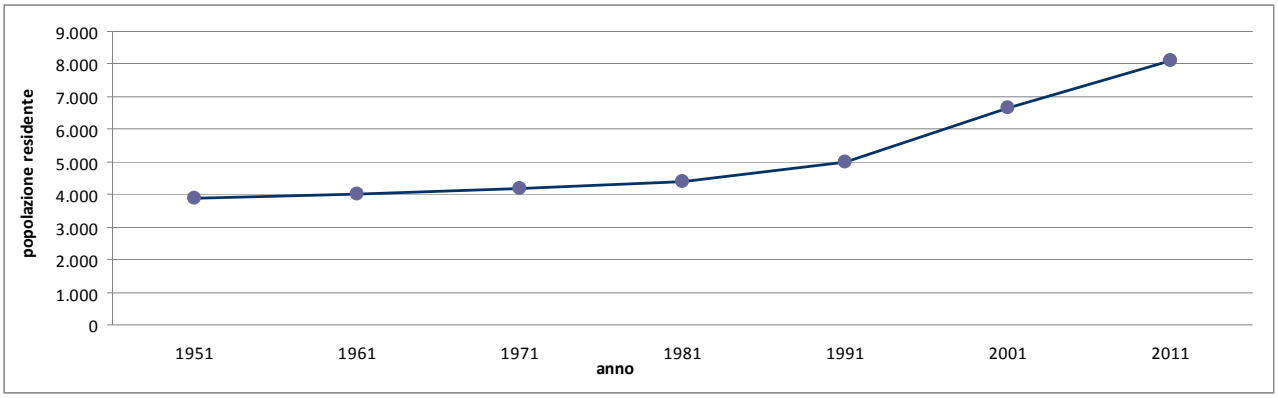
La Tavola n.1 illustra i dati relativi ai censimenti pubblicati in varie edizioni da fonte ISTAT ed opera un confronto grafico tra la variazione demografica nel Comune di Castegnato e la tendenza generale di un ambito più ampio, che denomineremo Comprensorio, comprendente i comuni limitrofi di Ospitaletto, Travagliato, Roncadelle, Gussago, Rodengo Saiano, Passirano, Paderno, oltre al comune di Castegnato, e della provincia di Brescia.

Tavola 1:

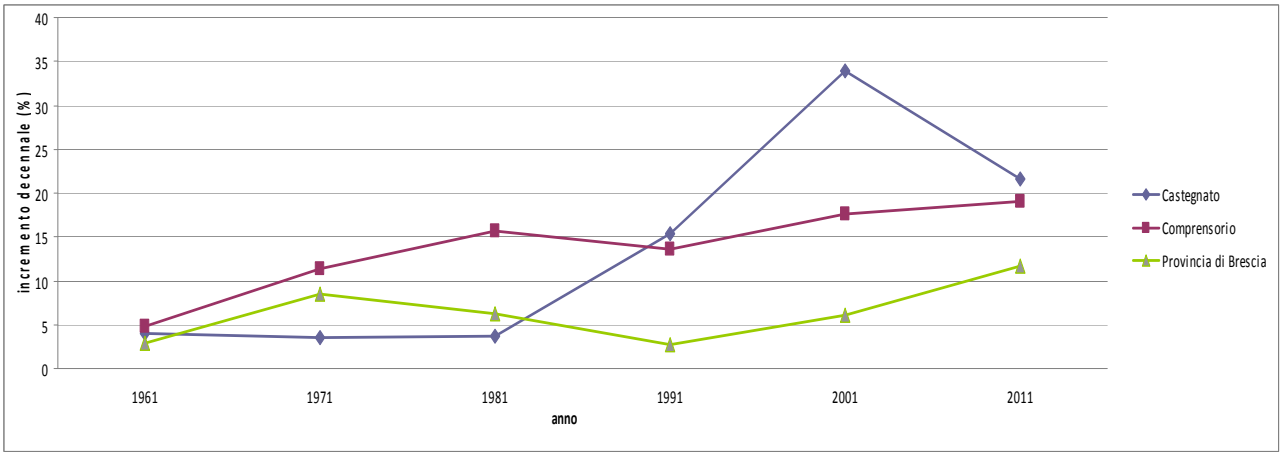
Comune di Castegnato: popolazione residente (fonte dati: ISTAT)

anno	POPOLAZIONE RESIDENTE	incremento
1951	3.869	
1961	4.022	3,95%
1971	4.165	3,55%
1981	4.381	5,18%
1991	4.980	13,67%
2001	6.666	33,85%
2011	8.102	21,54%

Comune di Castegnato: andamento decennale popolazione residente (fonte dati: ISTAT)



Confronto tra la variazione di popolazione decennale del Comune di Castegnato, del comprensorio e della provincia di Brescia (fonte: ISTAT)



Confrontando lo sviluppo demografico di Castegnato con il resto del Comprensorio si può notare che, pur accostandosi all'andamento generale, la popolazione residente a Castegnato mostra una tendenza alla crescita dal 1991 in poi superiore rispetto a quella del resto del Comprensorio di riferimento.

Entrando nel dettaglio delle dinamiche demografiche del Comune di Castegnato, riportiamo di seguito i dati forniti dall'ufficio anagrafe relativi agli ultimi 10 anni **(Tavola n.2)**.

Tavola 2:

Comune di Castegnato: saldi demografici (fonte: ufficio anagrafe comunale)

anno	NATI	MORTI	saldo naturale	IMMIGRATI	EMIGRATI	saldo migratorio	SALDO TOTALE
2005	90	51	39	296	192	104	143
2006	87	71	16	285	223	62	78
2007	102	54	48	305	256	49	97
2008	90	52	38	402	232	170	208
2009	108	65	43	314	220	94	137
2010	104	52	52	379	249	130	182
2011	107	68	39	349	273	76	115
2012	84	66	18	313	289	24	42
2013	84	57	27	345	212	133	160
2014	84	68	16	241	244	-3	13
2015	91	53	38	247	253	-6	32

anno	tasso di natalità	tasso di mortalità	tasso di immigrazione	tasso di emigrazione
2005	1,24%	0,70%	4,06%	2,64%
2006	1,18%	0,96%	3,87%	3,03%
2007	1,37%	0,72%	4,09%	3,43%
2008	1,17%	0,68%	5,24%	3,03%
2009	1,38%	0,83%	4,02%	2,82%
2010	1,30%	0,65%	4,75%	3,12%
2011	1,32%	0,84%	4,31%	3,37%
2012	1,03%	0,81%	3,84%	3,55%
2013	1,01%	0,69%	4,15%	2,55%
2014	1,01%	0,82%	2,90%	2,93%
2015	1,09%	0,64%	2,96%	3,04%

Il saldo naturale, di anno in anno, varia entro poche decine di unità. L'andamento del saldo migratorio determina, in massima parte il saldo totale; si evidenzia un calo dell'immigrazione negli ultimi due anni considerati.

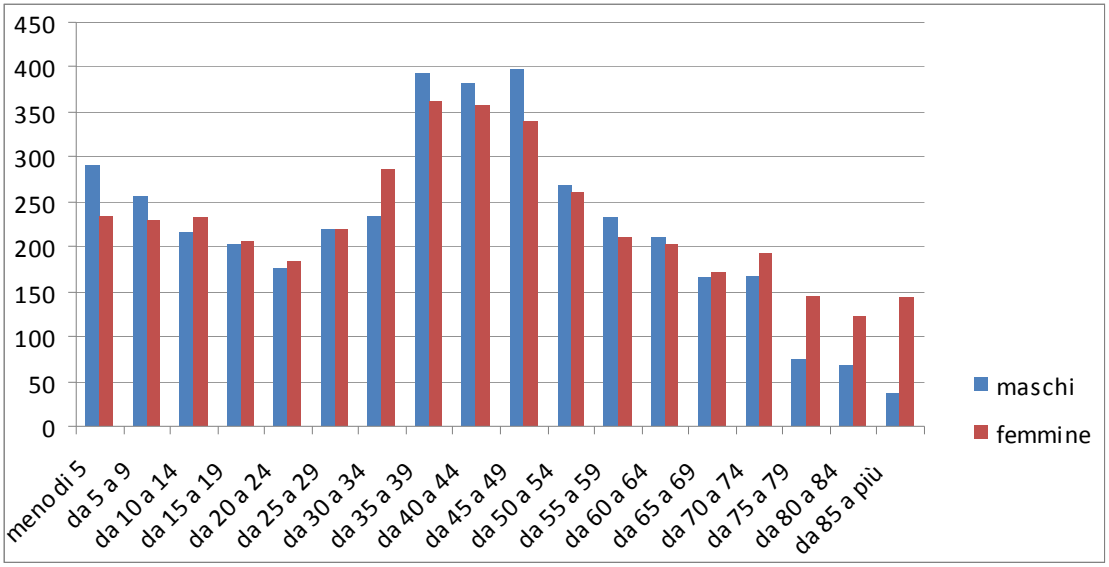
Per il presente studio è stata inoltre realizzata un'analisi volta a determinare la struttura della popolazione ripartendola per sesso e fasce di età.

La **Tavola n.3** rappresenta la ripartizione per sesso ed età dei dati rilevati per la popolazione residente nel censimento 2011. Dall'esame del diagramma cartesiano a gradoni è possibile riconoscere un andamento tipico dei centri abitati con una forte presenza di popolazione adulta nella fascia d'età compresa tra i 35 e i 50 anni, una buona presenza di bambini e un restringimento del diagramma in corrispondenza delle fasce d'età più anziane. Il rigonfiamento centrale del diagramma, che coinvolge la fascia d'età adulta tra i 25 e i 55 anni, indica che il luogo offre opportunità di lavoro ed è oggetto di fenomeni di immigrazione. Confrontando il diagramma con i dati anagrafici visti prima possiamo supporre che, a fronte di tassi di natalità in lieve diminuzione seppur stabili negli ultimi anni del decennio di riferimento, con il passare del tempo questo diagramma potrebbe sempre più evolversi

in uno schema "a fungo", cioè con un rigonfiamento in corrispondenza delle fasce d'età meno giovani, ad indicare un'alta percentuale di popolazione in età avanzata. Tale fenomeno viene detto "invecchiamento della popolazione" e rispecchia la tendenza nazionale e provinciale degli ultimi vent'anni. L'incremento nella fascia di età più anziana della popolazione - che per i maschi risulta appena accennato - è di maggior rilevanza per le donne che, in base a statistiche nazionali risultano più longeve.

Tavola n.3:

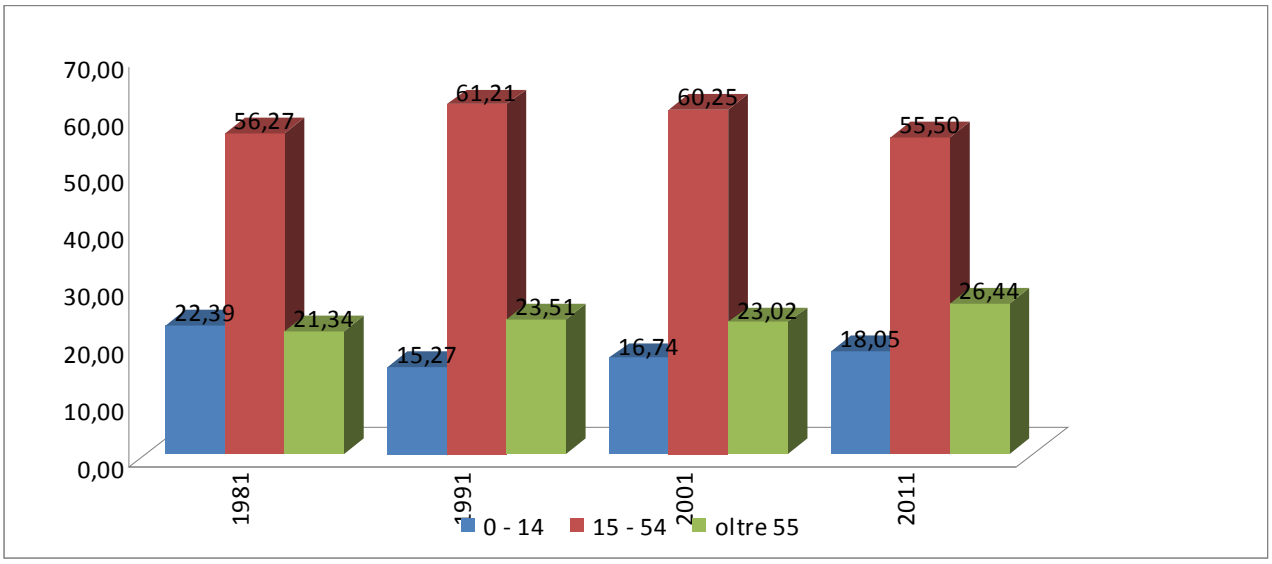
Comune di Castegnato: popolazione residente (censimento 2011) ripartita per sesso ed età (fonte dati: ISTAT)



La **Tavola n.4** illustra l'andamento della popolazione negli ultimi trenta anni suddivisa per classi d'età. Questo confronto conferma l'ipotesi della tendenza all'invecchiamento medio. Nel 1981 la classe di età che comprende gli abitanti con età superiore ai 55 anni era pari al 21,34%, mentre la popolazione da 0 a 14 anni era circa il 22,39%. Nel 2011 osserviamo un'inversione di tendenza, con il 26,44% di popolazione nella fascia over 55 e la popolazione giovanissima scesa al 18,05%.

Tavola n. 4:

Comune di Castegnato : variazione popolazione residente ripartita per età (fonte dati: ISTAT)



Un ulteriore indicatore sociale da prendere in considerazione è il grado di istruzione della popolazione. Dall'analisi della composizione della popolazione suddivisa in base al titolo di studio conseguito è evidente che dagli anni '70 il tasso di scolarizzazione ha subito un sostanziale incremento. La popolazione di sesso femminile ha risentito in particolar modo dell'innalzamento del grado di istruzione, passando da una percentuale di laureate nel 1971 pari allo 0,1% ad una percentuale pari all'8,24% nel 2011.

Tavola 5: Comune di Castegnato: residenti di età maggiore ai 6 anni suddivisi per titolo di studio, percentuali (fonte dati: ISTAT)

	Analfabeta		**Sa leggere e scrivere**		**Licenza elementare**		**Licenza media**		**Diploma**		**Laurea**	
	M	*F*	*M*	*F*	*M*	*F*	*M*	*F*	*M*	*F*	*M*	*F*
1971	1,00	1,00	12,90	12,90	76,20	76,20	8,50	8,50	1,30	1,30	0,50	0,10
1981	0,30	0,70	10,80	11,10	54,60	61,80	26,90	20,70	6,40	5,20	1,10	0,40
1991	0,50	0,40	7,70	7,90	37,20	46,10	40,30	32,70	12,00	11,80	2,30	1,10
2001	0,20	0,40	6,70	7,20	25,60	32,20	41,60	32,20	21,60	23,10	4,30	4,80
2011	0,69	0,53	7,69	7,32	18,79	25,10	39,62	33,02	27,06	25,78	6,14	8,24

6.2 – La popolazione straniera: censimenti e dati anagrafici

Nel Comune di Castegnato l'incidenza della popolazione straniera sul totale degli abitanti ha raggiunto circa il 11,64% nel 2010. E' quindi utile fornire alcune indicazioni riguardo l'evoluzione di questo fenomeno migratorio ed insediativo.

La **Tavola n.6** evidenzia l'andamento demografico dovuto all'immigrazione straniera negli ultimi anni.

Tavola n.6:

Comune di Castegnato: popolazione straniera (fonte dati: ISTAT)

anno	nati	morti	iscritti	cancellati	Totali al 31/12	Pop.Castegnato	Imm/Ab.
2004	15	1	131	52	519	7142	7,27%
2005	8	2	141	65	595	7285	8,17%
2006	17	1	119	50	664	7363	9,02%
2007	11	2	132	98	698	7460	9,36%
2008	14	3	207	88	817	7668	10,65%
2009	24	2	181	100	898	7805	11,51%
2010	31	0	163	131	930	7987	11,64%
2011	29	1	143	129	912	8059	11,32%
2012	18	3	97	112	897	8142	11,02%
2013	16	2	137	120	914	8304	11,01%
2014	13	2	110	135	889	8317	10,69%

L'incidenza di stranieri sulla popolazione totale risulta minore, in percentuale, rispetto al dato generale riferito ai residenti in provincia di Brescia, dove gli stranieri sono 155.315 su 1.238.044 (pari al 12,5% della popolazione provinciale), mentre nel Comune di Brescia i dati (riferiti al 2011), su 189.902 residenti, indicano 31.550 stranieri (che rappresentano il 16,6% della popolazione totale).

E' da considerare che questo fenomeno è strettamente connesso alle esigenze del territorio e ne rispecchia le tipicità locali. Innanzitutto è fortemente connesso alla domanda di lavoro da parte del sistema delle imprese (agricoltura, costruzioni, industria e ristorazione) con la richiesta di persone con profilo professionale a bassa qualificazione.

Una seconda correlazione, indicativa di una società in progressivo invecchiamento, è riscontrabile data l'esigenza, da parte delle famiglie italiane, di badanti ed assistenti per gli anziani.

Di conseguenza, si può prevedere che, nel caso permangano le attuali condizioni sia sul versante economico che nell'evoluzione sociale, non vi sono motivi per ritenere esauriti i flussi migratori.

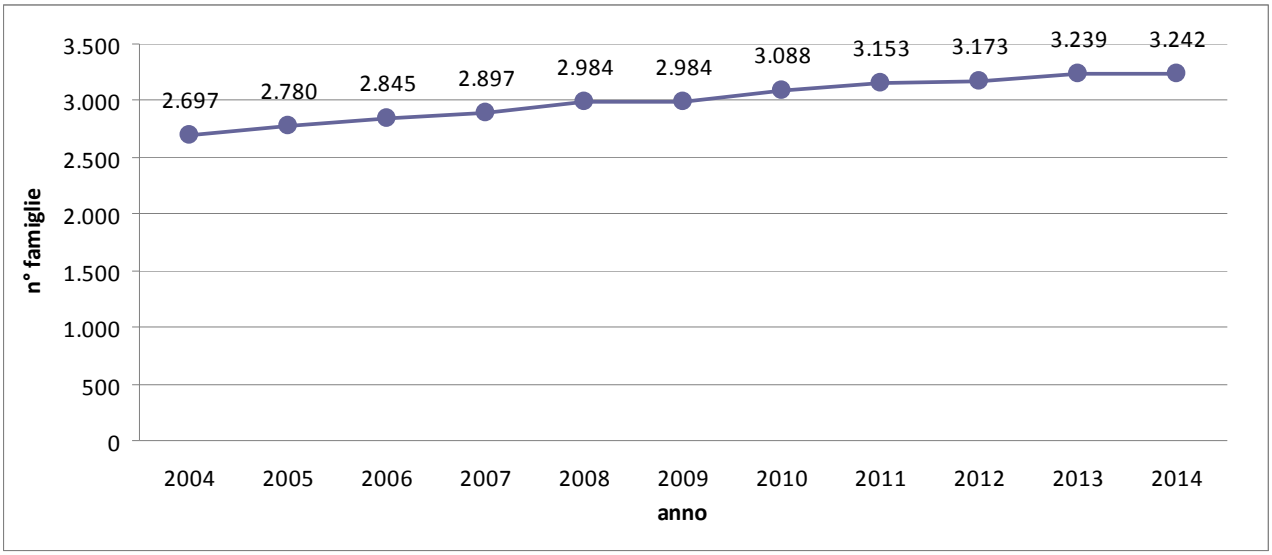
6.3 – L'evoluzione della struttura della famiglia

A fronte di una crescita demografica del 52% dagli anni 50 ad oggi, il numero delle famiglie presenta un incremento percentuale decisamente maggiore: nel 1951 il numero di famiglie era pari a circa 944 nuclei, mentre nel 2011 era di circa 3213, pari circa al 70% in più rispetto agli anni 50.

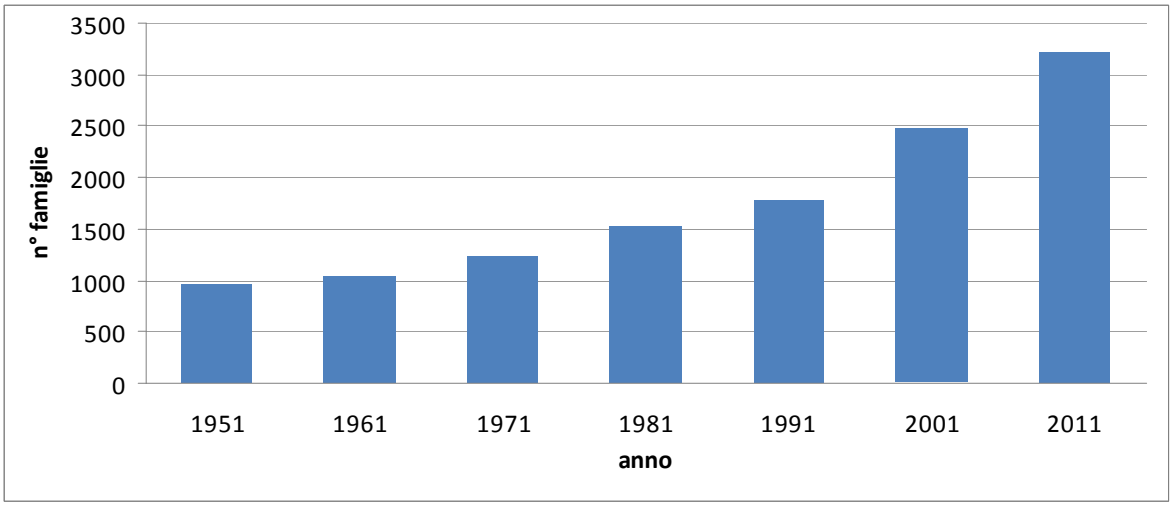
In particolare, come rappresentato nella **Tavola n.7**, negli ultimi dieci anni si è registrato un aumento del numero di famiglie pari al 17% circa , per un totale (aggiornato al 2014) di 3242 nuclei.

Tavola n.7:

Comune di Castegnato: numero di famiglie (fonte dati: anagrafe del Comune di Castegnato)



La **Tavola n.8** illustra la variazione decennale del numero delle famiglie.



Il maggiore incremento percentuale delle famiglie rispetto alla popolazione è giustificabile attraverso il fenomeno della cosiddetta "nuclearizzazione", ossia la riduzione media della dimensione della famiglia. Sono infatti in notevole aumento le famiglie mono o binucleari, mentre sono in netta diminuzione le famiglie con più di 5 componenti. Questa tendenza è riscontrabile in tutta la provincia di Brescia. Il fenomeno è connesso principalmente a fattori demografici e sociali: l'invecchiamento della popolazione, che porta ad una percentuale sempre crescente di persone che vivono sole, la diffusione dei "single" e delle coppie senza figli o con un solo figlio.

Dai dati del censimento 2011 risulta che la famiglia media a Castegnato è costituita mediamente da 2,5 componenti, a fronte dei 4,1 componenti medi a famiglia del 1951.

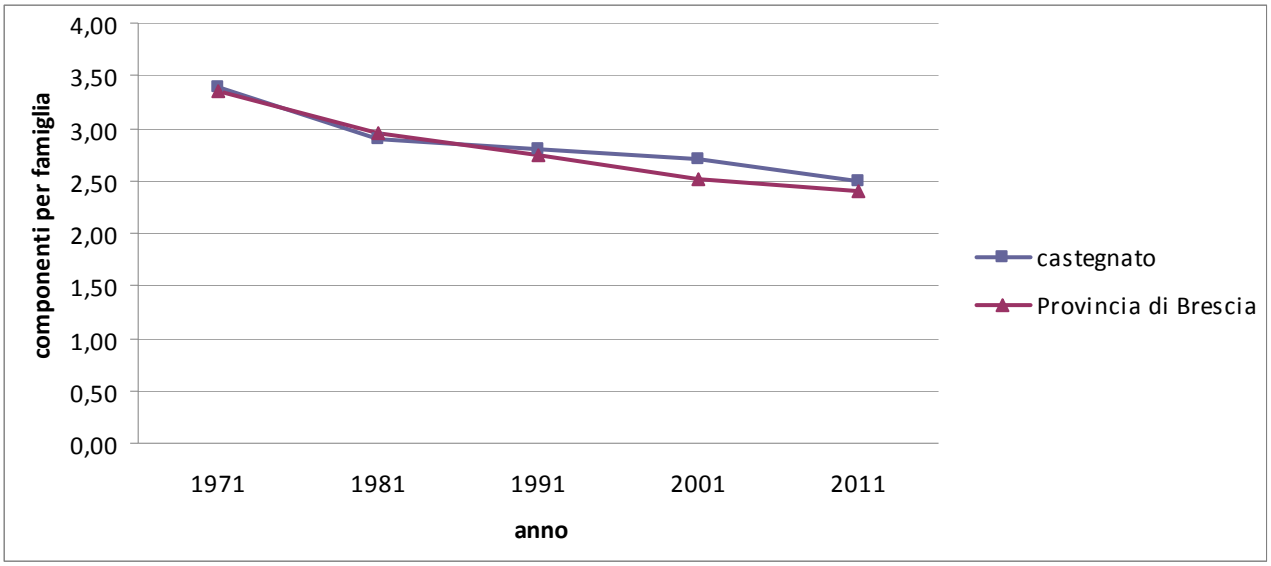
Censimento	Famiglie	Abitanti	Componenti
1951	943,66	3869	4,10
1961	1031,28	4022	3,90

1971	1225	4165	3,40
1981	1510,69	4381	2,90
1991	1778,57	4980	2,80
2001	2468,89	6666	2,70
2011	3212,4	8102	2,50

La **Tavola n.9** mette a confronto i dati medi dei componenti per famiglia nel comune di Castegnato e nella provincia di Brescia, evidenziando per quest'ultima un'analoga tendenza alla nuclearizzazione.

Tavola n.9:

Componenti per famiglia: comune di Castegnato e provincia di Brescia (fonte dati ISTAT)



6.4 – La struttura del patrimonio edilizio

La **Tavola n.10** mostra i dati individuati da un precedente studio relativo ai censimenti delle abitazioni e delle stanze dal 1951 al 2011.

Tavola 10:

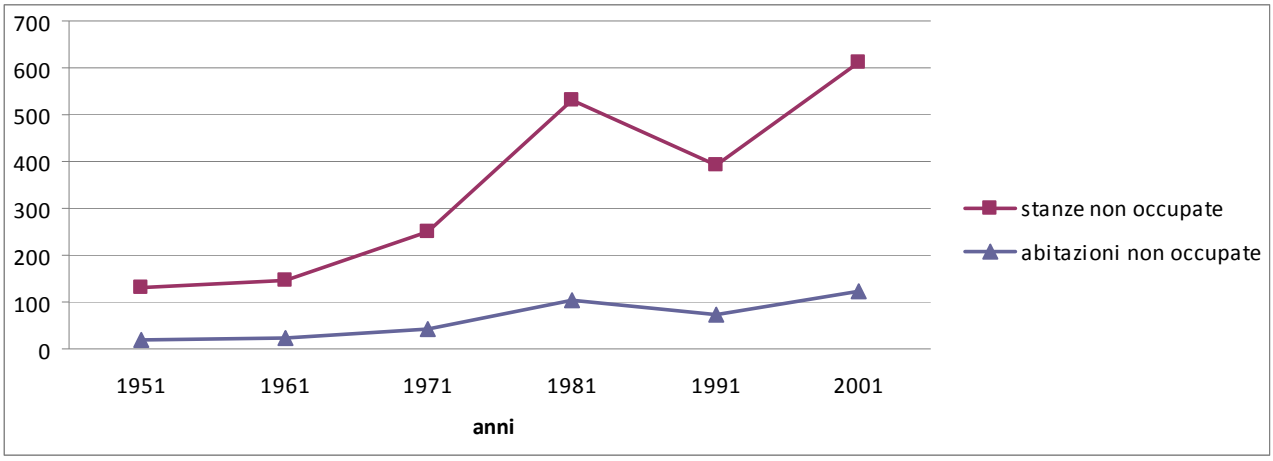
Comune di Castegnato: abitazioni, stanze e indici relativi dal 1951 al 2011 (fonte dati: ISTAT)

	1951	incr %	1961	incr %	1971	incr %	1981	incr %	1991	incr %	2001	incr %	2011
abitazioni occupate	776	21,01%	939	21,41%	1140	20,70%	1376	22,67%	1688	44,37%	2437	26,67%	3087
stanze occupate (n. stanze tot)	2226	32,84%	2957	41,39%	4181	36,43%	5704	34,12%	7650	38,31%	10581		-
	2340		3081		4389		6130		7970		11070		-
popolazione residente	3.869	3,95%	4022	3,56%	4165	5,19%	4381	13,67%	4980	33,86%	6666	21,54%	8102
famiglie	943,66	9,29%	1031,28	18,78%	1225	23,32%	1510,69	17,73%	1778,57	37,53%	2446	28,90%	3153
componenti	4,10	-4,88%	3,90	-12,82%	3,40	-14,71%	2,90	-3,45%	2,80	-2,67%	2,73	-5,71%	2,57
indice di affollamento	1,74	-21,74%	1,36	-26,76%	1,00	-22,90%	0,77	-15,24%	0,65	-3,22%	0,63		-
stanze occupate per abitazioni occupate	2,87	9,76%	3,15	16,51%	3,67	13,08%	4,15	9,16%	4,53	-4,19%	4,34		-
superficie media per abitazione													
abitazioni non occupate	18		23		43		104		74		122		-
stanze non occupate	114		124		208		426		320		489		-

Il patrimonio edilizio del comune di Castegnato al 2001 constava di 2437 abitazioni occupate e 11070 stanze, di cui il 4,42% non occupate (489 stanze). Pr quanto riguarda il patrimonio edilizio al 2011 il dato non è ancora disponibile dai dati ISTAT.

Tavola 11:

Comune di Castegnato: abitazioni e stanze non occupate (fonte dati: ISTAT)

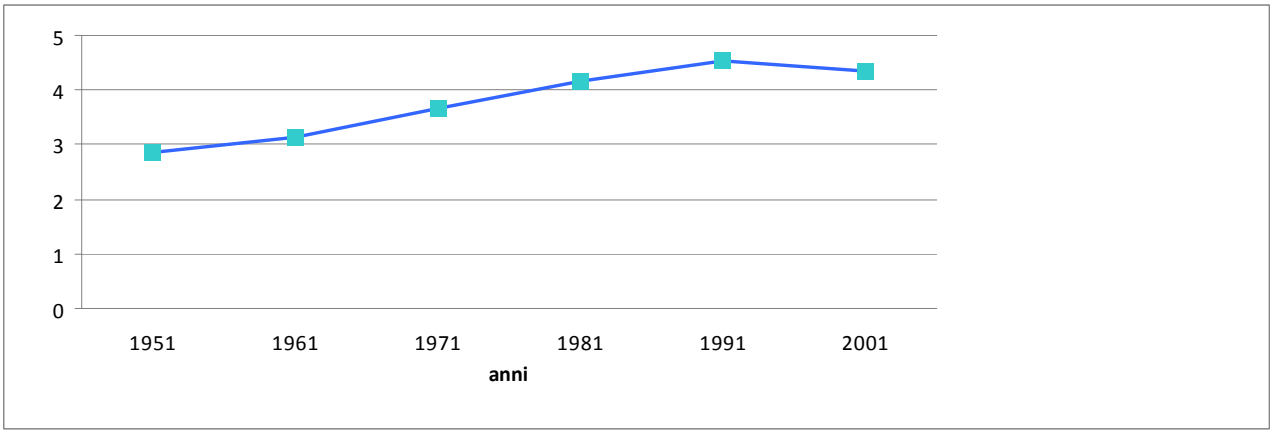


Lo standard abitativo è generalmente migliorato dagli anni Settanta al 2001, e presumibilmente anche dal 2001 ad oggi.

Una prima dimostrazione di tale miglioramento riguarda il numero di stanze per abitazione occupata. Questo dato, dopo un aumento iniziale dovuto al boom edilizio degli anni Settanta, si è stabilito intorno alle 4,3 stanze per abitazione media.

Tavola 12:

Comune di Castegnato: stanze per abitazione (fonte dati: ISTAT)



Un altro dato indicatore del fabbisogno residenziale è l'indice di affollamento, calcolato come il numero di occupanti per stanza in abitazioni occupate. Nel 1951 l'indice di affollamento a Castegnato era di 1,74 abitanti per stanza, mentre nel 2001 era di 0,63: ciò vuol dire che per ogni abitante vi sono all'incirca due stanze a disposizione. Un indice medio di affollamento al di sotto di 1,00 rappresenta una distribuzione equilibrata di residenti per alloggio. Questo fattore, così come un adeguato numero di stanze per abitazione, è indice di un progressivo miglioramento delle condizioni abitative.

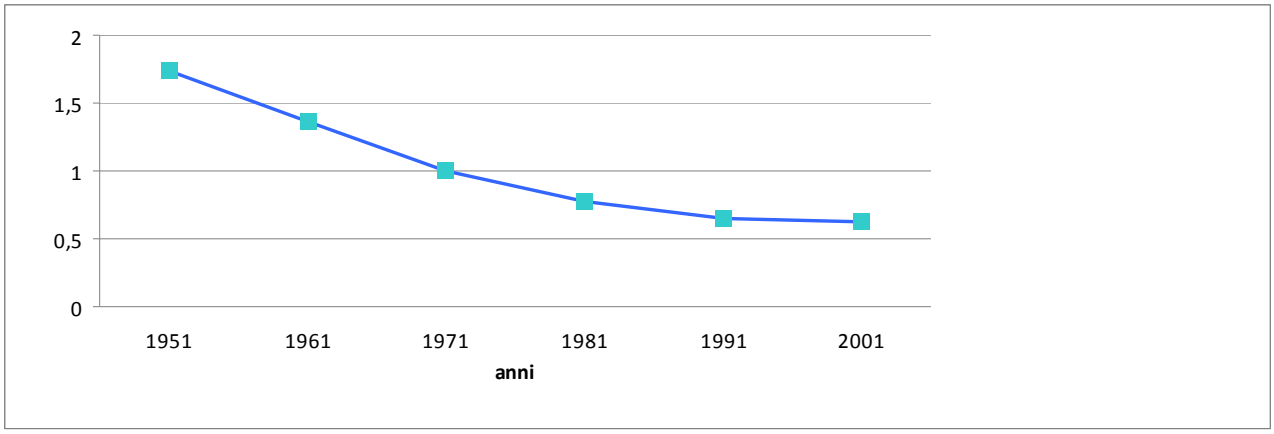
Una seconda verifica dell'adeguatezza del patrimonio edilizio si ottiene operando un confronto tra il numero delle famiglie residenti e il numero delle abitazioni occupate.

Se le abitazioni occupate coincidono o sono superiori al numero delle famiglie residenti, la condizione abitativa può essere ritenuta adeguata in quanto sono assenti casi di coabitazione forzata. Al 2001, secondo il censimento, le famiglie residenti a Castegnato erano 2446 per un totale di 2437 abitazioni occupate, si rilevano quindi meno di 10 casi di coabitazione.

La **Tavola n.13** illustra graficamente l'andamento dei suddetti indici connessi all'evoluzione del patrimonio edilizio.

Tavola 13:

Comune di Castegnato: indice di affollamento (fonte dati: ISTAT)



6.5 – L'analisi dei fattori economici

L'analisi dei fattori economici si riferisce all'evoluzione delle attività svolte dalla popolazione residente. Tali informazioni, tuttavia, non danno indicazioni sull'effettivo stato economico del Comune perché, provenendo dai censimenti, si riferiscono al tasso di occupazione e al tipo di attività svolta dalla popolazione residente a Castegnato, ma non specificano dove l'attività venga svolta.

La **Tavola n.14** illustra graficamente i dati che si riferiscono alle percentuali di popolazione attiva e al tasso di disoccupazione.

La **Tavola n.15** riporta la suddivisione di popolazione occupata residente a Castegnato suddivisa per settore di attività economica.

Tavola 14:

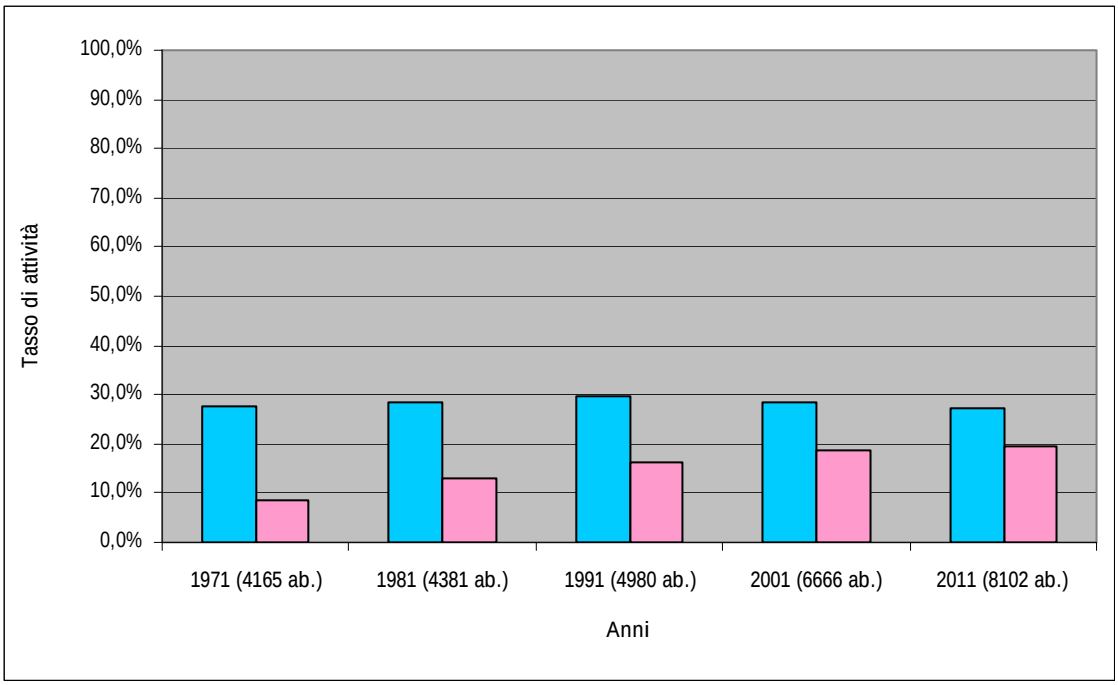
Comune di Castegnato: tasso di attività ed occupazione (valori assoluti) - (fonte dati: ISTAT)

	Tasso di popolazione attiva			Tasso di disoccupazione		
	M	*F*	*T*	*M*	*F*	*T*
1971 (4165 ab.)	1.143	361	1.504	0	0	0
1981 (4381 ab.)	1.244	563	1.725	12	15	27
1991 (4980 ab.)	1.469	812	2.281	25	25	50
2001 (6666 ab.)	1.885	1.252	3.137	30	61	91
2011 (8102 ab.)	2.213	1.573	3.786	114	141	255

Comune di Castegnato: tasso di attività ed occupazione (valori percentuali) - (fonte dati: ISTAT)

	Tasso di popolazione attiva			Tasso di disoccupazione		
	M	*F*	*T*	*M*	*F*	*T*
1971 (4165 ab.)	27,4%	8,7%	36,1%	0,0%	0,0%	0,0%
1981 (4381 ab.)	28,4%	12,9%	39,4%	0,3%	0,3%	0,6%
1991 (4980 ab.)	29,5%	16,3%	45,8%	0,5%	0,5%	1,0%
2001 (6666 ab.)	28,3%	18,8%	47,1%	#RIF!	0,9%	1,4%
2011 (8102 ab.)	27,3%	19,4%	46,7%	1,4%	1,7%	3,1%

Comune di Castegnato: percentuale di popolazione attiva (fonte dati: ISTAT)



Comune di Castegnato: percentuale di popolazione occupata (valore assoluto e percentuali) - (fonte dati: ISTAT)

		Tasso di popolazione occupata			
		M	*F*	*m*	*f*
4.165	**1971** (4165 ab.)	1143,0	361,0	100,0	100,0
4.381	**1981** (4381 ab.)	1232,0	548,0	99,0	97,3
4.980	**1991** (4980 ab.)	1444,0	787,0	98,3	96,9
6.666	**2001** (6666 ab.)	1855,0	1191,0	98,4	95,1
8.102	**2011** (8102ab.)	2099,0	1432,0	94,8	91,0

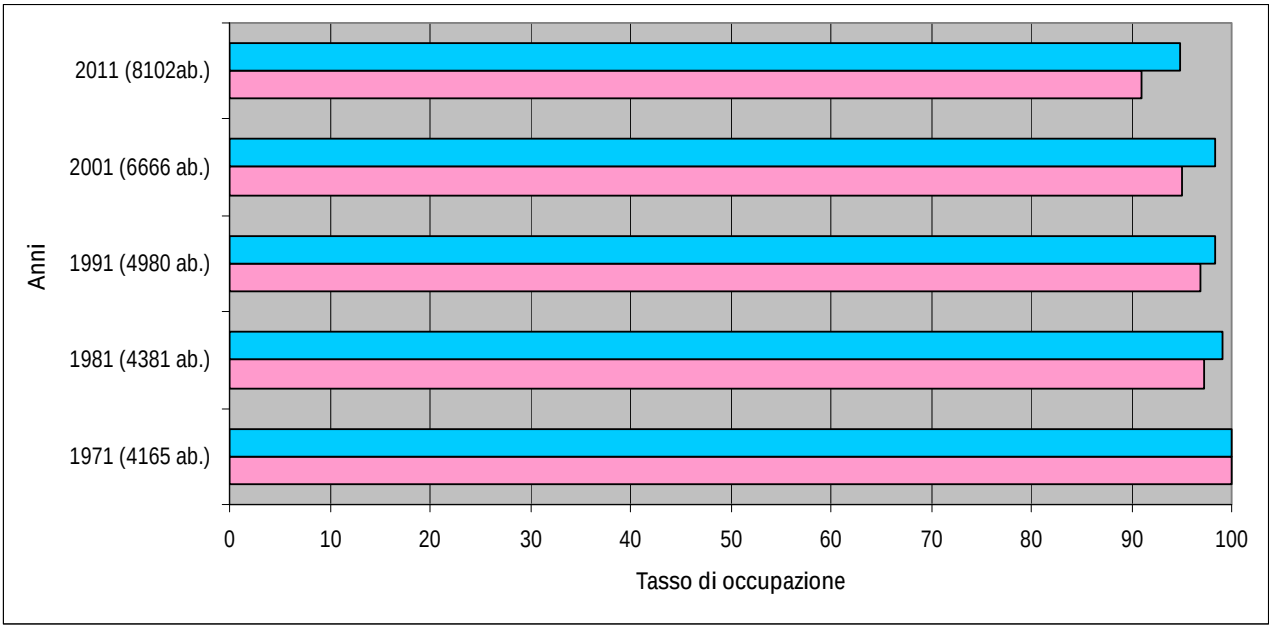
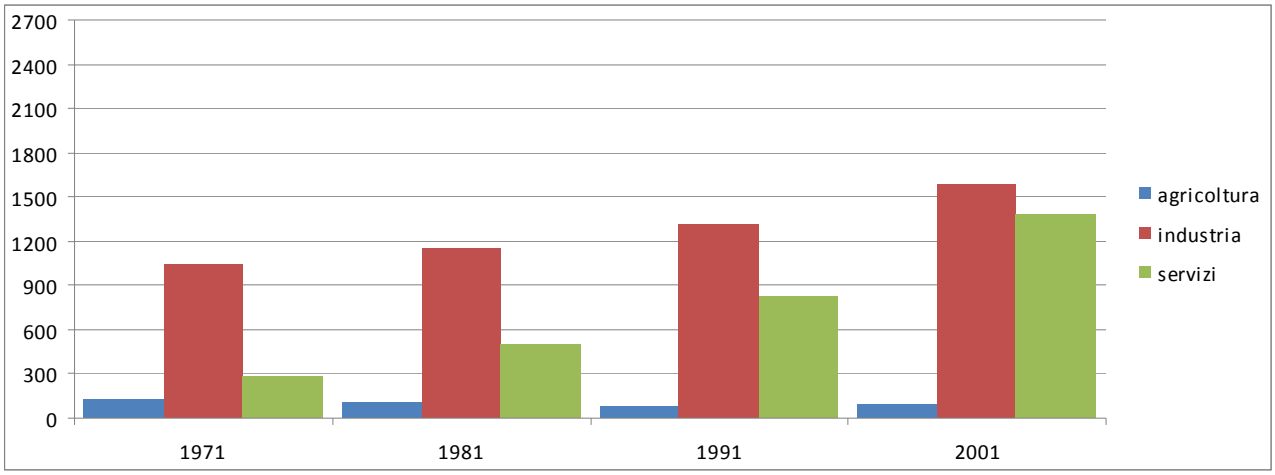


Tavola 15:

Comune di Castegnato: tasso di occupazione per sesso e settore di attività professionale (fonte dati: ISTAT)

	Agricoltura	Industria	Altre attività
1971	120	1039	287
1981	97	1153	502
1991	82	1312	823
2001	86	1586	1374



Comune di Castegnato: tasso di occupazione per sezioni di attività economica (fonte dati: ISTAT 2001)

Agricoltura, caccia e silvicoltura, pesca e servizi connessi	7
Estrazione di minerali, produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	32
Attività manifatturiere	1.605
Costruzioni	375
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa - Alberghi e ristoranti	784
Trasporti, magazzinaggio, e comunicazioni	77
Intermediazione monetaria e finanziaria - Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca	120
Pubblica amministrazione e difesa, istruzione - Sanità e altri servizi sociali - Altri servizi pubblici e sociali	103
Imprese non classificate	124
Totale	**3.227**

Dall'istogramma si può notare come il numero di occupati nel settore industriale e nel settore terziario tenda al progressivo aumento, mentre sono stabili gli occupati nel settore agricolo.

6.6 – Unità produttive

La **Tavola n.16** sintetizza i dati riferiti alla produzione di beni economici e relativi addetti.

Per quanto concerne l'industria il numero di aziende è diminuito complessivamente del 5,56%, passando da 252 unità nel 2001 a 238 unità nel 2011 e quindi, conseguentemente, anche il numero di addetti è progressivamente diminuito, passando da 2307 nel 2001 a 1997 nel 2011, facendo così registrare un decremento pari al 13,44%.

All'interno del Comune di Castegnato, i censimenti hanno registrato una crescita consistente per quanto riguarda il settore commerciale, passando da 235 unità nel 2001 a 300 unità nel 2011, registrando un aumento del 21,67%; di conseguenza anche il numero degli addetti è passato da 783 nel 2001 a 904 nel 2011, registrando un aumento del 13,39%.

Anche per quanto riguarda gli altri servizi si nota un incremento, passando da 62 unità nel 2001 a 71 unità nel 2011, facendo rilevare dunque nell'intervallo preso in riferimento un incremento del 12,68%. Andamento inverso è stato registrato per il numero di addetti, che sono invece diminuiti del 33,9%.

Anche per quanto riguarda le istituzioni il trend è in crescita: con un aumento del 38,24% delle unità e un aumento del 31,91% degli addetti.

I dati riportati sopra e nella **Tavola 16** sono la prova di quanto sta accadendo al sistema produttivo italiano che per un lungo periodo è stato caratterizzato dalla prevalenza del settore industriale manifatturiero, ma da alcuni anni sta conoscendo una crescente terziarizzazione. La crescita dei servizi ha favorito l'occupazione femminile: più del 50% dei nuovi posti di lavoro creati nell'ultimo decennio è stato coperto da donne e la loro presenza è aumentata anche nei settori dove la presenza delle donne era molto bassa.

Tavola 16: unità produttive locali e relativi addetti (fonte dati: ISTAT*)

(*: *http://dati-censimentoindustriaeservizi.istat.it/* seguendo il percorso Dati di sintesi/Sedi e risorse umane – dati comunali/Lombardia/Dati complessivi/Sedi locali e risorse umane/Imprese)

	INDUSTRIA		COMMERCIO		ALTRI SERVIZI		ISTITUZIONI	
	unità	addetti	unità	addetti	unità	addetti	unità	addetti
2001	252	2307	235	783	62	236	63	111
2011	238	1997	300	904	71	156	102	163

Capitolo 7 – Gli obiettivi dell'Amministrazione

In data 30/11/2015 si dava avvio al procedimento di terza Variante al vigente Piano di Governo del Territorio. Successivamente, in data 21/03/2016 con del.G.C. n. 35, veniva avviato il procedimento di VAS.
Il presente capitolo ha la finalità di sintetizzare quali siano le esigenze e gli indirizzi individuati dall'Amministrazione Comunale. Si vuole ricordare che tali obiettivi sono stati esplicitati, durante il processo di Valutazione Ambientale Strategica, nel cosiddetto "Documento di Scoping", non subendo durante il processo di pianificazione alcuna sostanziale modificazione. Ciò determina una riconoscibile e documentata coerenza tra quanto l'Amministrazione ha dichiarato come propri obiettivi in sede di avvio delle elaborazioni della Variante e quelli che sono i contenuti della presente Variante sottoposta all'adozione da parte del Consiglio Comunale.
Si rimanda al documento di VAS Rapporto Ambientale per la verifica della coerenza tra le azioni di piano ed i singoli obiettivi dichiarati.

7.1 Obiettivi generali della variante

1. Ridurre il consumo di suolo già previsto dal vigente strumento urbanistico considerando la crescita sostenibile e consapevole come l'unica visione strategica valida per il futuro.
2. Dotarsi di una strumentazione tecnica in sintonia con gli indirizzi dell'Amministrazione.
3. Assumere le esigenze dei cittadini residenti come prioritarie, comunque all'interno di una visione strategica complessiva che intende valorizzare e salvaguardare il territorio, il paesaggio e le emergenze storico-testimoniali, paesaggistiche e naturalistiche presenti.
4. Impostare le azioni pianificatorie sulla base del riconoscimento delle caratteristiche peculiari del territorio di Castegnato, ricercando una rinnovata appartenenza dei cittadini rispetto al proprio territorio, non solo attraverso la riscoperta delle radici storico-culturali e paesaggistiche del comune ma come presupposto per garantire uno sviluppo sostenibile e consapevole alla comunità ed al suo territorio.
5. Considerare la rigenerazione urbana e la salvaguardia del territorio non urbanizzato gli elementi cardine della visione futura del territorio. Passare dal concetto di espansione al concetto di ricucitura dell'edificato.
6. Riconoscere prioritariamente un ruolo ecologico alla pianificazione territoriale soprattutto con riferimento agli spazi aperti.
7. Assumere i reali fabbisogni della popolazione, anche in termini quantitativi, quale cardine su cui impostare le scelte urbanistiche future.
8. Operare scelte pianificatorie nella consapevolezza che il territorio è un organismo vivo ed in continua trasformazione, la cui manutenzione e salvaguardia delle peculiarità e della sua vocazione non sono sinonimi di conservazione acritica bensì di continua ricerca verso una rinnovata sintonia tra paesaggio e cittadini.
9. Integrazione delle politiche collegate ad un concetto di fruizione e valorizzazione del territorio aderendo anche a progetti pianificatori a scala vasta rivolti ad un concetto di turismo alternativo, diffuso, diversificato.
10. Arridere alle esigenze manifestate dalla popolazione e dai portavoce di interessi diffusi durante la fase compartecipativa di redazione del nuovo strumento urbanistico e cernita ponderata delle previsioni di trasformazione pregresse in un'ottica di riordino urbano rivolto alla massimizzazione delle risorse e delle peculiarità dei settori territoriali.

11. Volontà di mantenere e rivitalizzare il legame tra ambiente ed abitanti, tra paesaggio ed operatori sul territorio, con la finalità di migliorare la qualità della vita e del lavoro nel rispetto della vocazione del territorio e dei suoi elementi naturali ed antropici caratterizzanti.
12. Adottare misure finalizzate ad impedire nuovi interventi che possano comportare degrado del territorio, intendendo il degrado non riferito ai soli aspetti naturali e paesaggistici, ma ampliando tale concetto alla più generale qualità della vita.
13. Introdurre misure finalizzate a mitigare le criticità ambientali ed insediative presenti anche quando derivanti da provvedimenti di carattere sovraordinato.
14. Definire un quadro urbanistico strategico che sia in grado di valorizzare il territorio del comune di Castegnato all'interno del territorio della Franciacorta, di cui lo stesso fa parte, anche attraverso adeguate forme di coordinamento con gli strumenti urbanistici e di indirizzo dei comuni contermini e di area vasta (PTRA della Franciacorta all'interno del quale Castegnato è inserito insieme ad altri 26 comuni), individuando gli elementi di invarianza e le azioni di valorizzazione che ne possano caratterizzare l'identità locale e sovralocale anche in un arco temporale dilatato.

7.2 Obiettivi riferiti al sistema insediativo

1. Analisi critica degli Ambiti di Trasformazione non ancora attuati, anche al fine di dare continuità alle previsioni ed alle strategie del Documento di Piano vigente ed al termine del proprio periodo di validità, ovvero ipotizzando, anche in base ai contributi dei cittadini, l'introduzione di variazioni funzionali all'incentivazione dell'attuazione delle previsioni di Piano anche con riferimento al contenimento del consumo di suolo.
2. Definizione di un quadro urbanistico complessivo che consenta un adeguato sviluppo economico e sociale della comunità nel rispetto delle peculiarità delle singole zone del territorio comunale e degli elementi di pregio ambientale e paesistico.
3. Particolare attenzione a razionalizzare le previsioni vigenti e programmate considerandole, in via prioritaria, quali occasioni per la risoluzione di problematiche di carattere insediativo ed infrastrutturale e per la ricerca di una chiara compattezza urbana.
4. Favorire gli interventi edilizi a basso impatto ambientale e paesaggistico, il risparmio energetico, le fonti rinnovabili e il recupero dell'acqua anche negli edifici esistenti.
5. Razionalizzazione degli insediamenti esistenti e programmati presenti sul territorio attraverso la ricerca di una compattezza insediativa che possa facilitare la funzionalità delle urbanizzazioni ed una minore dispersione territoriale definendo chiaramente i margini tra urbanizzato e spazi aperti.
6. Adeguare le politiche abitative alla crescente vulnerabilità sociale di strati di popolazione sempre più vasti.
7. Incentivare l'integrazione di alcune fasce sociali a rischio di marginalizzazione, sostenendole con idonee azioni attuative e collegandole al sistema di monitoraggio con adeguati indicatori.

7.3 Obiettivi riferiti al sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Razionalizzazione dell'offerta dei servizi presenti sul territorio, anche attraverso azioni puntuali volte al miglioramento ed al potenziamento dei servizi offerti.
2. Individuazioni di azioni sostenibili dal punto di vista dei costi di realizzo e gestione.

3. Definizione di un adeguato assetto dei servizi pubblici e di interesse pubblico in relazione alle effettive necessità del territorio e della popolazione, mettendo a sistema i servizi, rendendoli accessibili grazie ad una riorganizzazione del sistema della sosta e ad una razionalizzazione/adeguamento dei percorsi.
4. Valorizzare i percorsi ciclo-pedonali esistenti, implementare le percorrenze anche attraverso nuovi collegamenti mettendo nel contempo a sistema i percorsi rurali di valore paesaggistico, anche a fini della ricettività e della fruizione del tempo libero.

7.4 Obiettivi riferiti al sistema produttivo, economico e commerciale

1. Incentivare le forme commerciali di vicinato al fine di consolidare la struttura commerciale minuta e diffusa sul territorio intesa anche come ricchezza del tessuto sociale.
2. Divieto di insediamento di nuove strutture commerciali di grandi dimensioni.

7.5 Obiettivi riferiti al sistema infrastrutturale e della mobilita'

1. Analisi delle problematicità derivanti dalla presenza di infrastrutture di carattere sovraccomunale e proposizione di azioni di mitigazione verso i ricettori sensibili.

7.6 Obiettivi riferiti al sistema del settore primario e degli spazi aperti, al sistema del paesaggio, delle emergenze naturalistiche e delle permanenze storico-testimoniali

1. Salvaguardia del sistema complessivo degli spazi aperti inedificati con la consapevolezza che gli stessi, letti ed interpretati nel sistema di relazioni anche fisiche che definiscono il paesaggio, siano una fondamentale risorsa per garantire un futuro alla comunità rinnovando le radici storiche, culturali e naturali del comune nonché per garantire una qualità di vita elevata.
2. Promozione di iniziative pianificatorie finalizzate alla tutela del territorio anche in un'ottica sovraccomunale.
3. Particolare attenzione agli ambiti territoriali di maggior valore agronomico, naturalistico, paesaggistico e storico-testimoniale anche attraverso azioni urbanistiche di contenimento dell'azione antropica.
4. Valorizzazione del settore primario inteso come elemento cardine per la cura e la manutenzione del territorio inedificato nonché come caratterizzante una nuova identità comunale: attenzione alla qualità delle trasformazioni produttive ammesse ed introduzione di criteri differenziati con riferimento alle pratiche colturali, alle esigenze aziendali ed alla necessaria salvaguardia e valorizzazione del paesaggio coltivato. Adottare azioni di valorizzazione delle emergenze come sopra descritte con un approccio non semplicemente puntuale ma anche di "sistema", con la ricerca e l'individuazione degli elementi di connessione fisica e visiva che disegnano le trame del paesaggio.
5. Trovare nella fruizione del territorio e nell'offerta di possibilità per il tempo libero, inteso come ricettività a breve termine legata alle attività presenti o insediabili del territorio, in particolare a quella agricola, una nuova fonte di sviluppo socio-economico per il paese.

7.7 Obiettivi riferiti al sistema ambientale

1. Analisi delle azioni da mettere in campo finalizzate alla salvaguardia del territorio dall'aggressione derivante da problematiche e infrastrutture esistenti nonché da previsioni sovraordinate (autostrada, raccordo autostradale A4-BreBeMi-tangenziale sud, ferrovie, attività di escavazione e di stoccaggio rifiuti).

2. Integrazione della normativa di Piano con specifiche disposizioni per la salvaguardia della salute e dell'ambiente (esposizione al gas radon in ambienti indoor).

7.8 Obiettivi riferiti all'operativita' dello strumento urbanistico e alla partecipazione

1. Rivisitazione della Normativa Tecnica e degli elaborati operativi del PGT finalizzata alla semplificazione delle procedure tecniche e all'alleggerimento di normative ed indirizzi a favore di una maggiore praticità operativa, nel rispetto della necessaria azione di tutela degli elementi e dei sistemi degni di salvaguardia e valorizzazione.
2. Organizzazione di assemblee pubbliche per illustrare gli obiettivi dell'Amministrazione, lo stato di avanzamento dell'attività di pianificazione e per raccogliere spunti e suggerimenti.

Capitolo 8 – Le azioni di variante

4.1 Premessa

La presente variante al PGT vigente, pur articolata nelle proprie azioni, si fonda sul presupposto di non alterare l'impianto pianificatorio alla base del vigente strumento urbanistico. Ciò, in primis, in ordine alle necessità strettamente operative espresse dal Comune che, in seguito all'applicazione quotidiana del proprio strumento, non ritiene di stravolgerne l'impostazione e la struttura. Con riferimento a tale assunto, le varianti che si introducono con la presente revisione generale s'inseriscono negli elaborati operativi e strategici di Piano al fine di perfezionarlo, aggiornarlo e protrarne la validità.

Tale volontà è stata peraltro chiaramente espressa nell'avvio del procedimento della presente variante che indicava come la stessa fosse indirizzata:

- *agli ambiti di trasformazione 1 e 3;*
- *scadenza vincoli espropriativi;*
- *adeguamenti interpretativi normantiva per nuclei di antica formazione;*
- *rendere coerente il piano delle regole con il vigente regolamento edilizio;*
- *definire modalità di intervento nel periodo transitorio di aree ed edifici inseriti in zone soggette a trasformazione urbanistica (comparti residenziali e produttivi);*
- *coerenziare la normativa del piano delle regole di alcune parti del tessuto urbanizzato con il loro effettivo uso sotto il profilo urbanistico;*
- *puntualizzare alcuni aspetti inerenti i vincoli in materia ambientale.*

Le variazioni apportate per il perfezionamento e l'adeguamento dello strumento introducono prevalentemente, quindi, modifiche maggiormente legate all'utilizzo operativo e sono indirizzate, fra l'altro, a fornire agli Uffici comunali un insieme di documenti coordinati e calibrati rispetto alle necessità riscontrate in seguito all'applicazione strumentale degli elaborati di PGT, sulla base di esigenze combinate sia da parte di responsabili e funzionari dell'Ente che degli operatori privati (e dei professionisti da loro incaricati).

Parimenti, la presente variante affronta il quadro delle azioni strategiche già configurato con il PGT vigente e, anche alla luce dell'attuazione delle previsioni stesse, ne ripropone i contenuti integrandoli nel mosaico pianificatorio complessivo. Le scelte di trasformazione strategica confermate, implementate da quelle novellate anche in esito al confronto con gli operatori privati, configurano quindi il quadro delle azioni fulcro del Documento di Piano.

In riferimento a quanto sinora considerato nel merito delle specifiche tipologie di variante introdotte, la presente relazione intende guidare nella lettura, nel confronto e nelle considerazioni puntuali rispetto alle modifiche allo strumento vigente che si sono apportate. Partendo quindi dal presupposto base poc'anzi sottolineato che, nella propria struttura e nei propri capisaldi pianificatori, il PGT vigente non viene stravolto ma perfezionato ed adeguato, le variazioni a detto strumento sono state raggruppate per tipologia e, di seguito, vengono descritte in modo da rendere lineare e semplice il processo di confronto fra gli elaborati vigenti e quelli variati.

Si vuole sottolineare come, tenuto conto di quanto sopra espresso circa la volontà di non stravolgere l'impostazione metodologica e strategica del PGT vigente, le azioni di variant sono state orientate rispetto all'obiettivo principale

che l'Amministrazione Comunale si è posta fin dall'inizio del processo pianificatorio e chiaramente espresso in sede di Documento di Scoping, ovvero la **riduzione del consumo di suolo**.

4.2 Politica/azione 1: aggiornamenti cartografici, adeguamento e coerenziazione degli elaborati di Piano

Attengono alla presente politica/azione tutte quelle varianti che concorrono sostanzialmente al perfezionamento della documentazione operativa del PGT.

La base cartografica delle tavole operative di ciascun atto del PGT (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) è stata aggiornata alla luce delle trasformazioni avvenute dall'adozione dello strumento urbanistico vigente sino ad oggi. A partire, quindi, dal capillare controllo dell'intero territorio amministrativo comunale, l'aerofotogrammetria è stata rivista ed aggiornata laddove, in seguito all'avvenuta attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti, si è effettivamente verificata la modifica allo stato dei luoghi, sia in riferimento ai titoli abilitativi rilasciati ai privati, sia in seguito alla realizzazione di opere pubbliche, anche infrastrutturali. L'azione di aggiornamento della base cartografica ha quindi necessariamente comportato l'adeguamento delle destinazioni urbanistiche dei luoghi interessati dalle trasformazioni; quindi, sulla base della metodologia pianificatoria assunta già con la redazione del vigente strumento urbanistico comunale, si è proceduto ad assegnare alle aree in oggetto la classificazione maggiormente idonea, anche in relazione al proprio contesto d'inserimento.

Nel processo di controllo del territorio per effetto di tali trasformazioni si è potuto contestualmente procedere alla correzione di evidenti errori/refusi occorsi con la predisposizione delle cartografie di Piano vigenti e rilevati sia strumentalmente nella fase propedeutica alla variante, sia in base a quanto emerso negli ultimi anni in sede di confronto fra Uffici comunali e operatori privati. Con la variante, pertanto, si è provveduto al riconoscimento dello stato di fatto attraverso la coerenziazione degli elaborati di Piano.

Il graduale compimento delle previsioni strutturate e programmate dal Piano dei Servizi ha comportato, contestualmente, la necessità di procedere all'aggiornamento del quadro relativo alla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. In esito alla realizzazione delle opere precedentemente programmate, si è pertanto proceduto alla coerenziazione degli SP esistenti e di progetto. In merito a tale tematica, il Piano in variante non comporta Modifiche sostanziali al quadro generale vigente, quindi, limitandosi generalmente alla giusta classificazione delle aree e/o delle strutture in relazione al fatto che si tratti di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale esistenti o di progetto. In particolare si segnala l'aggiornamento dell'area ove è ubicato il depuratore ora dismesso, a seguito del collettamento all'impianto comprensoriale di Torbole Casaglia, classificando la stessa come generico impianto tecnologico, in quanto ora il sito ha il ruolo di stazione di pompaggio ed eliminando la fascia di rispetto del depuratore essendo lo stesso non più attivo.

Si segnalano altresì le modifiche introdotte agli Ambiti di Trasformazione 1 e 3, come descritte nelle prossime azioni di variante, **che hanno ridotte il consumo di suolo previsto dal vigente PGT di ben 90.000 mq circa**.

Le aree individuate dal PGT vigente ed ora ricondotte alla destinazione agricola, erano classificate come servizi pubblici di progetto (area per nuovo polo scolastico, per ampliamento centro sportivo, per strutture al servizio della rete ferroviaria Brescia-Edolo): la valutazione effettuata dall'Amministrazione Comunale, supportata sia dalla volontà di ridurre drasticamente il consumo di suolo che da evidenze di carattere statistico e da precisi indirizzi ammnistrativi, ha portato alla decisione di non prevedere ulteriore consumo di suolo considerando adeguati, o migliorabili, i servizi ed i siti esistenti.

Il complesso processo di coerenziazione degli elaborati di Piano ha infine comportato il recepimento coordinato nei propri documenti operativi delle previsioni infrastrutturali sovraordinate anche rispetto al loro stato di

attuazione (aggiornamento tracciato AC/AV, eliminazione della corsia di by-pass lungo A4 in corrispondenza con il raccordo A35-tangenziale sud).

Infine, in base alla verifica dello stato di attuazione del PGT vigente, si è proceduto alla coerenziazione della cartografia e della normativa dando seguito all'attuazione di talune previsioni, anche particolareggiate, inserite nel PGT vigente. Nello specifico le modifiche/coerenziazioni effettuate sono le seguenti:

- individuazione con apposito perimetro "Comparto soggetto a convenzione vigente", come normato dall'art. 4.4 delle NTA, dei comparti individuati e numerati dal Piano delle Regole vigente con i numeri 1, 2, 5, 9, 10, 14, 18, 19, 21, 23 e 24 in quanto la loro specifica individuazione nulla aggiunge a quanto già disciplinato dal citato art. 4.4 rispetto agli ambiti soggetti a convenzione vigente;
- aggiornamento, attraverso l'eliminazione dell'indicazione grafica specifica, della viabilità di progetto del PGT vigente ad oggi realizzata;
- eliminazione della previsione dell'Ambito di Trasformazione 2 in quanto trattasi di ambito già convenzionato. Sono state individuate le opere di urbanizzazione previste ed i lotti classificati come ambiti residenziali consolidati o a servizi pubblici in base alla reale destinazione prevista dal Piano Attuativo convenzionato. L'intero ambito viene altresì individuato con apposito retino "Comparto soggetto a convenzione vigente" come normato dall'art. 56 delle NTA;
- eliminazione della previsione dell'Ambito di Trasformazione 4 in quanto trattasi di ambito già convenzionato. Sono state individuate le opere di urbanizzazione previste ed i lotti classificati come ambiti residenziali consolidati o a servizi pubblici in base alla reale destinazione prevista dal Piano Attuativo convenzionato. L'intero ambito viene altresì individuato con apposito retino "Comparto soggetto a convenzione vigente" come normato dall'art. 56 delle NTA;
- eliminazione della previsione dell'Ambito di Trasformazione 5 in quanto trattasi di ambito già convenzionato. Sono state individuate le opere di urbanizzazione previste ed i lotti classificati come ambiti residenziali consolidati o a servizi pubblici in base alla reale destinazione prevista dal Piano Attuativo convenzionato. L'intero ambito viene altresì individuato con apposito retino "Comparto soggetto a convenzione vigente" come normato dall'art. 56 delle NTA;
- eliminazione della previsione dell'Ambito di Trasformazione 8 in quanto trattasi di ambito già convenzionato. Sono state individuate le opere di urbanizzazione previste ed i lotti classificati come ambiti produttivi consolidati o a servizi pubblici in base alla reale destinazione prevista dal Piano Attuativo convenzionato. L'intero ambito viene altresì individuato con apposito retino "Comparto soggetto a convenzione vigente" come normato dall'art. 56 delle NTA;
- aggiornamento, sulla tavola dei vincoli e sulle tavole operative del PGT, delle fasce di rispetto presenti sul territorio comunale (allevamenti, metanodotti, strade e ferrovie ...) con dovuta individuazione sulla più corretta cartografia di piano;
- coerenziazione degli elaborati operativi del PGT rispetto alle indicazioni del vigente piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

4.3 Politica/azione 2: revisione delle NTA

La presente tipologia di variante riguarda le azioni rivolte alla revisione e integrazione del corpo normativo del PGT.

Obiettivo della variante, in tal senso, è stato procedere all'aggiornamento delle Norme Tecniche d'Attuazione sia integrandole per effetto delle ulteriori subvarianti che verranno di seguito descritte, sia provvedendo a delineare uno strumento operativo maggiormente aggiornato, organizzato, fluido, leggibile e, conseguentemente, applicabile. Il tutto anche a seguito dei contributi dei diversi enti in sede di Valutazione Ambientale Strategica.

Si è proceduto, in primis, ad una formattazione del documento testuale finalizzata ad una maggior chiarezza, anche attraverso una ripartizione degli articoli normativi differenziata per atti di PGT (disposizioni generali, DdP, PdS, PdR). Contestualmente, si è proceduto alla integrazione di elementi normativi di dettaglio sia intertestuali che attinenti a richiami a disposizioni sovraordinate o di altri strumenti pianificatori o attuativi.

Sempre con riferimento alla politica/azione 1, le previsioni puntuali del corpo normativo sono state adeguate allo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti (nei casi in cui, ovviamente, la coerenziazione con lo stato di fatto ne ha comportato la necessità). Ulteriormente, nelle NTA sono state adeguatamente considerate ed inserite le specifiche funzionali all'attuazione delle previsioni connesse a varianti puntuali inserite nella presente variante per effetto delle istanze e delle proposte formulate dai cittadini e dai portavoce di interessi diffusi e condivise dall'Amministrazione Comunale (si rimanda, nel merito, a quanto svolto di seguito, nel corso della presente relazione, in esplicazione delle relative politiche/azioni).

Infine, necessariamente, la redazione del nuovo corpo normativo ha sviluppato le tematiche di merito attinente a specifici obiettivi della presente variante, introducendo nuovi articoli quali quello funzionale all'attuazione del progetto della Rete Ecologica comunale (articolo 1.13 delle NTA in variante – con riferimento alla successiva specifica subvariante) e quello attinente alla tematica della prevenzione alle esposizioni al gas radon in ambienti indoor (articolo 1.24 delle NTA in variante). Sono state infine introdotte modifiche, implementazioni e specificazioni alle NTA vigenti senza stravolgerne la struttura ma con la finalità di rendere maggiormente chiara e applicabile la normativa.

Di seguito vengono illustrate le principali modifiche normative introdotte dalla presente variante (in giallo le parti aggiunte, in ~~ciano barrato~~ le parti eliminate). Non vengono illustrate le varianti puntuali di coerenziazione del testo normativo rispetto ai contenuti di altre azioni di variante specificatamente illustrate nella presente relazione.

a) Specificazione, all'art. *1.6 – Deroghe*, circa gli interventi soggetti a permesso di costruire in deroga.

"Articolo 1.6 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e ss. mm. e ii. il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati stabiliti dalle presenti norme, le modalità di intervento nonché le destinazioni d'uso.
3. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

4. E' altresì data facoltà al Consiglio Comunale, attraverso motivata deliberazione, di ammettere deroghe alle distanze minime dalle strade previste dal presente PGT, esclusivamente per interventi interni al centro abitato così come definito dal nuovo codice della strada verificata l'inesistenza di reali pericoli alla circolazione stradale.
5. Sono altresì ammesse le deroghe di cui al comma 2 dell'art. 11 del Dlgs 115/2008."

b) Specificazioni, all'art. *1.7 – Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi,* riferite ad aspetti di dettaglio sulla definizione dei parametri edilizi.

"Articolo 1.7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

(.....)

4. **Superficie fondiaria (Sf):** per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico, comprese le eventuali fasce di rispetto ~~compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade, non evidenziata con specifico retino~~, e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel Pgt o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi. Per area di pertinenza s'intende la superficie risultante dal rapporto tra la slp esistente di un edificio e l'indice urbanistico prescritto per l'ambito in cui è inserito l'edificio stesso.

5. **Superficie coperta (SC):** per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, sovrastante il piano naturale di campagna con esclusione di:

- parti aggettanti, quali balconi e sporti di gronda, con sbalzo massimo non superiore ai 2,50 ml. Nel caso gli sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata la sola parte eccedente;
- pensiline, aperte e non praticabili superiormente, di copertura degli ingressi, e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo non superiore ai 2,00 ml.; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata solo la parte eccedente;
- piscine e vasche all'aperto;
- scale di sicurezza aperte;
- guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori qualora risultino fuoriterra.

E' consentita la realizzazione di pergolati e gazebo così come disciplinati dall'art. 88 del Regolamento Edilizio comunale.

~~I muri perimetrali portanti e di tamponamento di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate, così come disciplinato dall'art. 2, c. 1-ter della L.R. n. 26/1995.~~

È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla LR 26/95 e ss. mm. e ii.

6. (....)

7. **Superficie lorda di pavimento (Slp):** per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,60, nonché dei soppalchi, così come definiti dall'art. 104 del Regolamento Edilizio comunale, con superficie superiore al 20% della slp dell'unità immobiliare o comunque con superficie superiore a mq 50 per unità immobiliare. Sono computati nella Slp le superfici dei soppalchi che presentino altezze utili soprastanti superiori a 2,40 ml. Si considerano seminterrati i piani la cui altezza, misurata dall'estradosso, non ecceda di ml. 1,20 il piano del suolo. Sono altresì computate nella Slp le superfici dei sottotetti che presentino le caratteristiche minime previste dal Regolamento di Igiene sia come locali principali sia come locali accessori. Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza inferiore a mt. 2,40 ~~2,60~~, con i relativi spazi di manovra ed accesso.

Sono escluse dal calcolo della Slp:

~~- le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della L.R. n. 26/1995, eccedano lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm.25.;~~

~~- i muri perimetrali portanti e di tamponamento di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della Slp in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate, così come disciplinato dall'art. 2, c. 1-ter della L.R. n. 26/1995.~~

- le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati, nonché gli aggetti aperti, le terrazze ed i balconi con sbalzo massimo non superiore ai 2,50 ml, le tettoie pertinenziali e gli ascensori. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici

dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);
- le logge e i porticati esistenti;
- nei soli casi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico e demolizione con ricostruzione, le logge e i porticati entro il limite del 30% della Slp complessiva ammissibile e se aperti almeno sul 50% del loro perimetro; nel caso la superficie complessiva di logge e porticati sia superiore a tale percentuale sarà computata solo la parte eccedente;
- i vani scala e i ballatoi al servizio della residenza in edifici con destinazione anche mista con almeno 3 unità immobiliari residenziali per corpo scala;
- i locali accessori o di pertinenza del fabbricato (ad esempio: piccoli depositi, legnaie, ricoveri attrezzi), sia indipendenti che ad esso aderenti, quando la slp non superi la misura di 4,00 mq e la loro altezza interna massima non superi i 2,30 m; per ogni area di pertinenza del fabbricato, qualora vi sia più di un proprietario, sono esclusi dal calcolo della slp al massimo due locali accessori, purché la loro slp complessiva non superi i 8,00 mq.

È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e ss. mm. e ii.

8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16 (....)

17. **Distanza dai confini di proprietà (Dc):** distanza minima della superficie coperta, come precedentemente definita, misurata a raggio in proiezione orizzontale dai confini del lotto di proprietà. ~~distanza minima degli edifici, misurata in proiezione orizzontale, senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a 2,50 ml., dai confini del lotto edificabile, riferita alla perpendicolare ai confini stessi.~~

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, deve essere di 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo.

E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
- sia mantenuto il distacco tra gli edifici di cui al successivo comma 18 del presente articolo;
- sia registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati.

Non concorre alla definizione della distanza minima dai confini la realizzazione, su edifici esistenti posti a distanza dal confine pari o inferiore a 5 m, di "*cappotti*" termici finalizzati a migliorare la performance energetica del fabbricato. Tale esclusione riguarda spessori uguali o inferiori a 0,20 m.

18. **Distacco fra fabbricati (Df):** distanza minima, alle differenti quote, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a ml. 2,50. Nell'ambito di piani attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 3,00.

Come definito dall'art.64 del Regolamento Edilizio le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderia, piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante. Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.M. 1444/68.

19. **Distanza dalle strade (Ds):** distanza minima della superficie coperta, come precedentemente definita, nonché delle superfici interrate e seminterrate, misurata a raggio in proiezione orizzontale dal ciglio stradale. ~~è la distanza minima della superficie edificata entro e fuori terra, calcolata senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a 2,50 ml., misurata in proiezione orizzontale dal ciglio stradale.~~

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea o a mezza costa.

Il limite di distanza dalle strade è definito dal Pgt in applicazione del Nuovo Codice della Strada.

Le distanze minime lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti indicati graficamente nelle tavole di Pgt o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti.

L'arretramento del fabbricato dalle strade (Ds) destinate a traffico veicolare deve essere di almeno:
- 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;
- 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7,00 ml e 15,00 ml;

- 10, 00 ml per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.

Per i manufatti interrati e le rampe di accesso ai garage interrati, l'arretramento è ridotto a 1,50 ml.
Esclusivamente all'interno del centro abitato, così come definito dal Nuovo Codice della Strada e nel caso di strade comunali, per le costruzioni accessorie di cui al precedente comma 7, tale distanza minima può essere derogata previa Deliberazione della Giunta Comunale. Per tali manufatti devono essere rispettate le distanze minime previste dal codice civile.
E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/92).
Non concorre alla definizione della distanza minima dalle strade la realizzazione, su edifici esistenti posti a distanza dalla strada pari o inferiore a 5 m, di "*cappotti*" termici finalizzati a migliorare la performance energetica del fabbricato. Tale esclusione riguarda spessori uguali o inferiori a 0,15 m.
E' altresì sempre ammessa la facoltà di cui al comma 4 del precedente art. 1.6.
20. (....)
21. Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alla vigente normativa antisismica, è ammessa la formazione di pilastri, setti e travi comportanti la riduzione della distanza minima dai confini e dalle strade per un massimo di 0,30 m, ed un aumento dell'altezza ammessa per un massimo di 0,30 m."

c) Specificazione, all'art. *1.9 – Norme particolari per le ristrutturazioni*, circa gli obblighi dettati dal D.Lgs. 152/2006.

"Articolo 1.9 - Norme particolari per le ristrutturazioni

1. In tutte le zone destinate all'edificazione, ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione per i quali valgono le norme particolari previste dal successivo art. 4.9 e delle aree agricole, per cui prevalgono le specifiche norme e con esclusione, altresì, delle aree per le quali venga previsto o richiesto lo studio di un piano attuativo ai sensi del successivo art. 1.14 è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dall'art. 27 della L.R. 12/2005, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:
- che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni definite dal Pgt;
- che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente, così come definito al precedente art. 1.7, comma 8.

2. La trasformazione e riconversione di edifici industriali e artigianali, di fabbricati ed edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove ammessa dalle presenti norme, potrà avvenire solo attraverso piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Sono fatte salve, comunque, le disposizioni dell'art. 97bis della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii. Sono fatte salve, altresì, le disposizioni dell'art. 7 della LR 1/07 e ss. mm. e ii. (*Recupero delle aree industriali dimesse*). Per gli ambiti di riconversione dovrà essere effettuata indagine preliminare, con le modalità previste dall'art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e ss. mm. e ii., per la verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione riferite alla nuova destinazione d'uso prevista."

d) Eliminazione, all'art. *1.10 – Opere di urbanizzazione*, di un riferimento superato dopo il collettamento al depuratore consortile di Torbole Casaglia.

"Articolo 1.10 - Opere di urbanizzazione

1. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione primaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 3 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.:
- le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato.

2. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione secondaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al comma 4 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.:
- gli asili nido e scuole materne;
- le scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- i presidi per la sicurezza pubblica;

- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- i centri sociali;
- le attrezzature culturali;
- le attrezzature sanitarie: nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- i cimiteri.

3. ~~In attesa del completamento ed adeguamento del sistema di collettamento, le nuove edificazioni dovranno provvedere alla gestione degli scarichi ai sensi della normativa in vigore, con obbligo di allaccio al sistema, una volta ultimato.~~"

e) Introduzione dell'art. *1.13 – Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale*, a seguito dell'inclusione nel PGT del progetto di Rete Ecologica Comunale. Si rimanda per i contenuti di dettaglio alla successiva descrizione della politica/azione 3.

"Articolo 1.13 - Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale

1. Il progetto della Rete Ecologica comunale analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati (Rete Ecologica Regionale di cui alla DGR 30 dicembre 2009, n. VIII/10962, e studio sulla Rete Ecologica Provinciale in approfondimento al PTCP di Brescia) e ne contestualizza i contenuti – approfondendoli – ad una scala di maggior dettaglio, per un'applicazione diretta ed efficace degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Le raccomandazioni e gli indirizzi di cui al presente titolo si applicano all'intero territorio comunale (salvo diverse indicazioni del presente articolo), integrando le specifiche disposizioni normative del DdP, del PdS e del PdR. Viene fatta eccezione per gli articoli normanti la disciplina degli Ambiti di Trasformazione, i quali, specificamente conformati sulle caratteristiche e peculiarità dei siti, possono definire azioni puntuali ulteriori per l'attuazione del progetto di Piano.
3. Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si deve fare riferimento alla Carta della Rete Ecologica comunale, allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
4. Per i principi di uniformità e coerenza concettuale, i principali elementi di riferimento per l'elaborazione conoscitiva-attuativa della Rete Ecologica comunale discendono dagli studi di settore sovraordinati di riferimento; ad ogni modo, per l'attuazione del progetto di Piano deve essere presa a riferimento la specifica disciplina di cui agli articoli a seguire, salvo specifici richiami ad eventuali disposizioni sovraordinate ivi contenuti.
5. Ad eccezione delle aree appositamente individuate come "Principali barriere infrastrutturali ed insediative", le superfici aperte di pertinenza dell'edificato (preesistente o in ampliamento) non potranno tendenzialmente essere pavimentate mediante l'impiego di materiali quali cemento ed asfalto, eventualmente da limitarsi alle necessità minime connesse alla logistica interna (nel caso di realtà produttive – agricole e non). Nel caso di interventi sul sistema esistente, saranno quindi da prevedere opportuni accorgimenti di ridisegno e sistemazione differenziata degli spazi aperti in conformità agli obiettivi della Rete Ecologica comunale.
6. Le aree di pertinenza degli insediamenti di cui al comma precedente dovranno, ad ogni modo, garantire un'idonea alternanza fra superfici impermeabili (o anche solo pavimentate) e spazi naturali per garantire la permeabilità della Rete e le connessioni della stessa. Ciò anche mediante mirati interventi di impianto di essenze arboree (preferibilmente) ed arbustive che possano configurarsi come brecce di attraversamento del territorio sottratto alla naturalità. Qualora rispetto a ciò sia dimostrata l'impossibilità di prevedere un progetto fattibile ed efficace, nei casi di accertata presenza di urgenze connesse all'equilibrio della Rete Ecologica comunale l'insediamento dovrà essere compensato e mitigato, laddove in affaccio diretto al sistema naturale ed agrario, tramite l'impianto di idonee fasce di vegetazione arbustiva ed arborea di specie autoctona per una profondità minima non inferiore a 2,00 m (la presente disposizione è vincolante autonomamente rispetto al tema delle recinzioni di cui ai successivi commi).
7. L'osservanza dei disposti di cui ai precedenti commi 5 e 6 verrà valutata dai competenti Uffici comunali preventivamente al rilascio del titolo abilitativo necessario.
8. Ad eccezione delle aree appositamente individuate come "Principali barriere infrastrutturali ed insediative", non sono ammesse recinzioni fisse in muratura o in qualsiasi altro materiale che possano impedire il flusso naturale della fauna.
9. In ambito extraurbano, limitatamente alle sole realtà insediative esistenti (aree di pertinenza di fabbricati

extragricoli in area agricola ovvero aree di pertinenza di attività produttive agricole – eccettuati i fondi per la coltivazione ed il pascolo libero), saranno ammesse recinzioni in legno (al naturale) costituite da paletti cilindrici infissi nel terreno a pressione, senza l'utilizzo di basamenti o cemento (et similia). Le strutture orizzontali di tali recinzioni dovranno essere esclusivamente in legno, con le caratteristiche di cui agli elementi poc'anzi citati. Ogni sostegno verticale delle recinzioni dovrà essere distanziato da quelli immediatamente attigui non meno di 1,00 m; la prima linea degli elementi orizzontali dovrà essere sollevata da piano naturale di campagna di almeno 0,30 m.

10. Con riferimento alle caratteristiche dei materiali e di posa di cui al precedente comma, in accordo con i competenti Uffici, potranno essere valutate soluzioni alternative che sappiano integrarsi al meglio nel paesaggio e che, in ogni caso, garantiscano idonee caratteristiche di permeabilità funzionali al progetto della Rete Ecologica comunale. E' comunque sempre ammessa la recinzione delle proprietà mediante il solo impianto di elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona.

11. In tutti gli ambiti extraurbani deve essere posta particolare attenzione alla tutela delle acque, sia superficiali che sotterranee. Anche in ordine a tale obiettivo, le tavole grafiche di riferimento della Rete ecologica individuano specifiche aree contestuali ai corpi idrici di protezione degli stessi. All'interno di tali spazi non sono di norma ammissibili attività (anche agricole, con particolare riferimento all'ubicazione di vasche, concimaie et similia) che possano determinare fenomeni d'inquinamento e, contestualmente, deve essere prevista la messa a norma delle realtà non conformi al presente obiettivo.

12. In ambito extraurbano è da preservare la vegetazione spontanea a ridosso delle infrastrutture viarie. In ogni caso, su tutto il territorio, saranno da incentivare interventi di ripristino/potenziamento/integrazione delle barriere verdi con funzione di permeabilizzazione della Rete Ecologica (anche in relazione alla possibile contestuale funzione di mitigazione ambientale delle infrastrutture stesse) lungo le strade di scorrimento e connessione principali.

13. In ambito extraurbano, anche lungo le infrastrutture per la mobilità, il sistema dell'illuminazione pubblica dovrà attenersi (per numero di pali e punti luce e per intensità delle radiazioni luminose) al minimo funzionale, comunque nel rispetto dei requisiti di sicurezza.

14. In ambito extraurbano, le infrastrutture lineari per la mobilità appartenenti alla rete minore dovranno essere caratterizzate da fondo permeabile, eccettuati i casi in cui siano rilevate ed accertate necessità diverse per motivi logistici connessi alla pubblica sicurezza o alla funzionalità dei tracciati nell'ottica del quadro generale delle percorrenze con funzione di fruizione.

15. Nel caso di progetti di riqualificazione di percorsi ciclopedonali di rilevanza storico-paesistica, così come in caso di individuazione di nuovi percorsi in ambiti di valore ambientale, gli elementi costitutivi del fondo calpestabile, così come la dotazione delle attrezzature di corredo, dovrà attenersi a livelli d'impatto (su tutti i fronti) minimi; nell'ottica valorizzativa, nel caso di interventi che necessitino di pavimentazione, si dovrà valutare l'impiego di materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale e con i principi perpetrati dal presente articolo. In ragionevole considerazione delle caratteristiche dei tracciati, saranno da prediligersi punti luce a terra e, comunque, le fonti luminose necessarie saranno da attestarsi ai valori di intensità minimi funzionali ai soli requisiti di sicurezza.

16. Si elencano gli ambiti e gli elementi funzionali all'attuazione del progetto della Rete Ecologica comunale presenti nell'elaborato grafico di cui al precedente comma 3 del presente articolo:

a. Elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale
b. Elementi individuati dalla Rete Ecologica Provinciale declinati alla scala comunale:
    a) Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa.
    b) Principali barriere infrastrutturali ed insediative.
    c) Principali barriere infrastrutturali ed insediative di previsione o in corso di esecuzione.
    d) Varchi a rischio di occlusione.
c. Elementi di approfondimento individuati alla scala comunale.
    a) Aree di protezione dei corpi idrici.
    b) Aree di valenza ambientale a supporto della rete ecologica (ambiti agricoli caratterizzati dalla presenza di elementi di elevata naturalità).
    c) Zone di riqualificazione ecologica (aree di frangia urbana).
    d) Elementi di criticità per la rete ecologica (Ambiti estrattive, discariche, zone soggette a bonifica).

17. Con gli "Ambiti urbani e periurbani preferenziali della ricostruzione ecologica diffusa", anch'essi derivanti dall'individuazione effettuata dalla Rete Ecologica Provinciale, si individuano sia le aree corrispondenti alle zone limitrofe o intercluse tra l'urbanizzato che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e/o frammentazione, sia le aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali ovvero aree agricole e naturali di pregio naturalistico e agricolo per le quali la REC effettua successivi approfondimenti. Gli approfondimenti tematici svolti a livello sovraordinato individuano generalmente in tali ambiti aree fortemente problematiche nel contesto della Rete Ecologica, verso cui indirizzare azioni di riqualificazione attraverso la realizzazione di nuovi elementi

ecosistemici d'appoggio alla struttura portante della Rete stessa.
Negli "Ambiti urbani e periurbani preferenziali della ricostruzione ecologica diffusa" dovrà essere perseguito l'obiettivo della riqualificazione estesa attraverso approfondimenti per l'eventuale inserimento di nuovi elementi ecosistemici d'appoggio alla Rete Ecologica. L'opportunità di integrare e/o migliorare gli elementi d'appoggio alla Rete potrà avvenire anche in seguito alla valutazione dei nuovi progetti insediativi che, comunque, non potranno prescindere da analisi preliminari volte ad un inserimento ottimale nel sistema ambientale di riferimento, oltre che paesistico ed ecosistemico, se del caso.
In ambito extraurbano, i progetti edilizi dovranno preferibilmente puntare alla riqualificazione delle preesistenze con particolare attenzione al loro inserimento storico, paesistico ed ambientale; in ogni caso, sia nell'ambito delle riqualificazioni che dei nuovi insediamenti ammessi si dovranno prevedere soluzioni atte a contenere il più possibile la copertura impermeabile dei terreni, che dovrà essere limitata al minimo funzionale, prevedendo altresì sistemazioni delle superfici pertinenziali di tipo permeabile.
In caso di interventi di riqualificazione e/o riconversione di situazioni in rilevato contrasto ambientale con le disposizioni di cui al presente articolo, la ripermeabilizzazione delle superfici impermeabili mediante coperture vegetali dovrà avere un ruolo preponderante nello studio dell'inserimento ambientale dei progetti.
In riferimento alle caratteristiche connotanti le aree di cui al presente comma, un ruolo preponderante per l'attuazione del progetto della Rete Ecologica sarà rivestito dal concorso fra Provincia ed Enti locali nell'attivazione di azioni di assetto fruitivo e consolidamento ecologico attraverso progetti di riqualificazione paesistico-ecologica che tengano conto anche dei risultati dei sistemi di controllo e monitoraggio per
18. Con le "Principali barriere infrastrutturali ed insediative" si identifica il continuum urbanizzato che si frappone nel sistema naturale creando il principale elemento di cesura della rete ecologica. All'interno di tali ambiti le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano in relazione alle condizioni dello stato di fatto consolidato, all'assenza di condizioni di bypass ripristinabili e ad oggettive necessità di risoluzione di problematiche sostanziali afferenti al tema in disamina.
Negli ambiti di cui al presente comma, in ogni caso, le aree riservate a verde, pubbliche e private, con funzione di "filtro" o "polmoni verdi" della trama urbana specificamente previste dal Piano, nonché la vegetazione ripariale dei corpi idrici minori, vanno preservate e valorizzate con opere di manutenzione idonee, comunque ricercando la connessione con gli altri elementi della rete ecologica descritti nel presente articolo, in modo da aumentare la permeabilità ecologica degli elementi trattati al presente comma. Ogni intervento di trasformazione assentibile dovrà, in questo senso, integrarsi nel sistema connettivo in modo da evitare ulteriore interruzione delle direttrici minori della Rete ecologica.
19. Con le "Principali barriere infrastrutturali ed insediative di previsione o in corso di esecuzione" si individuano le principali barriere infrastrutturali previste o in fase di esecuzione. A maggiore specificazione di quanto descritto al comma precedente, si sottolinea l'importanza di agire, in fase di progettazione esecutiva e/o realizzazione, al fine di garantire corrette soluzioni di permeabilità ecologica.
20. La REC recepisce i "Varchi a rischio di occlusione" individuati dalla Rete Ecologica Provinciale. Obiettivo prioritario delle azioni di tutela della REC è evitare che il potenziale processo di urbanizzazione possa comportare una saldatura del tessuto urbano a scapito della permeabilità ecologica residua. Al fine di evitare le possibili problematiche conseguenti alla conclusione del processo di occlusione dei varchi e, quindi, di ulteriore frammentazione ecologica, le aree che intercorrono nei Varchi insediativi a rischio individuati dalla cartografia della REC sono di norma inedificabili, fatta eccezione per manufatti connessi a conduzione e mantenimento dei terreni eventualmente ammessi dalle specifiche disposizioni contenute nelle presenti NTA per la zona urbanistica ed eccettuate le opere di ampliamento una tantum degli edifici esistenti, qualora ammesse. In tali spazi è da perseguire l'obiettivo di salvaguardia e potenziamento del proprio ruolo ecologico connettivo, anche attraverso la conservazione della vegetazione naturale ovvero azioni di riequipaggiamento vegetazionale. Per limitare l'impatto sull'equilibrio della Rete Ecologica, in corrispondenza dei tratti delle infrastrutture viarie che intervengono nei varchi di cui al presente comma devono essere assicurate le misure mitigative ottimali, tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività.
Le disposizioni di cui al presente comma integrano quelle generali definite dal presente articolo per gli ambiti funzionali in cui i Varchi insediativi a rischio intervengono e sono da intendersi prevalenti in ordine agli obiettivi di salvaguardia del progetto della REC.
21. La REC individua altresì le "Aree di protezione dei corpi idrici" in corrispondenza dei principali corsi d'acqua (rogge e canali). All'interno di tali aree vanno evitate alterazioni e/o interruzioni dei tracciati esistenti. Gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde degli stessi dovranno essere realizzati preferenzialmente impiegando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, col contestuale mantenimento della diversità ambientale esistente, o suo miglioramento. Dovranno essere limitate il più possibile le opere in alveo trasversali che possano causare l'interruzione della continuità dell'ambiente acquatico; in ogni caso, saranno da prevedersi provvedimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna. La realizzazione di opere lineari di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica. Le alberature esistenti saranno oggetto di

tutela.
22. Ulteriore approfondimento a scala comunale effettuato dalla REC riguarda le "Aree di valenza ambientale a supporto della rete ecologica", le "Zone di riqualificazione ecologica" e gli "Elementi di ciriticità per la rete ecologica". Le "aree di valenza ambientale a supporto della rete ecologica" corrispondono alle aree individuate sulla tavola P.1b.6d "Il sistema paesistico: sintesi delle valenze e delle presenze paesistiche. Lettura a livello sovrallocale" come "Aree agricole caratterizzate da elementi di elevata naturalità". Tali ambiti, rappresentano le aree interessate dalla presenza del torrente Gandovere la cui salvaguardia, e manutenzione, rappresenta un obiettivo fondamentale della variante al PGT. Si rimanda alle indicazioni specifiche delle presenti norme per le prescrizioni di dettaglio.
Le "Zone di riqualificazione ecologica" corrispondono all'ambito agricolo di rispetto dell'abitato del Piano delle Regole. Tale ambito riveste un ruolo ecologico, nonché urbanistico, fondamentale nelle scelte della variante al PGT. Tale ambito ha l'obiettivo di porsi come "filtro" tra l'abitato e le possibili pressioni derivanti dall'esercizio dell'attività agricola.
Gli "Elementi di ciriticità per la rete ecologica" corrispondono alle attività estrattive, anche cessate, alle discariche ed alle zone soggette a bonifica. Tali elementi rappresentano chiaramente dei fattori di forte rischio ecologico e pertanto la Rete Ecologica Comunale li individua puntualmente, come peraltro il Piano delle Regole, coerenziandoli all'interno del complessivo progetto della REC stessa.
23. Al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere di deframmentazione specificamente previste dal presente articolo (ovvero dalle specifiche disposizioni per l'attuazione del progetto di Rete Ecologica stessa contenute nelle presenti Norme), qualora necessarie, dovranno essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi saranno concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto dovrà attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe); per il riscontro da parte del Comune riguardo alle tipologie di opere di volta in volta previste, il progetto delle stesse dichiarerà la fonte.
Le disposizioni del presente articolo si intendono integrate con i contenuti dell'allegato V alle NTA del vigente PTCP "*Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale*"."

f) Specificazione, all'art. *1.14 – Modalità di attuazione del Pgt*, degli interventi da subordinare a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato. Conseguente coerenziazione del successivo *art. 4.3 Modalità di attuazione del Piano delle Regole.*

"Articolo 1.14 - Modalità di attuazione del Pgt

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il Pgt viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il Pgt si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.
3. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di Modifiche planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della LR 12/2005.
4. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di:
   - ristrutturazione urbanistica, come definita dall'art. 27 c. 1 lettera f) della LR 12/2005;
   - tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento ~~privato~~. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
   - nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione, cambio di

destinazione d'uso senza opere per destinazioni terziarie o residenziali di Slp superiore a 1.500 mq e per tutte le attività commerciali di media e grande struttura di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;

- ~~interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione~~ nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione, cambio di destinazione d'uso senza opere che interessino gli ambiti produttivi consolidati con Slp di progetto maggiore a 5.000 mq.; la suddivisione in lotti di complessi industriali unitari può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

5. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge."

"Articolo 4.3 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il Pgt viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del PdR, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di:

- ristrutturazione urbanistica;
- tutti gli interventi per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
- nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione, cambio di destinazione d'uso senza opere per destinazioni terziarie o residenziali di Slp superiore a 1.500 mq e per tutte le attività commerciali di media e grande struttura di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
- ~~interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione~~ nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione, cambio di destinazione d'uso senza opere che interessino gli ambiti produttivi consolidati con Slp di progetto maggiore a 5.000 mq.; la suddivisione in lotti di complessi industriali unitari può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale."

g) Specificazioni e coerenziazioni all'*art. 1.17 – Destinazioni d'uso.*

"Articolo 1.17 - Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme per l'area o per l'edificio.
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del Pgt, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.me i., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Residenza**: consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da: residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

Sono previste anche le seguenti categorie:

- residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme;
- casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico o di villeggiatura;

- servizio di ospitalità bed and breakfast: attività saltuaria svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione.
- ~~residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;~~
- ~~residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 250 mq. di Slp; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.~~

5. **Attività produttive**

- fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
- magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
- attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con Slp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva;
- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;
- attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
- distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;
- asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della slp ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
- attività estrattive: consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni;
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 250 mq. di Slp; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

6. **Attività terziarie**

- attività commerciali: centri commerciali, media e grande strutture di vendita, esercizi di vicinato, alimentare e non alimentare, commercio all'ingrosso, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche…) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18.12.2003 e dell'art. 38 del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3;
- esercizi che esercitano l'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali.
  Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:
  - produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
  - riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;
  - servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, laboratori fotografici.

- attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, motel, residence, residenza turistica, ostelli, campeggi, ristoranti, trattorie, bar;
- ~~distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;~~
- attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso;
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende terziarie. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività terziaria e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 250 mq. di Slp; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

7. **Attività agricole:**

- esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
- attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
- allevamenti zootecnici familiari: come definite dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene; ~~sono le attività destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:~~
  - ~~suini: fino a 2;~~
  - ~~ovini e caprini: fino a 4;~~
  - ~~bovini ed equini: fino a 2;~~
  - ~~avicunicoli: fino ad un massimo di 20 (capi adulti).~~

  ~~Ad ogni modo, per i capi suini, bovini ed equini il peso complessivo non dovrà essere superiore ai 10,00 qli.~~
- allevamenti zootecnici non intensivi: come definite dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene; ~~sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:~~
  - ~~bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 qli;~~
  - ~~ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 qli;~~
  - ~~suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 qli;~~
  - ~~conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 qli;~~
  - ~~polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 qli;~~
  - ~~allevamenti e pensioni di cani.~~
- allevamenti zootecnici intensivi: come definite dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene; ~~sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria, nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia~~.

8. **Infrastrutture e attrezzature della mobilità:** strade, parcheggi, linee ferroviarie e stazioni ferroviarie**;**
9. **Strutture di servizio e per il tempo libero:**

- attrezzature religiose (edifici di culto così come disciplinati dalla Parte II, Titolo IV, Capo III della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii., oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto, cimiteri);
- attrezzature per l'istruzione (scuole materne, scuole dell'obbligo);
- attrezzature socio-culturali (centri civici, auditorium, biblioteche, asili nido, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari) e attrezzature sanitarie (centri socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie);
- attrezzature generali (municipio, poste);
- attrezzature sportive (centri sportivi, palestre);
- ~~parcheggi privati e pertinenziali;~~
- impianti tecnologici;
- ~~locali per il pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo, sale per proiezioni cinematografiche, sale concerti, auditorium).~~"

h) Specificazioni all'*art. 1.19 – Mutamenti di destinazione d'uso con opere.*

"Articolo 1.19 - Mutamenti di destinazione d'uso con opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, permesso di costruire convenzionato o piano attuativo) a cui sono sottoposte le relative opere, ai sensi degli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii.
2. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:

- all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco la dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, lo stesso potrà essere interamente monetizzato; in questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare slp maggiori di 400,00 mq;
- in zone diverse dai Nuclei di Antica Formazione, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per le quote rimanenti di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale il Comune potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/05 e ss. mm. e ii.; in casi di comprovata impossibilità di reperimento della quota dovuta di parcheggi pubblici e valutato l'interesse generale, strategico e/o sociale dell'intervento proposto, è possibile concedere la monetizzazione di tale quota in base a specifica Delibera di Giunta Comunale, previa relazione del responsabile del servizio relativa alla compatibilità di quanto proposto con il Piano dei Servizi."

i) Coerenziazione dell'*art. 1.22 –Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione.*

"Articolo 1.22 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Il Pgt prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:

- infrastrutture della viabilità e ferroviarie;
- cimitero;
- pozzi per acqua ad uso idropotabile;
- reticolo idrico;
- elettrodotti;
- metanodotti;
- installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni;
- ~~depuratori;~~
- ~~allevamenti zootecnici.~~

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde piantumato quale intervento di mitigazione ambientale. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa. È ammesso l'uso dell'attività agricola, così come disciplinata dalle presenti norme.
2. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di Slp, salvo che per gli adeguamenti igienico-sanitari e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, previa autorizzazione degli enti competenti, se richiesta, può essere concessa la costruzione di:

- piste ciclabili;
- parcheggi pubblici con relative corsie di accesso;
- cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
- nuove strade quando previste dal Pgt;
- ampliamenti ed adeguamenti stradali.

3. **Infrastrutture viarie e ferroviarie**: devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada e dal Regolamento Viario dell'Assessorato ai Lavori Pubblici e Viabilità della Provincia di Brescia, così come riportate graficamente nella tavole del Piano delle Regole ~~dei vincoli P.1b.5~~. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra ad esclusione degli adeguamenti infrastrutturali, della realizzazione di piste ciclo-pedonali e di parcheggi. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti sono quelle previste dal Pgt. È fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada e dall'articolo 26 del DPR 495/92 e ss. mm. e ii.

Le zone di rispetto ferroviarie e relative deroghe ammesse, sono disciplinate dal Dpr 753/1980 e dal Dm 3/08/1981.
Per le infrastrutture in previsione, quali il raccordo alla Bre-be-mi e la linea ferroviaria AV/AC, si applicano i corridoi di salvaguardia ai sensi degli artt. 165 e 166 del Dlgs 163/2006 ~~ai sensi dell'art. 99 delle Nta del Ptcp della Provincia di Brescia~~, così come riportati graficamente sugli elaborati del Piano delle Regole ~~nella tavola dei vincoli P.1b.5~~.
Gli interventi edilizi ricadenti nelle fasce di salvaguardia, così come sopra disciplinate, dovranno ottenere parere preventivo da parte del competente ente proprietario (RFI) o gestore dell'infrastruttura in corso di realizzazione.

4. **Cimitero:** all'interno degli ambiti perimetrati sulle tavole grafiche del Pgt non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, fatti salvi:
- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previo apposita autorizzazione;
- i volumi tecnici senza presenza di persone;
- opere di urbanizzazione necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare.

Per gli edifici esistenti collocati all'interno della fascia cimiteriale (zona oratorio) sono ammessi, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02, interventi di adeguamento e recupero, nonché di ampliamento nella percentuale massima del 10% della Slp esistente.

5. **Pozzi per acqua ad uso idropotabile**

Si rimanda al successivo art. 1.23.

6. **Reticolo idrico**

Si rimanda al successivo art. 1.23.

7. **Elettrodotti**

Devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal Dpcm 8/07/2003 e dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente del 15/11/2004 prot. DSA/2004/25291, così come riportate graficamente nella tavola dei vincoli P.1b.5.
Il territorio di Castegnato è interessato dal transito dei seguenti elettrodotti ad alta tensione:
- linea n.756 "Travagliato - Gussago" (Terna Spa);
- linea n. 668 "Travagliato – Passirano - Ospitaletto" (Enel Spa);
- linee poste su palificazione comune (Doppia Terna) così identificate:
    - linea n. 668 "Travagliato – Passirano - Ospitaletto" (Enel Spa);
    - linea n. 766 "Paderno - Passirano" (Enel Spa).

Secondo la normativa vigente si determinano le fasce di rispetto sul terreno aventi misura, per parte dall'asse di percorrenza dell'elettrodotto, pari a:
- 19 ml per la linea n. 668;
- 19 ml per la linea n. 756;
- 27 ml per le linee n. 668 e 776, tratti in Doppia Terna.

~~Le fasce di rispetto sopra elencate sono riportate graficamente nella tavola dei vincoli P.1b.5.~~

8. **Metanodotti**

Devono essere rispettate le distanze previste dal DM 24/11/1984 e ss. mm. e ii. e dal DM 17/04/2008 e ss. mm. e ii. e le indicazioni fornite dall'ente gestore.
Di seguito sono riportati i metanodotti che insistono sul territorio comunale e le larghezza delle relative fasce inedificabili coassiali alle condotte interrate:
- allacciamento comune di Castegnato: 11,00 m/11,50 m;
- allacciamento ASO: 11,50 m.

~~Devono essere rispettate le distanze previste dalla vigente normativa in materia, così come riportate graficamente nella tavola dei vincoli P.1b.5.~~

9. **Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni:** per tali interventi si dovranno rispettare i criteri dettati dal PTPR e a quanto indicato dalla Dgr 11/12/2001 n. VII/7351. L'eventuale installazione di tali impianti è soggetta a controllo paesistico per l'adeguato inserimento nel territorio, previo parere della competente Commissione del Paesaggio, e ad una valutazione ambientale che dimostri il rispetto dei limiti ammessi (acustici, elettromagnetici…).

10. ~~**Depuratori**~~

~~Le distanze, pari a 100 ml. dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla deliberazione del 4/02/1977 del Comitato Ministeriale per la tutela delle acque e dell'inquinamento, così come riportate graficamente nella tavola dei vincoli P.1b.5.~~
~~In tale area non è ammessa alcuna edificazione salvo le opere preordinate alla manutenzione, ristrutturazione o ampliamento dell'impianto stesso.~~

11. ~~**Allevamenti**~~
~~Le distanze dagli allevamenti sono disciplinate dal Titolo III, art. 10, c. 5 del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia, così come modificate con D.C.C. n. 21 del 27 aprile 2004.~~

j) Introduzione dell'art. *1.24 – Norme generali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor.*

"Articolo 1.24 - Norme generali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor

1. Su tutto il territorio comunale, nel caso di interventi edilizi su fabbricati destinati o da destinare alla permanenza fissa di persone - anche non continuativa - devono essere previste misure mitigative e tecniche costruttive volte a prevenire fenomeni di esposizione al gas radon in ambienti al chiuso (ed in particolare: abitazioni, attività turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, attività commerciali-direzionali e terziarie, attività produttive, compresi i depositi, strutture per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, locali adibiti ad ambiente lavorativo in genere).
2. A tal fine, si richiamano per intero i contenuti di cui alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate dalla Regione Lombardia con Decreto n. 12678 del 21/12/2011, l'osservanza ai cui contenuti è da intendersi prescrittiva ed integrante delle presenti Norme.
3. Nell'ambito delle attività e delle funzioni di cui al precedente comma 1 del presente articolo, nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo. Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. I locali interrati comunque adibiti alla permanenza di persone dovranno essere dotati di estrattori forzati d'aria in modo da garantirne un adeguato ricambio così da evitare il raggiungimento di concentrazioni significative di gas radon. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage et similia) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera - per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente – analoghi sistemi di isolamento all'uopo previsti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2.
4. In ogni caso, la conformità dei criteri di progettazione, dei sistemi, dei materiali e delle tecniche costruttive da impiegarsi ai sensi delle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà essere certificata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, in fase di progetto ed in fase di richiesta di agibilità.
5. L'adeguamento ai requisiti stabiliti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà avvenire sugli interi edifici oggetto d'intervento; ciò anche nel caso di ampliamenti, laddove le opere di mitigazione – se necessarie – sul corpo edilizio esistente dovranno essere programmate contestualmente agli interventi edilizi di ampliamento.
6. Nei limiti dell'efficacia funzionale degli accorgimenti tecnico-progettuali, è facoltà del Comune stabilire l'impiego di materiali e soluzioni maggiormente consone al contesto d'inserimento dell'intervento, in particolare negli ambiti territoriali di valore ambientale, paesistico-percettivo e/o storico-culturale riconosciuto dal Piano."

k) Ridefinizione dell'*art. 2.3 – Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione* relativamente alle facoltà ammesse dall'art. 12 comma 4 della LR 12/2005 e alla possibilità di predisporre un piano urbanistico di dettaglio.

"Articolo 2.3 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il Pgt viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. ~~In tutti gli ambiti di trasformazione residenziale e produttivi identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano esclusivamente mediante piano particolareggiato, ad eccezione dell'ambito AT4. In subordine, a seguito di specifica richiesta dei soggetti attuatori, l'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale, può ammettere l'attuazione a mezzo di piano attuativo o programma integrato di intervento convenzionato di iniziativa privata.~~ In tutti gli Ambiti di Trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, salvo diverse specificazioni riportate nelle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione. In base a quanto

previsto dal comma 4 dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e ss. mm. e ii., "*per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della Legge 1 agosto 2002, n. 166. (…) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della Legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura*".

3. E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei Piani Attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché:

- le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti;
- vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
- l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato, senza ammettere episodi isolati in zona agricola."

l) Ridefinizione dei contenuti dell'*art. 2.4 – Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale* in base ai contenuti cogenti della lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 ed in base alla definizione dei novellati valori economici dell'attuale realtà territoriale.

"Articolo 2.4 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. In tutti gli ambiti di trasformazione ~~residenziali e produttivi~~ identificati nelle tavole grafiche del DdP, è prevista una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, aggiuntiva alla dotazione minima disciplinata dalle presenti norme, in favore dell'Amministrazione Comunale sulla base di criteri e priorità individuati dalla stessa e contenuti nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto "*standard di qualità aggiuntivo*") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'art. 8, comma 2 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dai successivi commi del presente articolo.
2. La dotazione di standard di qualità aggiuntivo, da considerarsi addizionale alla quota minima prevista dalle presenti norme, corrisponde ad una percentuale, da assegnare in favore dell'Amministrazione Comunale secondo regole riportate nei successivi commi, della plusvalenza economica derivante dalla trasformazione urbanistica programmata sulla base dei parametri economici riportati al successivo comma 3. Tale percentuale è fissata, ai sensi della lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii., nella misura del 50%.
3. La stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione sarà calcolata in funzione della seguente tabella.

A.	area interessata da trasformazione	mq
B.	capacità edificatoria assegnata dal PGT	
	~~superficie lorda di pavimento (o volumetria) assegnata dal Pgt~~	mq (mc)
C.	valore di mercato dell'area trasformata	€/mq (€/mc)
D.	***valorizzazione edilizia complessiva lorda (CxB)***	***€***
E.	valore attuale dell'area/dell'immobile scevri della previsione del PGT	€/mq
F.	***valore complessivo attuale dell'area (ExA)***	***€***
G.	*oneri a carico dei promotori per l'attuazione*	*€*
H.	**incremento di valore netto (plusvalenza) (D-F-G)**	**€**
I.	percentuale (%) in favore dell'Amministrazione Comunale quale standard di qualità aggiuntivo	

in cui:

A. corrisponde alla superficie territoriale interessata;
B. quantifica la superficie lorda di pavimento o la volumetria assegnata alla superficie A. in funzione dei parametri e degli indici stabiliti dal Pgt; in caso di ambiti a carattere prevalentemente produttivo, si considera come parametro di riferimento il mq di superficie territoriale;

C. valutato in base ai parametri divulgati dalle pubblicazioni ufficiali più recenti disponibili in merito alla quantificazione del valore degli immobili sul territorio comunale; i valori economici desunti e calibrati in base all'attuale realtà territoriale sono pari a: ~~pubblicati dal "*Listino del valore degli immobili*" rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia); i valori economici desunti sono di:~~
   - 100 ~~200~~ €/mc (equivalente a 300 ~~600~~ €/mq di SLP) per la capacità insediativa prevalentemente residenziale e terziaria;
   - 70 ~~130~~ €/mq per le aree (ST) a destinazione prevalentemente produttiva e artigianale.

   I parametri economici sopra riportati, in virtù dell'effettivo andamento del mercato, potranno essere aggiornati ogni 2 anni dall'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale ovvero qualora ritenuto necessario. Tale aggiornamento potrà avvenire contestualmente a quello degli oneri di urbanizzazione;
D. corrisponde al valore lordo parametrizzato dell'area conseguente alla trasformazione;
E. valutato in 20 ~~15~~ €/mq trasformabili per aree inserite nel Prg vigente come zone agricole (E) e servizi pubblici (SP - F);
F. corrisponde al valore parametrizzato dell'area scevra della previsione del PGT ~~prima della trasformazione~~;
G. corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire sull'area oggetto di trasformazione il cui importo deve risultare da apposito computo metrico estimativo con prezzi desunti dal prezziario edito da CER s.r.l. Brescia vigente al momento della presentazione, da allegare al planivolumetrico di progetto;
H. calcolato, al netto, come differenza tra il valore dell'area a seguito della trasformazione e quello prima della stessa, a cui detrarre ulteriormente i costi derivanti dagli oneri a carico dei promotori;
I. Stabilito nella misura del 50%, ai sensi della lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.. Tale percentuale può essere aggiornata dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale. ~~variabili secondo le soglie di seguito esposte.~~

~~4. Definito il valore della plusvalenza assegnato, per ogni singolo Ambito di Trasformazione, l'Amministrazione Comunale ha definito una quota percentuale della stessa da recuperare come "standard di qualità aggiuntivo". Tale percentuale è in valore crescente in funzione della capacità insediativa di ciascun ambito di trasformazione.~~

~~5. Come regola si applicano soglie congrue e funzionali alla capacità insediativa dell'area, comprese tra il 15% ed il 30% in favore dell'Amministrazione Comunale secondo il seguente schema:~~
- ~~interventi con capacità insediativa compresa tra 0 e 10.000 mq di Slp 15%;~~
- ~~interventi con capacità insediativa compresa tra 10.000 e 15.000 mq di Slp 20%;~~
- ~~interventi con capacità insediativa compresa tra 15.000 e 20.000 mq di Slp 25%;~~
- ~~interventi con capacità insediativa compresa superiore a 20.000 mq di Slp 30%.~~

6. 7. (.....)"

m) Modifiche alle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione 1 e 3, *art. 2.9 e art. 2.10*. Si rimanda alle successive Politiche/Azioni 4 e 5.

n) In un ottica di semplificazione, eliminazione dell'*art. 59bis Raccolta acque di prima pioggia* del PGT vigente in quanto rimando ad un obbligo di legge cogente indipendentemente dalle indicazioni delle NTA.

o) Specificazione, al comma 5 dell'art. 4.10 – *Nuclei di antica formazione,* circa le modalità di intervento per gli interventi di modifica sulla sagoma altimetrica.

"Articolo 4.10 – Nuclei di Antica Formazione

(....)

5. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il Pgt si attua mediante piani attuativi convenzionati o permesso di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (permessi di costruire o D.I.A.):
   - in caso di piano attuativo convenzionato (programmi integrati di intervento, piani di recupero o piani particolareggiati estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme per le singole categorie tipologiche. In sede di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
     - rapporti tra spazi pubblici e privati;
     - destinazioni d'uso ammesse ed escluse;

- determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale o assoggettare all'uso pubblico o monetizzare;
- caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
- ulteriori eventuali previsioni.

In sede di formazione di piano attuativo, possono essere previste destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti con particolare riferimento ad uso di residenza di edifici destinati ad altri usi che ora non trovano più una logica collocazione. I piani attuativi sono effettuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o monetizzare, il verde privato, i parcheggi, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.
Ad esclusione dei fabbricati di cui alle categorie A1, A2 e A5, mantenendo il profilo planimetrico esistente, l'andamento e la pendenza delle falde e dei padiglioni di copertura esistenti, è ammessa, tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, la modifica della sagoma altimetrica per i sottotetti aventi altezza media di 1,50 ml che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 ml."

p) Specificazioni ed integrazioni al comma 8 dell'art. 4.10 – *Nuclei di antica formazione.*

"Articolo 4.10 – Nuclei di Antica Formazione

(....)

8. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali:

- non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria; questo per le categorie A1 e A2 anche se inclusi in piano attuativo;
- non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aeroilluminante pari ad 1/10 sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate; è ammessa la creazione di "tasche" nelle falde purché non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aeroillluminante richiesto;
- non è ammessa l'alterazione della linea di facciata sulla pubblica via mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline...);
- sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici;
- è vietato l'uso di infissi e serramenti in plastica ed alluminio nonché di avvolgibili di qualsiasi tipo e materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltrechè materiali, alle aperture esistenti e all'andamento delle partiture esistenti di facciata;
- la chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie tipologiche, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. E' altresì ammessa la realizzazione contestuale di un parapetto in legno di altezza massima pari 1,20 purché la percentuale della superficie opaca non sia superiore al 35% dell'intera superficie oggetto di tamponamento. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo;
- è sempre vietato l'uso di copertura di cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate in coppi in cotto;
- non è ammessa la suddivisione dei broli, delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse qualora tale intervento rischi di fare perdere la leggibilità dello spazio unitario, inteso come area di pertinenza compositivamente interrelata al corpo di fabbrica

principale; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale in pietra. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione; le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate. Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto;

- non sono ammesse cornici leggere, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei antichi della zona;
- gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività presenti a piano terra;
- i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti.
- ai sensi dell'art. 97 c. 8 del Regolamento edilizio comunale, per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei nuclei di antica formazione deve essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve, preferibilmente, riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. L'Ufficio competente può sottoporre l'approvazione della campionatura alla Commissione del Paesaggio; identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci e a puliture di materiali lapidei;
- è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi;
- l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione;
- sono sempre ammessi quegli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento. In particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio;
- le murature in pietra a recinzione dei broli sono parte integrante dei caratteri storici del contesto ed in quanto tali devono essere conservate in corretto stato di manutenzione.
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con l'esistente, come meglio definito dall'art. 83 del Regolamento edilizio.
- E' ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza ad esclusione degli spazi su cui prospettano le facciate principali degli edifici di categoria A1 e A2. Tali manufatti non dovranno essere visibili da spazi pubblici: a tal fine, ove necessario, le aree all'interno delle quali verranno realizzate dovranno essere delimitate da muratura o siepe con altezza minima di 2 m. La scelta dei materiali e delle forme è sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio che avrà il compito di verificare la congruità delle proposte progettuali con i caratteri morfologici, cromatici e materici dei nuclei di antica formazione.
- E' ammessa la realizzazione di gazebo e pergolati con una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui sono pertinenza; la loro superficie non potrà comunque mai essere superiore a 30 mq. Tali interventi sono sottoposti al parere vincolante della commissione per il paesaggio. "

q) Introduzione della possibilità di ampliamento una tantum per i lotti saturi negli ambiti residenziali consolidati.

"Articolo 4.12 - Ambiti residenziali consolidati – edilizia satura

- Norme edili e parametri urbanistici;
  - **Uf** = 0,5 mq/mq;
  - **Rc** = 50%;
  - **H_{max}** = pari a 10,50 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria;
  - **Vp** = 30%

Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 5% della slp ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità

edificatoria residua sia inferiore al 5% della slp ammissibile.

Articolo 4.13 - Ambiti residenziali consolidati – edilizia rada

- Norme edili e parametri urbanistici;
  - **Uf** = 0,367 mq/mq;
  - **Rc** = 35%;
  - **H_{max}** = pari a 10,50 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria
  - **Vp** = 30%

Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 7,5% della slp ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 7,5% della slp ammissibile. "

r) Modifiche alle previsioni dei comparti 12 e 15 del PGT vigente, ora denominati 2, 4 e 5 dalla variante. Si rimanda alle successive Politiche/Azioni 6 e 7.

s) Specificazioni ed integrazioni all'*art. 4.18 – Ambiti agricoli*. In particolare vengono eliminate le disposizioni normative che rimandano a disposizioni sovraordinate, quindi non indispensabili all'interno della strumentazione normativa comunale, la cui modifica comporterebbe una non necessaria modificazione della documentazione di piano ed un riferimento ai contenuti del progetto della Rete Ecologica Comunale.

"Articolo 4.18 – Ambiti agricoli

1. Il Pgt identifica con tali ambiti le aree agricole di cui al Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Gli ambiti agricoli sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:
- ambiti agricoli produttivi;
- ambiti agricoli di rispetto dell'abitato;
- ambiti agricoli di salvaguardia ambientale.

2. In tali ambiti è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia, e secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene vigente.

3. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal Pgt, sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovraccomunale.

4. Agli ambiti agricoli il Pgt affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

5. ~~In tutti gli ambiti agricoli è consentita, in osservanza alle linee guida della Regione Lombardia pubblicate sul BURL 01/12/2009 relative alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili ai sensi dell'art. 12 del d.lgs 29/12/2003 n. 387 in attuazione alla direttiva 2001/77/CE, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione dell'energia elettrica alimentati da pannelli fotovoltaici.~~

6. ~~Negli ambiti agricoli produttivi è consentita, in osservanza alle linee guida della Regione Lombardia pubblicate sul BURL 01/12/2009 relative alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili ai sensi dell'art. 12 del d.lgs 29/12/2003 n. 387 in attuazione alla direttiva 2001/77/CE, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione dell'energia alimentati anche da impianti eolici e a biomassa.~~

7. ~~Negli ambiti agricoli di cui al punto 5 gli impianti di produzione dell'energia elettrica da pannelli fotovoltaici non potranno superare come estensione superficiaria il 10% della superficie dell'azienda agricola in cui sono ubicati salvo future disposizioni di Legge.~~

8. ~~Ai sensi delle sopra richiamate linee guida, sono autorizzate con D.I.A. senza avvio del procedimento di Autorizzazione Unica, gli impianti di potenza inferiore a:~~
~~60KW eolico~~
~~20 KW fotovoltaico~~
~~200 KW biomassa~~

9. ~~La collocazione degli impianti di cui ai precedenti commi deve essere accompagnata dal progetto di mitigazione ambientale mediante costituzione di cortine alberate opportunamente posizionate secondo il parere della Commissione del Paesaggio e deve contenere le garanzie relative all'obbligo della rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito di dismissione dell'impianto;~~
10. ~~Per le autorizzazioni di cui ai punti precedenti le pratiche devono essere sempre corredate dal parere favorevole della Commissione del Paesaggio.~~
11. In tutti gli ambiti agricoli dovrà sempre essere garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica e quanto prescritto all'art. 1.13 delle presenti norme.
12. **Edifici non adibiti ad uso agricolo in Ambiti agricoli**: per gli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo o dismessi dall'attività agricola, individuati nella tavola R.1.1, sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005. Non sono ammessi ampliamenti.
Gli edifici non agricoli in zona agricola possono essere considerati come case isolate ai fini del calcolo delle distazne e delle fasce di rispetto dagli allevamenti.
Per tali edifici in disuso ricadenti in zona agricola è ammessa la possibilità di ripristino dell'attività agricola."

t) Coerenziazione, al comma 6 dell'*art. 4.19 – Ambiti Agricoli Produttivi,* delle indicazioni sulle altezze delle recinzioni rispetto a quanto previsto dal vigente Regolamento edilizio.

"Articolo 4.19 – Ambiti Agricoli Produttivi

2. 3. 4. 5. (....)
6. Per qualunque intervento edilizio da effettuare nell'ambito agricolo produttivo, è prescritta la messa a dimora di adeguate cortine piantumate da ubicare all'intorno dei fabbricati esistenti e di progetto, al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio rurale circostante. Sono vietate le modifiche ai tracciati, alle quote altimetriche ed alle sezioni dei percorsi esistenti.
Per programmi di riordino irriguo, è ammesso l'impiego di manufatti per la canalizzazione dei corsi d'acqua, purché ricolmati con terreno e lateralmente piantumati con essenze autoctone di alto e/o medio fusto.
E' vietata la demolizione di murature storiche in ciottoli, in pietra a vista od intonacate. Tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali; per gli intonaci non sono ammesse finiture con strollature o graffiature o altre non tradizionali, come disciplinato dall'art. 83 del Regolamento edilizio comunale.
Sono vietate le recinzioni che comportano sbarramento di strade o sentieri; le recinzioni di terreni agricoli non potranno superare l'altezza di mt. ~~2.00~~ 2.50 e potranno essere realizzate con staccionate in legno, o con rete metallica e paletti in ferro o legno. Le recinzioni per le aree di stretta pertinenza degli edifici costituenti l'azienda agricola, devono essere realizzate con muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali con altezza massima di mt. ~~2.20~~ 2.50, minima di mt. 1.80 o comunque pari a quella di eventuali recinzioni esistenti nelle adiacenze."

u) Eliminazione, dall'*art. 4.23 – Cave – Ambiti soggetti a bonifica - Discariche,* di un inciso ritenuto non necessario.

"Articolo 4. 23 - Cave - Ambiti soggetti a bonifica – Discariche

1. Tali aree individuano cave di ghiaia e sabbia attive (ambiti territoriali estrattivi ATE 5 e ATE 10), cave dismesse, discariche e ambiti soggetti a bonifica (ex cava Pianera ed ex cava Pianerino inserite dal Ministero nella perimetrazione del sito Brescia Caffaro).
2. L'esercizio delle attività di discarica e delle attività estrattiva di cava è regolato dalle singole convenzioni stipulate ai sensi della L.R. 14/98 e da quanto definito dal Piano Cave della Provincia di Brescia approvato con D.C.R. n.VII/1114 del 25.11.2004.
3. In tutto il territorio di Castegnato è vietato l'insediamento di nuovi impianti di conferimento e smaltimento rifiuti (discariche), in quanto incompatibili con il contesto ambientale ed ecologico esistente, ~~salvo difformi o differenti previsioni prevalenti contenute negli strumenti sovralocali quali il Piano Cave Provinciale o il PTCP~~.
Saranno favoriti interventi di ripristino e riqualificazione ambientale e l'installazione, se compatibile, di impianti energetici alimentati da fonti rinnovabili, anche realizzati e/o gestiti da privati, al fine del contenimento complessivo dei consumi energetici, conformemente a quanto promosso dal precedente art. 4.6."

v) Introduzione di un nuovo articolo normativo, *art. 4.28 - Aree a rischio archeologico*, a seguito del contributo della Soprintendenza Archeologica della Lombardia in sede di VAS.

"Articolo 4.28 – Aree a rischio archeologico

1. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree in prossimità di ritrovamenti archeologici

puntuali dovrà essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.
2. Ogni Piano Attuativo interessato da possibili siti archeologici dovrà essere corredato da una valutazione preventiva degli effetti del Piano sul patrimonio architettonico e archeologico, redatta ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e della Direttiva Europea 2001/42/CE art. 5, par. 1, all. I, punto f. Gli scavi eseguiti in profondità superiore a 1 m dovranno essere preventivamente segnalati al comune e alla Soprintendenza e, nel caso di scoperta fortuita di beni mobili ed immobili di interesse archeologico, anche in assenza di azioni di riconoscimento e di notifica, provvedere alla conservazione temporanea in sito e farne denuncia entro ventiquattro ore al sovrintendente e al sindaco."

w) Introduzione di un nuovo articolo normativo, *art. 4.29 - Aree interessate da Stazioni Radio Base.*

"Articolo 4.29 – Aree interessate da Stazioni Radio Base

3. Le Aree interessate da Stazioni Radio Base, anche se non graficamente individuate dal PGT, sono riservate (ai sensi del Dlgs 259/2003, dell'art. 4, comma 1, della LR 11/01 e della DGRL n. 7351 del 11/12/2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. In caso di richiesta, da parte del gestore, di nuovo impianto, modifica o ampliamento dell'esistente, ovvero alla scadenza della validità della concessione, andrà verificata l'eventuale possibilità di localizzare le stazioni radio base esistenti sul territorio compatibilmente con le destinazioni esistenti o ammesse dal PGT.
4. Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori della telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Si intende altresì compresa la più recente tecnologia UMTS e le eventuali nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all'approvazione del PGT.
5. Non sono altresì ammesse installazioni di radar, antenne radiotelevisive o altri impianti di vasto raggio, caratterizzate da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici.
6. Nelle Aree per Stazioni Radio Base potranno essere insediate altre attrezzature di pubblica utilità compatibili, che non confliggano con la funzione primaria cui sono state destinate e non prevedano presenza permanente di operatori e personale (apparecchiature tecnologiche, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine impianti, piazzole di raccolta rifiuti, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, parcheggi, ecc.). Ogni installazione di Stazioni Radio Base dovrà perseguire l'obiettivo primario di tutelare massimamente la salute dei cittadini residenti, nonché i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio, contemperando tale prevalente duplice obiettivo con quello della garanzia di erogazione di un servizio di comunicazione telefonica cellulare soddisfacente per la maggior parte degli utenti nel territorio comunale antropizzato.
7. A tal fine, "(…) la progettazione e la realizzazione di tali impianti dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile (…)" (art. 4 del DM 381/98), secondo i principi fondamentali di precauzione e di minimizzazione delle esposizioni sancito dalla Comunità Europea e dalle Leggi statali di riferimento.
8. Nelle aree in oggetto la possibilità di edificare sarà comunque subordinata all'adempimento degli obblighi previsti dal DM 381/98 (con particolare riferimento al conseguimento degli Obiettivi di Qualità) ed al DPCM 08/07/2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra i 100 KHz e 300 GHz).
9. Regime autorizzativo ed iter istruttorio:
- tanto le installazioni con collocazione a terra quanto quelle su manufatti esistenti sono soggette a preliminare rilascio di Permesso di Costruire (ex art. 10 DPR 380/01 e ss. mm.);
- l'istruttoria, eventualmente avviata anche a seguito di istanza inoltrata ai sensi del Dlgs 259/2003 o della LR 11/01, dovrà comunque concludersi entro i termini di Legge fissati per il rilascio di un Permesso di Costruire;
- la procedura autorizzativa per tali istanze, prevede il conseguimento in fase istruttoria dei pareri consultivi obbligatori da parte dell'ARPA;
- potrà essere previsto il ricorso a Denuncia di Inizio Attività o SCIA, nei casi di Legge, fermo restando l'obbligo di conseguimento di parere ARPA;
- il soggetto titolato richiedente dovrà, inoltre, obbligatoriamente presentare, unitamente agli elaborati allegati all'istanza di Permesso di Costruire prescritti dalle vigenti normative, il Piano Radioelettrico delle frequenze impiegate, corredato dalla rappresentazione delle emissioni elettromagnetiche ai diversi raggi di azione dell'impianto, fino all'esaurimento della soglia di copertura;
- a norma delle disposizioni del precedente capoverso, il Permesso di Costruire verrà rilasciato subordinatamente all'acquisizione, negli atti istruttori, dei pareri prescritti.

10. La relazione allegata all'istanza, unitamente alle prescrizioni di Legge, dovrà inoltre contenere almeno le seguenti valutazioni, espresse sulla base dell'idonea documentazione all'uopo obbligatoriamente prodotta dai richiedenti l'istanza:

- *Fondo elettromagnetico nella gamma 0 KHz – 300 GHz rilevato prima dell'installazione dell'impianto;*
- *Stima del campo elettromagnetico generato dall'impianto;*
- *Esposizione della popolazione al campo elettromagnetico totale risultante;*
- *Rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore eventualmente causato dall'impianto;*
- *Stima complessiva delle condizioni ambientali nell'area prevista per l'installazione dell'impianto, con riferimento all'insieme dei fattori di rischio noti, a tutela del benessere e della qualità della vita della popolazione interessata.*

11. Norme morfo-tipologiche

- Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di Legge e regolamenti in materia. Dovrà quindi essere preventivamente acquisito il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esterni esistenti.
- Dovrà essere in generale massimamente mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo, e dovrà comunque essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità di eventuali monumenti esistenti e delle aree di particolare pregio ambientale e paesistico, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici. In particolare saranno sempre prescritte, all'interno del provvedimento autorizzativo, piantumazioni di essenze arboree od altre forme di cortina, atte a mascherare quanto più possibile gli impianti a terra ed i loro supporti. Qualora le installazioni avvenissero a seguito di DIA, sarà cura del soggetto asseverante verificare preliminarmente con l'Amministrazione Comunale il numero, la disposizione e la quantità delle essenze arboree da porre eventualmente in opera, onde poterle inserire nel progetto allegato alla Denuncia medesima.
- Allo scopo di contenere massimamente gli impatti visivi sul paesaggio locale, l'amministrazione potrà prescrivere l'utilizzo di pali camuffati in foggia di albero, nelle tipologie e forme messe a disposizione dal mercato.
- Dovrà essere perseguita, in ogni forma tecnologica possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.

12. Pubblica utilità e proprietà comunali

Essendo riservate ad un servizio di certificata utilità generale, gli immobili ricompresi nelle aree per stazione radio base rientrano a pieno titolo nel novero delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse sovracomunale e possono essere acquisite al pubblico demanio comunale, anche tramite procedura di esproprio per pubblica utilità. Le eventuali installazioni su aree di proprietà del Comune dovranno, dunque, essere supportate da un aggiuntivo atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la/le Società di gestione, in cui vengono regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata. In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà di questo Comune, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e del ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro 3 mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante. L'obbligo di cui al precedente periodo è esteso anche ai casi in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida autonomamente di disattivare l'impianto ricetrasmittente."

4.4 Politica/azione 3: Rete Ecologica Comunale

Con la presente variante al PGT si è provveduto a dotare lo strumento urbanistico locale di idonea strumentazione finalizzata all'integrazione delle analisi sulle componenti ambientali attraverso lo studio degli elementi di connessione ecologica e degli ecosistemi territoriali funzionali al progetto di Rete Ecologica Comunale.
La presente variante, declinando alla scala locale gli elementi di cui alla Rete Ecologica Regionale e Provinciale, individua gli elementi della rete ecologica presenti sul territorio amministrativo di Castegnato e ne detta la normativa in relazione alla metodologia consolidata assunta dagli strumenti gerarchicamente sovraordinati, ovvero gli studi sulla Rete Ecologica Regionale (RER) e sulla Rete Ecologica Provinciale (REP).
Per la definizione del progetto della Rete Ecologica comunale (REC) sono quindi stati analizzati gli studi di settore sovraordinati sopra richiamati, contestualizzandone ed approfondendone i contenuti ad una scala di maggior dettaglio, per un'applicazione diretta ed efficace degli indirizzi e delle prescrizioni sostanziati nell'articolo 1.13 delle NTA della presente variante. In considerazione della funzionalità del nuovo strumento per il controllo delle azioni principali del Piano rispetto alle peculiarità e le emergenze ecologiche, tali raccomandazioni ed indirizzi si applicano all'intero territorio comunale, integrando le specifiche disposizioni normative del DdP, del PdS e del PdR, attraverso il confronto con una cartografia unica che diversifica l'intero territorio in base ai propri elementi caratterizzanti.
Tale cartografia operativa è stata redatta a partire dal confronto con le carte tematiche regionali e provinciali, confronto che viene raffigurato in un'apposita carta di confronto a scala vasta dove, inizialmente e funzionalmente alla predisposizione della carta operativa a scala di dettaglio maggiore, gli elementi d'appoggio della RER e della REP vengono sistematizzati e calati sull'ambito territoriale di Castegnato.
Assecondando doverosi principi di uniformità e coerenza concettuale, i principali elementi di riferimento per l'elaborazione conoscitiva-attuativa della Rete Ecologica comunale discendono dunque dagli studi di settore sovraordinati di riferimento, ma per l'attuazione del progetto di Piano dovrà essere presa a riferimento la specifica disciplina predisposta per il PGT comunale, quale elemento di progettualità coordinato alle strategie del Piano, dove le strategie per lo sviluppo antropico vengono meticolosamente sviluppate anche in relazione a quelle per la salvaguardia del sistema ecologico-ambientale e naturalistico.
In generale, dunque, la normativa funzionale al progetto di REC assume i principi condivisi con gli strumenti provinciali e regionali e consolida un complesso di disposizioni tecniche funzionali alla predisposizione dei progetti. In tal senso, la Norma del PGT supera l'aleatorietà dei macro obiettivi enunciati ai livelli superiori e si concentra sulla necessità di predisporre un corpo normativo basato su enunciazioni chiare che stabiliscano i criteri di intervento nel mosaico delle aree diversificate in relazione al proprio ruolo nel sistema della Rete. E' il caso delle indicazioni prestazionali rivolte agli interventi in ambiti extraurbani e funzionali alla salvaguardia degli ambienti che conservano maggiori caratteristiche di naturalità. Ad esempio, integrando le norme puntuali tipicamente edilizio-urbanistiche relative alla zonizzazione urbanistica del territorio, l'articolo 1.13 (sempre coordinandosi con tali Norme) fornisce ulteriori indicazioni riguardo alla trasformazione dei suoli, specificando che le superfici aperte di pertinenza dell'edificato extraurbano non potranno tendenzialmente essere pavimentate mediante l'impiego di materiali quali cemento ed asfalto, eventualmente da limitarsi alle necessità minime connesse alla logistica interna e stabilendo che, nel caso di interventi sul sistema esistente, saranno quindi da prevedere opportuni accorgimenti di ridisegno e sistemazione differenziata degli spazi aperti in conformità agli obiettivi della Rete Ecologica comunale.

In linea generale diviene quindi prioritario il ridisegno funzionale delle aree problematiche in occasione delle operazioni sulle realtà già insediate, anche attraverso la previsione di un'idonea alternanza fra superfici impermeabili e spazi naturali per garantire la permeabilità della Rete e le connessioni della stessa. Ciò anche mediante mirati interventi di impianto di essenze arboree ed arbustive che possano configurarsi come brecce di attraversamento del territorio sottratto alla naturalità. Qualora rispetto a ciò sia dimostrata l'impossibilità di prevedere un progetto fattibile ed efficace, nei casi di accertata presenza di urgenze connesse all'equilibrio della Rete Ecologica comunale è comunque prevista l'applicazione delle misure mitigative e compensative maggiormente idonee.

Anche per ciò che attiene al tema delle recinzioni, il progetto della REC implementa con indicazioni di carattere prestazionale i parametri stabiliti dagli articoli normanti gli ambiti urbanistici di Piano, con la finalità principale di evitare qualsiasi intervento che possa impedire il flusso naturale della fauna. Pertanto, in ambito extraurbano, limitatamente alle sole realtà insediative esistenti, saranno di norma ammesse recinzioni in legno costituite da elementi semplici infissi nel terreno a pressione, senza l'utilizzo di basamenti o cemento (et similia) e con elementi orizzontali aventi caratteristiche similari. La norma stabilisce quindi i criteri di posa delle recinzioni, a garanzia della permeabilità dell'intera Rete.

Con riferimento alla tutela della naturalità degli ambienti e della fauna, oltre che della permeabilità fra ambiti funzionali al progetto della Rete stessa, la Norma per l'attuazione del progetto della REC dichiara con fermezza la necessità di tutelare tutti gli elementi sui quali generalmente si appoggia la trama connettiva della Rete stessa, sia che se ne riscontri la presenza in ambito extraurbano che in ambito antropizzato. Si dispone quindi la preservazione, per esempio, della vegetazione spontanea a ridosso delle infrastrutture viarie (che rientrano generalmente nel novero delle barriere maggiormente ostative rispetto alla fluidità della Rete), prevedendo contestualmente l'incentivazione di interventi di ripristino/potenziamento/integrazione delle barriere verdi con funzione di permeabilizzazione della Rete Ecologica (anche in relazione alla possibile contestuale funzione di mitigazione ambientale delle infrastrutture stesse) lungo le strade di scorrimento e connessione principali. Sempre in riferimento particolare alla trama viaria, in ambito extraurbano si prevede che il sistema dell'illuminazione pubblica debba attenersi (per numero di pali e punti luce e per intensità delle radiazioni luminose) al minimo funzionale, comunque nel rispetto dei requisiti di sicurezza. Ciò principalmente nel rispetto degli obiettivi connessi alla possibile interferenza con la fauna selvatica, in considerazione del fatto che anche questo tipo di intervento dell'uomo nel sistema naturale può causare effetti dai riflessi anche significativi rispetto agli habitat ed alle dinamiche ecosistemiche. Ed ancora, fra le indicazioni generali per l'intervento sulle infrastrutture al di fuori degli ambiti urbani, l'obiettivo di tutela del patrimonio naturale si consolida mediante la previsione di norme rivolte alla realizzazione/manutenzione dei fondi carrabili minori o dei percorsi con valenza paesaggistica volte a conciliare la funzione e/o la vocazione dei tracciati con gli ambienti, che devono assorbire tali infrastrutture di servizio all'uomo senza che queste divengano elemento di cesura dell'equilibrio ecologico.

Come poc'anzi anticipato, alle norme generali per le attività in ambienti extraurbani si aggiungono quelle diversificate in relazione al mosaico degli ambiti funzionali al progetto della REC che intervengono sul territorio. Tali ambiti funzionali – come già detto – rispettano nella propria impostazione la metodologia su cui si basano gli approfondimenti in tema di rete ecologica redatti dagli Enti sovraordinati. Con particolare riferimento, quindi, all'impostazione adottata dalla Provincia di Brescia per lo sviluppo della tematica, la REC diversifica il territorio comunale di Castegnato classificandolo, nella propria cartografia unica funzionale al progetto di tutela della Rete Ecologica, in ambiti e aree quali gli ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa, le

aree di protezione dei corpi idrici, le aree di valenza ambientale a supporto della rete ecologica (ambiti agricoli caratterizzati dalla presenza di elementi di elevata naturalità), le zone di riqualificazione ecologica (aree di frangia urbana), gli elementi di criticità per la rete ecologica (Ambiti estrattive, discariche, zone soggette a bonifica), nonché individuando le principali barriere infrastrutturali ed insediative (anche in corso di esecuzione o previste) ed i Varchi a rischio di occlusione.

Oltre agli ambiti d'appoggio al progetto della REC sinora descritti, devono essere presi in considerazione anche quegli elementi e quei luoghi che appartengono al territorio antropizzato e che possono rappresentare di fatto gli episodi maggiormente critici nel contesto della permeabilità della Rete. Si tratta di quelle che vengono definite, in base alla metodologia provinciale, Principali barriere infrastrutturali ed insediative. Con le "Principali barriere infrastrutturali ed insediative" si identifica il continuum urbanizzato (compresi gli ambiti funzionali al completamento del tessuto) che si frappone nel sistema naturale creando il principale elemento di cesura della rete ecologica. All'interno di tali ambiti le disposizioni generali rivolte al territorio naturale non si applicano in relazione alle condizioni dello stato di fatto consolidato, all'assenza di condizioni di bypass ripristinabili e ad oggettive necessità di risoluzione di problematiche sostanziali afferenti al tema in disamina. In ogni caso, anche negli ambiti identificati come barriere infrastrutturali o insediative, le aree riservate a verde, pubbliche e private, con funzione di "filtro" o "polmoni verdi" della trama urbana specificamente previste dal Piano, nonché la vegetazione ripariale dei corpi idrici minori, vanno preservate e valorizzate con interventi di manutenzione idonei, comunque ricercando la connessione con gli altri elementi della rete ecologica descritti ai commi precedenti del presente articolo, in modo da aumentare la permeabilità ecologica del territorio. In ambito urbano assumono pertanto valore prioritario ai fini degli obiettivi del presente articolo tutte le disposizioni di Piano (siano esse relative ad interventi puntuali o a disposizioni normative) rivolte alla salvaguardia, alla conservazione, alla manutenzione ed alla progettazione del verde. In tal senso dovrà essere considerata la possibilità di promuovere azioni specifiche volte a mitigare i conflitti accertati del sistema urbano rispetto alla Rete Ecologica. Ciò, in particolare, in corrispondenza delle infrastrutture di scorrimento principale, mediante la conservazione o la costituzione di idonee barriere verdi di specie autoctona, sufficientemente dimensionate e adeguatamente mantenute. La norma della REC dispone comunque che ogni intervento di trasformazione assentibile dovrà, in questo senso, integrarsi nel sistema connettivo in modo da evitare ulteriore interruzione delle direttrici minori della Rete ecologica.

La REC individua altresì gli elementi di criticità per la rete ecologica (Ambiti estrattive, discariche, zone soggette a bonifica). Tali elementi sono chiaramente fattori di forte pressione antropica e di evidente destabilizzazione del sistema ecologico comunale. Le indicazioni della REC, oltre ad essere finalizzate alla risoluzione delle problematicità esistenti, sono finalizzate ad introdurre elementi progettuali di ricucitura del sistema ecologico diffuso.

In relazione alle problematiche possibili riconducibili proprio ad un incauto controllo dei processi insediativi nei reliquati con caratteristiche salienti di connettività in prossimità delle barriere insediative, il progetto della REC individua, in approfondimento degli studi sovraordinati sul tema, i "Varchi a rischio di occlusione". Obiettivo prioritario delle azioni di tutela della REC è evitare che il potenziale processo di urbanizzazione possa comportare la saldatura del tessuto urbano a scapito della permeabilità ecologica residua. Negli ambiti compresi in tali varchi è dunque da perseguire l'obiettivo di salvaguardia e potenziamento del ruolo ecologico connettivo degli ambienti e degli elementi presenti, anche attraverso la conservazione della vegetazione naturale ovvero azioni di riequipaggiamento vegetazionale. Al fine di evitare le possibili problematiche conseguenti alla conclusione del

processo occlusivo già in atto e, quindi, di ulteriore frammentazione ecologica, le aree che intercorrono nei Varchi insediativi a rischio individuati dalla cartografia della REC sono di norma inedificabili, fatta eccezione per manufatti connessi a conduzione e mantenimento dei terreni eventualmente ammessi dalle specifiche disposizioni contenute nelle presenti NTA per la zona urbanistica ed eccettuate le opere di ampliamento degli edifici esistenti, qualora ammesse. L'edificabilità delle aree potrà essere assentita nel caso in cui, in accordo con gli organi competenti, vengano conformate idonee proposte insediative che prevedano l'occupazione marginale delle aree (comunque in prosecuzione del tessuto urbano esistente), ma garantiscano complessivamente la permanenza di aree continue inedificate di idonea estensione funzionali alla permeabilità della Rete e da riservare agli interventi ambientali di compensazione e miglioramento dell'equilibrio del sistema naturale.

Infine, in generale, in ogni ambito funzionale alla REC come individuato dalla cartografia tematica di riferimento, al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere ad esso funzionali (ed in particolare quelle di deframmentazione e/o ripermeabilizzazione specificamente previste dalla Norma), qualora necessarie, dovranno essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi saranno concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto dovrà attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale.

4.5 Politica/azione 4: adeguamento della previsione dell'Ambito di Trasformazione 1

Anche a seguito del contributo dei cittadini e degli operatori economici a seguito di avviso di avvio del procedimento della presente variante, tenuto conto altresì dell'obiettivo prioritario posto dall'Amministrazione Comunale "Ridurre il consumo di suolo già previsto dal vigente strumento urbanistico considerando la crescita sostenibile e consapevole come l'unica visione strategica valida per il futuro", si è provveduto alla rivisitazione delle previsioni urbanistiche dell'Ambito di Trasformazione n. 1.

Tale ambito, nelle previsioni del vigente PGT, aveva un'estensione territoriale pari a 79.480 mq, interamente previsti come nuovo consumo di suolo.

In sintesi, la previsione urbanistica previgente, a fronte di una possibile edificazione di un comparto residenziale per una superficie fondiaria pari a 21.229 mq, prevedeva la cessione alla Pubblica Amministrazione di un'ampia area destinata a servizi pubblici della superficie di 58.251 mq.

Preso atto delle attuali condizioni del mercato immobiliare ed in base ad un preciso indirizzo politico-amministrativo finalizzato ad invertire la tendenza di nuovo consumo di suolo già agricolo, si è provveduto ad una drastica riduzione del suolo potenzialmente consumabile riconducendo gran parte dell'Ambito alla destinazione agricola.

Preso atto dell'avvenuta realizzazione dell'importante arteria viaria prevista, si è proposto la riduzione del sedime edificabile residenziale, ridotto a 8.804 mq contro i 21.229 mq precedenti, e la riclassificazione dell'ampia area destinata a servizi pubblici quale Ambito agricolo di rispetto dell'abitato.

In questo modo, oltre ad avere ottenuto una riduzione del suolo consumabile pari a circa 70.000 mq, si è ridefinito un comparto residenziale di dimensioni ridotte finalizzato a completare, anche con riferimento alla trama viaria, il tessuto residenziale esistente.

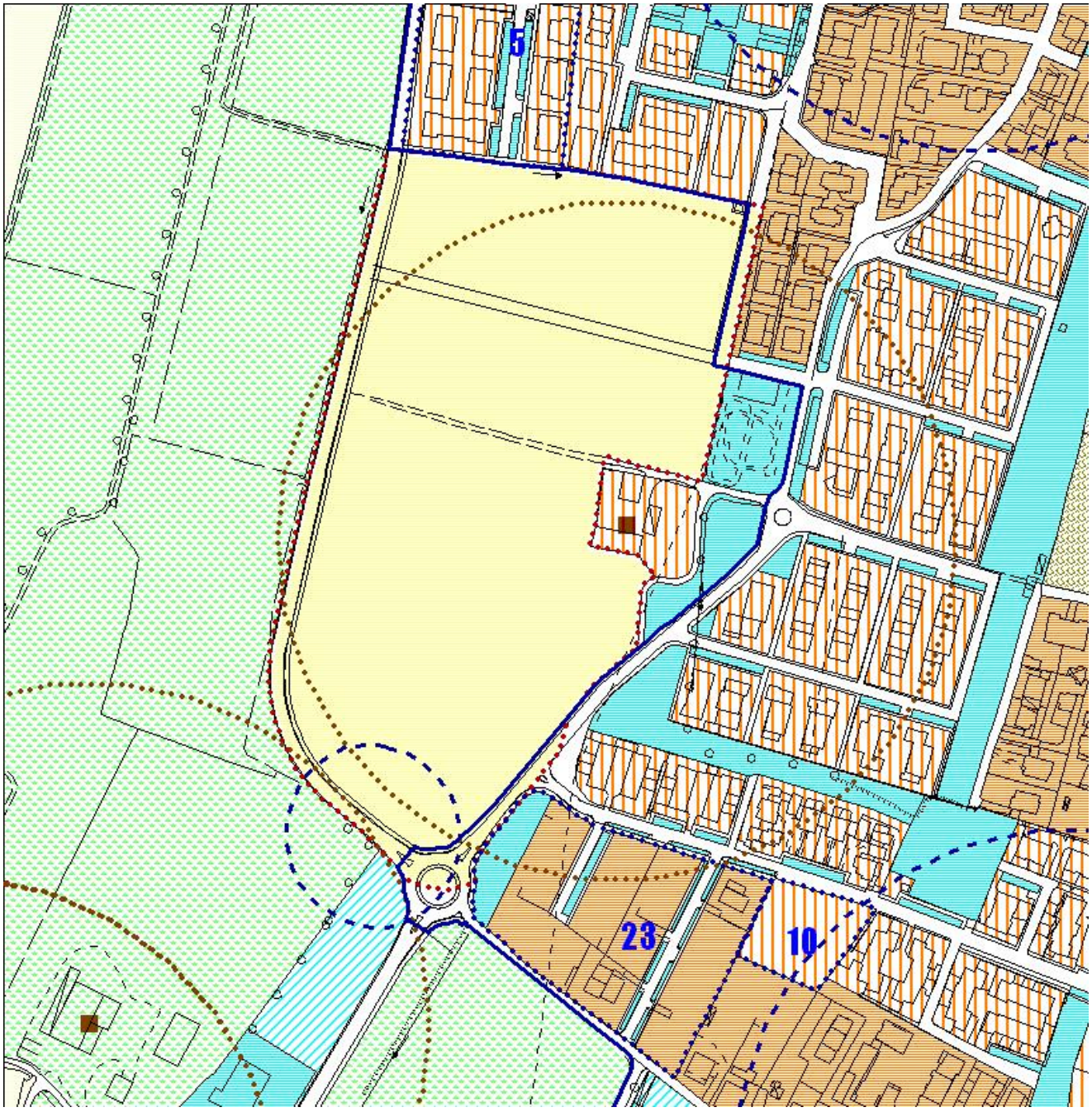
La coraggiosa e in controtendenza scelta è stata possibile anche alla luce di un attenta valutazione circa la non immeditata necessità della prevista ampia area in cessione, valutata attentamente la consistenza ed il margine di miglioramento dei servizi in essere anche in riferimento alle aree già di proprietà pubblica esistenti come analiticamente dimostrato nella relazione del Piano dei Servizi.

Le indicazioni della scheda di progetto indicano la necessità di realizzare un tratto viario, al servizio della nuova edificazione, di collegamento tra le via Garibaldi e Bocchi.

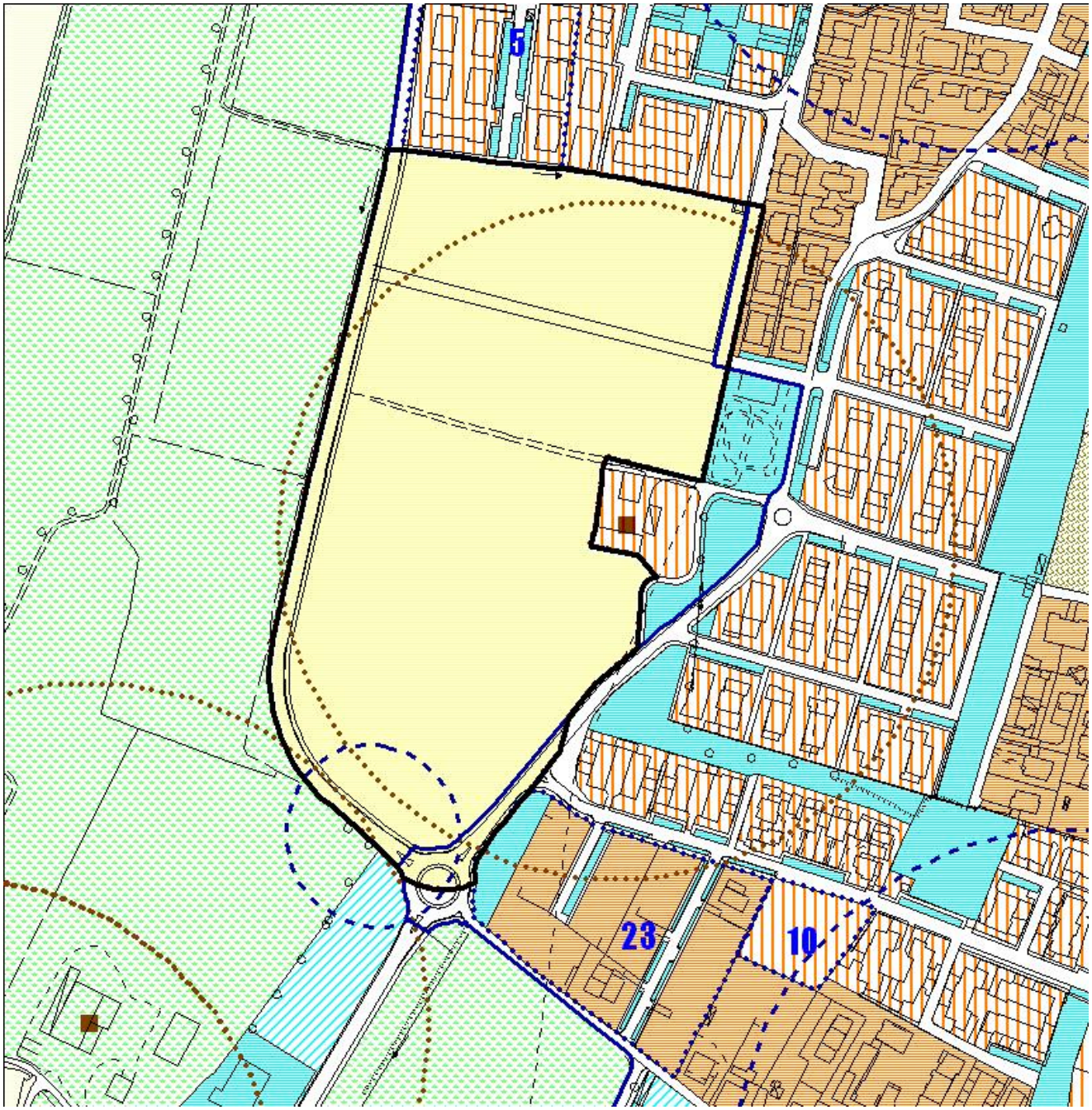
E' stata altresì introdotta una limitata modifica all'azzonamento individuando una porzione di area a verde privato a contorno dell'edificio esistente posto ad est dell'ambito.

Seguono estratti cartografici e normativi che illustrano le variazioni introdotte alla previsione vigente.

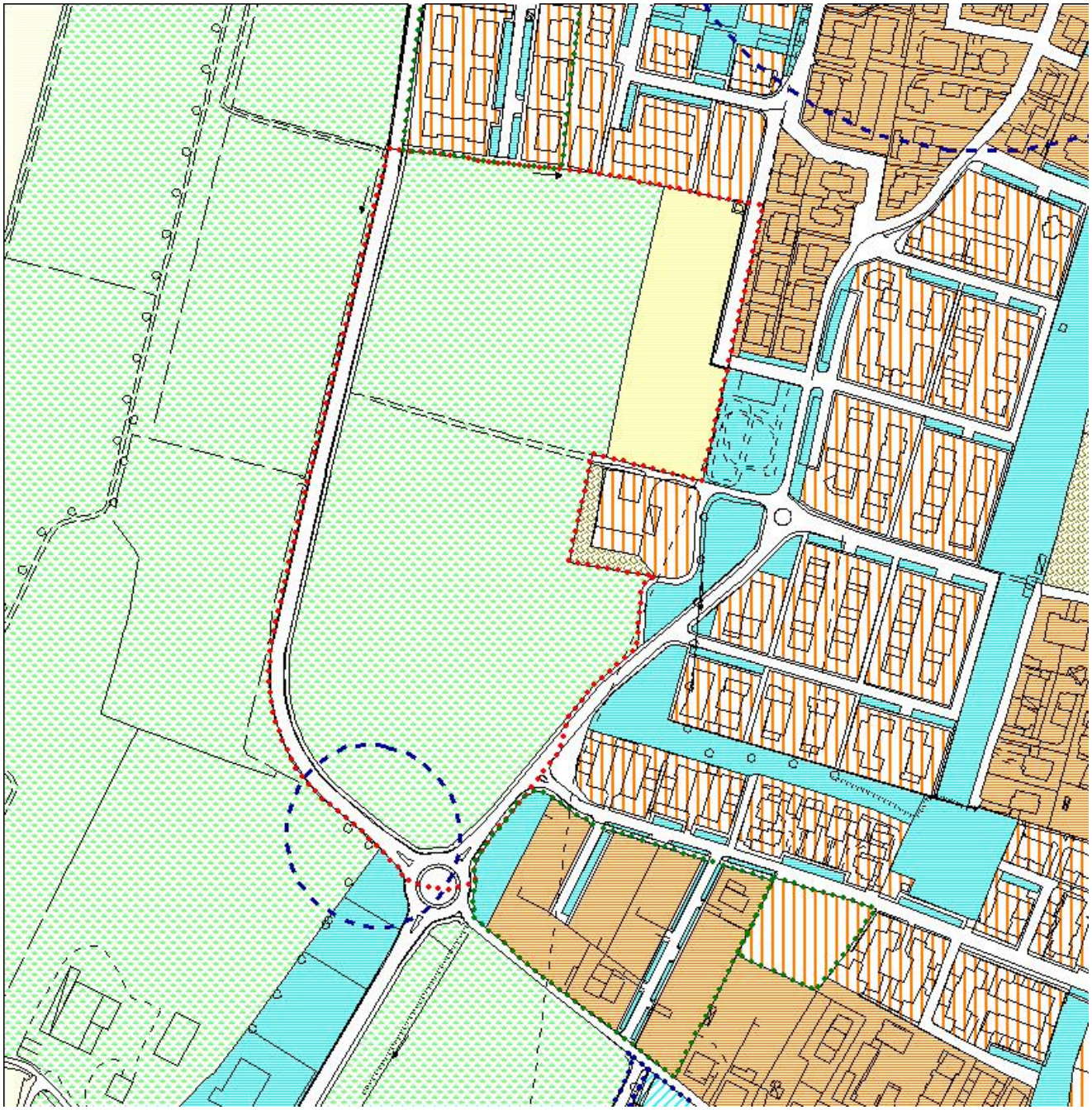
Estratti cartografici (tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



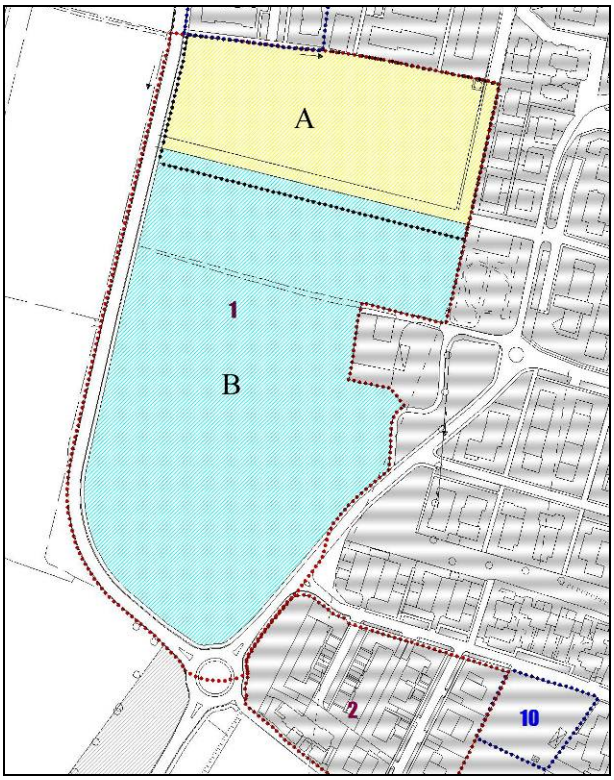
Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto Terza Variante al PGT

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione vigenti

art. 30 - Ambito di trasformazione n. 1



Legenda

- Superficie fondiaria residenziale
- Superficie fondiaria commerciale
- Superficie fondiaria produttiva
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
- Superfici destinate alla mitigazione ambientale
- Superfici destinate alla viabilità
- Viabilità interna ai comparti

Localizzazione
L'area in oggetto è localizzata ad ovest del centro abitato di Castegnato in continuità con il tessuto urbanizzato esistente.

Inquadramento urbanistico
L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente come zona agricola di salvaguardia (E1).

Classe di fattibilità geologica
classe 1: aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 5m);
zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile (nuovo pozzo in progetto).

Classe di sensibilità paesistica
classe 3 (media)

Obiettivi della trasformazione
L'obiettivo principale dell'intervento è la cessione di aree per realizzazione di una nuova viabilità di connessione ai margini dell'abitato che permetta di ridurre il traffico veicolare di attraversamento e la cessione di un ampia area per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse comunale (parco urbano e/o futuro polo scolastico). Tali aree verranno cedute da parte dei privati in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi, nell'ambito della realizzazione del subcomparto residenziale A.

Destinazioni d'uso

- Subcomparto A: residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**.
  Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita massima di mq. 600);
  - artigianato di servizio;
  - attività ricettive e pubblici esercizi;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

  Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

- subcomparto B: cessione aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per viabilità di connessione ai margini dell'abitato.

Indici urbanistici
- superficie territoriale indicativa: 79.480 mq;
- superficie del subcomparto A: 21.229 mq;
- superficie del subcomparto B: 58.251 mq;
- s.l.p. massima ammessa nel subcomparto A: 7.670 mq;
- il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria con H_{max} pari a 10,50 ml.;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico
- Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi:
  - subcomparto A: 4.065 mq di cui 1.228 mq a parcheggio (7.670 mq x 3m / 150mc/ab x 8 mq/ab) e 2.837 mq a verde attrezzato o altro (7.670 mq x 3m / 150mc/ab x 18,5 mq/ab);
  - aree minime da cedere: 2.130 mq a parcheggio piantumato lungo il prolungamento di via L. Bocchi.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

Criteri di negoziazione: dotazione aggiuntiva ai minimi previsti dal PdS (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") ai sensi del precedente art. 26
- Aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi:
  - cessione di circa 51.000 mq per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale;
  - cessione di circa 7.000 mq per viabilità di connessione ai margini dell'abitato.

Criteri di intervento
- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
  - viabilità interna del subcomparto A;
  - parcheggi e verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico per il subcomparto A;
  - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente **art. 25**.

Prescrizioni
- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione delle aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- realizzazioni edilizie:
  - subcomparto A: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.
- le opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore saranno cedute o definitivamente asservite all'uso pubblico solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione coordinate

Articolo 2.9 – Ambito di Trasformazione 1



Localizzazione
L'area in oggetto è localizzata ad ovest del centro abitato di Castegnato in continuità con il tessuto urbanizzato esistente.

Inquadramento urbanistico
L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione. Nel PRG previgente come zona agricola di salvaguardia (E1).

Classe di fattibilità geologica
classe 1: aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 5m);

zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile (nuovo pozzo in progetto).

Classe di sensibilità paesistica
classe 3 (media)

Obiettivi della trasformazione
~~L'obiettivo principale dell'intervento è la cessione di aree per realizzazione di una nuova viabilità di connessione ai margini dell'abitato che permetta di ridurre il traffico veicolare di attraversamento e la cessione di un ampia area per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse comunale (parco urbano e/o futuro polo scolastico). Tali aree verranno cedute da parte dei privati in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi, nell'ambito della realizzazione del subcomparto residenziale A.~~
Preso atto dell'avvenuta realizzazione della strada di gronda indicata dal PGT, il presente ambito si pone l'obiettivo di ridurre drasticamente il consumo di suolo già previsto dal vigente strumento urbanistico attraverso

l'individuazione di una limitata superficie fondiaria a destinazione residenziale. L'edificazione prevista, come sottolineato in forte riduzione rispetto alla previsione vigente, è finalizzata a realizzare il collegamento viario tra le vie Garibaldi e Bocchi, come da indicazione grafica della presente scheda ed a realizzare un complesso a densità edilizia medio-bassa in sintonia con l'intorno. La superficie territoriale del comparto rimane sostanzialmente invariata rispetto al PGT vigente, includendo al suo interno anche un'ampia porzione a destinazione agricola non trasformabile, al fine di garantire la dovuta perequazione d'ambito anche rispetto agli impegni già assunti dalla proprietà per la realizzazione della strada di gronda.

Destinazioni d'uso

~~- Subcomparto A: residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**.~~
~~Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:~~
~~o attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita massima di mq. 600);~~
~~o artigianato di servizio;~~
~~o attività ricettive e pubblici esercizi;~~
~~o attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).~~
~~Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.~~

~~- subcomparto B: cessione aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per viabilità di connessione ai margini dell'abitato.~~

La destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.17.
Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita massima di mq. 600);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, ad esclusione delle aree individutate come ambiti agricoli di rispetto dell'abitato per cui valgono le norme di cui al successivo art. 4.20, produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: ~~79.480~~ 78.468 mq;
~~- superficie del subcomparto A: 21.229 mq;~~
~~- superficie del subcomparto B: 58.251 mq;~~
- superficie fondiaria residenziale: 8.805 mq;
- s.l.p. massima ammessa ~~nel subcomparto A~~: ~~7.670~~ 3.666 mq;
- il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria con H_{max} pari a ~~10,50~~ 7,50 ml.;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

~~- Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi:~~
~~o subcomparto A: 4.065 mq di cui 1.228 mq a parcheggio (7.670 mq x 3m / 150mc/ab x 8 mq/ab) e 2.837 mq a verde attrezzato o altro (7.670 mq x 3m / 150mc/ab x 18,5 mq/ab);~~
~~o aree minime da cedere: 2.130 mq a parcheggio piantumato lungo il prolungamento di via L. Bocchi.~~

Come definiti dall'articolo 3.7 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.7 delle presenti NTA.

~~È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.~~

Criteri di negoziazione: dotazione aggiuntiva ai minimi previsti dal PdS (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") ai sensi del precedente art. 26

- ~~Aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi:~~
  - ~~cessione di circa 51.000 mq per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale;~~
  - ~~cessione di circa 7.000 mq per viabilità di connessione ai margini dell'abitato.~~

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di *standard di qualità aggiuntivo* così come definito dall'articolo 2.4 delle presenti norme.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
  - viabilità interna ~~del subcomparto A~~ e di collegamento tra le vie Garibaldi e Bocchi;
  - parcheggi pubblici o di uso pubblico ~~e verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico per il subcomparto A~~;
  - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

~~Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 25.~~

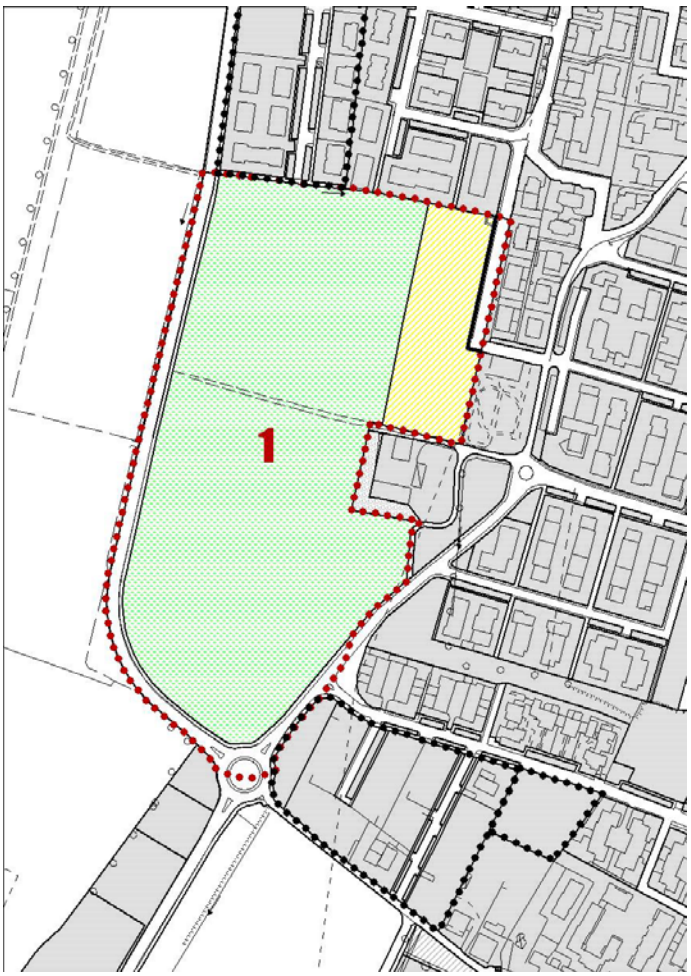
Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.3.

Prescrizioni

- stipula della convenzione urbanistica;
- ~~cessione delle aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi all'atto della stipula della convenzione urbanistica;~~
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione;
- tutela paesaggistica e realizzazione di eventuali opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale; il progetto di piano attuativo e i singoli permessi di costruire dovranno essere sottoposti al parere della competente Commissione del Paesaggio;
- ~~tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;~~
- realizzazioni edilizie: possibilità di realizzare il 100% della capacitù insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del PGT o di sua variante.
  - ~~subcomparto A: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.~~
- le opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore saranno cedute o definitivamente asservite all'uso pubblico solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione di variante

Articolo 2.9 – Ambito di Trasformazione 1





Localizzazione
L'area in oggetto è localizzata ad ovest del centro abitato di Castegnato in continuità con il tessuto urbanizzato esistente.

Inquadramento urbanistico
L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione. Nel PRG previgente come zona agricola di salvaguardia (E1).

Classe di fattibilità geologica
classe 1: aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 5m);

zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile (nuovo pozzo in progetto).

Classe di sensibilità paesistica
classe 3 (media)

Obiettivi della trasformazione
Preso atto dell'avvenuta realizzazione della strada di gronda indicata dal PGT, il presente ambito si pone l'obiettivo di ridurre drasticamente il consumo di suolo già previsto dal vigente strumento urbanistico attraverso l'individuazione di una limitata superficie fondiaria a destinazione residenziale. L'edificazione prevista, come sottolineato in forte riduzione rispetto alla previsione vigente, è finalizzata a realizzare il collegamento viario tra le vie Garibaldi e Bocchi, come da indicazione grafica della presente scheda ed a realizzare un complesso a densità

edilizia medio-bassa in sintonia con l'intorno. La superficie territoriale del comparto rimane sostanzialmente invariata rispetto al PGT vigente, includendo al suo interno anche un'ampia porzione a destinazione agricola non trasformabile, al fine di garantire la dovuta perequazione d'ambito anche rispetto agli impegni già assunti dalla proprietà per la realizzazione della strada di gronda.

Destinazioni d'uso
La destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.17.
Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita massima di mq. 600);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, ad esclusione delle aree individutate come ambiti agricoli di rispetto dell'abitato per cui valgono le norme di cui al successivo art. 4.20, produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 78.468 mq;
- superficie fondiaria residenziale: 8.805 mq;
- s.l.p. massima ammessa: 3.666 mq;
- il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria con H_{max} pari a 7,50 ml.;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
    - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
    - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
    - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico
Come definiti dall'articolo 3.7 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.7 delle presenti NTA.

Criteri di negoziazione: dotazione aggiuntiva ai minimi previsti dal PdS (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") ai sensi del precedente art. 26
Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di *standard di qualità aggiuntivo* così come definito dall'articolo 2.4 delle presenti norme.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
    - viabilità interna e di collegamento tra le vie Garibaldi e Bocchi;
    - parcheggi pubblici o di uso pubblico;
    - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa
Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.3.

Prescrizioni

- stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione;

- tutela paesaggistica e realizzazione di eventuali opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale; il progetto di piano attuativo e i singoli permessi di costruire dovranno essere sottoposti al parere della competente Commissione del Paesaggio;
- realizzazioni edilizie: possibilità di realizzare il 100% della capacitù insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del PGT o di sua variante.
- le opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore saranno cedute o definitivamente asservite all'uso pubblico solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse

Modifiche al dimensionamento di piano

- 4.004,00 mq di slp a destinazione residenziale (80,08 abitanti teorici)

Modifiche al consumo di suolo

- 70.676,00 mq di suolo urbanizzabile ricondotti alla destinazione agricola

Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Riduzione del fabbisogno di SP al servizio della residenza pari a: 4.004,00/50*26,50= 2.122,12 mq

Riduzione dei servizi pubblici individuati pari a 58.251 mq.

4.6 Politica/azione 5: adeguamento della previsione dell'Ambito di Trasformazione 3

Come visto per le modifiche all'Ambito di Trasformazione 1, anche in questo caso a seguito del contributo dei cittadini e degli operatori economici dopo l'avviso di avvio del procedimento della presente variante, le modifiche al presente Ambito di Trasformazione rispondono all'obiettivo prioritario posto dall'Amministrazione Comunale "Ridurre il consumo di suolo già previsto dal vigente strumento urbanistico considerando la crescita sostenibile e consapevole come l'unica visione strategica valida per il futuro.

Nelle previsioni del vigente PGT, l'Ambito di Trasformazione 3 aveva un'estensione territoriale di 36.340 mq, suddivisa in quattro subcomparti.

Il subcomparto A aveva una destinazione residenziale, con la possibilità di realizzare 4.500 mq di slp.

I subcomparti B, C e D avevano destinazione a servizi pubblici. Nello specificio il subcomparto B era destinato al futuro ampliamento della zona sportiva e prevedeva al suo interno la realizzazione di un nuovo tratto viario di collegamento con il nucleo storico posto a ovest. Nel subcomparto C era prevista la realizzazione di opere per il futuro potenziamento della stazione ferroviaria, mentre il subcomparto D era interessato da una pista ciclabile di progetto.

L'Amministrazione Comunale, preso atto dell'avvenuta realizzazione della pista ciclabile già prevista nel subcomparto D e delle mutate esigenze amministrative relative alla realizzazione di nuovi servizi pubblici, come analiticamente dimostrato nella relazione del Piano dei Servizi, tenuto conto altresì dell'impraticabilità immediata della previsione di potenziamento della stazione ferroviaria e dell'acquisizione di un'ampia porzione di area per un futuro ampliamento del centro sportivo esistente in via Lunga che ha reso non più strategica l'acquisizione del subcomparto B (e conseguemente della citata nuova strada di collegamento), ha quindi deciso di concentrare le scelte pianificatorie nell'ottica del citato obiettivo di riduzione del consumo di suolo.

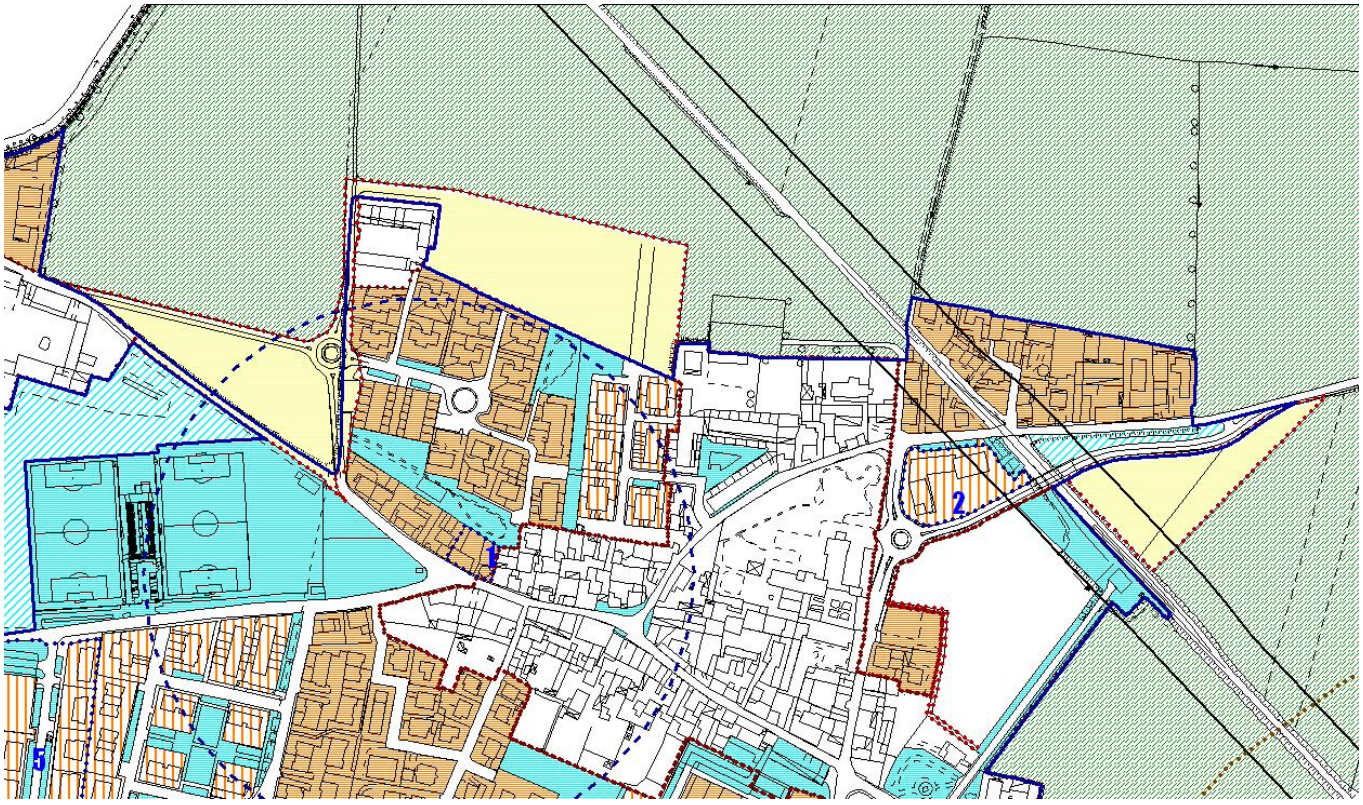
La nuova previsione, che prevede una riduzione delle previsioni di nuovo consumo di suolo del PGT vigente pari a 20.445 mq, mantiene sostanzialmente invariata l'individuazione del comparto edificatorio a destinazione residenziale, riconducendo nel contempo alla destinazione agricola i subcomparti B e C ritenuti non più strategici.

La previsione urbanistica novellata prevede appunto la realizzazione di un comparto residenziale con una slp ammessa pari a 4.000 mq, quindi in riduzione rispetto alla situazione previgente, a completamento e consolidamento del bordo nord dell'abitato di Castegnato.

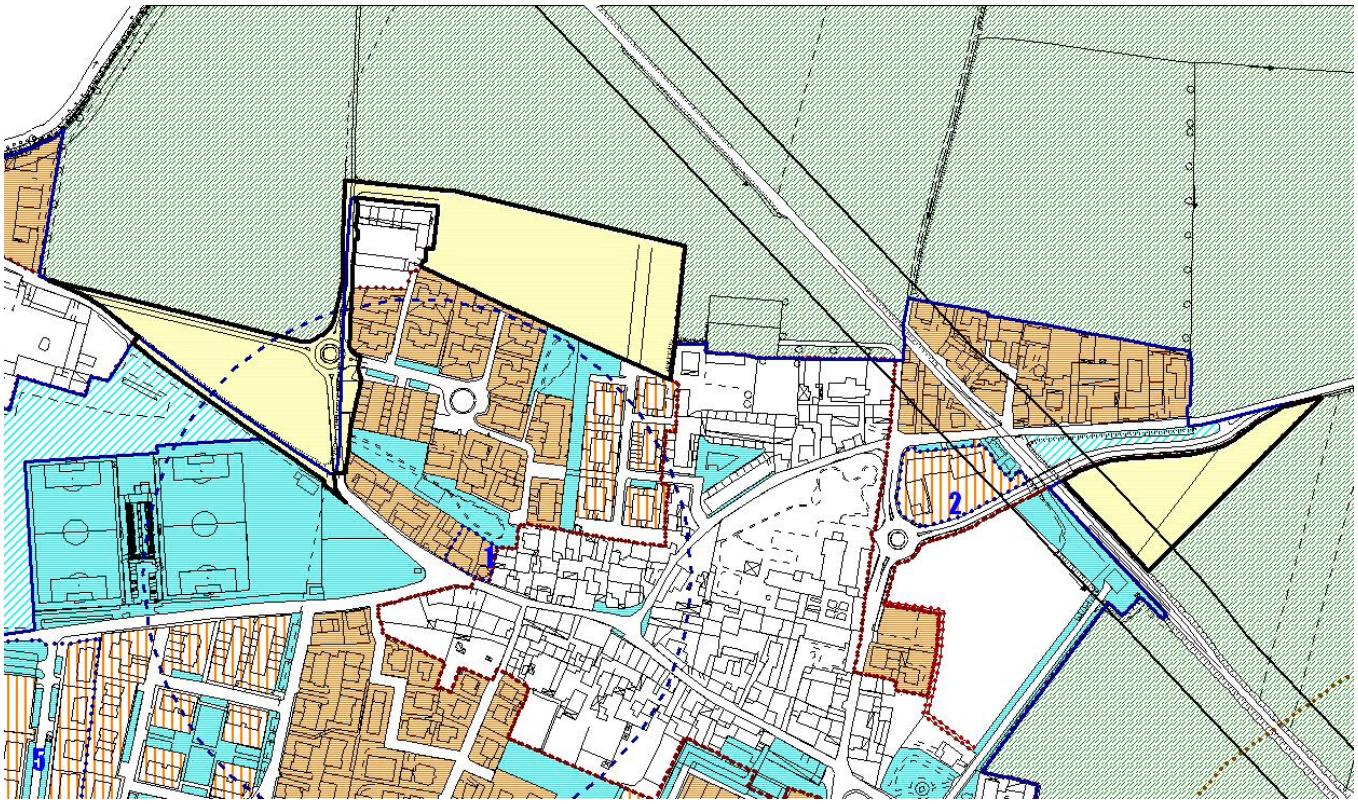
La scheda di progetto prevede altresì la realizzazione di una strada di accesso al nuovo insediamento posta a nord dello stesso, la riqualificazione del tratto iniziale di via Paradello ed il collegamento con la via Solferino.

Seguono estratti cartografici e normativi che illustrano le variazioni introdotte alla previsione vigente.

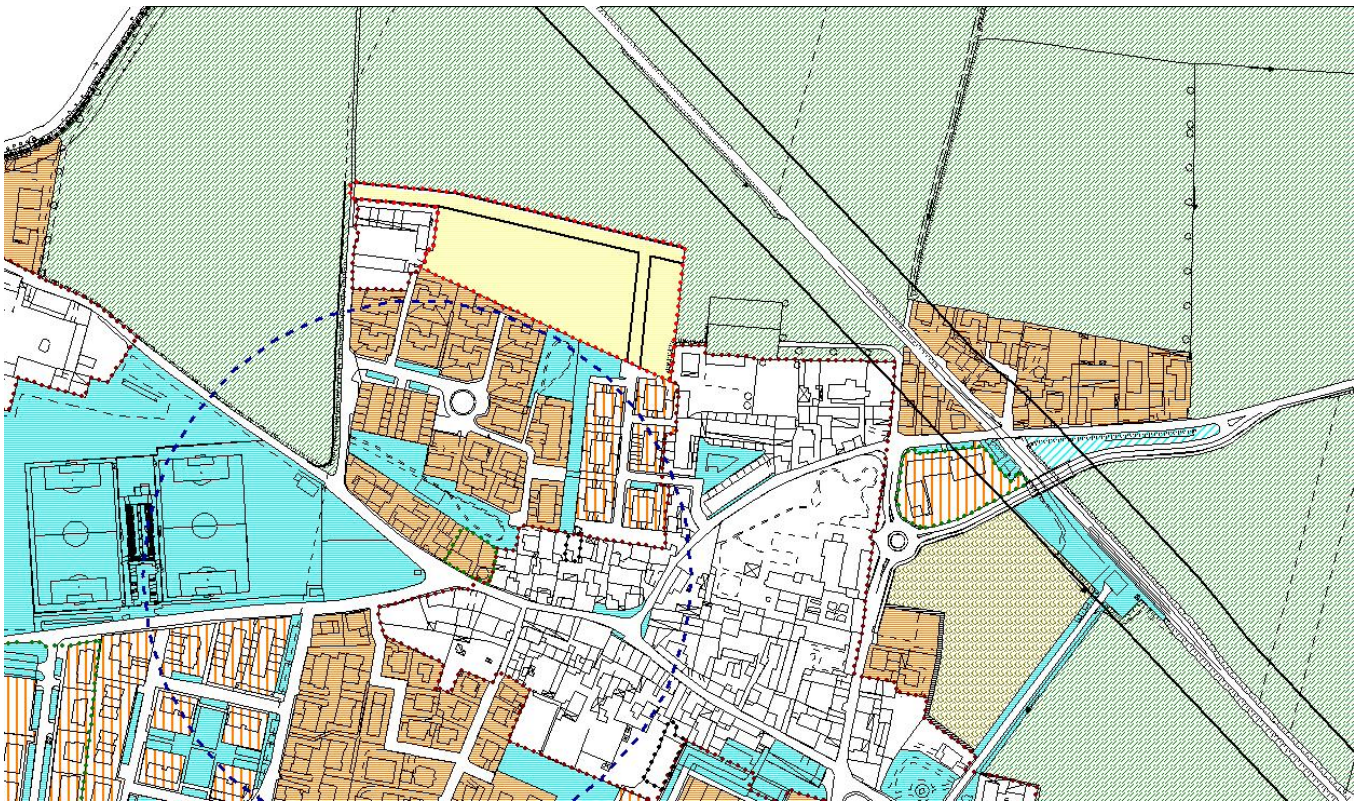
Estratti cartografici (tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



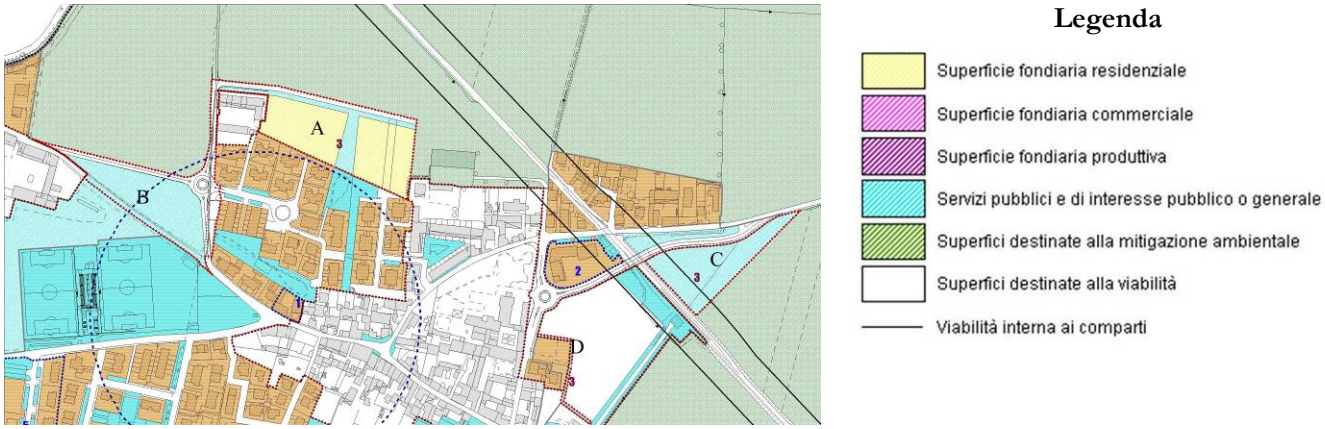
Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto Terza Variante al PGT

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione vigenti

art. 32 - Ambito di trasformazione n. 3



Localizzazione
L'ambito di trasformazione n.3, in continuità con il tessuto urbano consolidato, si trova a nord del centro abitato ed è suddiviso nei subcomparti A, B, C e D.

Inquadramento urbanistico
L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente come area agricola di salvaguardia (E1).

Classe di fattibilità geologica
Subcomparto **A**: classe 2b – area caratterizzata da coltri superficiali di natura limosa argillosa con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti, localmente di potenza metrica (4-6 m).

Subcomparto **B**: classe 1 - aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 5m).

Subcomparto **C**: classe 2b – area caratterizzata da coltri superficiali di natura limosa argillosa con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti, localmente di potenza metrica (4-6 m).

Subcomparto **D**: classe 2b – area caratterizzata da coltri superficiali di natura limosa argillosa con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti, localmente di potenza metrica (4-6 m).

Classe di sensibilità paesistica
classe 4 (alta)

Obiettivi della trasformazione
L'obiettivo principale dell'intervento è il reperimento di nuove aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse comunale (futuro ampliamento area sportiva) e sovracomunale (parcheggio di interscambio con la stazione ferroviaria, nodo del sistema di metropolitana provinciale). Tali aree verranno cedute, in sede di convenzione urbanistica, da parte dei privati come aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi nell'ambito della realizzazione di un subcomparto residenziale.

Destinazioni d'uso
- Subcomparto **A**: residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**;
  Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita massima di mq. 600);
  - artigianato di servizio;
  - attività ricettive e pubblici esercizi;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

- subcomparto **B**: cessione aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per viabilità di piano;
- subcomparto **C**: cessione di area per futuro potenziamento della stazione ferroviaria (parcheggio di interscambio e attività di servizio);
- subcomparto **D**: cessione di aree per futura realizzazione di pista ciclabile.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale totale: 36.340 mq;
- superficie territoriale subcomparto **A**: 16.300 mq di cui 11.170 mq con destinazione d'uso residenziale e 2.120 mq a standard;
- superficie territoriale subcomparto **B**: 12.060 mq;
- superficie territoriale subcomparto **C**: 7.500 mq per servizi pubblici (parcheggio di interscambio e attività di servizio);
- superficie territoriale subcomparto **D**: 480 mq;
- s.l.p. massima ammessa nel subcomparto **A**: 4.500 mq;
- il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria con H_{max} variabile da 6,00 ml a 7,80 ml. Potranno essere previsti singoli o limitati corpi di fabbrica emergenti, che comunque non dovranno superare i 9 ml di altezza. Non è ammesso il recupero di sottotetti ai sensi dell'art.65 della l.r.12/05;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

- Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi per il subcomparto A:
  - 2.385 mq di cui 720 mq a parcheggio (4.500 mq x 3m / 150mc/ab x 8 mq/ab) e 1.665 mq a verde attrezzato o altro (4.500 mq x 3m / 150mc/ab x 18,5 mq/ab);
- area minime da cedere internamente al subcomparto **A**: 2.385 mq. a verde attrezzato e parcheggio piantumato interni all'ambito.

E' ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art.46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005.

Criteri di negoziazione: dotazione aggiuntiva ai minimi previsti dal PdS (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") ai sensi del precedente art. 26

- Aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi:
  - cessione di 11.059 mq per servizi pubblici e di interesse pubblico (8.532 mq) e viabilità (subcomparto B);
  - cessione di 7.500 mq per futuro parcheggio di interscambio in prossimità della stazione ferroviaria;
  - cessione di 482 mq per futura pista ciclabile di connessione con via Roma.
- finanziamento mediante contributo diretto o realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi collettivi o delle attrezzature di interesse pubblico anche esterne alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale per un importo che sarà stabilito in sede di piano attuativo secondo i criteri di negoziazione contenuti nel DdP e nel PdS. Nel caso di realizzazione diretta di opere o attrezzature è fatta salva l'applicazione della vigente normativa in materia di appalti pubblici.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
  - nuova viabilità interna per il subcomparto **A**;
  - riqualificazione viabilità esistente (via Paradello);
  - parcheggi pubblici o ad uso pubblico per il subcomparto **A**;
  - verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico per il subcomparto **A**;

  - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente **art. 25.**

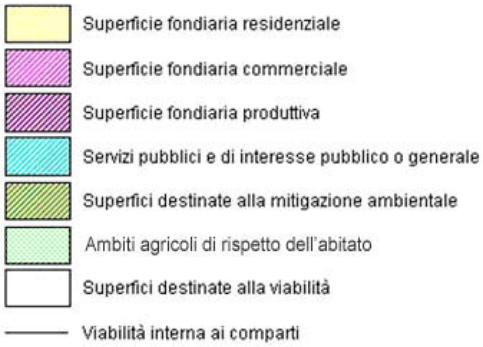
Prescrizioni
- Stipula della convenzione urbanistica;
- cessione aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi, e determinazione del contributo o della realizzazione di opere con relativo importo all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione;
- tutela paesaggistica e realizzazione di eventuali opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale; il progetto di piano attuativo e i singoli permessi di costruire dovranno essere sottoposti al parere della competente Commissione del Paesaggio;
- realizzazioni edilizie:
  - subcomparto **A**: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.
- le opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore saranno cedute o definitivamente asservite all'uso pubblico solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione coordinate

Articolo 2.10 – Ambito di Trasformazione 3



Legenda



Localizzazione
L'ambito di trasformazione n.3, in continuità con il tessuto urbano consolidato, si trova a nord del centro abitato ~~ed è suddiviso nei subcomparti A, B, C e D.~~

Inquadramento urbanistico
L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente come area agricola di salvaguardia (E1).

Classe di fattibilità geologica
Classe 2b – area caratterizzata da coltri superficiali di natura limosa argillosa con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti, localmente di potenza metrica (4-6 m).
~~Subcomparto **A**: classe 2b – area caratterizzata da coltri superficiali di natura limosa argillosa con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti, localmente di potenza metrica (4-6 m).~~

~~Subcomparto **B**: classe 1 - aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 5m).~~
~~Subcomparto **C**: classe 2b – area caratterizzata da coltri superficiali di natura limosa argillosa con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti, localmente di potenza metrica (4-6 m).~~
~~Subcomparto **D**: classe 2b – area caratterizzata da coltri superficiali di natura limosa argillosa con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti, localmente di potenza metrica (4-6 m).~~

Classe di sensibilità paesistica
classe 4 (alta)

Obiettivi della trasformazione
~~L'obiettivo principale dell'intervento è il reperimento di nuove aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse comunale (futuro ampliamento area sportiva) e sovracomunale (parcheggio di interscambio con la stazione ferroviaria, nodo del sistema di metropolitana provinciale). Tali aree verranno cedute, in sede di convenzione urbanistica, da parte dei privati come aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi nell'ambito della realizzazione di un subcomparto residenziale.~~
Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di riqualificare e consolidare il bordo della parte nord del tessuto urbanizzato di Castegnato tramite la realizzazione di edifici a destinazione residenziale a densità medio-bassa.
Con la previsione del presente ambito si ottiene inoltre la realizzazione di un collegamento stradale con la via Solferino e la sistemazione del tratto iniziale della via Paradello, come da indicazioni grafiche della presente scheda.

Destinazioni d'uso
~~- Subcomparto **A**: residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**;~~
~~Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:~~
~~o attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita massima di mq. 600);~~
~~o artigianato di servizio;~~
~~o attività ricettive e pubblici esercizi;~~
~~o attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).~~
~~Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.~~
~~- subcomparto **B**: cessione aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per viabilità di piano;~~
~~- subcomparto **C**: cessione di area per futuro potenziamento della stazione ferroviaria (parcheggio di interscambio e attività di servizio);~~
~~- subcomparto **D**: cessione di aree per futura realizzazione di pista ciclabile.~~
La destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.17.
Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita massima di mq. 600);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici
- Superficie territoriale totale: ~~36.340~~ 15.415 mq;
~~- superficie territoriale subcomparto **A**: 16.300 mq di cui 11.170 mq con destinazione d'uso residenziale e 2.120 mq a standard;~~
~~- superficie territoriale subcomparto **B**: 12.060 mq;~~
~~- superficie territoriale subcomparto **C**: 7.500 mq per servizi pubblici (parcheggio di interscambio e attività di servizio);~~
~~- superficie territoriale subcomparto **D**: 480 mq;~~
- s.l.p. massima ammessa ~~nel subcomparto **A**~~: ~~4.500~~ 4.000 mq;

- il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria con H_{max} ~~variabile da 6,00 ml a 7,80~~ 7,50 ml. ~~Potranno essere previsti singoli o limitati corpi di fabbrica emergenti, che comunque non dovranno superare i 9 ml di altezza. Non è ammesso il recupero di sottotetti ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/05;~~
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

~~- Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi per il subcomparto A:~~
~~o 2.385 mq di cui 720 mq a parcheggio (4.500 mq x 3m / 150mc/ab x 8 mq/ab) e 1.665 mq a verde attrezzato o altro (4.500 mq x 3m / 150mc/ab x 18,5 mq/ab);~~
~~- area minime da cedere internamente al subcomparto **A**: 2.385 mq. a verde attrezzato e parcheggio piantumato interni all'ambito.~~

Come definiti dall'articolo 3.7 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.7 delle presenti NTA.
~~E' ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art.46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005.~~

Criteri di negoziazione: dotazione aggiuntiva ai minimi previsti dal PdS (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") ai sensi del precedente art. 26

~~- Aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi:~~
~~o cessione di 11.059 mq per servizi pubblici e di interesse pubblico (8.532 mq) e viabilità (subcomparto B);~~
~~o cessione di 7.500 mq per futuro parcheggio di interscambio in prossimità della stazione ferroviaria;~~
~~o cessione di 482 mq per futura pista ciclabile di connessione con via Roma.~~
~~- finanziamento mediante contributo diretto o realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi collettivi o delle attrezzature di interesse pubblico anche esterne alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale per un importo che sarà stabilito in sede di piano attuativo secondo i criteri di negoziazione contenuti nel DdP e nel PdS. Nel caso di realizzazione diretta di opere o attrezzature è fatta salva l'applicazione della vigente normativa in materia di appalti pubblici.~~

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di *standard di qualità aggiuntivo* così come definito dall'articolo 2.4 delle presenti norme.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
  - nuova viabilità interna ~~per il subcomparto **A**~~;
  - riqualificazione viabilità esistente (via Paradello);
  - parcheggi pubblici o ad uso pubblico ~~per il subcomparto **A**~~;
  - ~~verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico per il subcomparto **A**;~~
  - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

~~Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente **art. 25.**~~
Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.3.

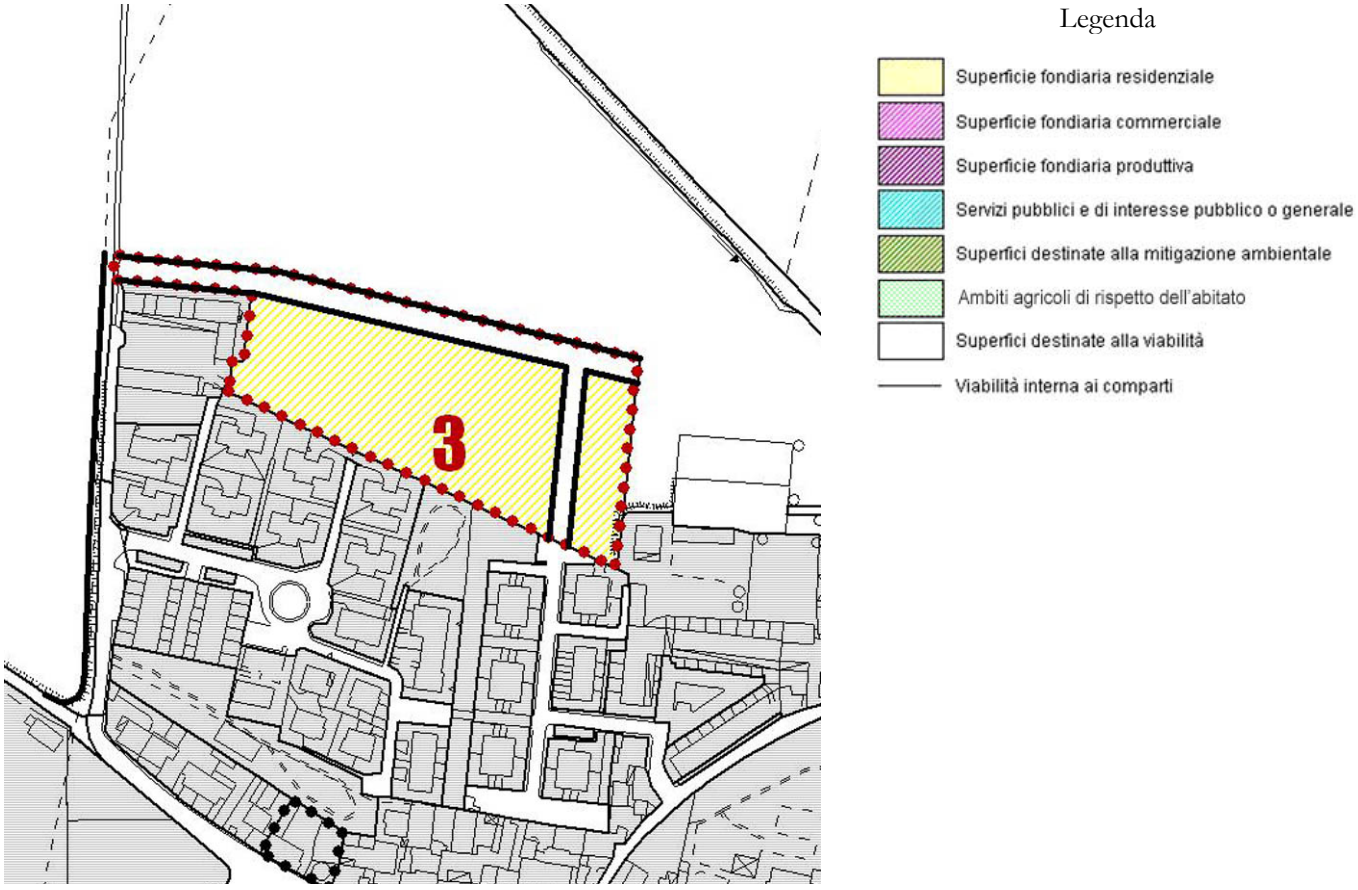
Prescrizioni

- Stipula della convenzione urbanistica;

- ~~cessione aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi, e determinazione del contributo o della realizzazione di opere con relativo importo all'atto della stipula della convenzione urbanistica;~~
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione;
- tutela paesaggistica e realizzazione di eventuali opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale; il progetto di piano attuativo e i singoli permessi di costruire dovranno essere sottoposti al parere della competente Commissione del Paesaggio;
- realizzazioni edilizie: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.
  - ~~O subcomparto **A**: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.~~
- le opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore saranno cedute o definitivamente asservite all'uso pubblico solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione di variante

Articolo 2.10 – Ambito di Trasformazione 3



Localizzazione
L'ambito di trasformazione n.3, in continuità con il tessuto urbano consolidato, si trova a nord del centro abitato.

Inquadramento urbanistico
L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente come area agricola di salvaguardia (E1).

Classe di fattibilità geologica
Classe 2b – area caratterizzata da coltri superficiali di natura limosa argillosa con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti, localmente di potenza metrica (4-6 m).

Classe di sensibilità paesistica
classe 4 (alta)

Obiettivi della trasformazione
Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di riqualificare e consolidare il bordo della parte nord del tessuto urbanizzato di Castegnato tramite la realizzazione di edifici a destinazione residenziale a densità medio-bassa.
Con la previsione del presente ambito si ottiene inoltre la realizzazione di un collegamento stradale con la via Solferino e la sistemazione del tratto iniziale della via Paradello, come da indicazioni grafiche della presente scheda.

Destinazioni d'uso
La destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.17.
Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita massima di mq. 600);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale totale: 15.415 mq;
- s.l.p. massima ammessa: 4.000 mq;
- il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria con H_{max} 7,50 ml;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
    - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
    - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
    - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico
Come definiti dall'articolo 3.7 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.7 delle presenti NTA.

Criteri di negoziazione: dotazione aggiuntiva ai minimi previsti dal PdS (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") ai sensi del precedente art. 26
Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di *standard di qualità aggiuntivo* così come definito dall'articolo 2.4 delle presenti norme.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
    - nuova viabilità interna;
    - riqualificazione viabilità esistente (via Paradello);
    - parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
    - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa
Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.3.

Prescrizioni

- Stipula della convenzione urbanistica;

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione;
- tutela paesaggistica e realizzazione di eventuali opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale; il progetto di piano attuativo e i singoli permessi di costruire dovranno essere sottoposti al parere della competente Commissione del Paesaggio;
- realizzazioni edilizie: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.
- le opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore saranno cedute o definitivamente asservite all'uso pubblico solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse.

Modifiche al dimensionamento di piano

- 500,00 mq di slp a destinazione residenziale (10,00 abitanti teorici)

Modifiche al consumo di suolo

- 20.445,00 mq di suolo urbanizzabile ricondotti alla destinazione agricola

Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Riduzione del fabbisogno di SP al servizio della residenza pari a: 500/50*26,50= 265,00 mq

Riduzione dei servizi pubblici individuati pari a 19.560,00 mq.

4.7 Politica/azione 6: revisione delle previsioni urbanistiche del Comparto 2 (già Comparto 12)

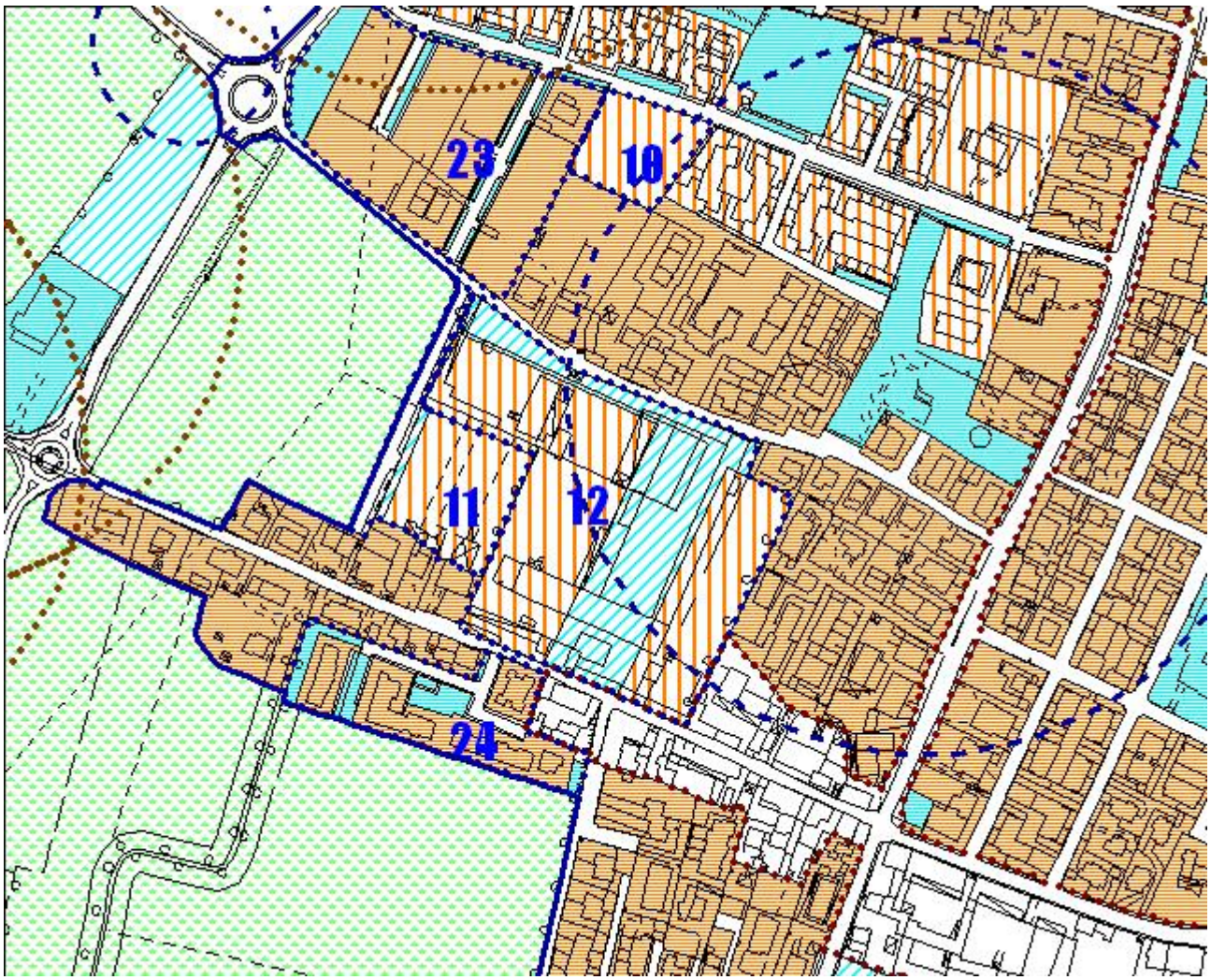
A seguito del contributo della proprietà a seguito di avviso di avvio del procedimento della presente variante, la presente azione di variante è finalizzata a revisionare le previsioni urbanistiche del comparto soggetto a normativa particolareggiata del Piano delle Regole già individuato con il numero 12.

La modifica introdotta si sostanzia in una consistente riduzione del peso insediativo della previsione, con una riduzione della slp residenziale ammessa pari a 7.133 mq (da 17.133 a 10.000 mq).

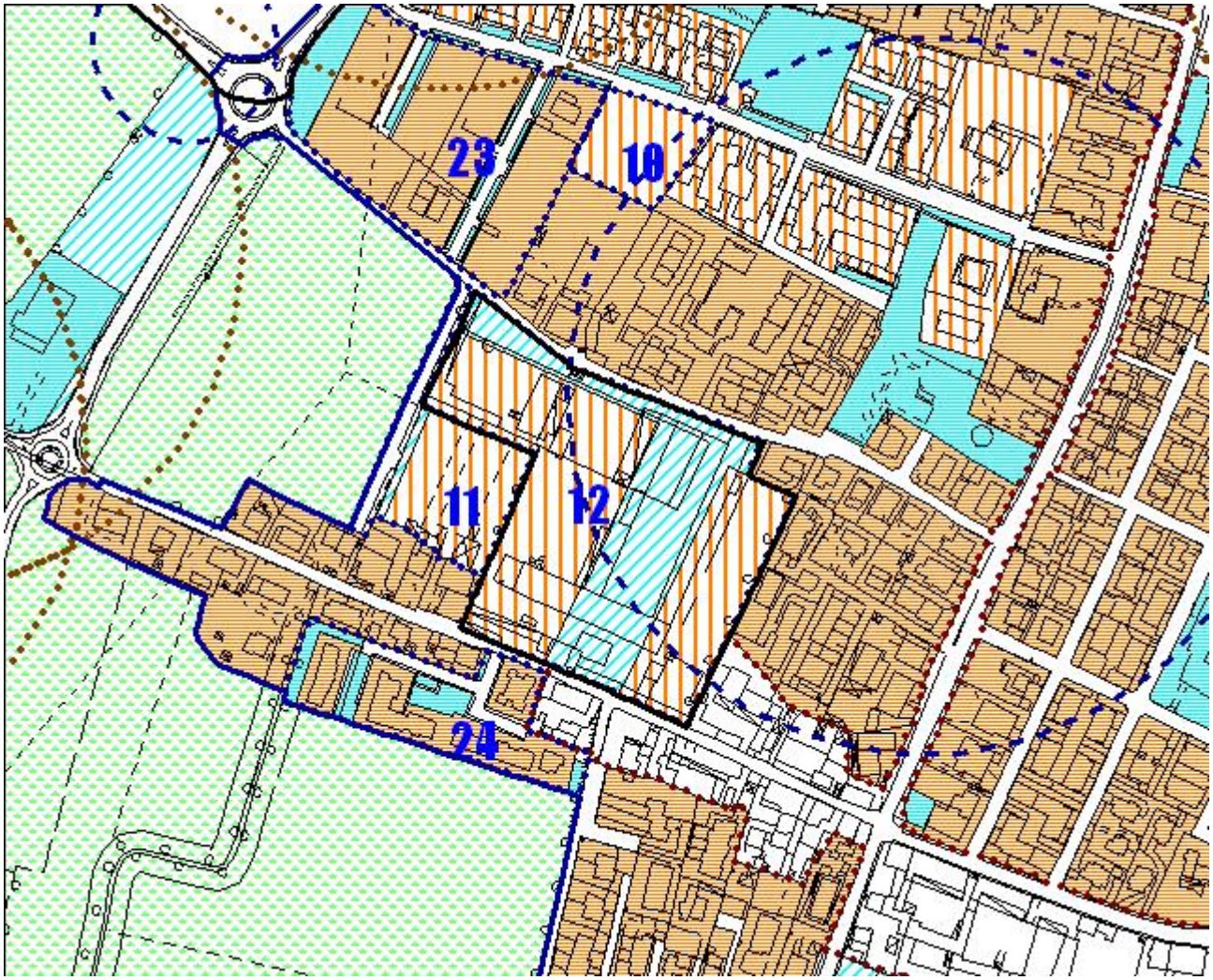
Mantenendo invariate le finalità pianificatorie della previsione del PGT vigente, realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico lungo la via Lazzaretto e creazione di una connessione pubblica tra la stessa via e la via Molino, si è ridefinito il disegno urbanistico previsto dal Piano delle Regole alla luce della riduzione, sopra citata, della capacità insediativa.

Seguono estratti cartografici e normativi che illustrano la variazione introdotta alla previsione del vigente Piano delle Regole.

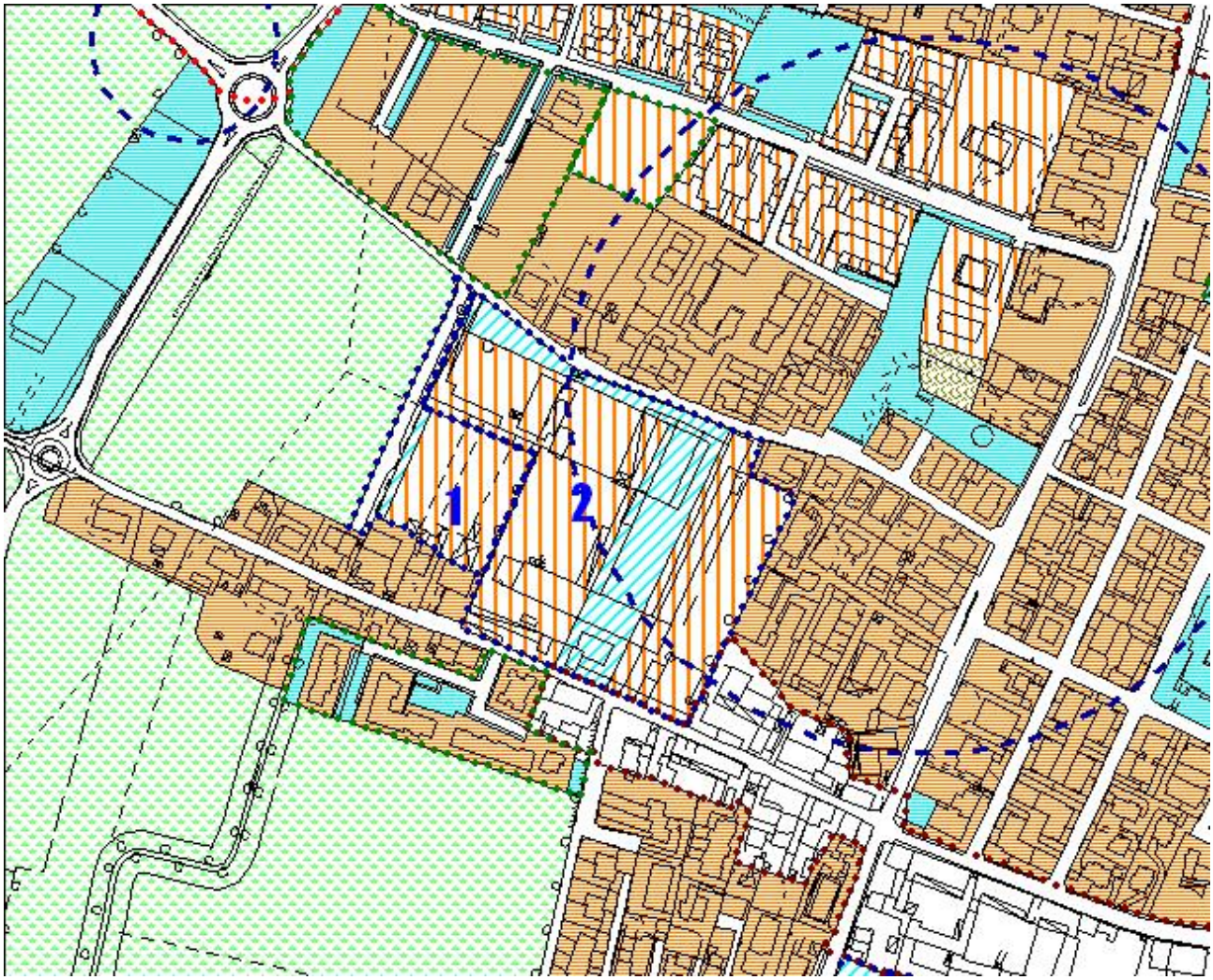
Estratti cartografici (tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto Terza Variante al PGT

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione vigenti

- **Comparto n. 12 – "FONDERIE FRATELLI GERVASONI S.p.A."**
  Descrizione: tale comparto prevede la riconversione dell'attività produttiva esistente in un intervento prevalentemente residenziale.

  Modalità di attuazione:
  - piano attuativo convenzionato, in assenza, per gli edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente **art. 8**;
  - **St** = 25.700 mq., salvo esatta misurazione topografica;
  - capacità insediativa predeterminata: 17.133 mq di Slp.
  - $\mathbf{H_{max}}$ = pari a 12,00 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria
  - **Df**: pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
  - **Dc**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
  - **Ds**:
    - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
    - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
    - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

    È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
  - **Vp**: 30%.
  - destinazioni d'uso ammesse: vedasi il precedente **art. 63**, comma 2.
  - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi: 9.080 mq. di cui 2.741 mq. per parcheggi pubblici o d'uso pubblico e 6.339 mq. per verde attrezzato pubblico, così come graficamente riportato nelle tavole del PdR e PdS. Non è ammessa la monetizzazione.
  - Per le attività di servizio si dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi pertinenziali per una superficie pari al 50% di quella lorda di pavimento destinata a tali attività.
  - Realizzazione, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e viabilità.
  - Norme particolari: l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo tratto stradale per il collegamento di via Molino con via Lazzaretto e la riqualificazione dei tratti stradali delle stesse vie, Molino e Lazzaretto, a confine coi lati sud e nord del comparto. Nelle aree a parcheggio concentrato le superfici destinate alla sosta dovranno essere sistemate a verde permeabile e andranno adeguatamente dotate di alberature.

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione coordinate

- **Comparto n. ~~12~~ 2 – "FONDERIE FRATELLI GERVASONI S.p.A."**
  Descrizione: tale comparto prevede la riconversione dell'attività produttiva esistente in un intervento prevalentemente residenziale.
  Modalità di attuazione:
  - piano attuativo convenzionato, in assenza, per gli edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8;
  - **St** = 25.700 mq., salvo esatta misurazione topografica;
  - capacità insediativa predeterminata: ~~17.133~~ 10.000 mq di Slp.
  - **H_{max}** = pari a 12,00 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria
  - **Df**: pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
  - **Dc**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
  - **Ds**:
    - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
    - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
    - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

    È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
  - **Vp**: 30%.
  - destinazioni d'uso ammesse: vedasi il precedente art. 4.11, comma 2.
  - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi: secondo le indicazioni del precedente art. 3.7 ~~9.080 mq. di cui 2.741 mq. per parcheggi pubblici o d'uso pubblico e 6.339 mq. per verde attrezzato pubblico, così come graficamente riportato nelle tavole del PdR e PdS. Non è ammessa la monetizzazione~~. Le indicazioni grafiche del Pdr sono da intendersi vincolanti per quanto riguarda l'aspetto prestazionale e distributivo, area a parcheggi lungo la via Lazzaretto e verde di connessione tra la via Lazzaretto e la via Molino, ma non per l'esatta ubicazione delle aree in cessione che potrà essere meglio specificata in fase di pianificazione attuativa.
  - Per le attività di servizio si dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi pertinenziali per una superficie pari al 50% di quella lorda di pavimento destinata a tali attività.
  - Realizzazione, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e viabilità.
  - Norme particolari: l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo tratto stradale per il collegamento di via Molino con via Lazzaretto e la riqualificazione dei tratti stradali delle stesse vie, Molino e Lazzaretto, a confine coi lati sud e nord del comparto. Nelle aree a parcheggio concentrato le superfici destinate alla sosta dovranno essere sistemate a verde permeabile e andranno adeguatamente dotate di alberature.

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione di variante

- **Comparto n. 2 – "FONDERIE FRATELLI GERVASONI S.p.A."**
  Descrizione: tale comparto prevede la riconversione dell'attività produttiva esistente in un intervento prevalentemente residenziale.
  Modalità di attuazione:
  - piano attuativo convenzionato, in assenza, per gli edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8;
  - **St** = 25.700 mq., salvo esatta misurazione topografica;
  - capacità insediativa predeterminata: 10.000 mq di Slp.
  - $\mathbf{H_{max}}$ = pari a 12,00 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria
  - **Df**: pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
  - **Dc**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
  - **Ds**:
    - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
    - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
    - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

    È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
  - **Vp**: 30%.
  - destinazioni d'uso ammesse: vedasi il precedente art. 4.11, comma 2.
  - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi: secondo le indicazioni del precedente art. 3.7. Le indicazioni grafiche del Pdr sono da intendersi vincolanti per quanto riguarda l'aspetto prestazionale e distributivo, area a parcheggi lungo la via Lazzaretto e verde di connessione tra la via Lazzaretto e la via Molino, ma non per l'esatta ubicazione delle aree in cessione che potrà essere meglio specificata in fase di pianificazione attuativa.
  - Per le attività di servizio si dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi pertinenziali per una superficie pari al 50% di quella lorda di pavimento destinata a tali attività.
  - Realizzazione, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e viabilità.
  - Norme particolari: l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo tratto stradale per il collegamento di via Molino con via Lazzaretto e la riqualificazione dei tratti stradali delle stesse vie, Molino e Lazzaretto, a confine coi lati sud e nord del comparto. Nelle aree a parcheggio concentrato le superfici destinate alla sosta dovranno essere sistemate a verde permeabile e andranno adeguatamente dotate di alberature.

Modifiche al dimensionamento di piano

- 7.133,00 mq di slp a destinazione residenziale (142,66 abitanti teorici)

Modifiche al consumo di suolo

Nessuna modifica

Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Riduzione del fabbisogno di SP al servizio della residenza pari a: 7.133/50*26,50=3.780,49 mq

4.8 Politica/azione 7: revisione delle previsioni urbanistiche dei Comparti 4 e 5 (già Comparto 15)

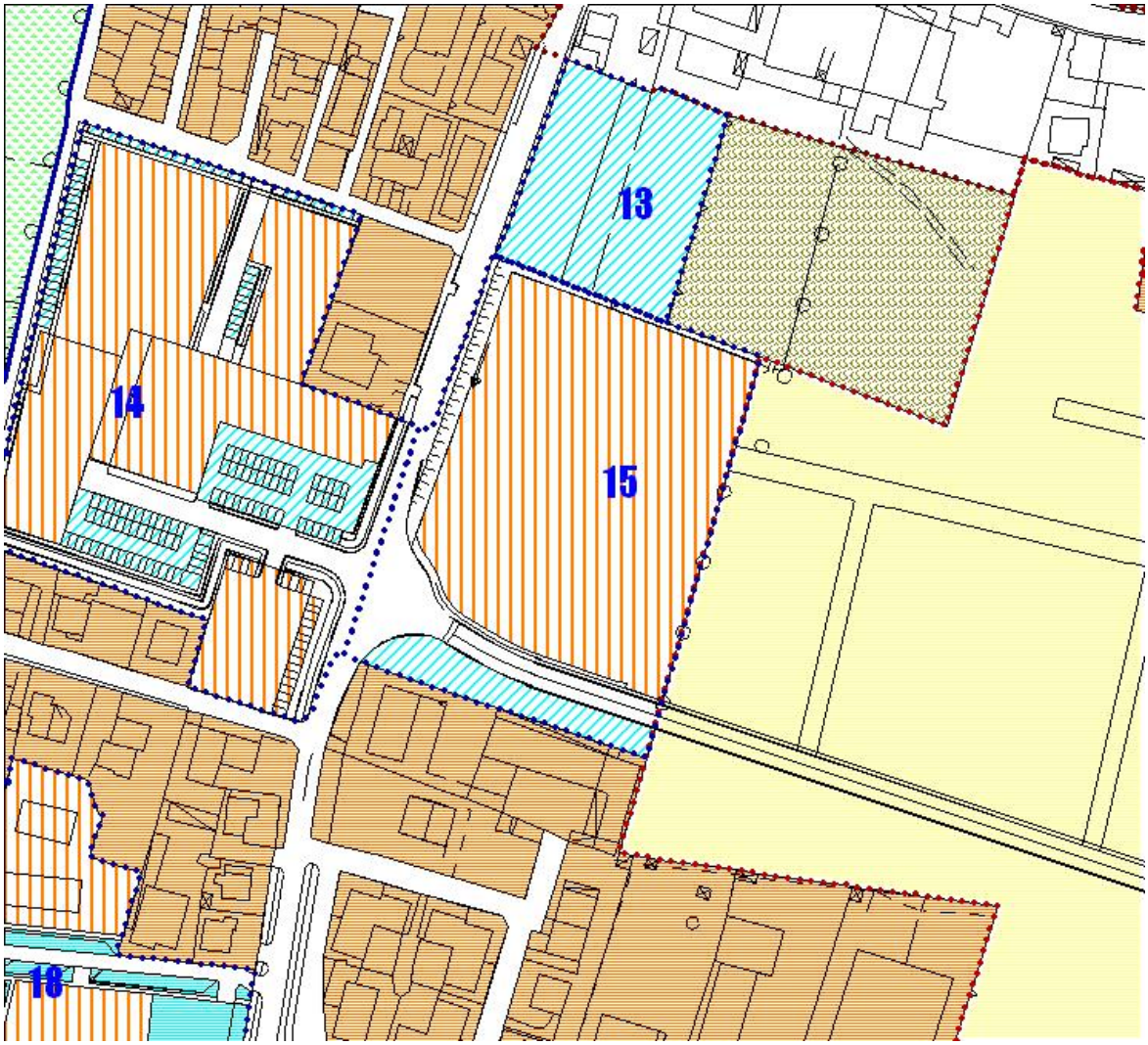
A seguito del contributo della proprietà a seguito di avviso di avvio del procedimento della presente variante, la presente azione di variante è finalizzata a revisionare le previsioni urbanistiche del comparto soggetto a normativa particolareggiata del Piano delle Regole già individuato con il numero 15.

Nello specifico, anche alla luce della evidenziata volontà dell'Amministrazione Comunale di non procedere alla realizzazione della strada di collegamento prevista dal PGT vigente tra la via Franchi e la via Casella (come evidenziato dalle previsioni del Piano Attuativo ex Ambito di Trasformazione 5), si prevede la suddivisione del comparto in due distinti ambiti, numerati come 4 e 5), così da facilitare l'attuazione di una previsione urbanistica che si protrae da molti anni.

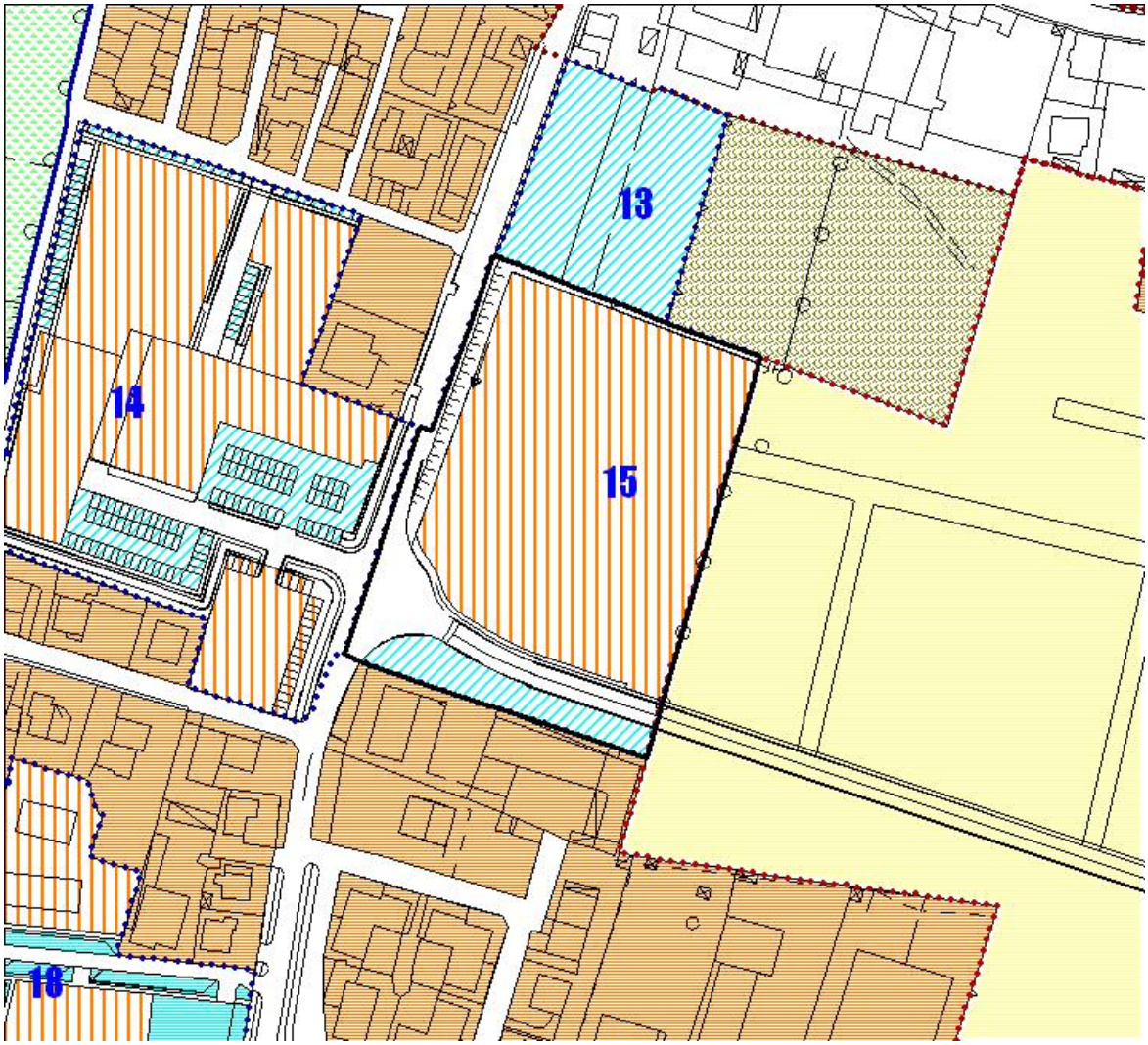
Tenuto conto dell'inclusione dei comparti all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, della volontà espressa dalle proprietà di mantenere il diritto acquisito riconducibile ad una previsione del Piano delle Regole, si propone l'individuazione di due diverse aree di cessione per i singoli ambiti tra loro affiancate così da configurare un'area di connessione tra la via Franchi ed il comparto di recente realizzazione posto ad est.

Seguono estratti cartografici e normativi che illustrano la variazione introdotta alla previsione del vigente Piano delle Regole.

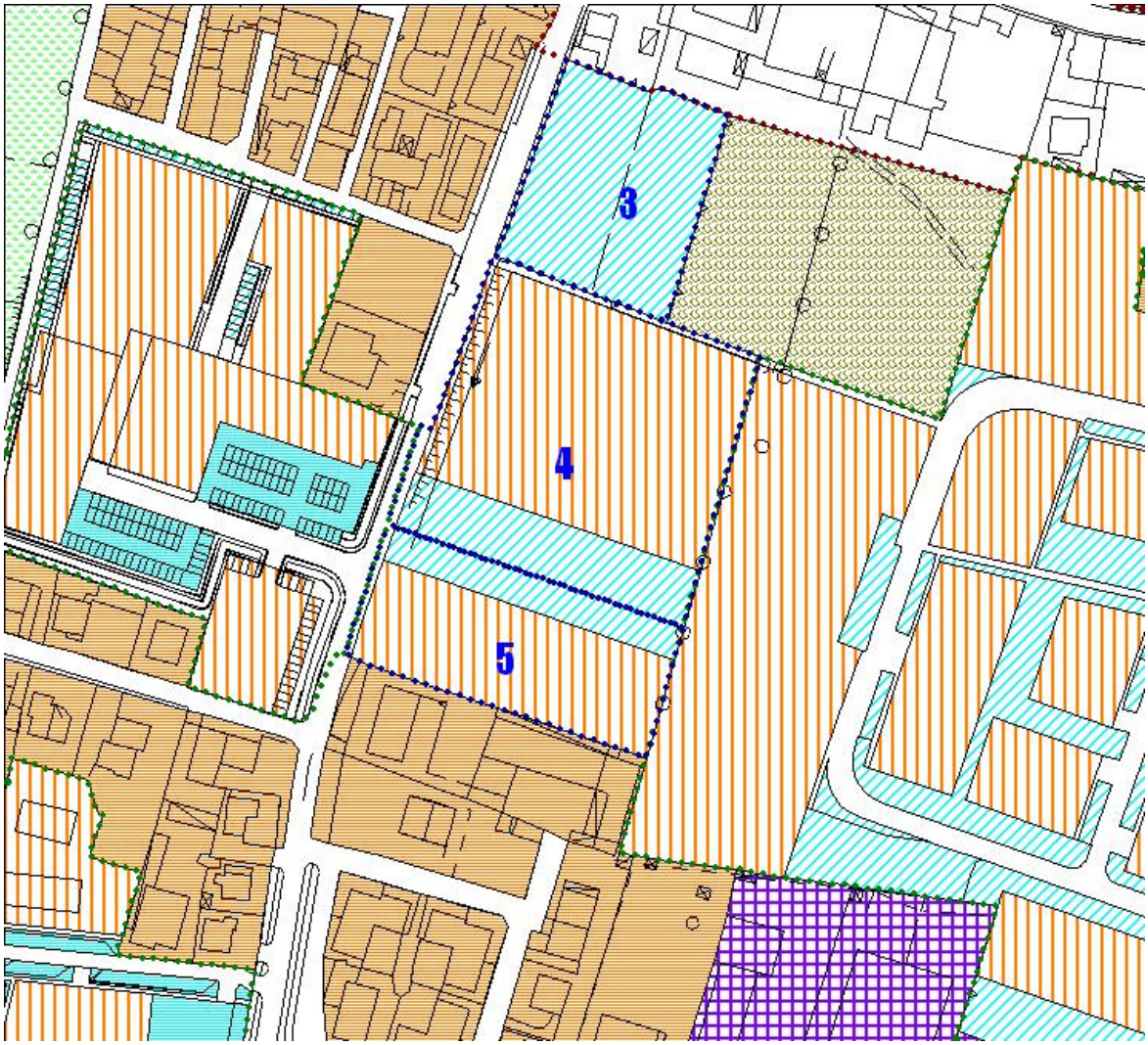
Estratti cartografici (tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto Terza Variante al PGT

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione vigenti

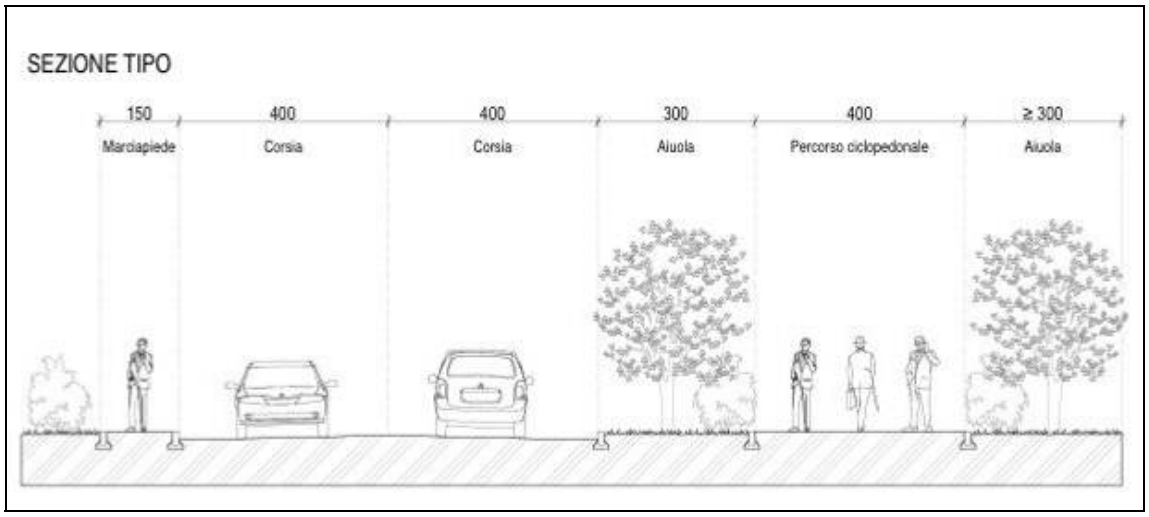
Comparto n. 15 – "via Franchi"

Descrizione: tale comparto, incluso in zona C dal P.R.G. vigente, prevede la realizzazione di un intervento prevalentemente residenziale.

Modalità di attuazione:

- piano attuativo convenzionato;
- **St**: 14.840 mq, salvo esatta misurazione topografica, comprese le aree per la viabilità di connessione;
- capacità insediativa predeterminata: 4.945 mq di Slp;
- $\mathbf{H_{max}}$ = pari a 10,50 ml.;
- **Df**: pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- **Dc**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
- **Ds**:
    - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
    - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
    - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

  È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **Vp**: 30%.
- destinazioni d'uso ammesse: vedasi il precedente **art. 63**, comma 2;
- dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi: vedasi il precedente **art. 63**, comma 3; non è ammessa la monetizzazione;
- realizzazione, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e di un tratto della viabilità di connessione ai margini dell'abitato, secondo lo schema di seguito riportato. Nelle aree a parcheggio concentrato le superfici destinate alla sosta dovranno essere sistemate a verde permeabile e andranno adeguatamente dotate di alberature.

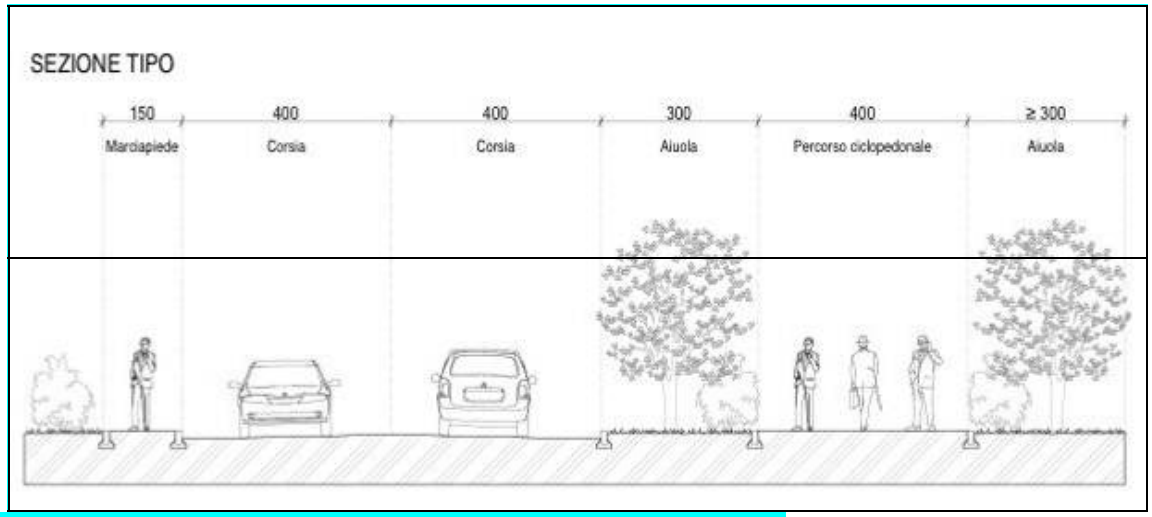


Sezione indicativa della viabilità di connessione e relative opere a verde

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione coordinate

1. ~~**Comparto n. 15 – "via Franchi"**~~
   ~~**Descrizione**: tale comparto, incluso in zona C dal P.R.G. vigente, prevede la realizzazione di un intervento prevalentemente residenziale.~~
   ~~**Modalità di attuazione**:~~
   - ~~piano attuativo convenzionato;~~
   - ~~**St**: 14.840 mq, salvo esatta misurazione topografica, comprese le aree per la viabilità di connessione;~~
   - ~~capacità insediativa predeterminata: 4.945 mq di Slp;~~
   - ~~$\mathbf{H_{max}}$ = pari a 10,50 ml.;~~
   - ~~**Df**: pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;~~
   - ~~**Dc**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;~~
   - ~~**Ds**:~~
     - ~~5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;~~
     - ~~7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;~~
     - ~~10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.~~

     ~~È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.~~
   - ~~**Vp**: 30%.~~
   - ~~destinazioni d'uso ammesse: vedasi il precedente **art. 63**, comma 2;~~
   - ~~dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi: vedasi il precedente **art. 63**, comma 3; non è ammessa la monetizzazione;~~
   - ~~realizzazione, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e di un tratto della viabilità di connessione ai margini dell'abitato, secondo lo schema di seguito riportato. Nelle aree a parcheggio concentrato le superfici destinate alla sosta dovranno essere sistemate a verde permeabile e andranno adeguatamente dotate di alberature.~~



~~Sezione indicativa della viabilità di connessione e relative opere a verde~~

2. **Comparto n. 4 – "via Franchi"**
   Descrizione: tale comparto, incluso in zona C dal P.R.G. vigente, prevede la realizzazione di un intervento prevalentemente residenziale.
   Modalità di attuazione:
   - piano attuativo convenzionato; è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 3 dell'art. 2.3, in tal caso i singoli subambiti individuati possono essere attuati attraverso permesso di costruire convenzionato;
   - **St**: 9.803 mq, salvo esatta misurazione topografica;
   - capacità insediativa predeterminata: 3.267 mq di Slp;
   - $\mathbf{H_{max}}$ = pari a 10,50 ml.;
   - **Df**: pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
   - **Dc**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
   - **Ds**:
     - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
     - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;

  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

- **Vp:** 30%.
- **destinazioni d'uso ammesse:** vedasi il precedente art. 4.11, comma 2;
- **dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi:** vedasi il precedente art. 3.7; le indicazioni grafiche del Pdr sono da intendersi vincolanti per quanto riguarda l'aspetto prestazionale e distributivo, area pubblica di connessione tra la via Franchi ed il comparto posta ad est e sua ubicazione in lato sud del comparto, ma non per l'esatta definizione delle aree in cessione che potrà essere meglio specificata in fase di pianificazione attuativa.

3. **Comparto n. 5 – "via Franchi"**

Descrizione: tale comparto, incluso in zona C dal P.R.G. vigente, prevede la realizzazione di un intervento prevalentemente residenziale.

Modalità di attuazione:

- piano attuativo convenzionato; è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 3 dell'art. 2.3, in tal caso i singoli subambiti individuati possono essere attuati attraverso permesso di costruire convenzionato;
- **St**: 5.036 mq, salvo esatta misurazione topografica;
- capacità insediativa predeterminata: 1.678 mq di Slp;
- $\mathbf{H_{max}}$ = pari a 10,50 ml.;
- **Df**: pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- **Dc**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
- **Ds**:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

  È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **Vp:** 30%.
- **destinazioni d'uso ammesse:** vedasi il precedente art. 4.11, comma 2;
- **dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi:** vedasi il precedente art. 3.7; le indicazioni grafiche del Pdr sono da intendersi vincolanti per quanto riguarda l'aspetto prestazionale e distributivo, area pubblica di connessione tra la via Franchi ed il comparto posta ad est e sua ubicazione in lato nord del comparto, ma non per l'esatta definizione delle aree in cessione che potrà essere meglio specificata in fase di pianificazione attuativa.

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione di variante

4. **Comparto n. 4 – "via Franchi"**
   Descrizione: tale comparto, incluso in zona C dal P.R.G. vigente, prevede la realizzazione di un intervento prevalentemente residenziale.
   Modalità di attuazione:
   - piano attuativo convenzionato; è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 3 dell'art. 2.3, in tal caso i singoli subambiti individuati possono essere attuati attraverso permesso di costruire convenzionato;
   - **St**: 9.803 mq, salvo esatta misurazione topografica;
   - capacità insediativa predeterminata: 3.267 mq di Slp;
   - $\mathbf{H_{max}}$ = pari a 10,50 ml.;
   - **Df**: pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
   - **Dc**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
   - **Ds**:
     - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
     - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
     - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

     È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
   - **Vp:** 30%.
   - **destinazioni d'uso ammesse:** vedasi il precedente art. 4.11, comma 2;
   - **dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi:** vedasi il precedente art. 3.7; le indicazioni grafiche del Pdr sono da intendersi vincolanti per quanto riguarda l'aspetto prestazionale e distributivo, area pubblica di connessione tra la via Franchi ed il comparto posta ad est e sua ubicazione in lato sud del comparto, ma non per l'esatta definizione delle aree in cessione che potrà essere meglio specificata in fase di pianificazione attuativa.

5. **Comparto n. 5 – "via Franchi"**
   Descrizione: tale comparto, incluso in zona C dal P.R.G. vigente, prevede la realizzazione di un intervento prevalentemente residenziale.
   Modalità di attuazione:
   - piano attuativo convenzionato; è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 3 dell'art. 2.3, in tal caso i singoli subambiti individuati possono essere attuati attraverso permesso di costruire convenzionato;
   - **St**: 5.036 mq, salvo esatta misurazione topografica;
   - capacità insediativa predeterminata: 1.678 mq di Slp;
   - $\mathbf{H_{max}}$ = pari a 10,50 ml.;
   - **Df**: pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
   - **Dc**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
   - **Ds**:
     - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
     - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
     - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

     È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
   - **Vp:** 30%.
   - **destinazioni d'uso ammesse:** vedasi il precedente art. 4.11, comma 2;
   - **dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi:** vedasi il precedente art. 3.7; le indicazioni grafiche del Pdr sono da intendersi vincolanti per quanto riguarda l'aspetto prestazionale e distributivo, area pubblica di connessione tra la via Franchi ed il comparto posta ad est e sua ubicazione in lato nord del comparto, ma non per l'esatta definizione delle aree in cessione che potrà essere meglio specificata in fase di pianificazione attuativa.

Modifiche al dimensionamento di piano

Nessuna modifica

Modifiche al consumo di suolo

Nessuna modifica

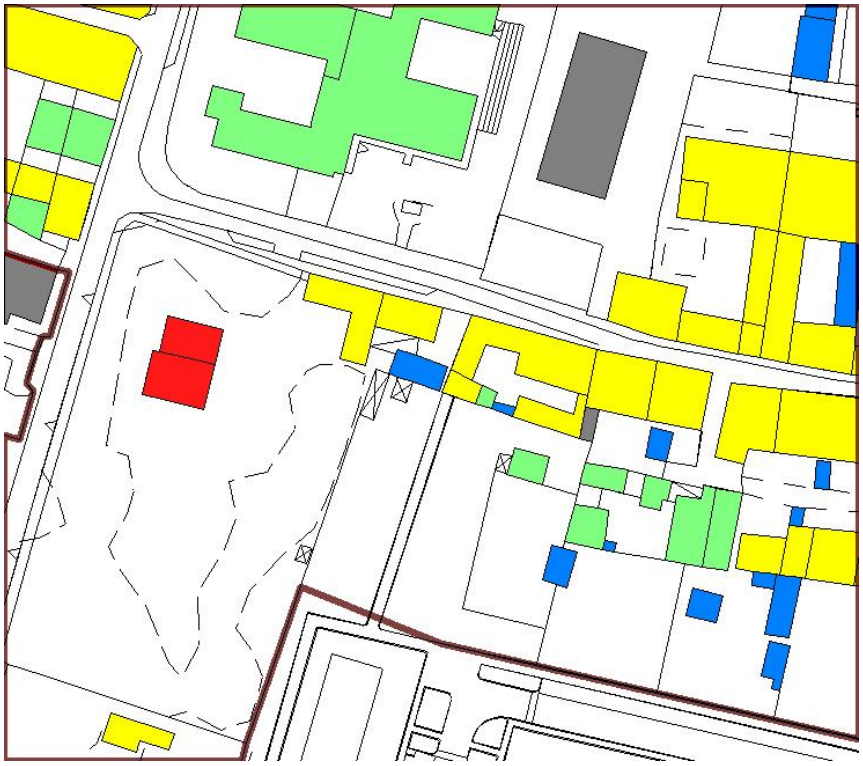
Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nessuna modifica

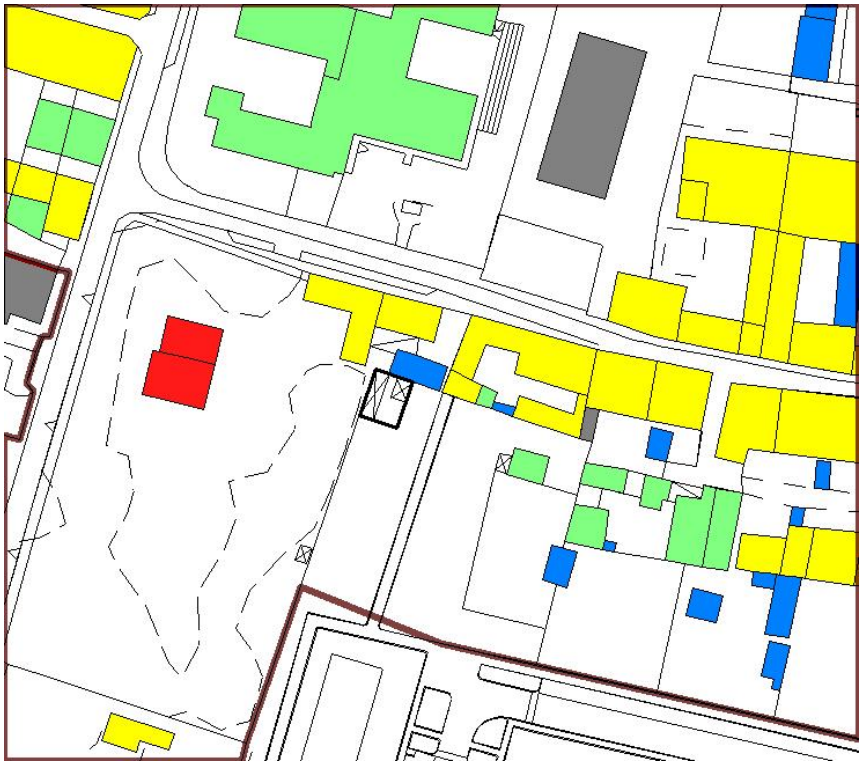
4.9 Politica/azione 8: individuazione di Comparti soggetti a normativa particolareggiata internamente ai Nuclei di Antica Formazione

La presente modifica riguarda tre azioni, derivanti due da specifiche istanze presentate da cittadini e la terza da una semplice riproposizione di una previsione previgente che si è voluto indicare sulle tavole operative dei Nuclei di Antica Formazione (R.2) e non sulle tavole di azzonamento del Piano delle Regole (R.1.1), che prevedono l'individuazione di normative particolareggiate per casi specifici riscontrati all'interno dei nuclei antichi.

Il Comparto soggetto a normativa particolareggiata individuato sulla tavola di variante R.2 "Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento" con la lettera **A**, è la riproposizione della norma particolare (già numerata come 8) prevista dal PGT vigente.



Estratto P.G.T. vigente (Tavola R.1.2 – Classificazione del territorio comunale: nuclei di antica formazione)



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante (Tavola R.1.2 – Classificazione del territorio comunale: nuclei di antica formazione)



Estratto Terza Variante al PGT (Tavola R.2 – Nuclei di antica formazione: modalità di intervento – PGT di variante)

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione vigenti

Comparto n. 8

Descrizione: norma transitoria per la realizzazione di un'autorimessa privata.

Modalità di attuazione. Vale la presente norma:
"è consentita unicamente la costruzione di un'autorimessa privata della superficie di mq. 45 (ml. 9x5) ed altezza massima di ml. 3,00 con copertura a tetto in legno e coppi (oppure tegole di cemento tipo coppo). L'edificazione è subordinata alla preventiva demolizione della costruzione accessoria esistente sul mapp. 260 del foglio 6. L'autorimessa dovrà rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dai confini sud, est e ovest." Una volta effettuato tale intervento, prevarrà la disciplina prevista per i Nuclei di Antica Formazione.

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione coordinate

14. Per il **Comparto** individuato sulle tavole R.1.2a e R.1.2.b con la lettera "**A**", valgono le seguenti norme particolari.
Descrizione: norma transitoria per la realizzazione di un'autorimessa privata.
Modalità di attuazione. Vale la presente norma:
"è consentita unicamente la costruzione di un'autorimessa privata della superficie di mq. 45 (ml. 9x5) ed altezza massima di ml. 3,00 con copertura a tetto in legno e coppi (oppure tegole di cemento tipo coppo). L'edificazione è subordinata alla preventiva demolizione della costruzione accessoria esistente sul mapp. 260 del foglio 6. L'autorimessa dovrà rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dai confini sud, est e ovest." Una volta effettuato tale intervento, prevarrà la disciplina prevista per i Nuclei di Antica Formazione.

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione di variante

14. Per il **Comparto** individuato sulle tavole R.1.2a e R.1.2.b con la lettera "**A**", valgono le seguenti norme particolari.
Descrizione: norma transitoria per la realizzazione di un'autorimessa privata.
Modalità di attuazione. Vale la presente norma:
"è consentita unicamente la costruzione di un'autorimessa privata della superficie di mq. 45 (ml. 9x5) ed altezza massima di ml. 3,00 con copertura a tetto in legno e coppi (oppure tegole di cemento tipo coppo). L'edificazione è subordinata alla preventiva demolizione della costruzione accessoria esistente sul mapp. 260 del foglio 6. L'autorimessa dovrà rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dai confini sud, est e ovest." Una volta effettuato tale intervento, prevarrà la disciplina prevista per i Nuclei di Antica Formazione.

Il Comparto soggetto a normativa particolareggiata individuato sulla tavola R.2 "Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento" con la lettera **B**, è finalizzato ad individuare una normativa particolareggiata per un edificio a destinazione produttiva inserito all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione.



Estratto P.G.T. vigente (Tavola R.1.2 – Classificazione del territorio comunale: nuclei di antica formazione)



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante (Tavola R.1.2 – Classificazione del territorio comunale: nuclei di antica formazione)



Estratto Terza Variante al PGT(Tavola R.2 – Nuclei di antica formazione: modalità di intervento – PGT di variante)

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione di variante

15. Per il **Comparto** individuato sulle tavole R.1.2a e R.1.2.b con la lettera "**B**", caratterizzato dalla presenza di un edificio a destinazione produttiva inserito nel contesto residenziale, è ammessa la destinazione artigianale purché venga preliminarmente verificata, a seguito di dettagliata relazione e previa valutazione da parte del competente ufficio comunale, la compatibilità della stessa con il contesto di riferimento sia dal punto di vista morfologico che relativamente al traffico indotto e l'assenza di emissioni inquinanti, anche potenziali, in aria e nel sottosuolo.
    Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. L'atto obbligo dovrà garantire le garanzie del rispetto di quanto sopra riportato.

Il Comparto soggetto a normativa particolareggiata individuato sulla tavola R.2 "Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento" con la lettera **C**, ammette una limitata superficie residenziale aggiuntiva per poter far fronte, nel rispetto degli obiettivi di tutela dei NAF, ad una esigenza di carattere familiare.



Estratto P.G.T. vigente (Tavola R.1.2 – Classificazione del territorio comunale: nuclei di antica formazione)



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante (Tavola R.1.2 – Classificazione del territorio comunale: nuclei di antica formazione)



Estratto Terza Variante al PGT(Tavola R.2 – Nuclei di antica formazione: modalità di intervento – PGT di variante)

Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione di variante

16. Per il **Comparto** individuato sulle tavole R.1.2a e R.1.2.b con la lettera "**C**", è ammesso l'ampliamento una tantum dell'edificio esistente per una slp massima in aggiunta pari a 25 mq.
Modalità e criteri di intervento: permesso di costruire o DIA. L'ampliamento dovrà avvenire attraverso la ricerca di una chiara continuità materica e morfologica con il fabbricato esistente e dovrà altresì garantire la compatibilità con il contesto del Nucleo di Antica Formazione.

Modifiche al dimensionamento di piano

Irrilevante in quanto riferita al soddisfacimento di fabbisogni familiari.

Modifiche al consumo di suolo

Nessuna modifica.

Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

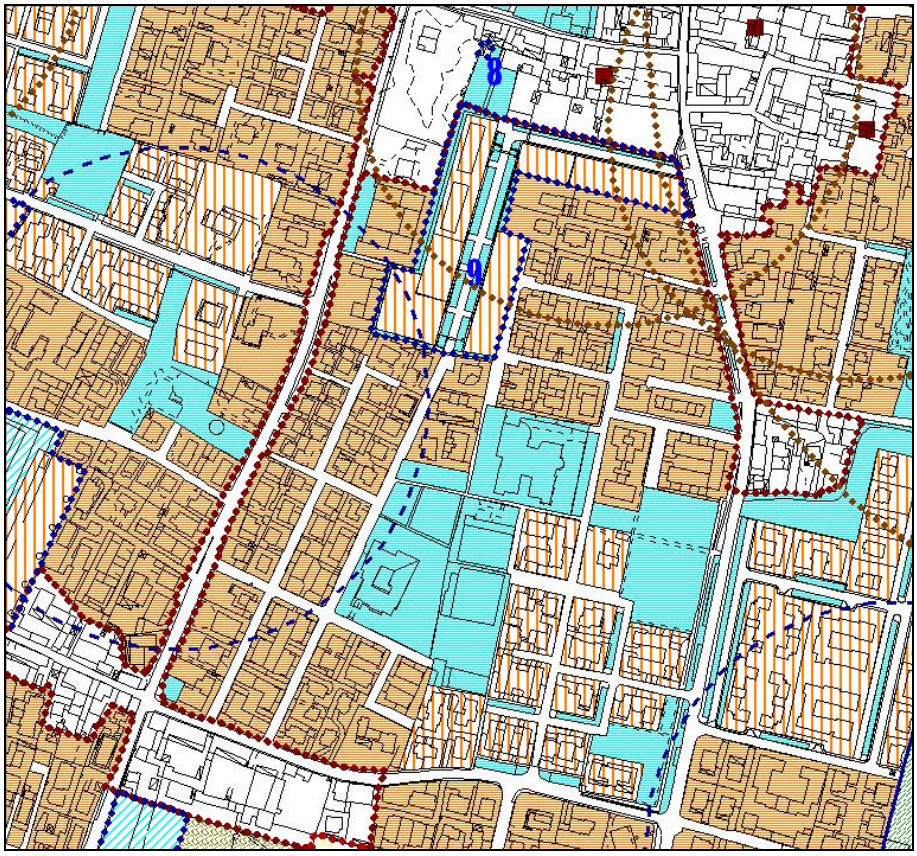
Nessuna modifica.

4.10 Politica/azione 9: modifica al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione e riclassificazione delle aree

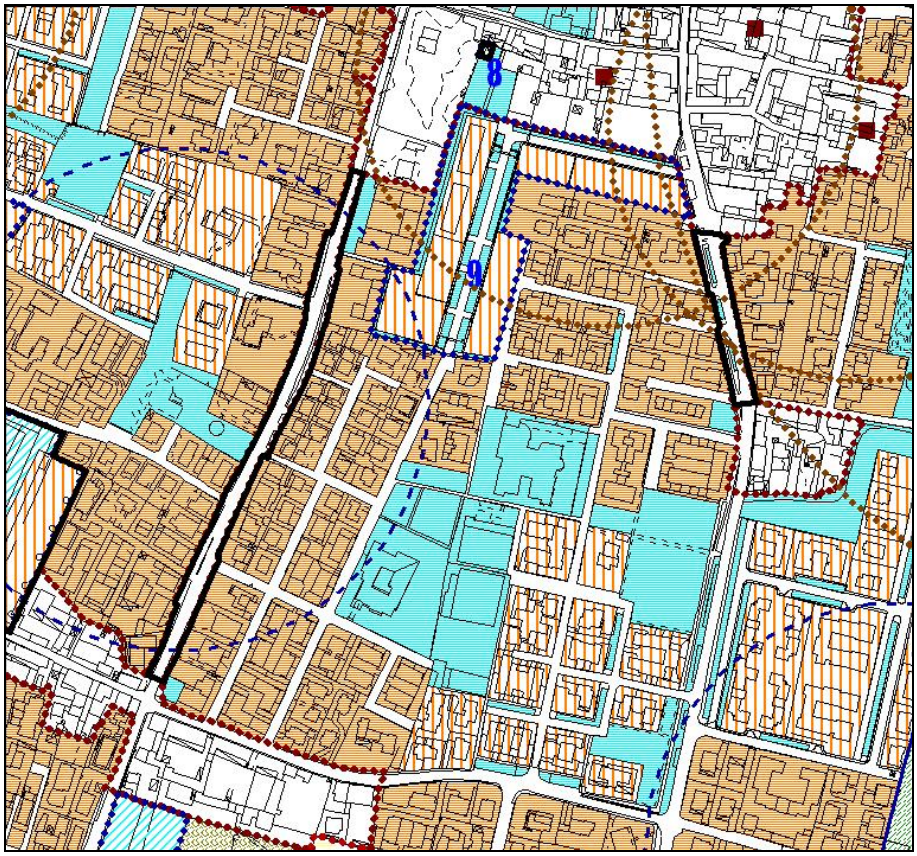
La presente modifica riguarda alcune modifiche al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione e la ridefinizione della destinazione urbanistica di alcune previsioni interessate dal perimetro dei NAF.

La prima modifica riguarda la ridefinizione del perimetro del Nucleo di Antica Formazione attraverso lo scorporo dallo stesso di un tratto della via San Martino, che collega il NAF di Castegnato al NAF di via Casella, e la viabilità su via Francesco Franchi che collega il NAF di Castegnato al NAF di via Mulino, in quanto le predette arterie viabilistiche non risultano avere caratteristiche tali da essere riclassificate all'interno del Nucleo Antico.
Seguono estratti cartografici che illustrano le variazioni introdotte.

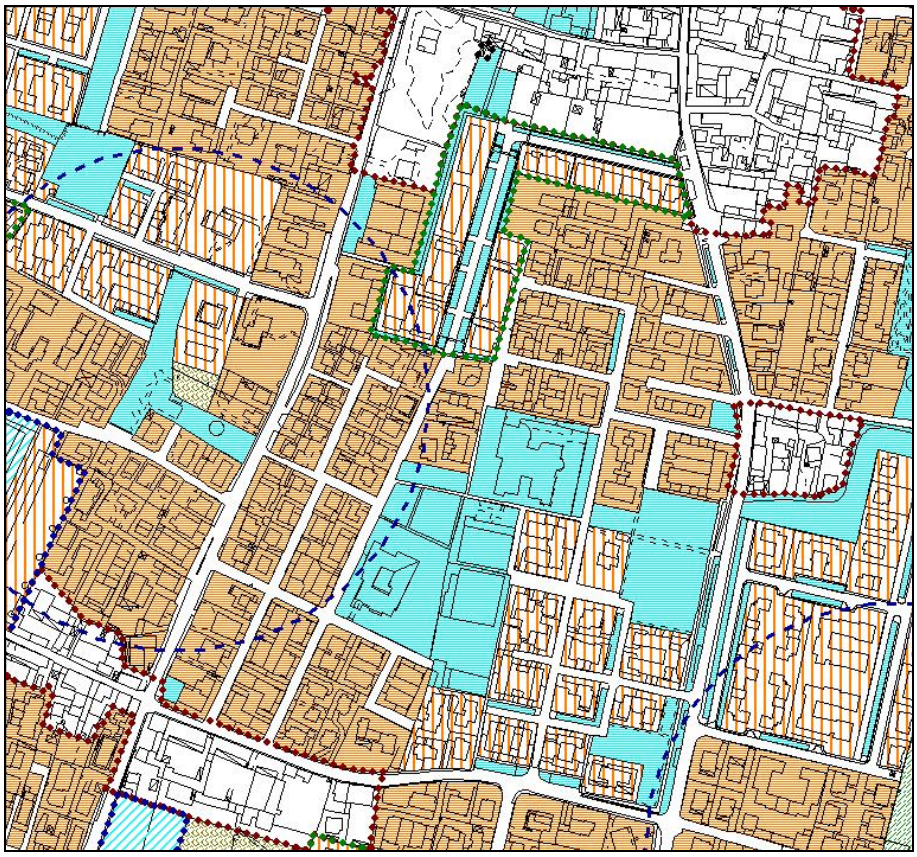
Estratti cartografici (Tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante

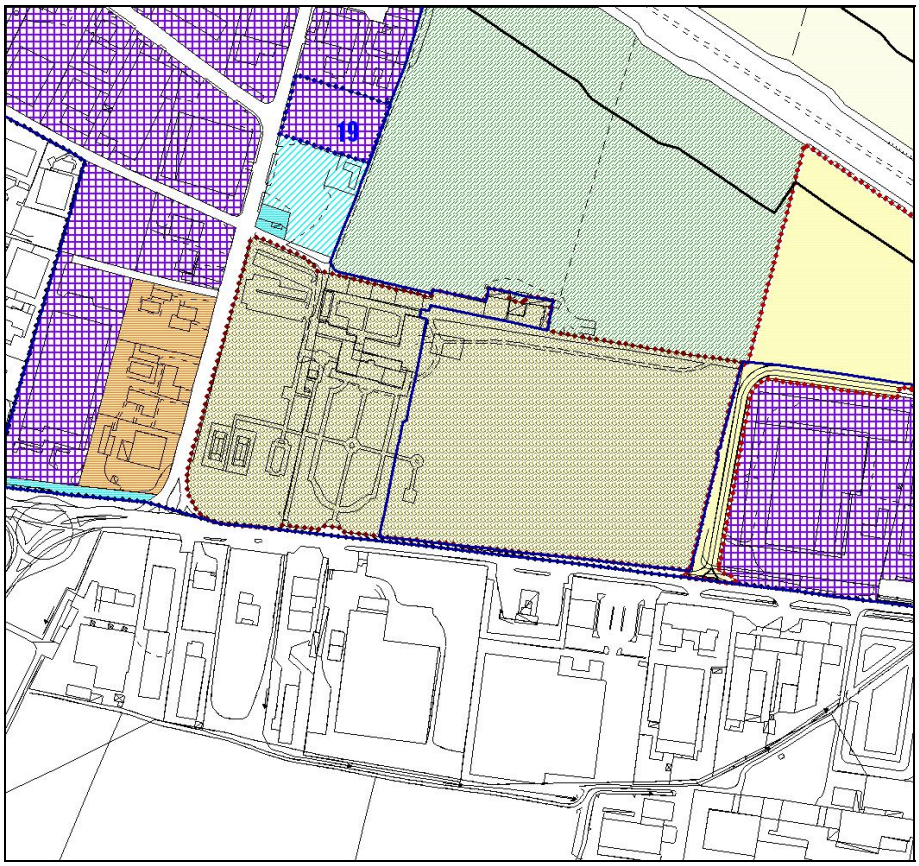


Estratto Terza Variante al PGT

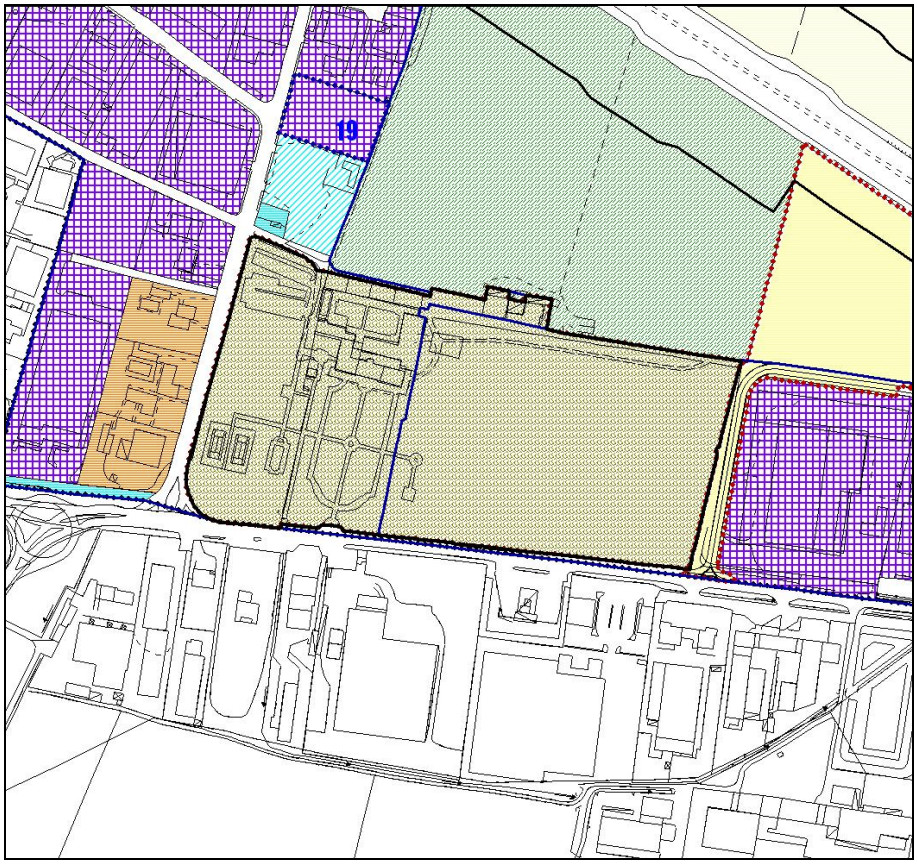
Un'altra modifica riguarda il Nucleo di Antica Formazione della "Baitella"; le aree interne al perimetro del NAF vengono riclassificato da zona "Verde privato" a sola zona interna NAF, mantenendo peraltro inalterato il perimetro già indicato nelle tavole operative del PGT vigente e le categorie di intervento sugli edifici esistenti interni al nucleo antico.

Seguono estratti cartografici che illustrano la variazione introdotta alla previsione del vigente Piano delle Regole.

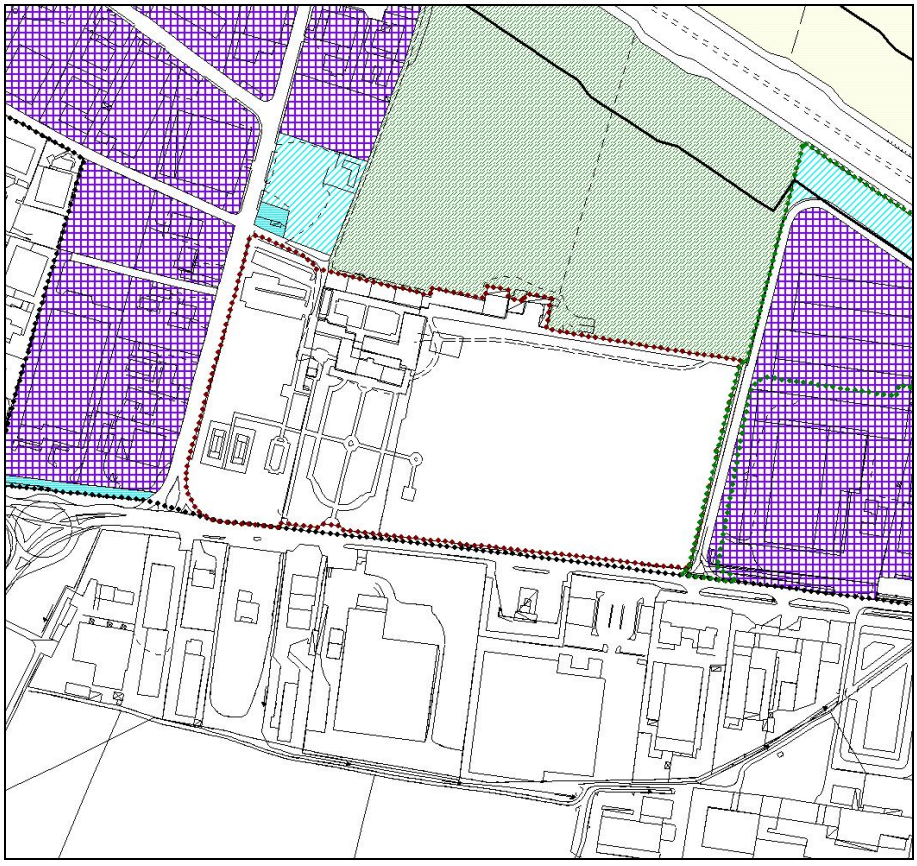
Estratti cartografici (Tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



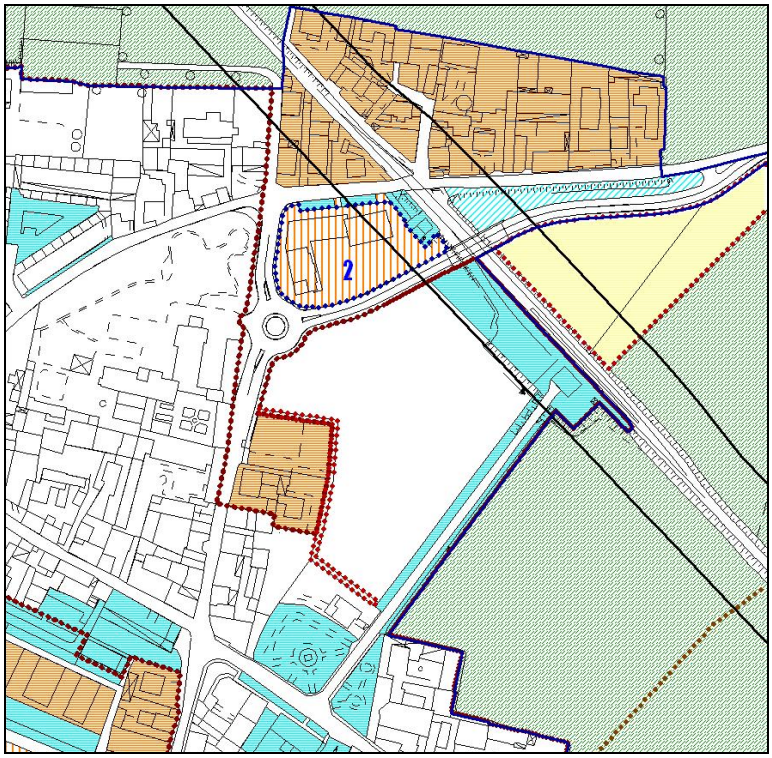
Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



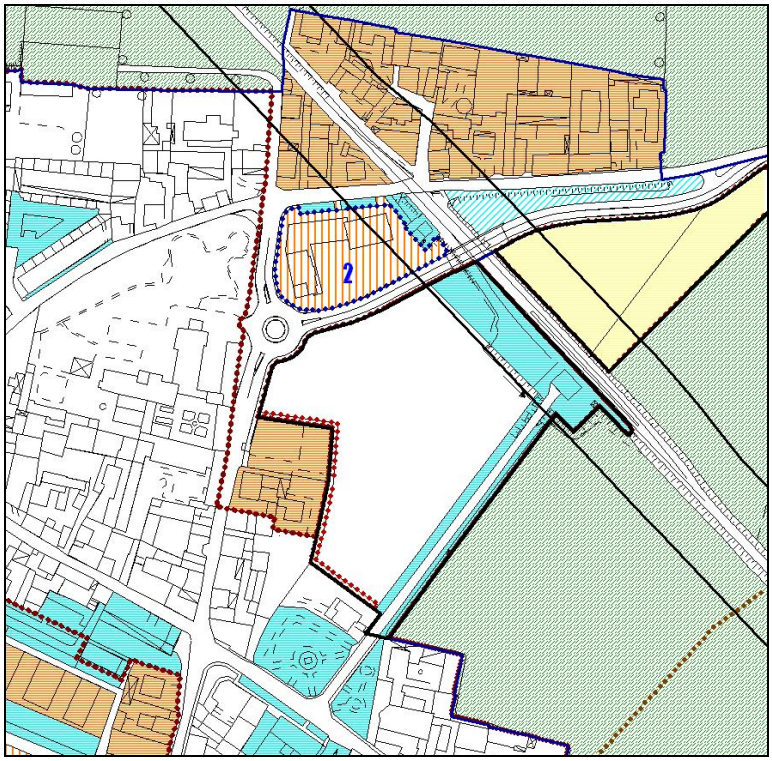
Estratto Terza Variante al PGT

Un'ulteriore modifica riguarda la ridefinizione del perimetro a nord del NAF di Castegnato andando a scorporare dallo stesso il tratto di via Roma che collega l'abitato alla stazione ferroviaria, le aree SP lungo la stazione e l'area verde tra la stessa via Roma e la via Palestro; quest'ultima viene riclassificata come zona a "Verde privato".
Seguono estratti cartografici che illustrano la variazione introdotta alla previsione del vigente Piano delle Regole.

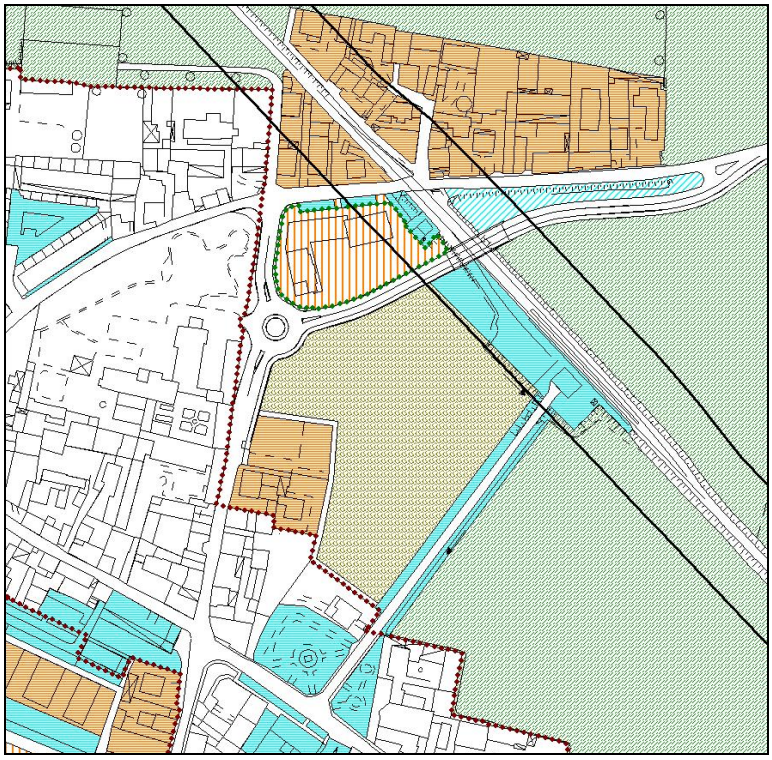
Estratti cartografici (Tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto Terza Variante al PGT

Modifiche al dimensionamento di piano

Nessuna modifica.

Modifiche al consumo di suolo

Nessuna modifica.

Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nessuna modifica.

4.11 Politica/azione 10: modifica delle categorie di intervento all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

A seguito del contributo della proprietà a seguito di avviso di avvio del procedimento della presente variante, la presente azione di variante è finalizzata a modificare, anche alla luce delle reali caratteristiche dell'immobile in oggetto, la categoria di intervento assegnata allo stesso nel vigente strumento urbanistico.

Nello specifico, si prevede la riclassificazione dell'immobile individuato sulla tavola R.2 "Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento" da categoria A5 a categoria A4.

Seguono estratti cartografici che illustrano la variazione introdotta.

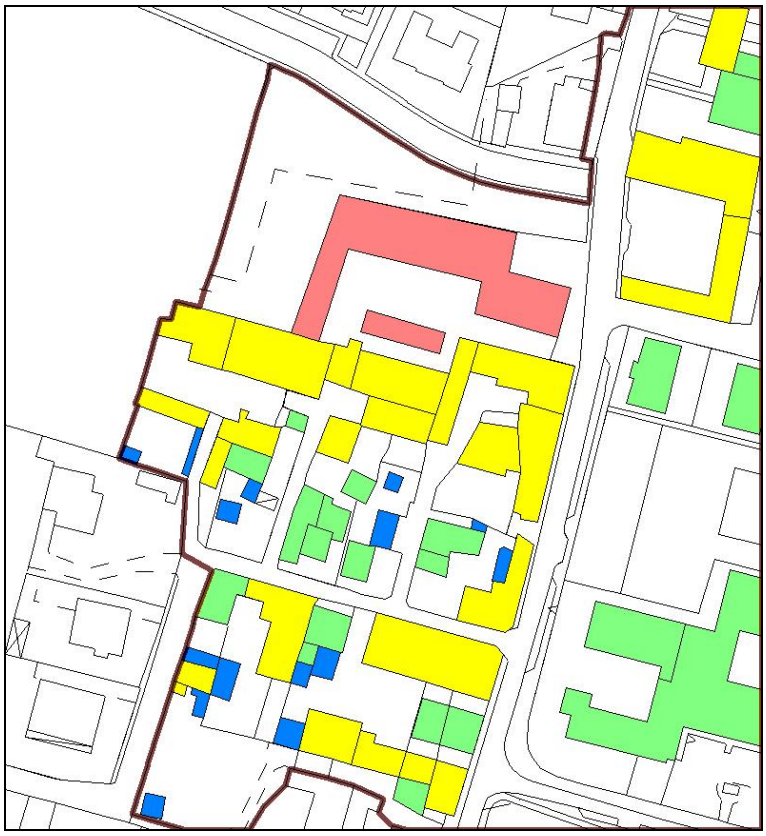
Estratti cartografici (Tavola R.1.2 – Classificazione del territorio comunale: nuclei di antica formazione – PGT vigente) e (Tavola R.2 – Nuclei di antica formazione: modalità di intervento – PGT di variante)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto Terza Variante al PGT

Modifiche al dimensionamento di piano

Nessuna modifica.

Modifiche al consumo di suolo

Nessuna modifica.

Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

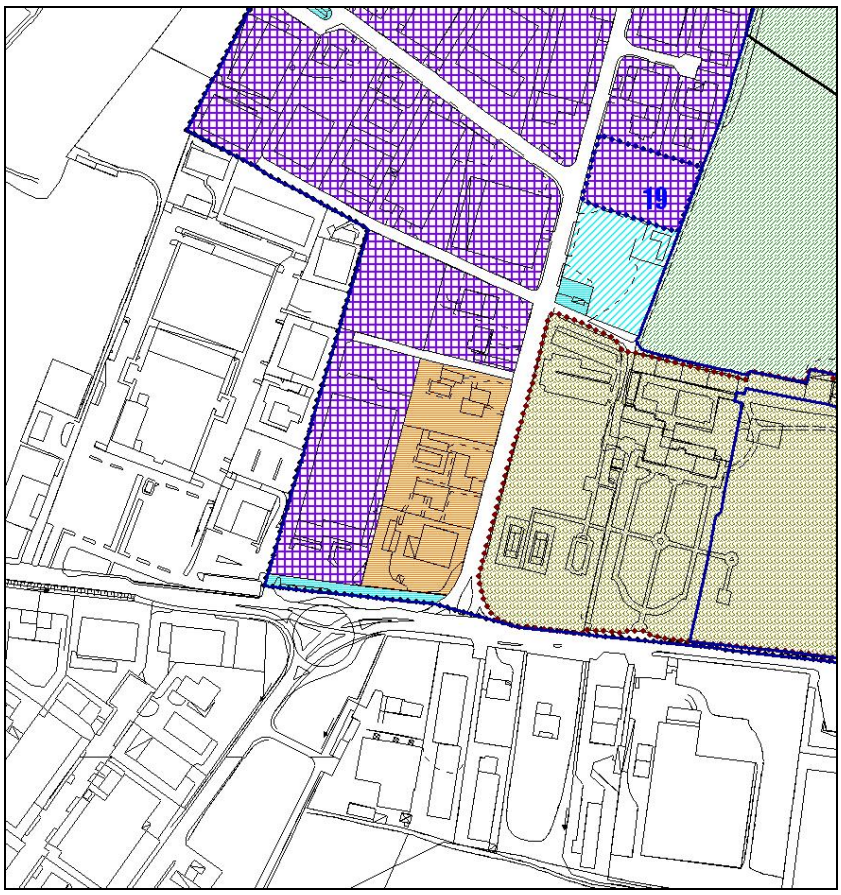
Nessuna modifica.

4.12 Politica/azione 11: riconoscimento reale destinazione d'uso con riclassificazione urbanistiche delle aree

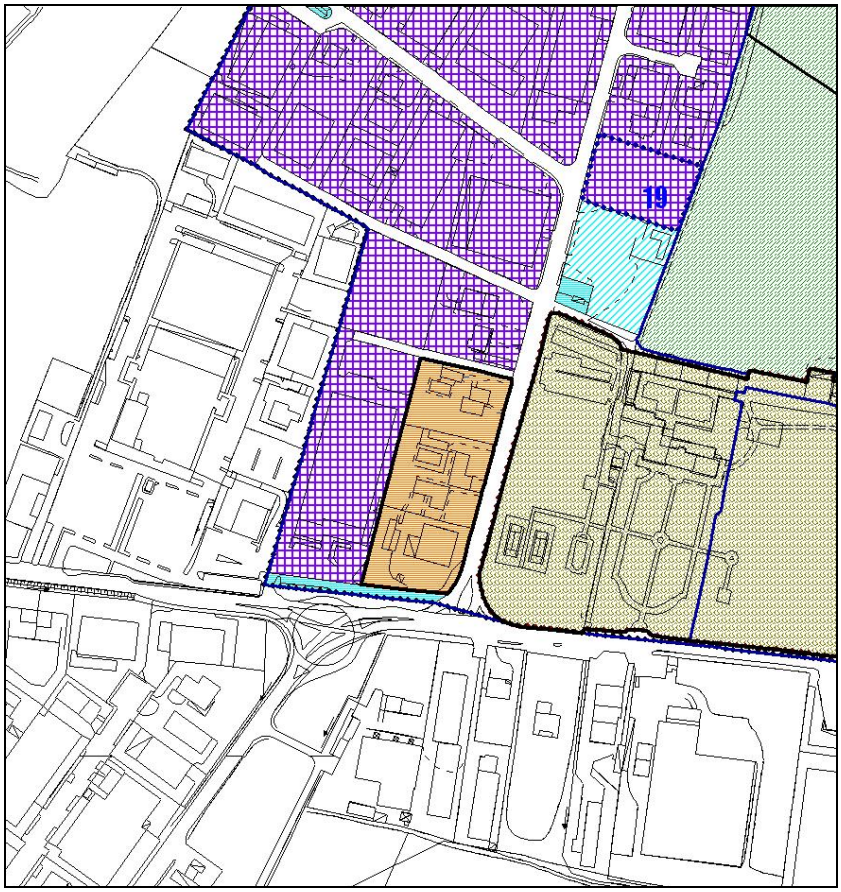
La presente modifica riguarda cinque azioni che prevedono la riclassificazione di alcune aree lungo la SPBS11 "Padana Superiore" da "Ambiti residenziali consolidati – edilizia satura" a zone classificate come "Ambiti produttivi consolidati".
Le nuove destinazioni urbanistiche hanno come finalità il riconoscimento delle reali destinazioni d'uso delle aree in oggetto valutata la compatibilità urbanistica della destinazione urbanistica novellata.
Di seguito vengono descritte dettagliatamente le quattro azioni della presente modifica.

Lungo la SPBS11 "Padana Superiore", vengono riclassificate da "Ambiti residenziali consolidati – edilizia satura" ad "Ambiti produttivi consolidati" le aree poste ad ovest del NAF della "Baitella" lungo via del Lavoro.
La destinazione d'uso prevalente dei lotti e la loro vocazione urbanistica sono infatti di carattere produttivo.

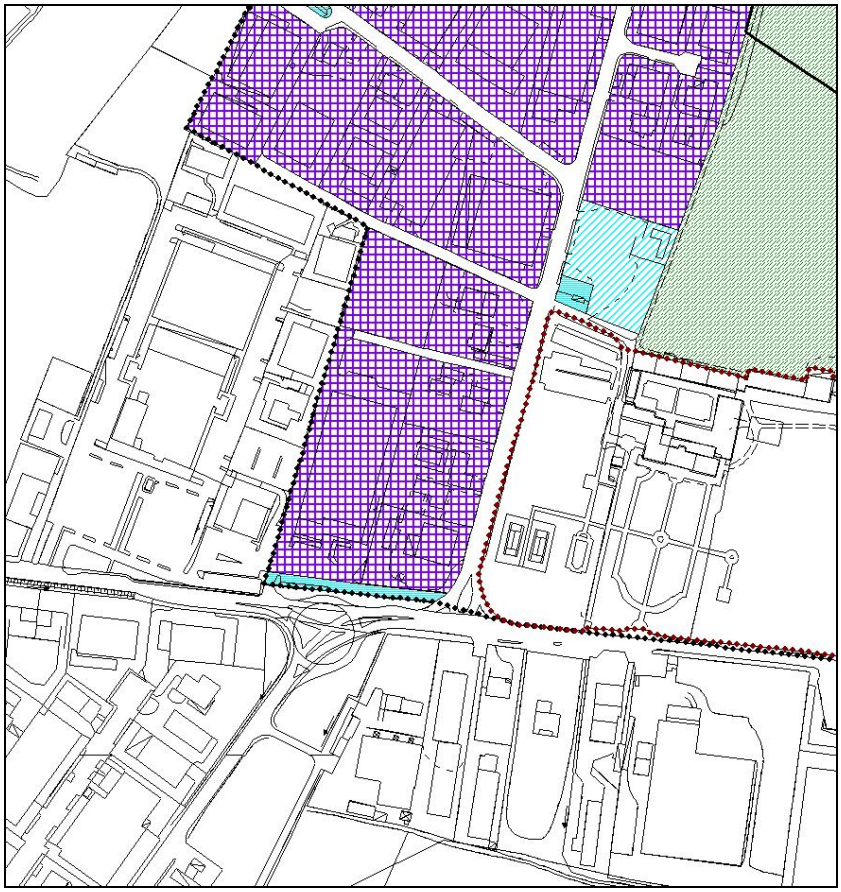
Estratti cartografici (Tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante

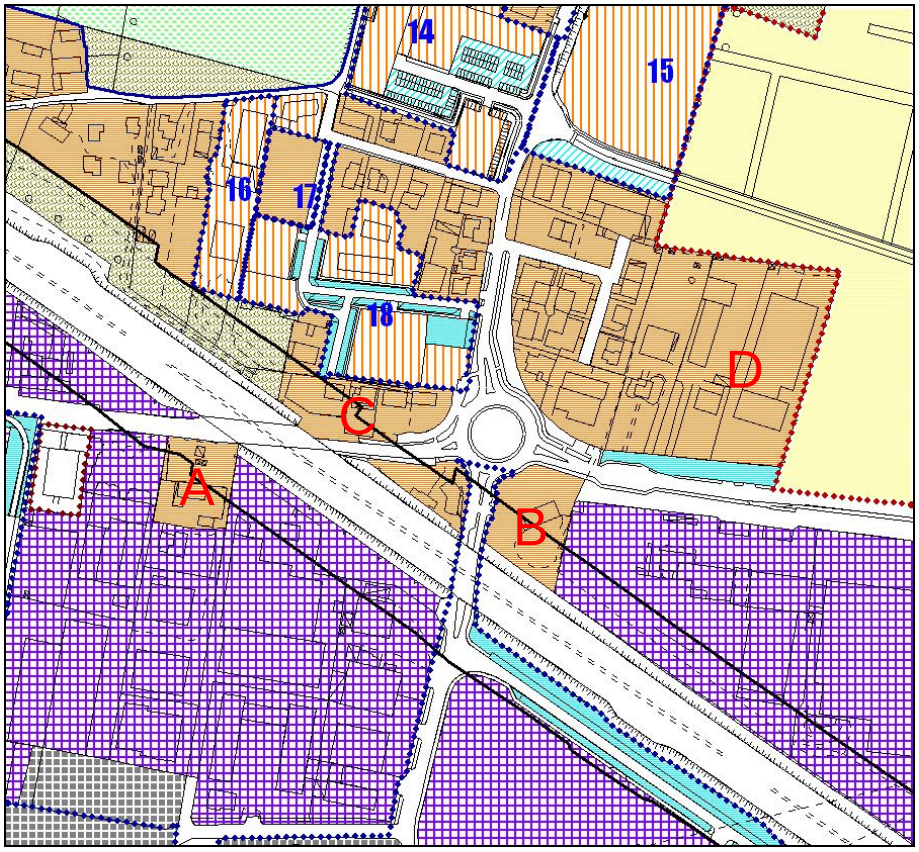


Estratto Terza Variante al PGT

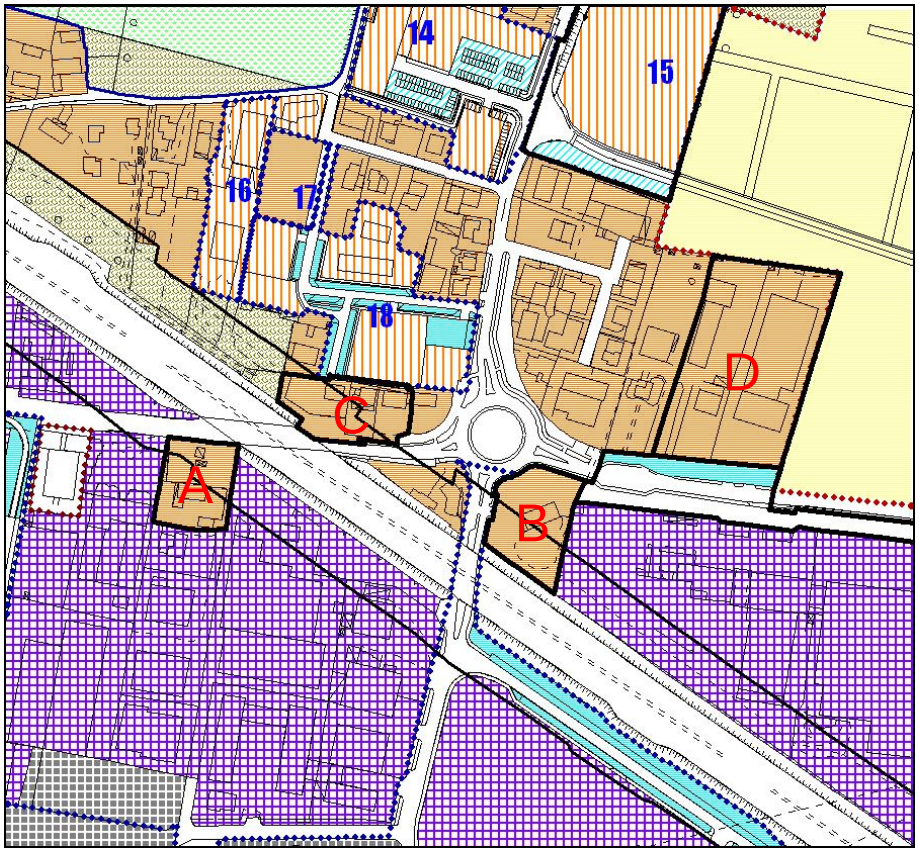
Lungo la stessa Padana Superiore, vengono riclassificati alcuni lotti prospicienti la strada provinciale nei pressi del sottopasso dell'arteria autostradale A4 e della vicina rotatoria che interseca via Francesco Franchi.

Nello specifico vengono riclassificate da "Ambiti residenziali consolidati – edilizia satura" ad "Ambiti produttivi consolidati" le aree site lungo la SPBS11 e indicate negli estratti seguenti con le lettere A, B, C e D . Si tratta infatti di un'area con distributore di carburante all'interno di un contesto esclusivamente produttivo (A), di un lotto interessato da un edificio a carattere terziario (B) e da lotti con edifici a carattere artigianale/terziario (C e D).

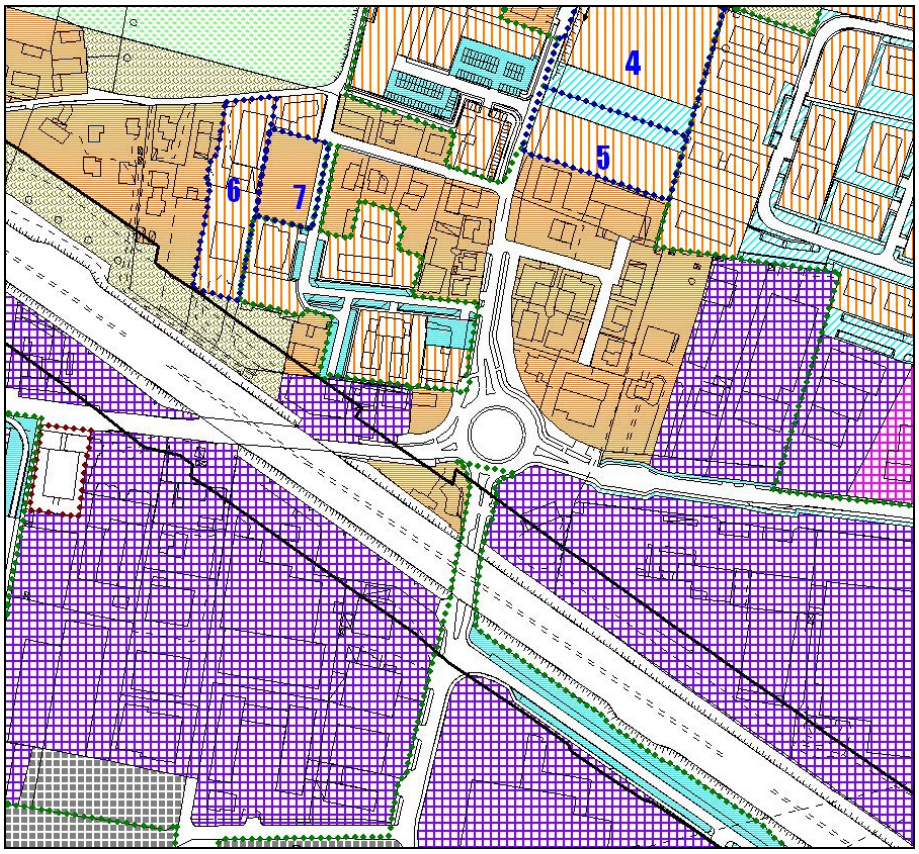
Estratti cartografici (Tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto Terza Variante al PGT

Modifiche al dimensionamento di piano

Nessuna modifica.

Modifiche al consumo di suolo

Nessuna modifica.

Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nessuna modifica.

4.13 Politica/azione 12: eliminazione del Comparto 6

A seguito del contributo della proprietà a seguito di avviso di avvio del procedimento della presente variante, la presente azione di variante è finalizzata all'eliminazione del comparto 6 soggetto a normativa specifica nel Piano delle Regole del vigente PGT riconducendo le aree ad "Ambito agricolo produttivo".

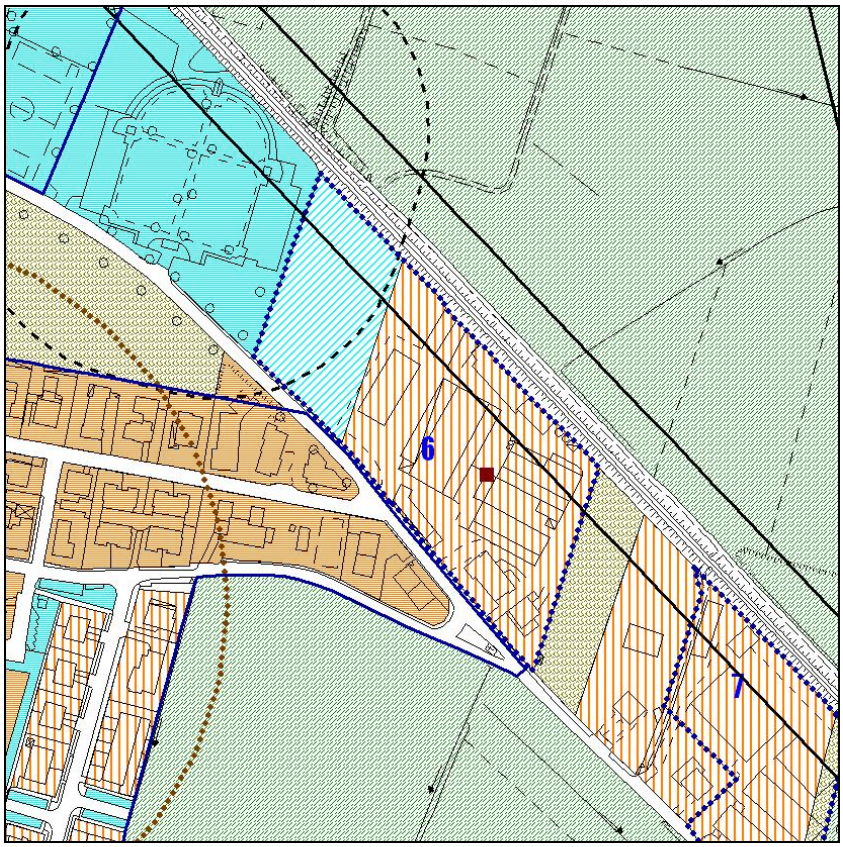
Tale riclassificazione urbanistica ha inoltre come finalità il riconoscimento dello stato di fatto e delle reali destinazioni d'uso delle aree in oggetto (agricole).

Si propone quindi l'eliminazione del Comparto 6 e la riclassificazione delle aree in oggetto da "Ambiti residenziali consolidati – edilizia rada", ovvero "Servizi pubblico e di interesse pubblico o generale di progetto", ad "Ambito agricolo di salvaguardia ambientale", classificazione ritenuta corretta preso atto dell'attuale destinazione residenziale.

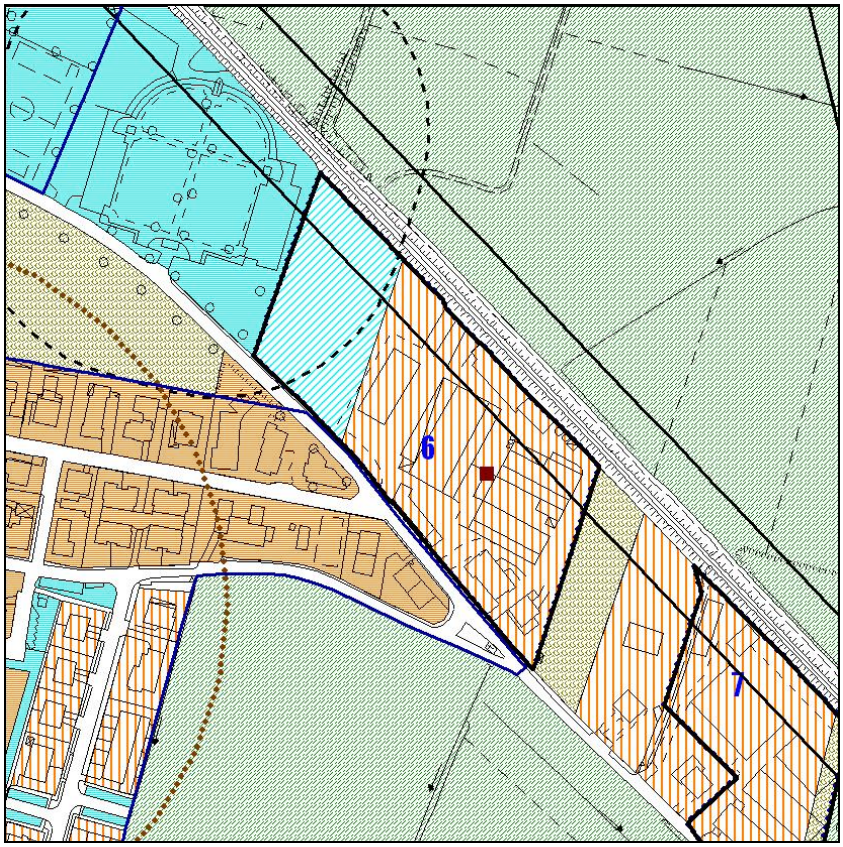
La modifica introdotta si sostanzia in una consistente riduzione del peso insediativo del PGT, con una riduzione della slp residenziale ammessa pari a 6.000 mq, ed in una importante diminuzione del consumo di suolo pari a 20.773 mq.

Seguono estratti cartografici che illustrano la variazione introdotta alla previsione del vigente Piano delle Regole.

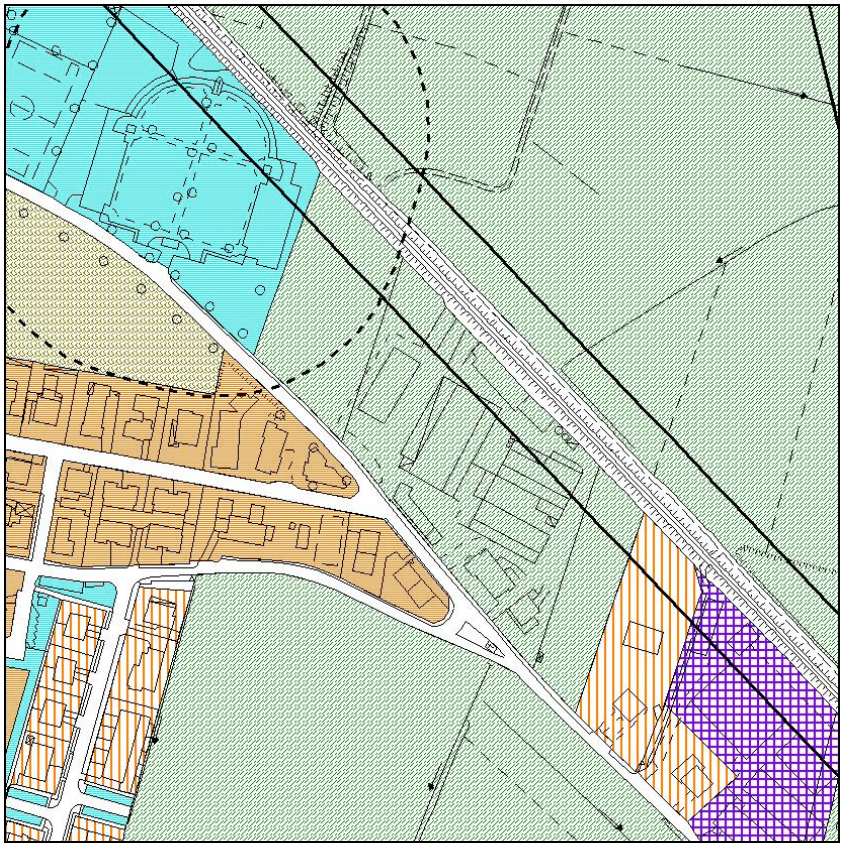
Estratti cartografici (Tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto Terza Variante al PGT

Modifiche al dimensionamento di piano

- 6.000,00 mq di slp a destinazione residenziale (120 abitanti teorici)

Modifiche al consumo di suolo

- 20.773,00 mq di suolo urbanizzabile ricondotti alla destinazione agricola

Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Riduzione del fabbisogno di SP al servizio della residenza pari a: 6.000/50*26,50= 3.180,00 mq

Riduzione dei servizi pubblici individuati pari a 6.000,00 mq.

4.14 Politica/azione 13: eliminazione del Comparto 7

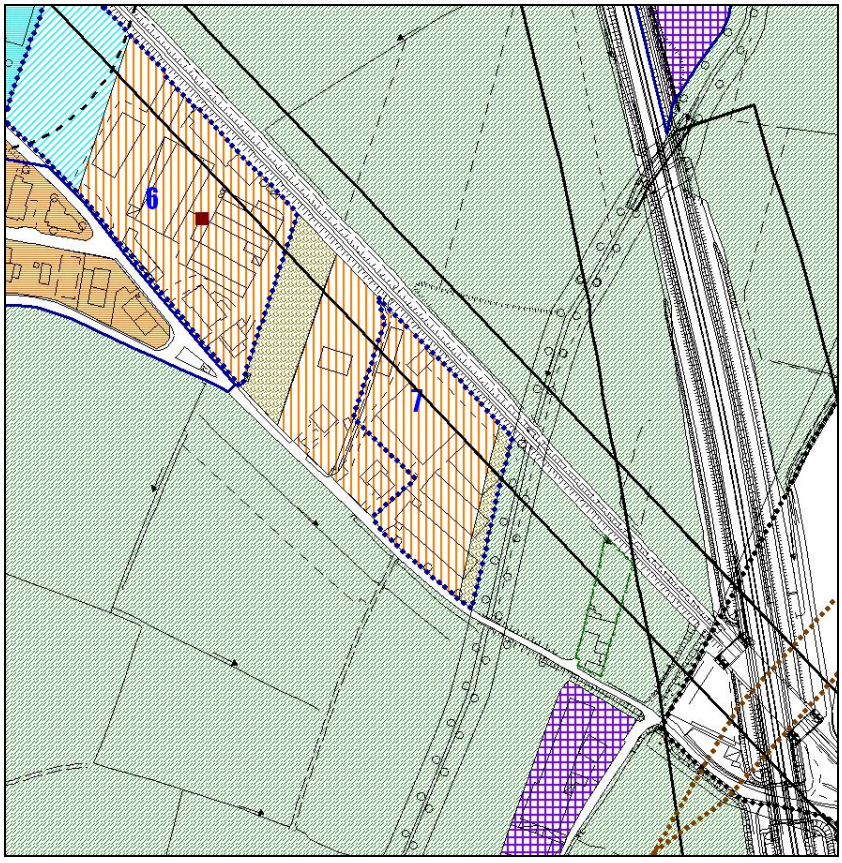
A seguito del contributo della proprietà a seguito di avviso di avvio del procedimento della presente variante, la presente azione di variante è finalizzata all'eliminazione del comparto 7 soggetto a normativa specifica nel Piano delle Regole del vigente PGT andando a riclassificare le aree in "Ambiti produttivi consolidati".

Tale riclassificazione urbanistica ha come finalità principale il riconoscimento dello stato di fatto e delle reali destinazioni d'uso delle aree in oggetto (appunto a destinazione produttiva).

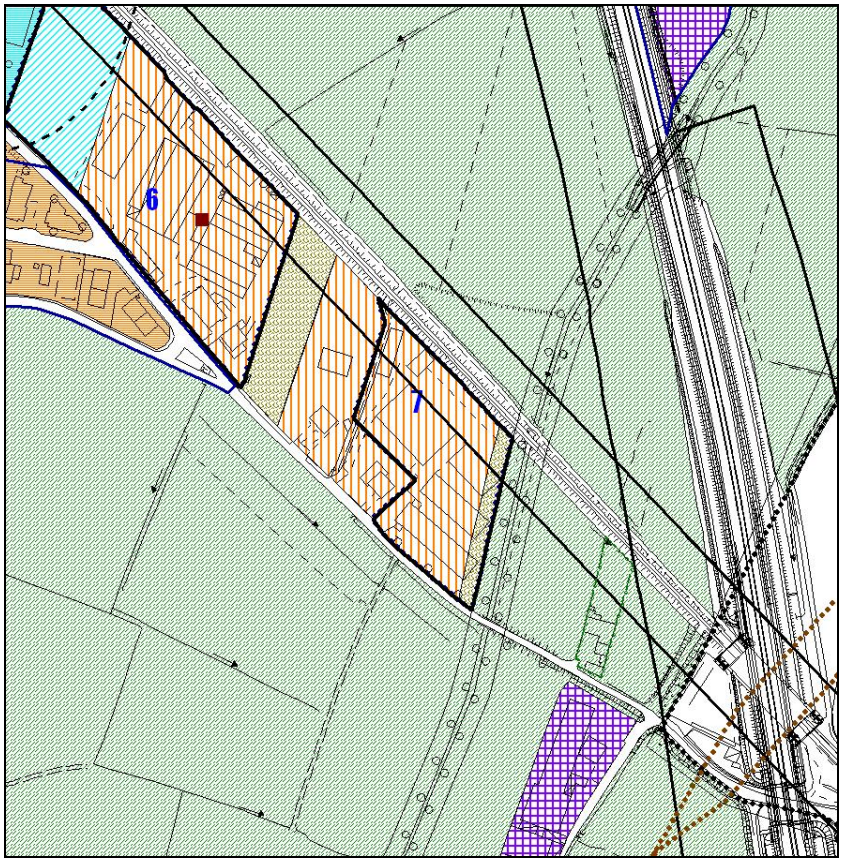
Si propone di conseguenza l'eliminazione del Comparto 7 e la riclassificazione delle aree in oggetto da "Ambiti residenziali consolidati – edilizia rada", ovvero "Verde provato", ad "Ambito produttivo consolidato".

La modifica introdotta si sostanzia in una consistente riduzione del peso insediativo residenziale del PGT, con una riduzione della slp residenziale ammessa pari a 3.218 mq.

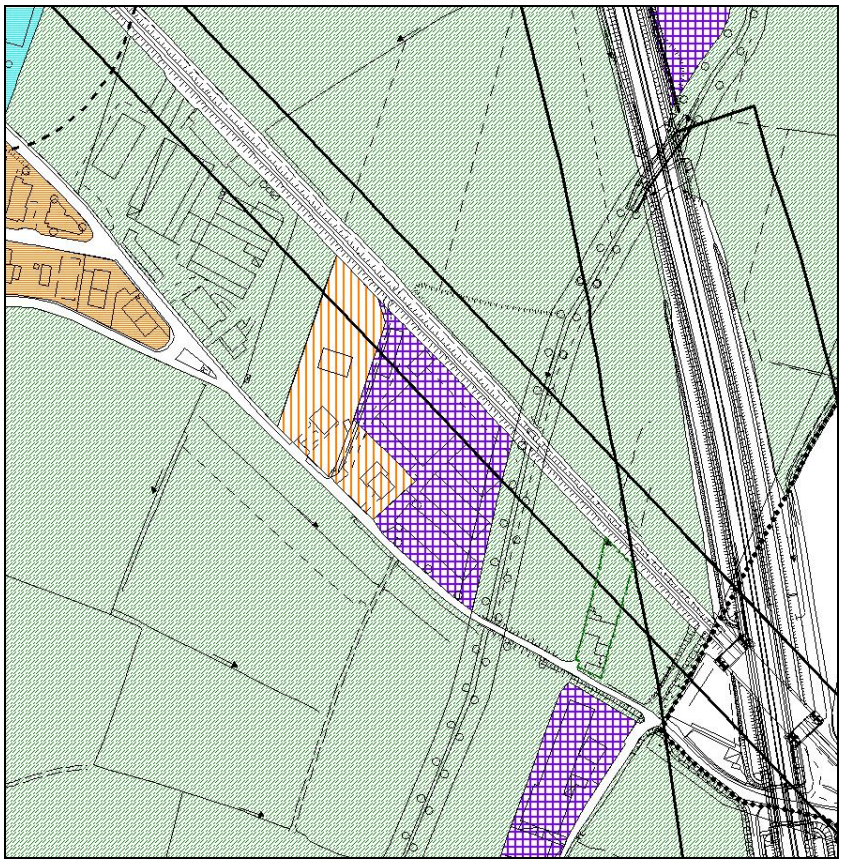
Estratti cartografici (Tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto Terza Variante al PGT

Modifiche al dimensionamento di piano

- 3.218,00 mq di slp a destinazione residenziale (64,36 abitanti teorici)

Modifiche al consumo di suolo

Nessuna modifica

Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Riduzione del fabbisogno di SP al servizio della residenza pari a: 3.218/50*26,50= 1.705,54 mq

4.15 Politica/azione 14: riclassificazione delle aree produttive in via Campagna (ex Comparto 22)

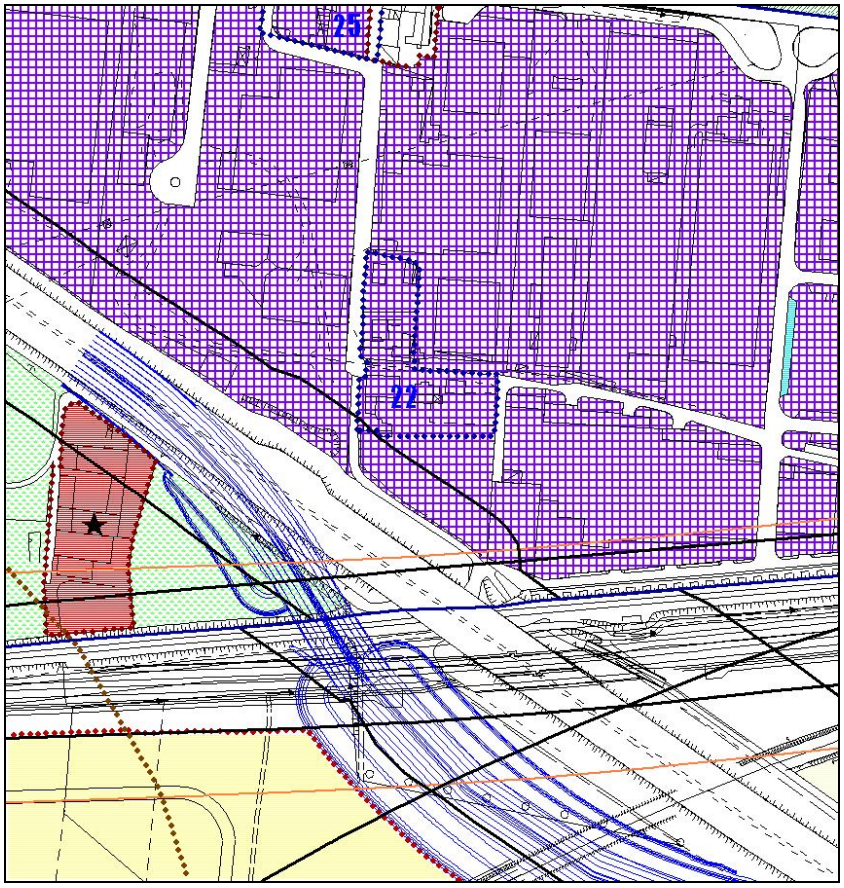
La presente modifica riguarda la riclassificazione delle aree ricomprese nell'ex Comparto 22 del Piano delle Regole vigente, che ammetteva il mantenimento della destinazione residenziale esistente esclusivamente con opere di manutenzione e restauro, e del lotto di pertinenza a sud del comparto stesso lungo la via Campagna. La modifica è finalizzata a riconoscere la corretta destinazione urbanistica rispetto alle destinazioni d'uso esistenti ovvero in base alle caratteristiche anche tipologiche degli edifici insediati.

Si propone l'eliminazione del Comparto 22 e la riclassificazione delle aree in oggetto da "Ambiti produttivi consolidati" ad "Ambito residenziale consolidato – edilizia satura". La porzione di area di pertinenza degli edifici residenziali non edificata e posta a sud, viene riclassificata come "Verde privato".

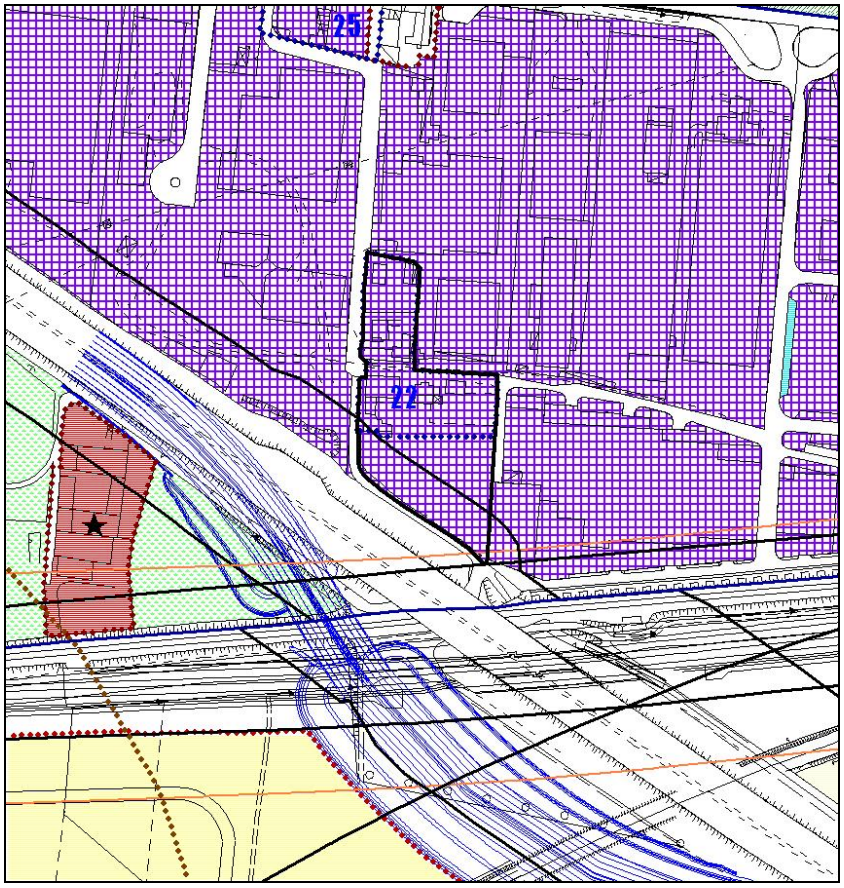
La modifica introdotta non comporta modifiche del peso insediativo della previsione.

Seguono estratti cartografici che illustrano la variazione introdotta alla previsione del vigente Piano delle Regole.

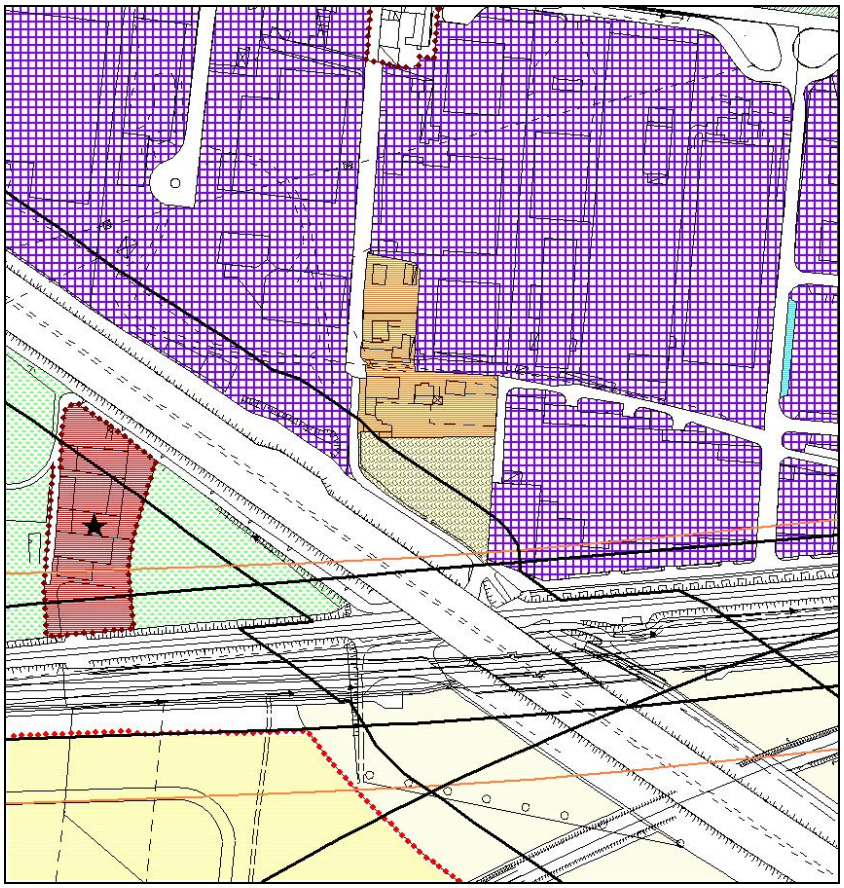
Estratti cartografici (Tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto Terza Variante al PGT

Modifiche al dimensionamento di piano

Nessuna modifica.

Modifiche al consumo di suolo

Nessuna modifica.

Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nessuna modifica.

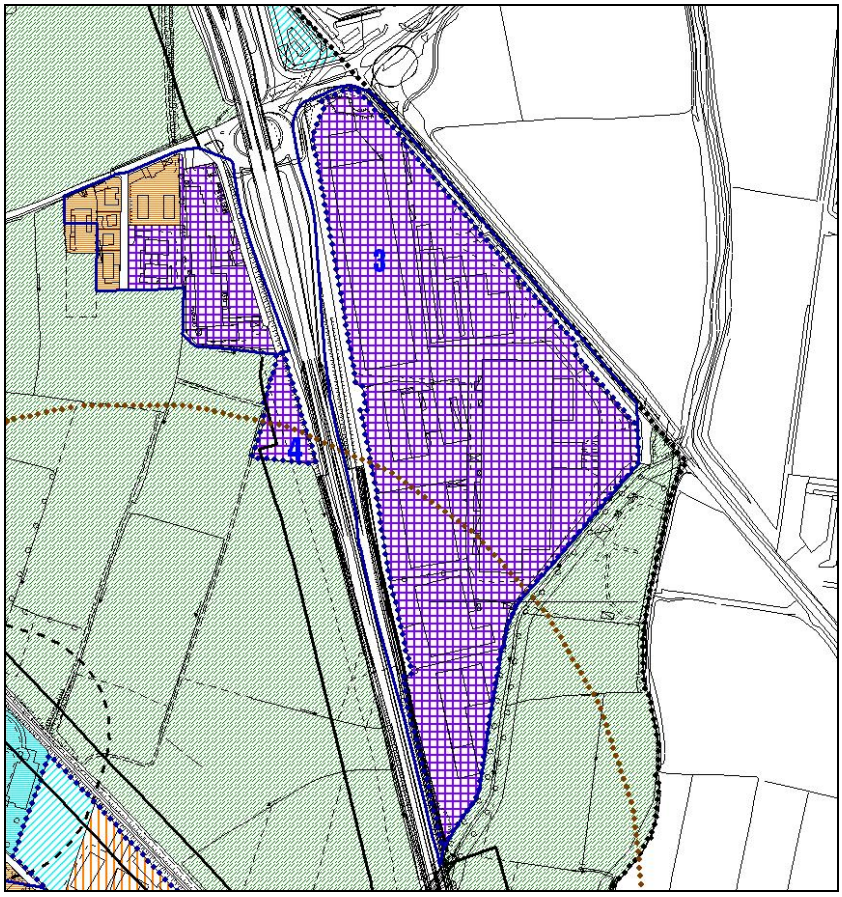
4.16 Politica/azione 15: eliminazione della normativa specifica del Piano delle Regole numero 3

La presente modifica riguarda l'eliminazione del Comparto soggetto a normativa specifica numero 3 del PGT vigente, che ammetteva, in deroga alle norme generali degli ambiti produttivi consolidati, anche la destinazione grande distribuzione non alimentare previo convenzionamento, identificato sulle aree produttive site ad est della SP BS510.

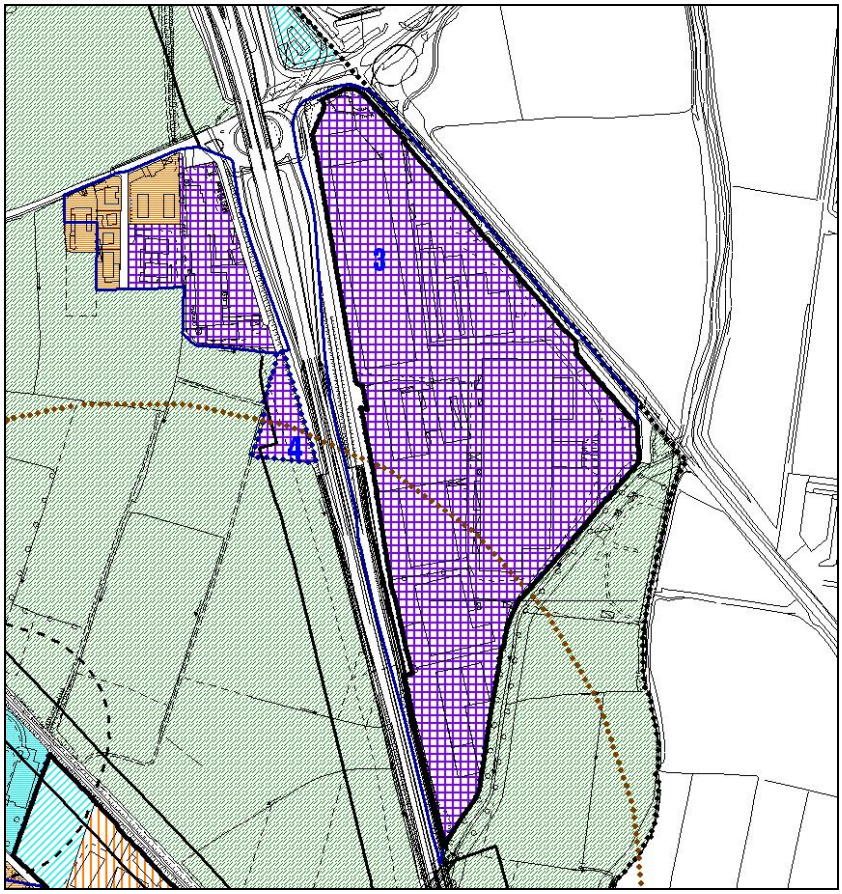
La modifica elimina il Comparto 3 in quanto la stato di fatto, ovvero la presenza di una grande distribuzione non alimentare, è comunque garantita come diritto acquisito indipendentemente dalle norme della zona urbanistica di riferimento che contemplano le sole attività compatibili con il tessuto produttivo.

Seguono estratti cartografici che illustrano la variazione introdotta alla previsione del vigente Piano delle Regole.

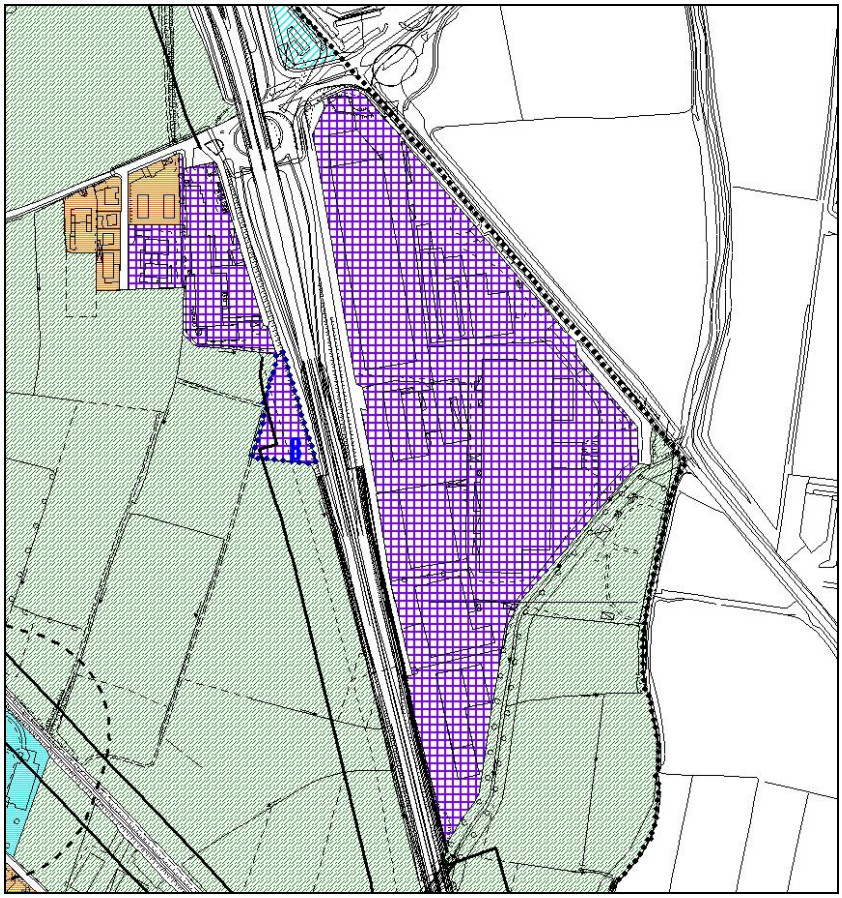
Estratti cartografici (Tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto Terza Variante al PGT

Modifiche al dimensionamento di piano

Nessuna modifica.

Modifiche al consumo di suolo

Nessuna modifica.

Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

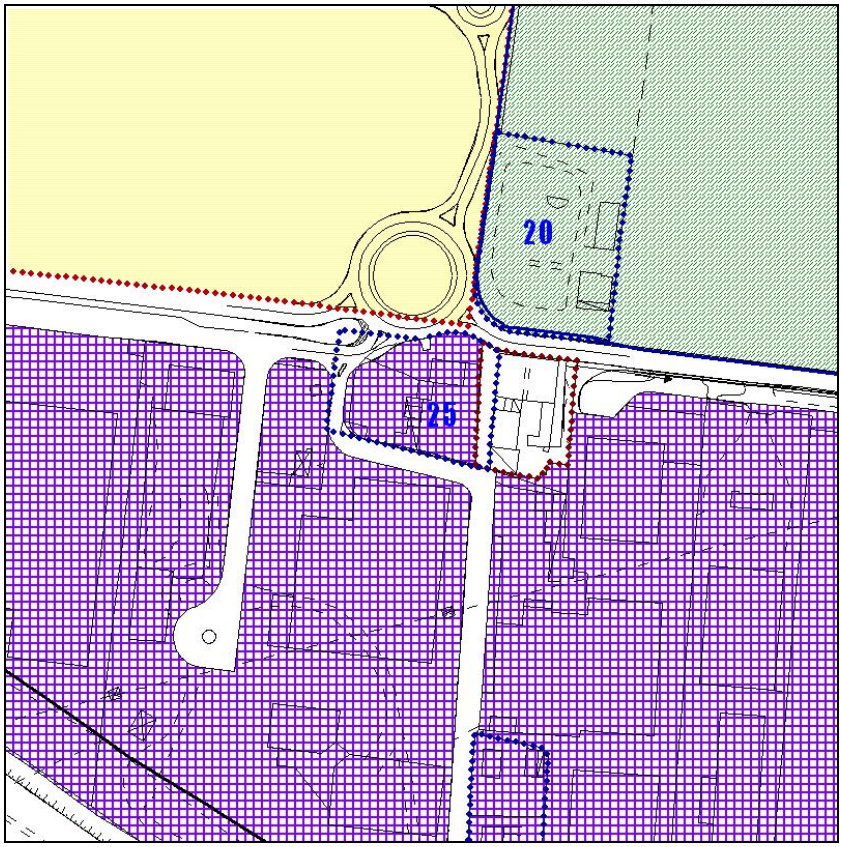
Nessuna modifica.

4.17 Politica/azione 16: coerenziazione limite sede stradale e zona produttiva

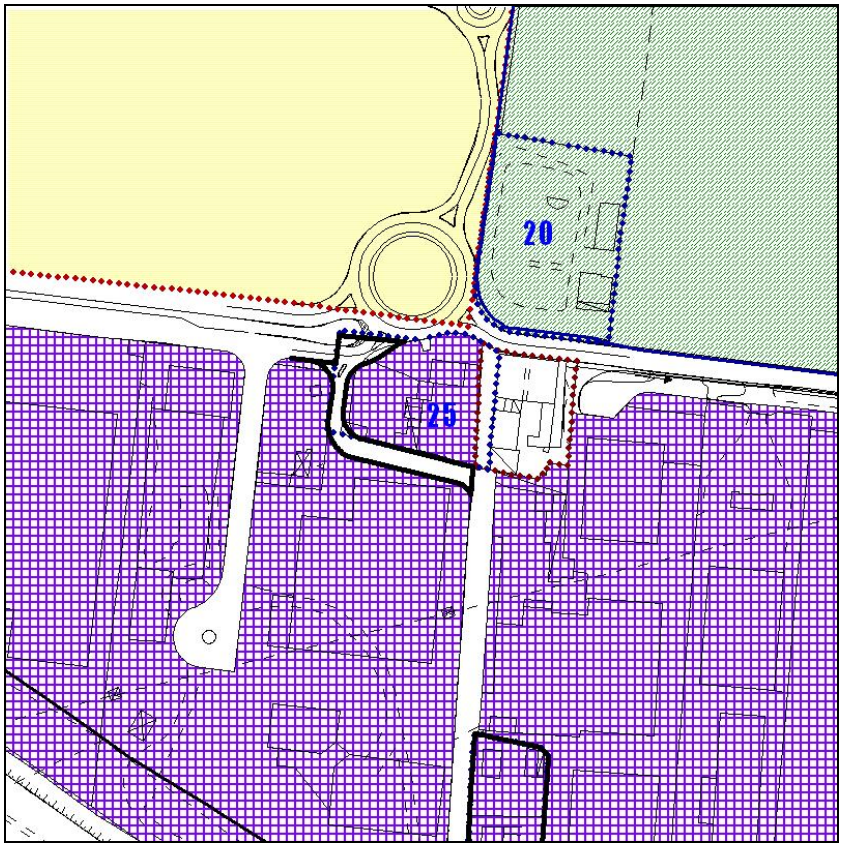
La presente azione consiste in due specifiche modifiche di tipologia urbanistica similare.

La prima modifica riguarda l'eliminazione della sede stradale di progetto, con conseguente coerenziazione del limite della zona produttiva su via Campagna nei pressi del nucleo di origine storica "Casella", in quanto, anche alla luce delle recenti realizzazioni infrastrutturali che hanno interessato la SPBS11, non ritenuta più strategica o semplicemente utile all'accesso alla strada posta a sud del Nucleo Antico delle "Caselle".

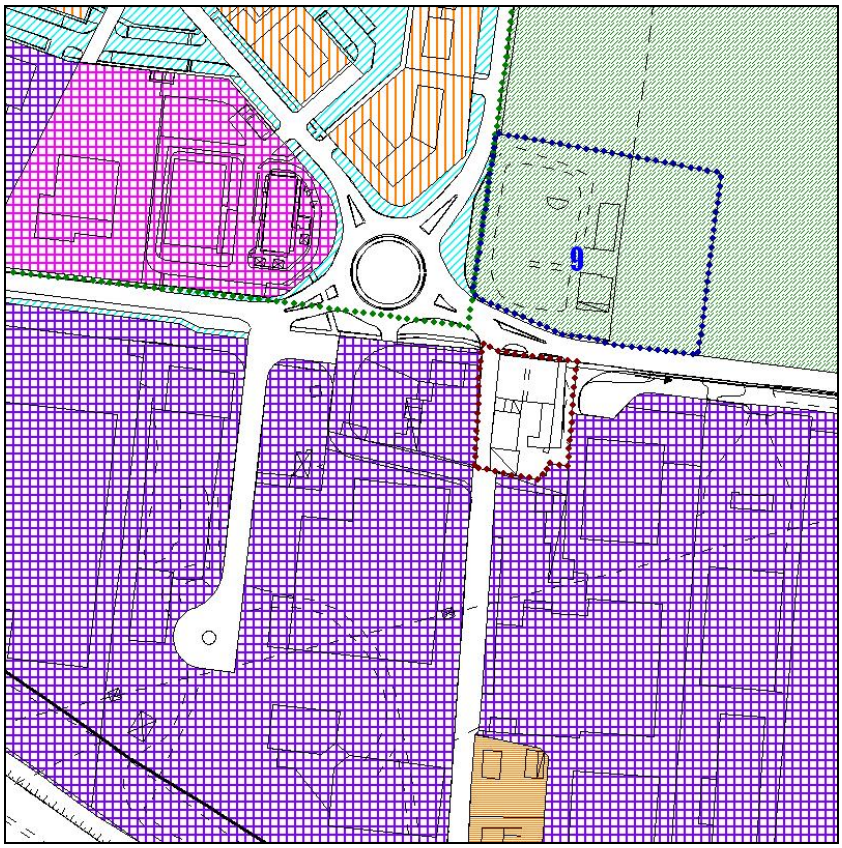
Estratti cartografici (Tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



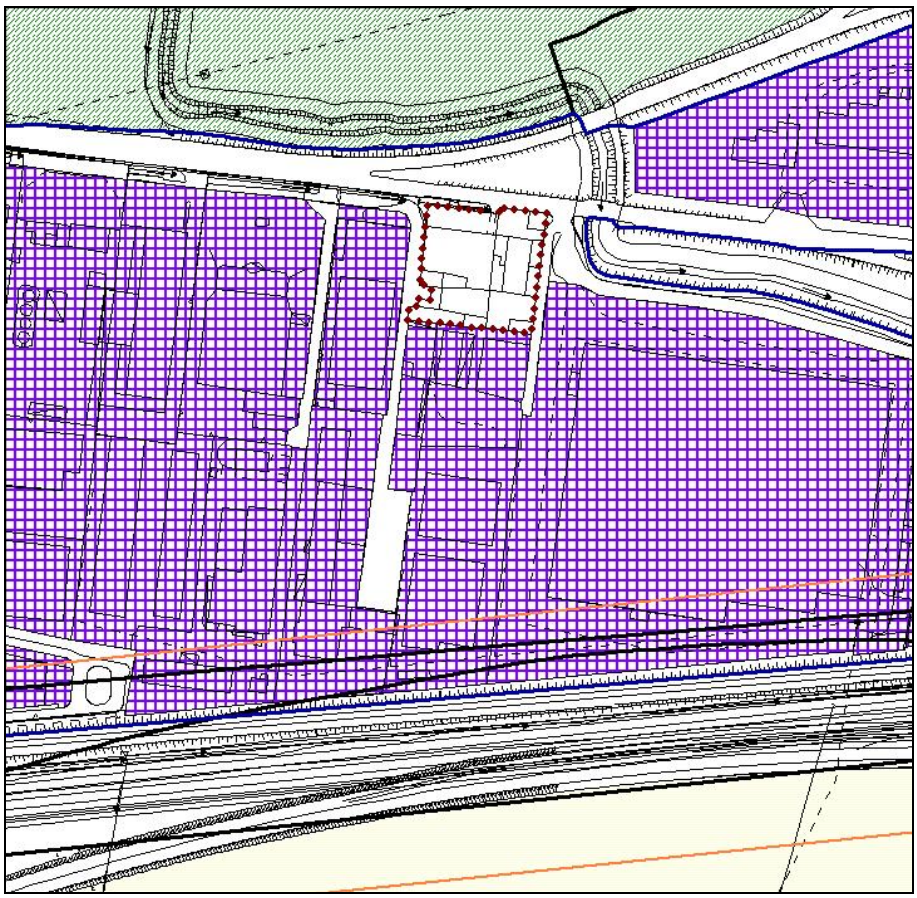
Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



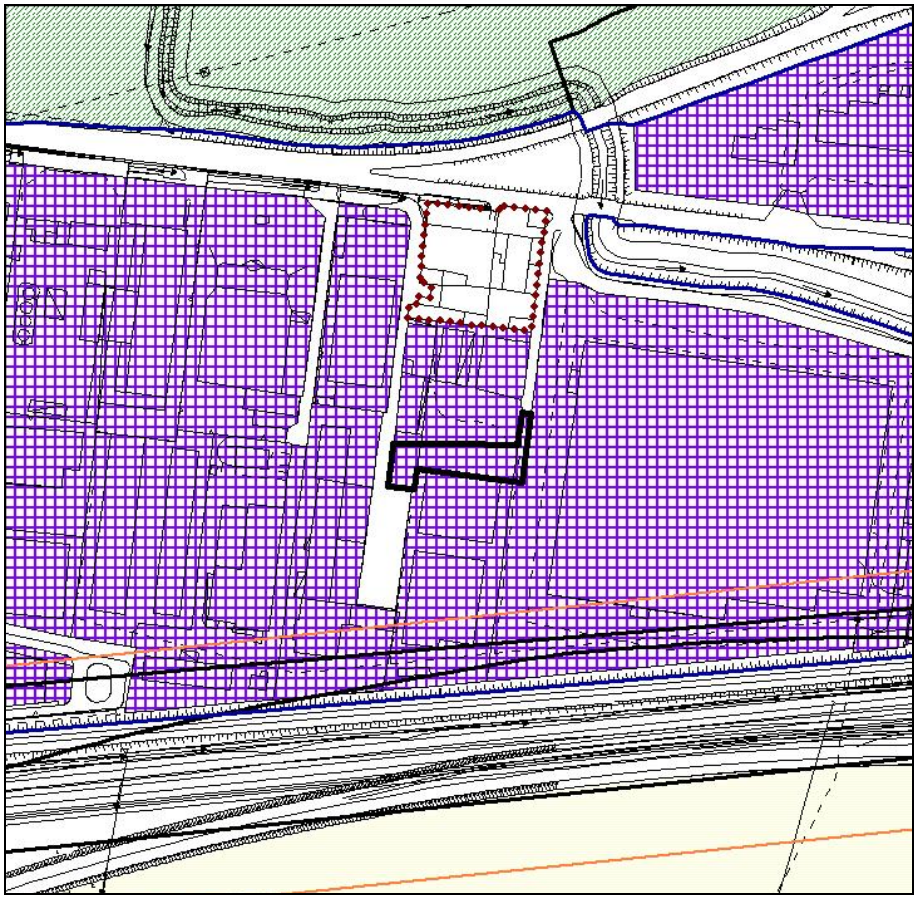
Estratto Terza Variante al PGT

La seconda modifica riguarda il riconoscimento delle sede stradali esistenti, ovvero derivanti da obblighi convenzionali, nella zona produttiva posta a sud della SPBS11 in confine est del comune. Le sedi stradali ora individuate in prosecuzione della via Cavallera, campite in bianco sulle tavole operative del Piano delle Regole di variante, aggiornano la precedente erronea individuazione delle stesse come ambiti produttivi consolidati.

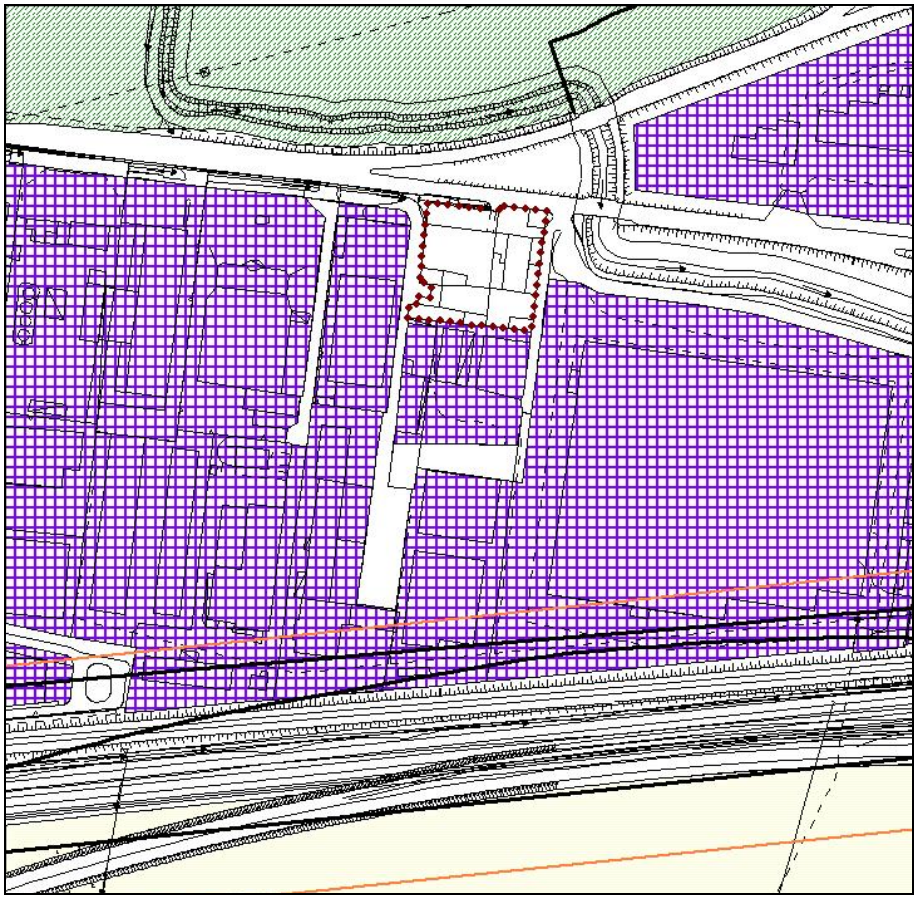
Estratti cartografici (Tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto Terza Variante al PGT

Modifiche al dimensionamento di piano

Nessuna modifica.

Modifiche al consumo di suolo

Nessuna modifica.

Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nessuna modifica.

4.18 Politica/azione 17: modifiche alle previsioni infrastrutturali e dei servizi pubblici lungo SPBS 11 "Padana Superiore"

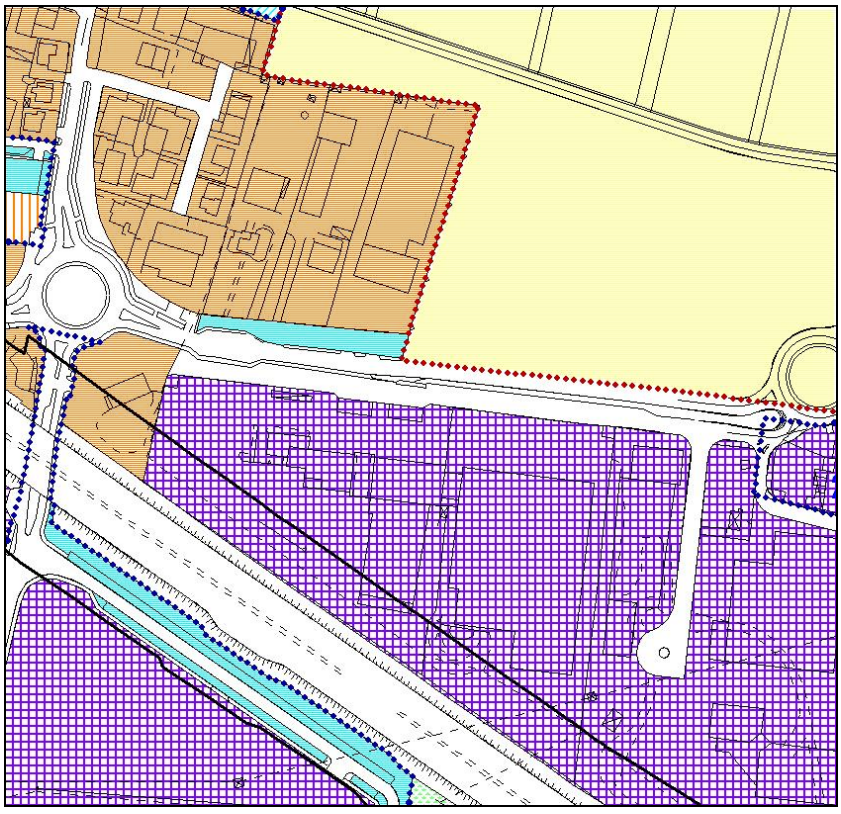
Le presenti modifiche riguardano la riclassificazione delle aree site a nord ed a sud della SPBS11 via Padana Superiore, in prossimità della rotatoria tra la via Franchi e la via Padana Superiore, andando a ridefinire il limite delle zona produttiva rispetto alle reali proprietà private ed individuando adeguati sedimi per la realizzazione di piste ciclo-pedonali.

Relativamente alle aree a sud della strada provinciale, si propone l'individuazione di una fascia di 2,5 ml da destinarsi a pista ciclopedonale di progetto, l'eliminazione della contro strada esistente e la riclassificazione dell'area residua da zona bianca ad "Ambito produttivo consolidato".

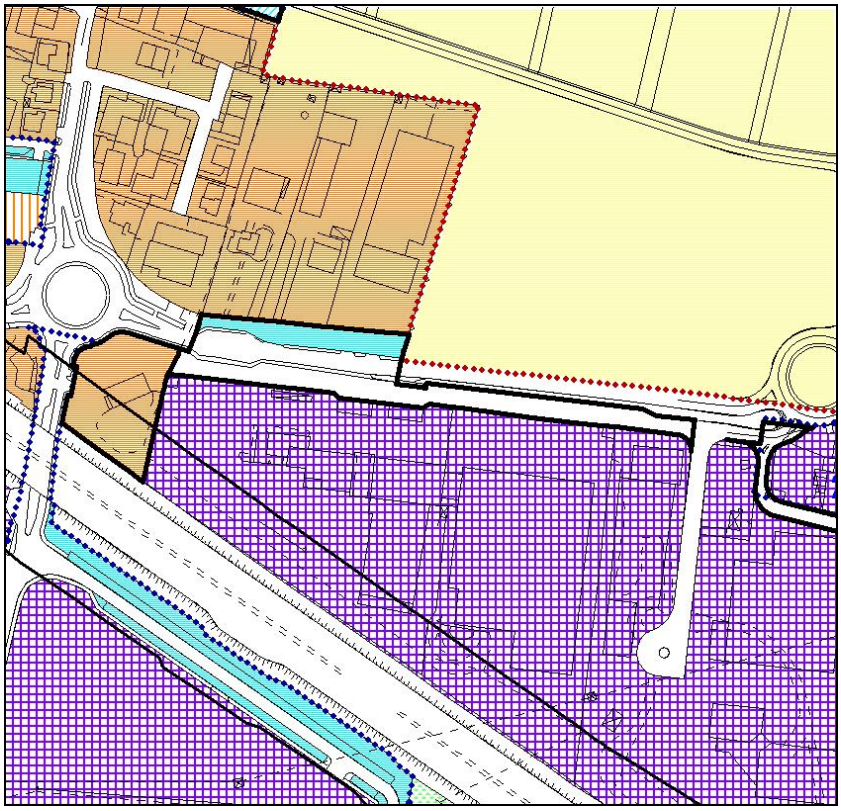
Relativamente invece all'area sita a nord della provinciale stessa, si riconosce cartograficamente la pista ciclopedonale lungo l'arteria sovracomunale, con l'individuazione di una fascia pari a 2,5 ml classificata come "Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente", l'eliminazione della contro strada e la riclassificazione dell'area da zona bianca parte a "Ambito residenziale consolidato – edilizia satira" e parte a "Ambito produttivo consolidato".

Seguono estratti cartografici e normativi che illustrano la variazione introdotta alla previsione del vigente Piano delle Regole.

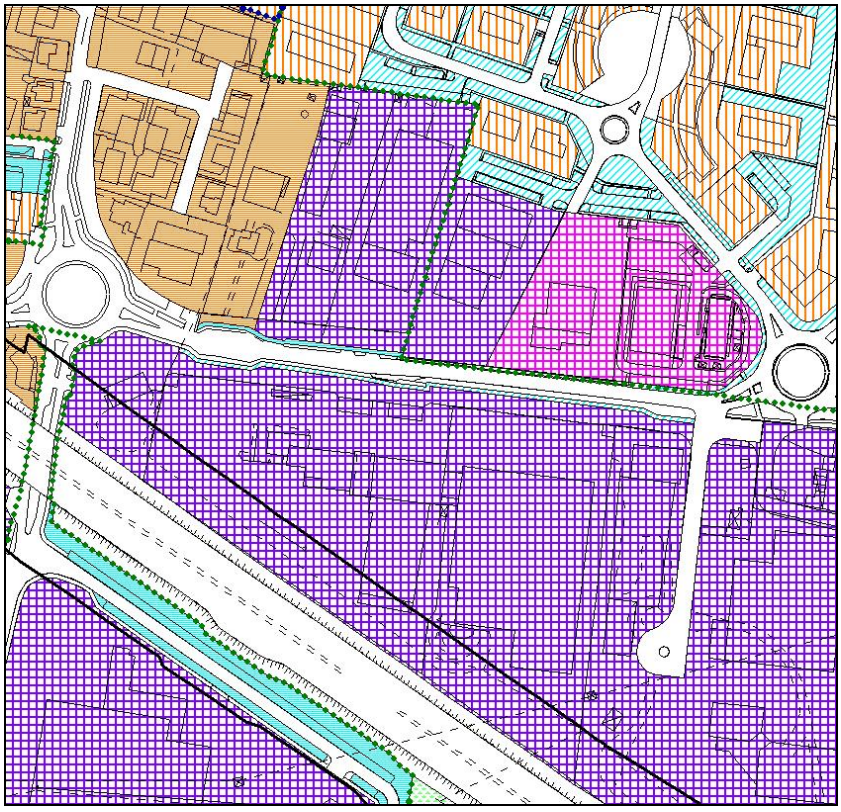
Estratti cartografici (Tavola R.1.1)



Estratto P.G.T. vigente



Estratto P.G.T. vigente con individuazione istanza di variante



Estratto Terza Variante al PGT

Modifiche al dimensionamento di piano

Nessuna modifica.

Modifiche al consumo di suolo

Nessuna modifica.

Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Riduzione dei servizi pubblici individuati pari a 385,87 mq.

4.19 Modifiche introdotte dalla singole varianti al dimensionamento del Piano, al Consumo di Suolo e alla dotazione di Servizi Pubblici e di interesse pubblico o generale

Fatto salvo quanto indicato ai successivi capitoli 9 (*Calcolo del consumo di suolo*), 10 (*Dimensionamento della variante al PGT*) e nelle relazione del Piano dei Servizi, che definiscono le relative dotazioni e valori sull'intero PGT come novellato dalla presente variante tenendo conto delle indicazioni normative ed operative del PTCP e della LR 12/2005 in merito, di seguito si sintetizzano le modifiche introdotte dalle singole azioni di variante al consumo di suolo, al dimensionamento e alla dotazione di servizi pubblici del PGT vigente.

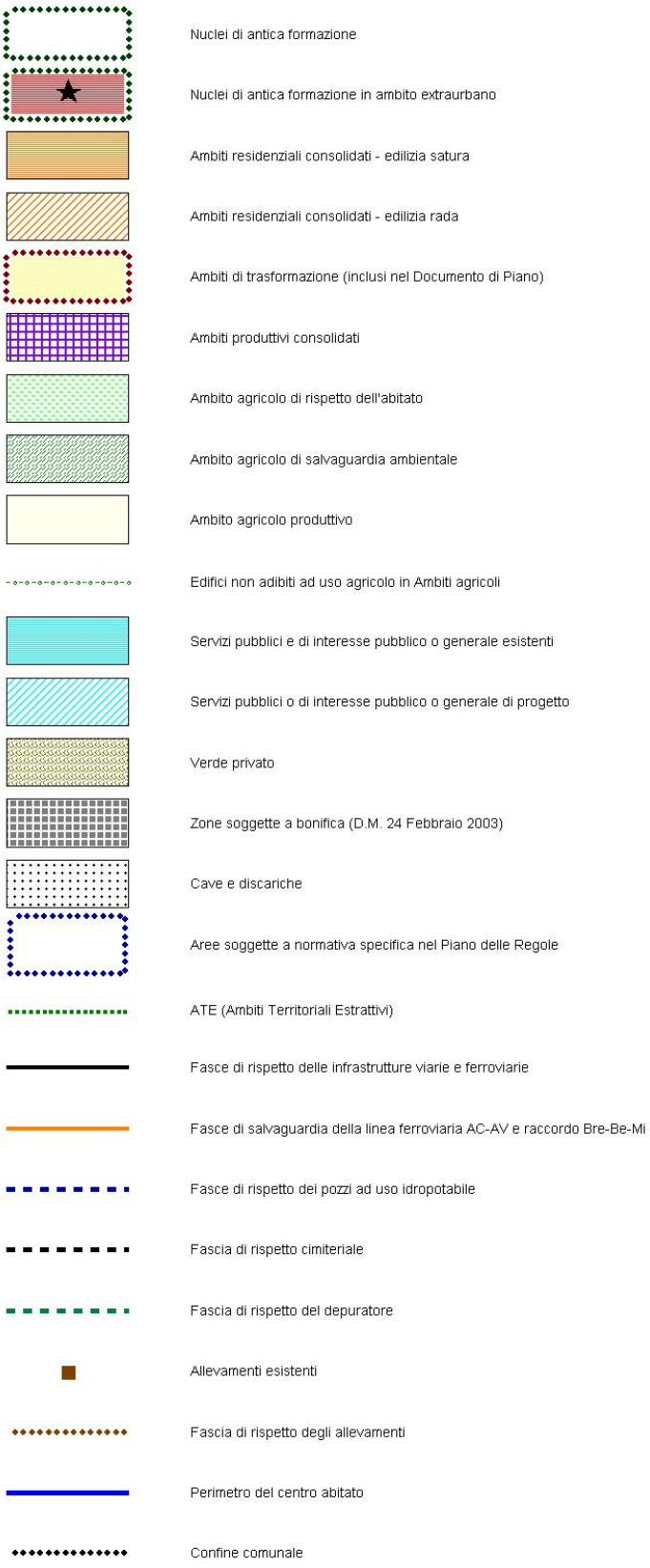
Politica/ azione	**Modifiche al consumo di suolo**	**Modifiche al dimensionamento di piano**	**Modifiche alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**
01	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
02	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
03	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
04	- 70.676,00 mq	- 4.004,00 mq slp a destinazione residenziale	Diminuzione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per la destinazione residenziale pari a 4.040,00/50*26,50 = 2.122,12 mq Riduzione dei servizi pubblici individuati pari a 58.251,00 mq
05	- 20.445,00 mq	- 500,00 mq slp a destinazione residenziale	Diminuzione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per la destinazione residenziale pari a 500,00/50*26,50 = 265,00 mq Riduzione dei servizi pubblici individuati pari a 19.560,00 mq
06	Nessuna modifica	- 7.133,00 mq slp a destinazione residenziale	Diminuzione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per la destinazione residenziale pari a 7.133,00/50*26,50 = 3.780,49 mq
07	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
08	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
09	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
10	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
11	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
12	- 20.733,00 mq	- 6.000,00 mq slp a destinazione residenziale	Diminuzione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per la destinazione residenziale pari a 6.000,00/50*26,50 = 3.180,00 mq Riduzione dei servizi pubblici individuati pari a 6.000,00 mq
13	Nessuna modifica	- 3.218,00 mq slp a destinazione residenziale	Diminuzione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per la destinazione residenziale pari a 3.218,00/50*26,50 = 1.705,54 mq
14	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
15	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
16	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Nessuna modifica
17	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Riduzione dei servizi pubblici individuati pari a 385,87

Come desumibile dalla tabella soprastante, le varianti apportate comportano le seguenti modifiche:

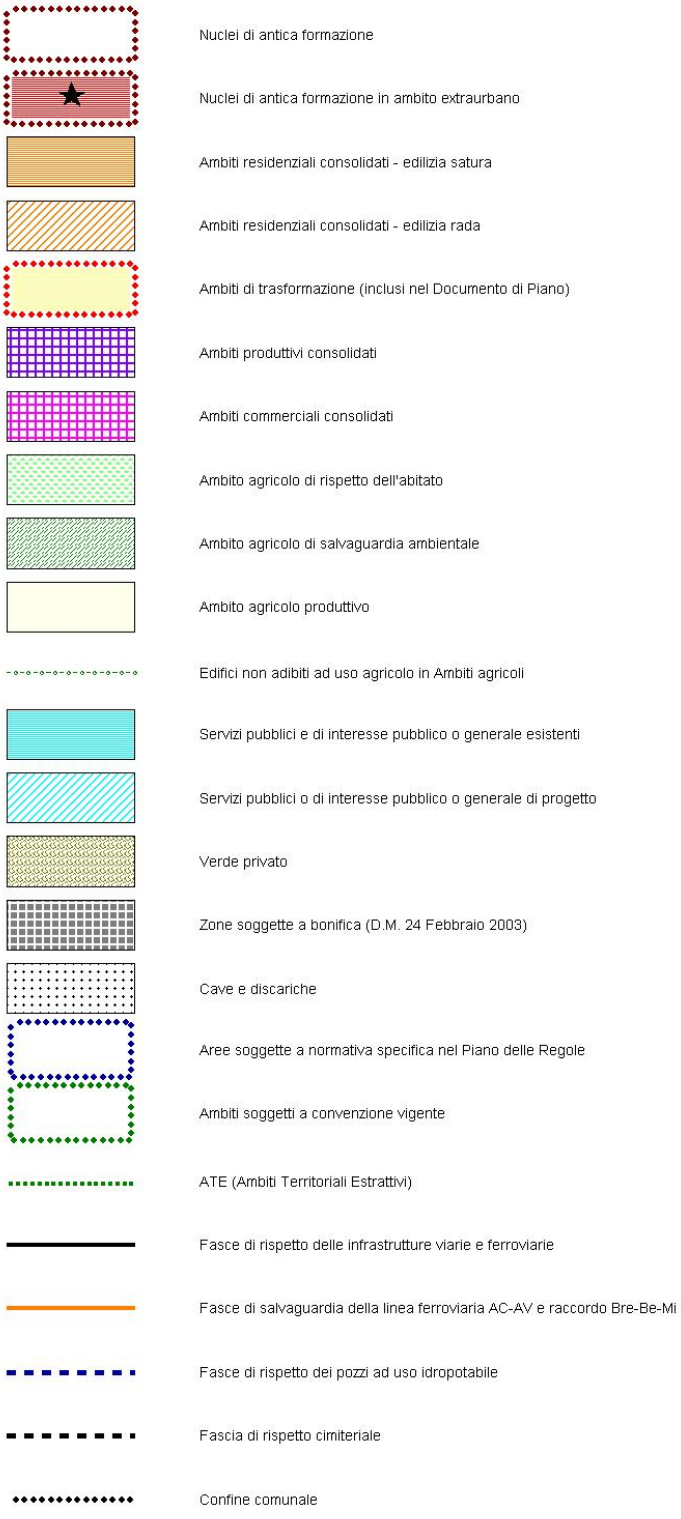
- ***una riduzione pari a 111.854,00 mq del consumo di suolo già previsto dal PGT vigente;***
- ***una diminuzione pari a 20.891,00 mq di slp a destinazione residenziale (pari a 417,82 abitanti teorici);***
- *una diminuzione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere residenziale pari a 11.072,23 mq;*
- *una riduzione dei servizi pubblici di progetto individuati pari a pari a 84.196,87 mq.*

Legende degli estratti vigenti e di variante

Legenda Tavola R.1.1 - "Classificazione del territorio comunale: tessuto urbano ed extraurbano" del PGT vigente



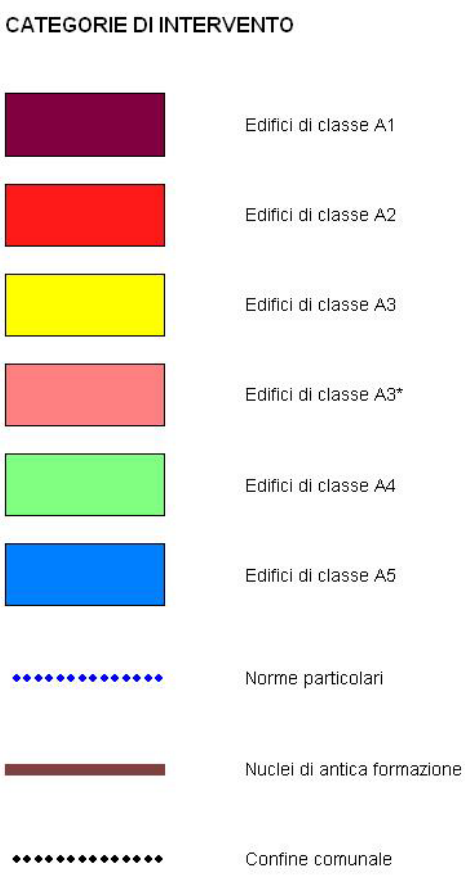
Legenda Tavola R.1.1 - "Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale" del PGT in variante



Legenda Tavola R.1.2 - "Classificazione del territorio comunale: nuclei di antica formazione" del PGT vigente



Legenda Tavola R. 2 - "Nuclei di Antica Formazione: categorie di intervento" del PGT in variante



Capitolo 9 – Calcolo del consumo di suolo

9.1 Calcolo della domanda esogena ed endogena

I calcoli seguenti sono stati effettuati in base alle indicazioni contenute nell'art. 90 della Normativa del PTCP vigente. Si rimanda alla tavola del Documento di Piano P.2.4 Consumo di suolo (art. 90 PTCP).

Movimenti demografici comunali

anno	pop. resid. (al 31/12)	nati	morti	saldo	tasso di increm. naturale	immi-grati	emi-grati	saldo	tasso di increm. migratorio	saldo totale	tasso di increm. totale	famiglie residenti	fam. media
2005	7.285	90	51	39	0,54%	296	192	104	1,43%	143	1,96%	2.780	2,62
2006	7.363	87	71	16	0,22%	285	223	62	0,84%	78	1,06%	2.845	2,59
2007	7.460	102	54	48	0,64%	305	256	49	0,66%	97	1,30%	2.897	2,58
2008	7.668	90	52	38	0,50%	402	232	170	2,22%	208	2,71%	2.984	2,57
2009	7.805	108	65	43	0,55%	314	220	94	1,20%	137	1,76%	2.984	2,62
2010	7.987	104	52	52	0,65%	379	249	130	1,63%	182	2,28%	3.088	2,59
2011	8.102	107	68	39	0,48%	349	273	76	0,94%	115	1,42%	3.153	2,57
2012	8.144	84	66	18	0,22%	313	289	24	0,29%	42	0,52%	3.173	2,57
2013	8.304	84	57	27	0,33%	345	212	133	1,60%	160	1,93%	3.239	2,56
2014	8.317	84	68	16	0,19%	241	244	-3	-0,04%	13	0,16%	3.242	2,57
2015	8.334	91	63	28	0,34%	247	258	-11	-0,13%	17	0,20%	3.280	2,54

Popolazione (o) 2005 = 7.285 Popolazione (n) 2015 = 8.334 Saldo naturale (o-n) = 325

Famiglie (o) 2005 = 2.780 Famiglie (n) 2015 = 3.280

Numero componenti per famiglia (pop (n) / fam. (n)) = 8.334/ 3.280 = 2,54

Famiglie endogene (n)

= (pop. (0) + S.n. (0-n)) / (pop (n) / fam. (n)) = (7.285 +(325)) / (2,54) = **2.996**

Domanda endogena (0-n)

= famiglie endogene (n) - famiglie (0) = 2.996 – 2.780 = **216**

Domanda esogena (0-n)

= famiglie (n) - famiglie endogene (n) = 3.280 – 2.996 = **284**

9.2 Calcolo consumo di suolo

Il territorio comunale occupa una superficie di circa 9.259.026,75 mq. Il suolo urbanizzato, come definito dal comma 3 dell'art. 90 delle NTA del PTCP vigente, occupa una superficie di circa 3.026.179,76 mq.
La quota di suolo non urbanizzato, che interessa la maggior parte del territorio comunale, ammonta a circa 6.232.847 mq.

I seguenti calcoli sono effettuati in base alle indicazioni contenute nel citato art. 90 della Normativa del PTCP.

TABELLA A : RIDUZIONE AL MODELLO LOCALE DI USO DEL SUOLO

(i valori della tabella sono da intendersi in senso cumulativo)

Indistinta per tutti i comuni	Incidenza suolo urbanizzato/ territorio	Incidenza suolo urbanizzato/aree agricole	Densità abitativa mq/ab	Incidenza capacità uso dei suoli in classe 1 e 2	Disponibilità di aree per gestione agronomica reflui zootecnici
	SU/ ST	**SU / SAC**	**SU/ab**	**FS/SA**	**SSL/SA**
	(3.026.179,76/ 9.259.026,75) x 100 = **32,68 %**	(3.026.179,76/ 3.607.560,24) x 100= **83,88%**	(3.026.179,76/8.334) = **363,11**	(3.881.276,83/ 3.607.560,24) x 100 = **107,58%**	(955.690,30/ 3.607.560,24) x 100 = **26,49%**
- 5%	**> 30% = - 5%**	**> 70% = - 10%**	**> 300 = - 5 %**	**> 80% = - 10 %**	/
TOT = - 15% (100% -35%= 65%= 0,65 quota di riduzione)					

ST: superficie territoriale = **9.259.026,75 mq**

SU: suolo urbanizzato (TUC – aree libere intercluse) = 3.026.179,76 – 0,00 = **3.026.179,76 mq**

SA: superficie agricola =

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico AAS (da shp Provincia ridisegnato a seguito delle rettifiche apportate ai sensi del comma 3 dell'art. 75 e del comma1 dell'art. 76 delle NTA vigenti di riferimento) =

3.607.560,24 mq

SAC: superficie agricola convenzionale (agricola escluse le aree in ambiti di elevata naturalità) =

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico AAS (da shp ridisegnato) – Ambiti elevata naturalità = 3.607.560,24 – 0,00 = **3.607.560,24** mq

SP: superficie interessata da vincoli o rilevanze PTCP = **non presenti nel comune di Castegnato**

FS: sup. agricola con fattore capacità d'uso (LCC) pari a 1 e 2= **3.881.276,83 mq**

SSL: superficie agricola alla gestione fluidi zootecnici = **955.690,30 mq**

Ab: abitanti 31-12-2015 = **8.334**

Modello locale di uso del suolo - Suolo urbanizzato per famiglia (n) =

(suolo urbanizzato (n)/famiglie (n)) x quota riduzione (tab.A) = (3.026.179,76/3.280) x 0,65 = 922 x 0,65 = **600 mq**

Correttivi:

- alla domanda endogena si applica un minimo di 25 famiglie, ossia sono computate almeno 25 famiglie qualora nel precedente calcolo fossero inferiori, oppure un incremento 1% delle stesse per quantità superiori alle 25 (comuni < 30.000 ab) = **Domanda endogena corretta =** 216 + (216 x 1%) = **218**
- alla domanda esogena si applica un minimo di 50 famiglie, ossia sono computate almeno 50 famiglie qualora dal precedente calcolo fossero inferiori, oppure un incremento 2% delle stesse per quantità superiori alle 50 (comuni < 30.000 ab) = **Domanda esogena corretta =** 284 + (284 x 2%) = **290**

Consumo di suolo per esigenze Endogene (crescita endogena)

[Suolo urbanizzato / famiglie (n)] x domanda endogena corretta (0-n) =

Modello locale di uso del suolo x domanda endogena corretta = 600 * 218 = **130.800 mq**

Consumo di suolo per esigenze Esogene (crescita esogena)

[suolo urbanizzato / famiglie (n)] x domanda esogena corretta (0-n)=

Modello locale di uso del suolo x domanda esogena corretta = 600 * 290 = **174.000 mq**

Consumo di suolo esogeno + consumo di suolo endogeno = 304.800 mq

Considerando la durata del Documento di Piano (5 anni), i dati relativi ai consumi calcolati devono essere dimezzati in quanto sono validi per un arco temporale di 10 anni. Nello specifico il dato sul consumo di suolo viene dimezzato e per l'arco temporale corrispondente al Documento di Piano si ricava **un consumo di suolo quinquennale pari a 152.400 mq.**

TABELLA B : CONSUMO DI SUOLO – OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' QUINQUENNALI E DECENNALI IN AMBITO PROVINCIALE

	TARGET quinquennio 2014-2019	TARGET decennio 2014-2024
ICS – indice di sostenibilità per il consumo di suolo (SC/SU)	3%	5%
SC – Suolo consumabile (indicativo) (SU/ICS)	12.500.000 mq	21.000.000 mq
IPS – indice di sostenibilità delle previsioni urbanistiche (SC / PSU)	23 %	38 %

SC – suolo consumabile non edificato (non urbanizzato)
SU – suolo urbanizzato (fonte MISURC)
PSU – previsioni strumenti urbanistici comunali su aree non già trasformate

- Suolo consumabile (SC) (2014-2019)= suolo urbanizzato x 3% = 3.026.179,76 x 3% = **90.785 mq**

- Suolo consumabile (SC) (2014-2024)= suolo urbanizzato x 5% = 3.026.179,76 x 5% = **151.309 mq**

TABELLA C : CONSUMO DI SUOLO – INDICAZIONE DELLE SUPERFICI INDIVIDUATE DALLO STRUMENTO URBANISTICO IN VARIANTE COME URBANIZZABILI *(si veda tavola del Documento di Piano P.2.4 Consumo di suolo (art. 90 PTCP)*

Numero	Superficie [mq]	Tipo	Sup [mq] ridefinite con rid. 50% (*)
1	8.803,91	AdT 1	8.803,91
2	15.412,50	AdT 3	15.412,50
3	112.834,35	AdT 6	112.834,35
4	203.103,89	AdT 7	203.103,89
5	6.292,04	comparto 1 (comparto 11 nel PdR del PGT vigente)	6.292,04
6	86.793,66	Ambito soggetto a piano attuativo convenzionato (AdT 5 nel PGT vigente)	86.793,66
7a	4.331,00	comparto 4a (parte comparto 15 nel PdR del PGT vigente)	4.331,00
7b	4.419,00	comparto 4b (parte comparto 15 nel PdR del PGT vigente)	4.419,00
8	4.601,45	comparto 5 (parte comparto 15 nel PdR del PGT vigente)	4.601,45
9	31.246,13	lotto libero in "Ambito produttivo consolidato"	31.246,13
10	3.708,89	comparto convenzionato (comparto 2 del PdR del PGT vigente)	1.854,45
11	2.548,75	lotti liberi interclusi all'interno di un Ambito soggetto a piano attuativo convenzionato (comparto 9 del PdR del PGT vigente)	1.274,38
12	3.128,43	lotto libero intercluso (comparto 10 del PdR del PGT vigente)	1.564,22
13	4.651,00	lotto libero intercluso all'interno di un Ambito soggetto a piano attuativo convenzionato (comparto 14 del PdR del PGT vigente)	2.325,50
14	1.499,76	lotto libero intercluso all'interno di un Ambito soggetto a piano attuativo convenzionato (comparto 14 del PdR del PGT vigente)	749,88
15	881,21	lotto libero intercluso all'interno di un Ambito soggetto a piano attuativo convenzionato (comparto 14 del PdR del PGT vigente)	440,61
	494.255,97		**486.046,95**

Si sottolinea che nello strumento urbanistico in variante viene individuata come area urbanizzabile l'Ambito di Trasformazione 7, di superficie pari a 203.104 mq, che riguarda la riqualificazione di aree incluse nel Piano Cave della Provincia di Brescia (ATE 10).

Si specifica inoltre come la variante in oggetto non individui nuove aree da urbanizzare, ma al contrario recepisce unicamente le aree già individuate e non attuate già individuate nel PGT vigente, prevedendo una riduzione delle previsioni di PGT di consumo di suolo naturale o agricolo di ben 111.854 mq, ovvero l'equivalente di 25 campi da calcio a 11 regolamentari che vengono ricondotti alla destinazione agricola rispetto alle vigenti previsioni insediative del PGT.

Capitolo 10 – Dimensionamento della variante al PGT

(si veda tavola del Documento di Piano P.2.5 Dimensionamento di Piano)

DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti territoriali (AdT = ambito di trasformazione)	*N.*	*ST*	*Dest. principale*	*Indice*	*Volume (mc)*	*Slp (mq)*	*Mc/ab.*	*Abitanti teorici previsti*	*Compo. per famiglia**	*Famiglie previste (= alloggi)*
AT	1	9.803,20	residenza	(slp predefinito)	10.998,00	3.666,00	50	73,32	2,57	28,53
AT	3	15.415,00	residenza	(slp predefinito)	12.000,00	4.000,00	50	80,00	2,57	31,13
AT	6	112.833,00	produttiva	(slp predefinito)	270.000,00	90.000,00	/	/	/	/
AT	7	203.100,00	terziaria	(slp predefinito)	45.000,00	15.000,00	/	/	/	/
					337.998,00	**112.666,00**		**153,32**		**59,66**

	Volume (mc)	Slp (mq)
Peso insediativo residenziale totale in ordine alle previsioni del DdP	**22.998,00**	**7.666,00**
Peso insediativo terziario totale in ordine alle previsioni del DdP	**45.000,00**	**15.000,00**
Peso insediativo produttivo totale in ordine alle previsioni del DdP	**270.000,00**	**90.000,00**

PIANO DELLE REGOLE

	N.	*ST o SF*	*Dest. principale*	*Indice*	*Volume (mc)*	*Slp (mq)*	*Mc/ab.*	*Abitanti teorici previsti*	*Compo. per famiglia**	*Famiglie previste (= alloggi)*
Lotti liberi interni al TUC										
comparto 1 del PdR variante	1	6.292,04	residenza	(slp predefinita)	4.920,00	1.640,00	50	32,80	2,57	12,76
comparto 2 del PdR variante	2	25.959,43	residenza	(slp predefinita)	30.000,00	10.000,00	50	200,00	2,57	77,82
comparto 5 del PdR variante	3	4.601,45	residenza	(slp predefinita)	5.034,00	1.678,00	50	33,56	2,57	13,06
comparto 4a del PdR variante	4a	4.331,00	residenza	(slp predefinita)	4.339,65	1.446,55	50	28,93	2,57	11,26
comparto 4b del PdR variante	4b	4.419,00	residenza	(slp predefinita)	4.427,85	1.475,95	50	29,52	2,57	11,49
comparto 6 del PdR variante	5	5.700,00	produttiva	(slp predefinita)	6.270,00	2.090,00	/	/	/	/
ex AdT 5 ora Comparto soggetto a PA convenzionato	6	112.798,23	residenza	(slp residua)	60.000,00	20.000,00	50	400,00	2,57	155,64
ex comparto 18 PdR ora Comparto soggetto a PA convenzionato	7	13046.12	residenza	(slp residua)	7.671,00	2.557,00	50	51,14	2,57	19,90
ex comparto 14 PdR ora Comparto soggetto a PA convenzionato	8	18.242,59	residenza	(slp residua)	24.033,00	8.011,00	50	160,22	2,57	62,34
ex comparto 9 PdR ora Comparto soggetto a PA convenzionato	9	19.847,91	residenza	(slp residua)	2.469,00	823,00	50	16,46	2,57	6,40
ex comparto 2 PdR ora Comparto soggetto a PA convenzionato	10	3.708,89	residenza	(slp residua)	6.000,00	2.000,00	50	40,00	2,57	15,56
lotto libero	11	3.128,47	residenza	0,50	4.692,71	1.564,24	50	31,28	2,57	12,17
lotto libero	12	31.246,13	produttiva	0,60	56.243,03	18.747,68	/	/	/	/
comparto 10 del PdR variante	13	2.029,85	produttiva	(slp predefinita)	540,00	180,00	/	/	/	/
					216.640,24	**72.213,41**		**1.023,91**		**398,41**

	Volume (mc)	Slp (mq)
Peso insediativo residenziale aggiuntivo in ordine alle previsioni del PdR	**153.587,21**	**51.195,74**
Peso insediativo terziario aggiuntivo in ordine alle previsioni del PdR	**0,00**	**0,00**
Peso insediativo produttivo aggiuntivo in ordine alle previsioni del PdR	**63.053,03**	**21.017,68**

	Volume (mc)	Slp (mq)	Ab. teorici	Famiglie (alloggi)
Peso insediativo residenziale aggiuntivo del PGT	**176.585,21**	**58.861,74**	**1.177,23**	**458,07**
Peso insediativo terziario aggiuntivo del PGT	**45.000,00**	**15.000,00**	/	/
Peso insediativo produttivo aggiuntivo del PGT	**333.053,03**	**111.017,68**	/	/

* Valore medio; dato rilevato al 31 dicembre 2015