

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 37

Prima convocazione – seduta pubblica

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO ADT 5B IN VIA CAGNAGHE IN VARIANTE AL PGT: RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI PROVINCIALI E APPROVAZIONE

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventinove del mese di Settembre, con inizio della seduta alle ore 19:00, nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità previste dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio comunale.

n.	Cognome/Nome	P	A	n.	Cognome/Nome	P	A
1	PEDRALI VALENTINA	X		10	BRAVO CARLO		X
2	GUERINI ELENA	X		11	RAVELLI NICOLA	X	
3	OTTELLI MASSIMO	X		12	TAVOLDINI ELENA MARIUCCIA	X	
4	ZANOLINI FABRIZIO GIOVANNI	X		13	ONGARO DONATELLA	X	
5	GATTA GIOVANNI	X		14	PAONESSA LUIGI	X	
6	COMINARDI CLAUDIA	X		15	AURORA SERGIO	X	
7	VIVENZI MATTEO	X		16	PELI SABRINA		X
8	ZOBBO GIADA	X		17	CAMELETTI GIACOMO	X	
9	CHINDAMO AGASI DANIELE	X					

TOTALE 15 2

Risultano assenti giustificati il Presidente del Consiglio comunale sig. Carlo Bravo e il Consigliere Sabrina Peli.

Assiste l'adunanza il Segretario generale dott.ssa Adriana Salini, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti la Sig.ra Claudia Cominardi, nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio comunale, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da Adriana Salini, Claudia Cominardi e stampato il giorno 09/10/2025 da Sabrina Pedersini.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

La Vice Presidente del Consiglio comunale Claudia Cominardi dà lettura dell'oggetto della proposta di deliberazione consiliare, di seguito trascritta, e cede la parola all'Assessore Giada Zobbio, per relazionare in merito;

DATO ATTO che non ci sono stati interventi;

UDITA la dichiarazione di voto del Consigliere Sergio Aurora che, a titolo personale, anticipa il proprio voto contrario in quanto già in passato aveva espresso disaccordo in merito al notevole consumo di suolo e ai contenuti della Convenzione;

ACQUISITI i preventivi pareri di regolarità tecnica e contabile da parte dei competenti Responsabili di Settore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del D.lgs. 267/2000;

RITENUTA la predetta proposta di deliberazione meritevole di approvazione senza la necessità di apportarvi modifiche o integrazioni;

RILEVATO che il Consigliere Massimo Ottelli non ha partecipato alla discussione e al voto della presente proposta di deliberazione, in quanto temporaneamente assente dall'aula;

Di seguito,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione espressa per alzata di mano dal Sindaco e da n. 13 Consiglieri presenti e votanti, dal seguente esito:

- **Presenti n. 14**
- **Favorevoli n. 13**
- **Contrari n. 1 (Sergio Aurora)**
- **Astenuti n. 0**

D E L I B E R A

DI APPROVARE la proposta di deliberazione di seguito trascritta nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione o integrazione.

SUCCESSIVAMENTE, come da motivata richiesta del Responsabile di Settore proponente,

Su invito del Presidente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione espressa per alzata di mano dal Sindaco e da n. 13 Consiglieri presenti e votanti, dal seguente esito:

- **Presenti n. 14**
- **Favorevoli n. 13**
- **Contrari n. 1 (Sergio Aurora)**
- **Astenuti n. 0**

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da Adriana Safini, Claudia Cominardi e stampato il giorno 09/10/2025 da Sabrina Pedersini
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale. Delibera Consiglio comunale

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni sul procedimento amministrativo, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio.

Il resoconto integrale della discussione relativa al presente verbale verrà allegato alla deliberazione di approvazione del verbale medesimo.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 39 DEL 23/09/2025

UFFICIO PROPONENTE: SETTORE TERRITORIO

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO ADT 5B IN VIA CAGNAGHE IN VARIANTE AL PGT: RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI PROVINCIALI E APPROVAZIONE

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Premesso che con verbale di deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 23/04/2025 è stata adottata variante al piano di lottizzazione denominato AdT 5B in via Cagnaghe in variante al PGT;

Dato atto che in data 07/05/2025 è stato depositato il citato verbale di deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 23/04/2025 e gli elaborati ad esso allegati presso la Segreteria Comunale, l'Ufficio Tecnico ufficio Sportello Unico dell'Edilizia e pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Sarezzo;

Vista:

- la pubblicazione all'albo comunale e sul sito istituzionale del Comune di Sarezzo dell'avviso di deposito del verbale di deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 23/04/2025 dal 07/05/2025 al 06/06/2025, sul portale di Regione Lombardia MULTIPLAN nell'applicativo PGTWEB nonché la pubblicazione del medesimo avviso sul quotidiano "Bresciaoggi" in data 11/05/2025;
- la pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 20 del 14/05/2025 dell'avviso di deposito del verbale di deliberazione;
- la trasmissione in data 09/05/2025 prot. 12673 degli elaborati all'ATS Brescia e all'ARPA Lombardia Dipartimento di Brescia, ai fini della formulazione delle osservazioni di cui al comma 6 articolo 13 legge regionale 11 marzo 2005 numero 12 e s.m.i.;
- la trasmissione in data 09/05/2025 prot. 12652 degli elaborati alla Provincia di Brescia - Settore della pianificazione territoriale, ai fini dell'emissione del parere di compatibilità al P.T.C.P. di cui al comma 5 articolo 13 legge regionale 11 marzo 2005 numero 12 e s.m.i.;

Considerato che:

- l'ATS Brescia in data 15/05/2025 Prot. 13273 ha comunicato che in relazione al procedimento di variante in oggetto non ravvisa elementi di criticità o di attenzione da evidenziare, che si allega alla presente proposta di deliberazione sotto lettera A) per farne parte integrante e sostanziale;
- l'ARPA Lombardia Dipartimento di Brescia in data 01/07/2025 prot. 17503 ha comunicato che in relazione al procedimento di variante in oggetto non ravvisa elementi di rilievo in merito agli aspetti di tutela ambientale, che si allega alla presente proposta di deliberazione sotto lettera B) per farne parte integrante e sostanziale;
- la Provincia di Brescia con Atto dirigenziale n. 2344 del 07/07/2025 acquisito al protocollo comunale n. 18111 del 07/07/2025, ha espresso la valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP e di corretto recepimento dei criteri e indirizzi del PTR in tema di consumo di suolo, della variante urbanistica in oggetto, nei termini di cui all'allegata relazione istruttoria "si propone valutazione favorevole con il PTCP e di coerenza con i criteri ed indirizzi del PTR condizionata al recepimento delle indicazioni sottolineate al capitolo 6.1.1- Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale", che si allega alla presente proposta di deliberazione sotto lettera C) per farne parte integrante e sostanziale;

Comune di Sarezzo

- a seguito della pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti di variante non sono pervenute osservazioni;

Considerato che ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001 2001 deve essere effettuata una valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga e tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;

Preso atto che con il verbale di deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 23/04/2025 è stato deliberato che:

- il maggior valore, calcolato dall'ufficio comunale competente, venga suddiviso, in analogia ad altre trasformazioni urbanistiche già attuate sul territorio comunale in passato, in misura pari al 50 per cento tra il comune e la parte privata;
- le modalità previste per l'erogazione del contributo vengano individuate tramite verbale di deliberazione della Giunta comunale prima della sottoscrizione della modifica alla convenzione urbanistica;
- la disposizione relativa al contributo straordinario venga integrata secondo quanto deliberato dalla Giunta comunale nel testo della convenzione urbanistica all'atto di sottoscrizione della stessa;

Richiamato il verbale di deliberazione della Giunta comunale n. 139 del 22/09/2025 avente ad oggetto la determinazione dell'importo e l'individuazione della modalità di erogazione del contributo straordinario a carico della parte privata, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del dpr 380/2001, in relazione alla valutazione del maggior valore generato dal procedimento di variante urbanistica in oggetto;

Vista la convenzione urbanistica pervenuta dalla società proponente in data 22/09/2025 Prot. 23843 che ha recepito quanto indicato nel verbale di deliberazione della Giunta comunale n. 139 del 22/09/2025;

Ritenuto, a conclusione dell'istruttoria, di dover sottoporre al Consiglio comunale l'approvazione, ai sensi dell'art. 14 comma 5 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, della variante al piano di lottizzazione denominato AdT 5b in via Cagnaghe in variante al PGT composta dai seguenti documenti, allegati alla presente proposta di deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:

- relazione (prot. 23790 del 25/10/2024);
- bozza di modifica alla convenzione urbanistica (prot. 23843 del 22/09/2025);
- relazione urbanistica con acclusi i relativi allegati (prot. 6770 del 12/03/2025):
 - estratti - indirizzi del documento di piano del piano di governo del territorio;
 - estratti – norme di attuazione del piano delle regole del piano di governo del territorio;

Richiamati inoltre:

- la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 come novellata ed integrata dalle successive modifiche e integrazioni ed in particolare l'art. 14 comma 5 il quale dispone che *“Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12”*;
- il vigente Piano di Governo del Territorio;

Attestato che la presente proposta di deliberazione comporta riflessi diretti sulla situazione patrimoniale dell'Ente poiché verrà realizzato un intervento migliorativo del bene comunale e comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente in quanto:

- si genera un credito urbanistico a favore della società proponente che potrebbe comportare un eventuale mancato introito;
- a seguito dell'approvazione della variante e della conseguente trasformazione della capacità edificatoria da convenzionata a libera comporterà l'introito della quota di contributo relativa al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001;

Tutto ciò premesso e considerato

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate e trascritte:

- 1. di recepire** integralmente le indicazioni espresse da Provincia di Brescia Provincia di Brescia con atto dirigenziale n. 2344 del 07/07/2025 acquisito al protocollo comunale n. 18111 del 07/07/2025 contenute nel parere di compatibilità al P.T.C.P. (allegato C);
- 2. di approvare** la variante al piano di lottizzazione denominato AdT 5B in via Cagnaghe in variante al PGT, composta dai seguenti documenti allegati alla presente proposta di deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:
 - relazione (prot. 23790 del 25/10/2024);
 - bozza di modifica alla convenzione urbanistica (prot. 23843 del 22/09/2025);
 - relazione urbanistica con acclusi i relativi allegati (prot. 6770 del 12/03/2025):
 - estratti - indirizzi del documento di piano del piano di governo del territorio;
 - estratti – norme di attuazione del piano delle regole del piano di governo del territorio;
- 3. di dichiarare** il conseguente verbale di deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000 al fine di dare maggiore celerità ai numerosi adempimenti relativi al procedimento anche in un'ottica di maggior impulso all'attività dei soggetti economici presenti sul territorio.

La lettura e l'approvazione del presente verbale vengono rimesse alla prossima seduta consiliare ai sensi dell'art. 52 del Regolamento del Consiglio e delle Commissioni Consiliari.

II VICEPRESIDENTE
Claudia Cominardi

II SEGRETARIO COMUNALE
Adriana Salini

documento informatico sottoscritto digitalmente



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 39 DEL 23/09/2025

SETTORE TERRITORIO

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO ADT 5B
IN VIA CAGNAGHE IN VARIANTE AL PGT: RECEPIMENTO DELLE
PRESCRIZIONI PROVINCIALI E APPROVAZIONE

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto legislativo n. 267/2000, in ordine alla proposta in oggetto, si esprime il seguente parere: favorevole.

Sarezzo, 23/09/2025

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Andrea Beltrami

documento informatico sottoscritto digitalmente



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 39 DEL 23/09/2025

SETTORE TERRITORIO

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO ADT 5B
IN VIA CAGNAGHE IN VARIANTE AL PGT: RECEPIMENTO DELLE
PRESCRIZIONI PROVINCIALI E APPROVAZIONE

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto legislativo n. 267/2000, in ordine alla proposta in oggetto, si esprime il seguente parere: favorevole.

Sarezzo, 24/09/2025

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Cristina Lavera

documento informatico sottoscritto digitalmente

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 37

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO ADT 5B
IN VIA CAGNAGHE IN VARIANTE AL PGT: RECEPIMENTO DELLE
PRESCRIZIONI PROVINCIALI E APPROVAZIONE

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo pretorio on line, con decorrenza da oggi e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Sarezzo, li 09/10/2025.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Sara Giacomelli. *

* Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



DIREZIONE SANITARIA
DIPARTIMENTO IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA
SC IGIENE, SANITÀ PUBBLICA, SALUTE-AMBIENTE
Viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia
Tel. 030/3838200
E-mail: IgieneSanitaPubblica@ats-brescia.it

Spett.le

Comune di Sarezzo

Cl.: 2.3.05

Settore Urbanistica e Pianificazione

Geom. Sabrina Pedersini

Trasmissione via PEC: protocollosarezzo@cert.legalmail.it

Oggetto: Variante al Piano di lottizzazione denominato AdT 5B in via Cagnaghe in variante al PGT. Trasmissione della documentazione ai sensi dall'art. 13 comma 6 della L.R. 12/05.

Con riferimento a quanto in oggetto, presa visione della Vostra nota prot. 0012673/2025 del 09/05/2025, pervenuta in pari data in atti ATS con prot. 0042834/25, consapevoli della necessità di richiedere il parere di ATS in caso di varianti agli ambiti di Trasformazione di cui al Documento di Piano del PGT, nel prendere tutta-via consapevolezza della modifica richiesta, che attiene esclusivamente alla eliminazione della prescrizione relativa alla quota da destinare ad edilizia sociale (edilizia convenzionata) in favore dell'edilizia libera, non si ravvisano elementi di criticità o di attenzione da portare alla Vostra attenzione.

Cordiali saluti.

Firmato digitalmente
IL Responsabile
SS Salute e Ambiente
Dott.ssa Patrizia Vincenti

Struttura competente: SS Salute e Ambiente
Il Responsabile del procedimento: Dott.ssa Patrizia Vincenti
Il Referente della pratica: Ing. Andrea Paladini - Tel. 030 383.8200

ATS Brescia – Sede Legale: viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia

Tel. 030.38381 - www.ats-brescia.it

Posta certificata: protocollo@pec.ats-brescia.it

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
Il documento è stato firmato digitalmente da **Codice Fiscale e Partita IVA: 03775430980** il giorno 09/10/2025 da Sabrina Pedersini.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Prot. Generale (n° PEC)

Brescia, (data PEC)

Class. 6.3

Fascicolo n° 2025.3.43.23

(da citare nella risposta)

Spettabile

Comune di Sarezzo – Urbanistica e Pianificazione
Via Zanardelli, 7
25068 SAREZZO (BS)
Email: protocollosarezzo@cert.legalmail.it

Oggetto : Variante al piano di lottizzazione denominato AdT 5B in via Cagnaghe in variante al PGT. Trasmissione delle osservazioni di ARPA ai sensi dall'art. 13 comma 6 della L.R. 12/05.

Vista la vs. nota prot. n. 0012673/2025 del 09 maggio 2025 (protocollo interno *arpa_mi.2025.0073183* del 9 maggio 2025) tesa ad ottenere le osservazioni di questa Agenzia ex art. 13 comma 6 della L.R. 12/05, con la presente si trasmette quanto di competenza.

Con deliberazione della Giunta comunale n. 185 del 06 novembre 2024 sono stati avviati i procedimenti per la redazione della variante al piano di lottizzazione denominato AdT 5B in via Cagnaghe in variante al PGT e per la contestuale valutazione della necessità di verifica di assoggettabilità alla VAS. Si prende atto del provvedimento di non sottoposizione alla verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) redatto dall'autorità competente d'intesa con l'autorità precedente registrato al vs. prot. 9232 del 07 aprile 2025.

Considerato che la variante al Piano Attuativo AdT 5B consiste nell'eliminazione dalla scheda del relativo Ambito delle quote percentuali previste per i singoli sub ambiti di edilizia sociale e che la variante all'Ambito di Trasformazione 5B fu già sottoposta a VAS in occasione dell'approvazione del PGT (di cui alla delibera del Consiglio comunale n. 37 del 21 giugno 2013), in tale sede non si ravvisano elementi di rilievo in merito agli aspetti di tutela ambientale sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi.

Distinti saluti,

Il Responsabile

U.O.S Attività Produttive
Agricoltura, Emissioni, VAS
ANTONELLA ZANARDINI

Firmato digitalmente

Responsabile del procedimento: ANTONELLA ZANARDINI, e-mail: a.zanardini@arpalombardia.it
Istruttore: FEDERICO MATTEONI, e-mail: f.matteoni@arpalombardia.it



AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749567
Tel 030/3749568

C.L.

AREA
DEL
TERRITORIO

COMUNE DI SAREZZO	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0018111/2025 del 07/07/2025	
Class. 6.2 Fasc. 6.2 N.7/2024	
Firmatario: RICCARDO DAVINI	

Egr. Sig.
SINDACO
del **COMUNE di**
25068 SAREZZO **BS**

c.a. Ing. Andrea Beltrami

Class. 7.4.5- Fascicolo n.24/2025– Rep.6077/2025

Oggetto: Comune di Sarezzo. Valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e di verifica del corretto recepimento dei criteri e indirizzi del piano territoriale regionale (PTR) integrato ai sensi della l.r. 31/2014, della variante al Piano di Lottizzazione dell'AdT 5b di via Cagnaghe, in variante al PGT vigente, adottata con dCC n. 11 del 23.04.2025.

Trasmissione della valutazione.

Con la presente si trasmette la valutazione in oggetto specificata.

Distinti saluti

Il Direttore
Dott. Riccardo Maria Davini

Documento firmato digitalmente

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da Adriana Salini, Claudia Cominardi e stampato il giorno 09/10/2025 da Sabrina Pedersini.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



Atto Dirigenziale n. 2344 / 2025

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Proposta n. 639 / 2025

OGGETTO: COMUNE DI SAREZZO. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E DI VERIFICA DEL CORRETTO RECEPIMENTO DEI CRITERI E INDIRIZZI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) INTEGRATO AI SENSI DELLA L.R. 31/2014, DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'ADT 5B DI VIA CAGNAGHE, IN VARIANTE AL PGT VIGENTE, ADOTTATA CON DCC N. 11 DEL 23.04.2025.

IL DIRETTORE

Dott. Riccardo Maria Davini

Richiamato il decreto del Presidente della Provincia n. 168 in data 2 maggio 2023 di conferimento al dott. Riccardo Davini dell'incarico di direzione dell'Area del Territorio, del Settore della Pianificazione Territoriale e del Settore Sviluppo Industriale e Paesaggio;

Visto l'art. 107 del d.lgs 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico degli Enti Locali";

Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

Vista la L.R. 12/05 e s.m.i. Legge per il governo del territorio;

Richiamato l'art. 15 della Normativa del PTCP della Provincia di Brescia approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/2014;

Richiamata la deliberazione della Giunta Provinciale n. 616 del 07/12/2004, recante la Circolare contenente criteri, direttive e modulistica per l'emissione dei pareri di compatibilità al PTCP;

Richiamata la deliberazione della Giunta Provinciale n. 47 del 21/02/2013 di modificazione della

Documento firmato digitalmente

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da Adriana Salini, Claudia Cominardi e stampato il giorno 09/10/2025 da Sabrina Pedersini.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Circolare sopraccitata;

Considerato che nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità con il PTCP, la Provincia è tenuta, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 31/2014, a verificare il corretto recepimento dei criteri e indirizzi del PTR;

Visto il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014, pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 del 05/11/2014;

Premesso con nota pervenuta in data 09.05.2025, pg. n. 88424/2025 il Comune di Sarezzo ha comunicato l'avvenuta adozione con propria dCC n. 11 del 23.04.2025 della variante all'Adt 5b, in variante al proprio PGT, e le modalità per reperire gli atti al fine di rendere i pareri degli Enti competenti;

Vista la relazione istruttoria predisposta in merito dall'Ufficio Pianificazione Territoriale, Urbanistica e VAS, che, allegata al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di esprimere parere conforme alle risultanze della già menzionata relazione istruttoria, che viene allegata al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale;

Verificato il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2025-2027, parte integrante del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) - Triennio 2025-2027, sezione rischi corruttivi e trasparenza, Allegato H, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 64 del 20/03/2025;

Preso atto che il presente provvedimento è munito del parere previsto dall'articolo 147 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

DISPONE

1. di esprimere la valutazione di compatibilità con il PTCP e di corretto recepimento dei criteri e indirizzi del PTR in tema di consumo di suolo, della variante urbanistica in oggetto, nei termini di cui all'allegata relazione istruttoria, per le motivazioni ivi espresse;
2. la comunicazione del presente atto al Comune di Sarezzo.

Avverso il presente atto può essere opposto ricorso al competente Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 (sessanta) giorni dalla piena conoscenza dello stesso ai sensi del Decreto Legislativo 2 luglio 2010, n. 104 o mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel

Documento firmato digitalmente

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da Adriana Salini, Claudia Cominardi e stampato il giorno 09/10/2025 da Sabrina Pedersini.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

termine di 120 (centoventi) giorni ai sensi dell'articolo 9 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1199 del 24 novembre 1971.

Il Direttore
RICCARDO DAVINI

Brescia, lì 07-07-2025



**PROVINCIA
DI BRESCIA**

Area del Territorio

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

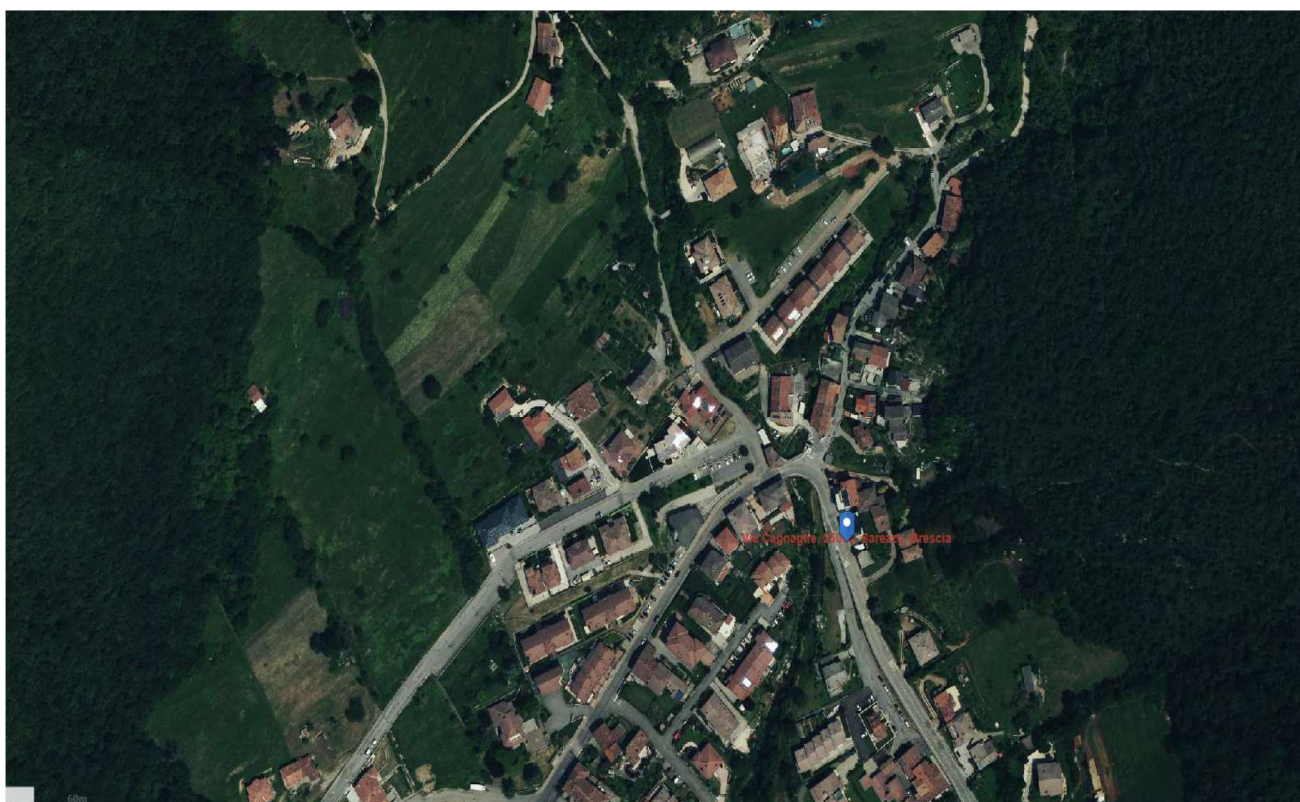
Valutazione di Compatibilità

con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

e verifica recepimento dei criteri ed indirizzi del Piano Territoriale Regionale (PTR)

Relazione istruttoria

COMUNE DI SAREZZO	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0018111/2025 del 07/07/2025	
Class. 6.2 Fasc. 6.2 N.7/2024	
Firmatario: GIANFRANCO COMINCINI	



Comune

Sarezzo

Tipologia dello strumento urbanistico

**PL in variante al vigente PGT dell'AdT 5b-in
Via Cagnaghe.**

Provvedimento di adozione

dCC n. 11 del 23.04.2025

Data relazione

07 luglio 2025

documento firmato digitalmente

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da Adriana Salini, Claudia Cominardi e stampato il giorno 09/10/2025 da Sabrina Pedersini.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

documento firmato digitalmente

INDICE

1. INTRODUZIONE GENERALE	3.
2. PREMESSA.....	4.
3. PROCEDURA AMMINISTRATIVA	4.
4. ELABORATI ADOTTATI DAL COMUNE	4.
5. CONTENUTI DELLA VARIANTE ADOTTATA (IN SINTESI)	4.
6. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP	5.
6.1 SISTEMA AMBIENTALE (TITOLO II PTCP).....	5.
<i>6.1.1 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale</i>	<i>5.</i>
6.2 SISTEMA DEL PAESAGGIO E DEI BENI STORICI (TITOLO II PTCP)	5.
6.3 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS)	6.
6.4 SISTEMA INSEDIATIVO	6.
7. VERIFICA DEL RECEPIMENTO DEI CRITERI ED INDIRIZZI DEL PTR	7.
7.1 Consumo di suolo	7.
8. CONCLUSIONI.....	7.

1. INTRODUZIONE

La legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio” e successive modifiche prevede:

- che il documento di piano, il piano dei servizi ed il piano delle regole, nonché le loro varianti, contemporaneamente al deposito vengano trasmessi alla Provincia dotata di PTCP, la quale, garantendo il confronto con il Comune interessato, valuta la compatibilità del documento di piano con il PTCP stesso, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'art. 18 della legge regionale medesima (art. 13, commi 5 e 13);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano attuativo in variante agli atti di PGT (art. 14, comma 5);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano delle regole (o sua variante), che contenga rettifiche, precisazioni e miglioramenti alla individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale (art. 15, comma 5);
- che la Provincia verifichi la compatibilità con il PTCP anche in relazione ai programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, sia aventi rilevanza regionale, per gli aspetti di carattere sovra comunale del PTCP stesso (art. 92, comma 7), sia non aventi rilevanza regionale (art. 92, comma 8);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del progetto presentato allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) risultante in contrasto con il PGT (art. 97, comma 1);
- che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa Provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati dal piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti (art. 18, comma 1);
- che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP (art. 18, comma 2):
 - a) *le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art.77;*
 - b) *l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;*
 - c) *la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, (ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) fino alla approvazione del PGT;*
 - d) *l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.*

La Provincia di Brescia, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/2014, ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il cui avviso di definitiva approvazione è stato pubblicato in data 05/11/2014 sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 45.

La legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” e successive modifiche prevede che la Provincia verifi-

chi, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR (art. 5, comma 4);

2 PREMESSA

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Sarezzo è stato approvato con dCC n. 37 del 21.06.2013, pubblicata al BURL n.51 del 18.12.2013; successive varianti, l'ultima delle quali approvata con dCC n. 61 del 30.09.2021.

La presente relazione di valutazione della compatibilità con il PTCP e di verifica del recepimento dei criteri e indirizzi del PTR, è stata condotta esaminando gli elaborati e gli elementi dimostrativi forniti dal Comune, al quale competono le verifiche in ordine alla legittimità degli atti in valutazione.

3 PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Si evidenziano di seguito i principali atti intervenuti nell'ambito del procedimento urbanistico in corso:

- con deliberazione della Giunta comunale n. 185 del 06/11/2024 è stato avviato il procedimento per la redazione della variante al piano di lottizzazione denominato AdT 5B in via Cagnaghe in variante al PGT e la contestuale valutazione di assoggettabilità alla VAS;
- con provvedimento prot. n. 9232 del 07/04/2025, l'autorità competente d'intesa con l'autorità procedente, in ragione del tenore della variante proposta, ha escluso la necessità di VAS;
- con deliberazione n. 11 del 23.04.2025 il Consiglio Comunale di Sarezzo ha adottato la variante urbanistica al PA dell'Adt 5B;
- con nota pervenuta in data 09.05.2025, pg. n. 88424/2025 il Comune di Sarezzo ha comunicato l'avvenuta adozione dell'ottava variante al proprio PGT e le modalità per reperire gli atti di variante al fine di rendere i pareri da parte degli Enti competenti;

4 ELABORATI ADOTTATI DAL COMUNE

L'istruttoria per la valutazione di compatibilità è condotta sulla base della documentazione adottata e messa a disposizione dall'Ente richiedente di cui alla dCC n. 11 del 23.04.2025.

5 CONTENUTI DELLA VARIANTE ADOTTATA (in sintesi)

La modifica proposta al Piano Attuativo in esame, in variante al vigente PGT, è relativa a un ambito classificato nel Piano delle Regole in zona "PE Ambiti interessati da piani e programmi in corso di esecuzione" normata dall'art. 48 delle relative Norme di Attuazione "P.A in via Cagnaghe – AdT 5B. La variante proposta prevede la sola eliminazione della quota destinata all'edilizia convenzionata, prevista all'interno dell'ambito.



L'area interessata dal Piano Attuativo è ubicata in loc. Pomeda, in via Cagnaghe, nella valle situata a nord-est del centro urbano del capoluogo; l'area confina a nord e a sud con due lotti a destinazione residenziale, a est con la viabilità pubblica, via Cagnaghe, e a ovest con un'area libera interessata da

un altro Ambito di Trasformazione (n.5C), ambito finalizzato alla realizzazione di un grande parco pubblico.

L'area ricompresa dall'Ambito AdT 5B è stata suddivisa in tre sub ambiti (1, 2, 3); attualmente il sub ambito 1 e 2 risultano edificati, mentre il sub ambito 3 risulta in fase di attuazione. Negli ambiti 1 e 2 era previsto una quota di edilizia sociale pari al 50% del volume previsto.

Con la variante al Piano Attuativo AdT 5B si intende ora eliminare totalmente dalla scheda del relativo Ambito le quote percentuali previste per i singoli sub ambiti di edilizia convenzionata.

La nuova scheda d'Ambito pertanto sarà la seguente: sub. Ambito n. 1 con mc 2.300; sub. Ambito n. 2 con mc 1.600 e sub. Ambito n. 3 con mc 3.100.

Il volume complessivo edificato ed edificabile dell'Ambito pari a 7000 mc, sarà quindi privo della quota destinata all'edificazione di edilizia convenzionata.

6 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP

6.1 Sistema Ambientale

6.1.1 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale

Il PTCP recepisce gli elementi della Rete Ecologica Regionale (RER) e li declina alla scala locale, sia attraverso la Rete Ecologica Provinciale (REP) sia dettando gli indirizzi per la costruzione delle singole Reti Ecologiche Comunali (REC).

Si riporta di seguito la valutazione dell'Ufficio Rete Ecologica e Aree Protette della Provincia di Brescia (effettuate ai sensi della l.r. 86/83 aggiornata dalla l.r. 12/11, della d.g.r. 8515 del 2008 come modificata dalla d.g.r. 10962 del 2009 e del Comunicato regionale n. 25 del 27/02/12).

Vista la natura della Variante puntuale in esame, si richiama quanto espresso nel parere di compatibilità per la prima variante al PGT nel 2019, ossia:

"(...) Preso atto della natura della presente Variante e che il Comune, dotato di REC ed indirizzi operativi sin dal 2013, prevede l'aggiornamento della medesima con il PTCP con prossima variante generale al PGT, si abbia cura di applicare l'art. 13 per la rete ecologica su ogni azione di Piano prevista dalla variante in corso".

Nel richiamare, per quanto attiene l'ambito in esame, lo "Studio di dettaglio della Rete Ecologica interferente con l'Adt 5 del vigente Pgt", si rammenta al Comune di assicurare per ogni azione adeguate misure di mitigazione e compensazione ecologica.

6.2 Sistema del paesaggio e dei beni storici

Il PTCP dedica numerose disposizioni al sistema del paesaggio e dei beni storici, suddividendole fra componente paesaggistica (artt. 59-64), rete verde (artt. 65-70), vincoli e tutele paesaggistiche (artt. 71-73), queste ultime aventi valore prescrittivo ai sensi dell'art. 18, comma 2, lett. a) della l.r. 12/05.

Le disposizioni del Titolo IV del piano provinciale recepiscono le norme del piano paesaggistico regionale e le precisano, arricchiscono e sviluppano a scala di maggior definizione.

Il PTCP rappresenta tali contenuti nelle tavole da 2.1 a 2.7 e definisce specifici indirizzi di tutela nell'Allegato I della Normativa.

La tavola 2.1 individua le unità tipologiche di paesaggio nonché gli ambiti ed elementi di interesse storico-paesistico e naturalistico-ambientale. Essi costituiscono riferimento per l'attuazione della rete verde in relazione alle principali strutture idro-geomorfologiche e di uso del suolo riferibili alle identità storico-culturali, naturali, insediative e del paesaggio.

La tavola 2.2 individua gli ambiti, i sistemi e gli elementi assoggettati a regime di tutela paesistica, rapportandosi in particolare al PPR.

I sistemi ed elementi del paesaggio sono identificati in relazione ai 4 ambiti previsti all'art. 62 (di prevalente valore naturale, storico-culturale, simbolico-sociale e fruitivo-percettivo) per i quali il PTCP, all'Allegato I della Normativa "Il sistema del paesaggio e dei beni storici", individua caratteri

identificativi, elementi di criticità e indirizzi di tutela volti a preservare i valori paesaggistici presenti e a governare le trasformazioni del territorio in un'ottica di sostenibilità.

Dall'analisi delle tavole afferenti il tema paesistico del vigente PGT in considerazione del fatto che non si ha incremento di volume edificabile sull'ambito già previsto, non emergono rilievi sotto il profilo paesistico ambientale.

6.3 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

Ai sensi dell'art. 15, comma 4, della l.r. 12/05 il PTCP *"... definisce, in conformità ai criteri deliberati dalla Giunta Regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti."*

Tale individuazione, dispone il comma 5 dello stesso articolo, *"...ha efficacia prevalente ai sensi dell'articolo 18, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale."* Per tanto l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) effettuata dal PTCP assume efficacia prevalente fino all'approvazione del PGT o sua variante che effettui questa attività. In tal caso *"...per l'approvazione di detto piano si applicano anche i commi 5 e 7 dell'articolo 13"*.

La variante in argomento al PA dell'Adt 5B non è ricompresa in AAS.

6.4 Sistema insediativo

Il PTCP, ad integrazione dei propri macro-obiettivi, definisce per il sistema insediativo una nutrita serie di obiettivi generali e specifici (art. 78).

Costituiscono obiettivi generali i seguenti:

- a) rafforzare l'assetto insediativo policentrico valorizzando le identità locali, le capacità produttive e assicurando un'organizzazione delle attività economiche e dei servizi su base sovracomunale;
- b) orientare il dimensionamento degli strumenti urbanistici comunali al soddisfacimento delle effettive esigenze di sviluppo per le funzioni residenziali, produttive e di servizio;
- c) contenere il consumo di suolo e i fenomeni di dispersione insediativa e di saldatura tra aree urbane;
- d) orientare lo sviluppo insediativo nel rispetto delle vocazioni del territorio e dei caratteri del paesaggio;
- e) migliorare la competitività del sistema produttivo industriale;
- f) potenziare l'offerta turistica nel rispetto delle peculiarità dei territori locali;
- g) qualificare le aree urbane.

Il territorio provinciale, secondo i disposti dell'art. 7 della Normativa del PTCP, è suddiviso in nove ambiti territoriali in funzione della prevalenza delle sue interazioni rispetto a temi geografici, economici, culturali e ambientali.

Il Comune Sarezzo rientra nell'ambito urbano sovracomunale n. 4. VALTROMPIA, con altri 17 Comuni (Bovegno, Bovezzo, Brione, Caino, Collio, Concesio, Gardone V.T., Irma, Lodrino, Lumezzane, Marcheno, Marmentino, Nave, Pezzaze, Polaveno, Tavernole sul Mella, Villa Carcina). Centri ordinatori: Gardone Val Trompia e Lumezzane. Centri integrativi: Concesio, Sarezzo.

L'area interessata dalla variante è ricompresa ed è facente parte di tessuto residenziale esistente.

7 VERIFICA DEL RECEPIMENTO DEI CRITERI ED INDIRIZZI DEL PTR

La Legge Regionale n° 31/2014- disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato integra e modifica la legge regionale n° 12/2005 con specifico riguardo alla minimizzazione del consumo di suolo e alla necessità di orientare, prioritariamente gli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, al fine di non compromettere l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola.

Con deliberazione regionale n° 411 del 19.12.2018, pubblicata al BURL n° 11 del 13.03.2019, la Regione Lombardia ha approvato l'integrazione al Piano Territoriale Regionale-PTR, la quale contiene i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, la stima dei fabbisogni, i criteri di qualità per l'applicazione della soglia, i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT, i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana e il monitoraggio del consumo di suolo.

7.1 Consumo di suolo

La legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, recante “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, come da ultimo modificata dalla legge regionale 26 maggio 2017, n. 16, prevede alla norma transitoria dell'articolo 5, comma 4, fra l'altro, che fino alla definizione della soglia comunale del consumo di suolo i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della medesima legge, con obbligo di illustrare nella relazione del documento di piano le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati.

I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della legge regionale n. 12/2005.

La variante ora in esame, essendo finalizzata a ridefinire la sola componente di edilizia convenzionata all'interno dell'ambito residenziale già previsto e non prevedendo incremento di superficie, non determina nuovo consumo di suolo.

8. CONCLUSIONI

Nel premettere che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP e al PTR, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti e richiamate le previsioni aventi efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti di PGT, in merito alla Variante in esame, sulla base delle risultanze istruttorie, **si propone valutazione favorevole con il PTCP e di coerenza con i criteri ed indirizzi del PTR condizionata al recepimento delle indicazioni sottolineate al capitolo 6.1.1- Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale.**

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Il Funzionario Responsabile del Procedimento

Dott. Arch. Gianfranco Comincini

POSTA CERTIFICATA: AOO Provincia di Brescia - 07/07/2025 - 0129869

Mittente: territorio@pec.provincia.bs.it
Destinatari: COMUNE DI SAREZZO <protocollosarezzo@cert.legalmail.it>
Inviato il: 07/07/2025 17.27.00
Posizione: PEC istituzionale Conservazione Digitale Sostitutiva/Posta in ingresso

COMUNE DI SAREZZO. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E DI VERIFICA DEL CORRETTO RECEPIMENTO DEI CRITERI E INDIRIZZI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) INTEGRATO AI SENSI DELLA L.R. 31/2014, DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'ADT 5B DI VIA CAGNAGHE, IN VARIANTE AL PGT VIGENTE, ADOTTATA CON DCC N. 11 DEL 23.04.2025. TRASMISSIONE DELLA VALUTAZIONE.

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

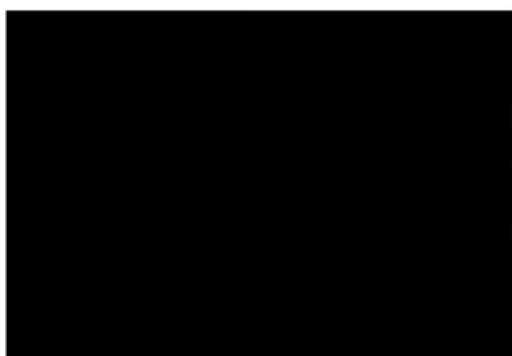
Segnatura.xml ()
Lett_Acc_sarezzo_adt_5b.pdf.p7m ()
Copia_DocPrincipale_Lett_Acc_sarezzo_adt_5b.pdf ()
Lett_Acc_sarezzo_adt_5b_timbro.pdf ()
Par_Dir_Sarezzo_comp_PL_AdT5b.pdf.p7m ()
Par_Dir_Sarezzo_comp_PL_AdT5b_timbro.pdf ()
Comp_PL_AdT_5b.pdf.p7m ()
Comp_PL_AdT_5b_timbro.pdf ()

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da Adriana Salini, Claudia Cominardi e stampato il giorno 09/10/2025 da Sabrina Pedersini.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE PIANO ATTUATIVO ADT 5B



Valentina Pedrali - *Sindaco*
dott.ssa Adriana Salini - *Segretario comunale*
ing. Andrea Beltrami - *Responsabile del procedimento*
arch. Giovanni Cigognetti - *Progettista*

pian. Laura Pagani - *collaboratori*
Livio Cassa - *grafica*

RELAZIONE URBANISTICA

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni al titolo I° – Capo II° – **art. 12** disciplina i **'Piani attuativi comunali'** definendone gli ambiti e gli obiettivi.

La procedura di **approvazione dei piani attuativi e loro varianti** è determinata al successivo **art.14**.

Qualora il piano attuativo introduca **varianti agli atti di PGT**, come nel caso in esame, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della stessa legge reg. n. 12/2005 e s.m.i..

PREMESSA

La modifica prevista dal Piano Attuativo in esame, **in variante allo strumento urbanistico generale (P.G.T.)** vigente, è relativa a un ambito classificato nel Piano delle Regole in zona *"PE Ambiti interessati da piani e programmi in corso di esecuzione"* normata dall'art. 48 delle relative Norme di Attuazione *"P.A in via Cagnaghe – AdT 5B, in località Pomeda"* e prevedono **la cancellazione della quota destinata all'edilizia convenzionata, prevista all'interno dell'ambito dalla convenzione vigente**. Detto Piano attuativo è stato approvato in attuazione di un ambito di trasformazione originariamente previsto dal Documento di Piano.

LOCALIZZAZIONE E STATO DI FATTO

L'area interessata dal Piano Attuativo è localizzata in loc. Pomeda, in via Cagnaghe, nella valle situata a nord-est del centro urbano del capoluogo; l'area confina a nord e a sud con due lotti a destinazione residenziale, a est con la viabilità pubblica, via Cagnaghe, e a ovest con un'area libera interessata da un altro Ambito di Trasformazione (n.5C), ambito finalizzato alla realizzazione di un grande parco pubblico.

Al fine di agevolare gli interventi previsti dal Piano Attuativo, l'area interessata dall'Ambito AdT 5B era stata suddivisa in tre sub ambiti (1, 2, 3); attualmente il sub ambito 1 e 2 risultano edificati, mentre il sub ambito 3 risulta in fase di attuazione.

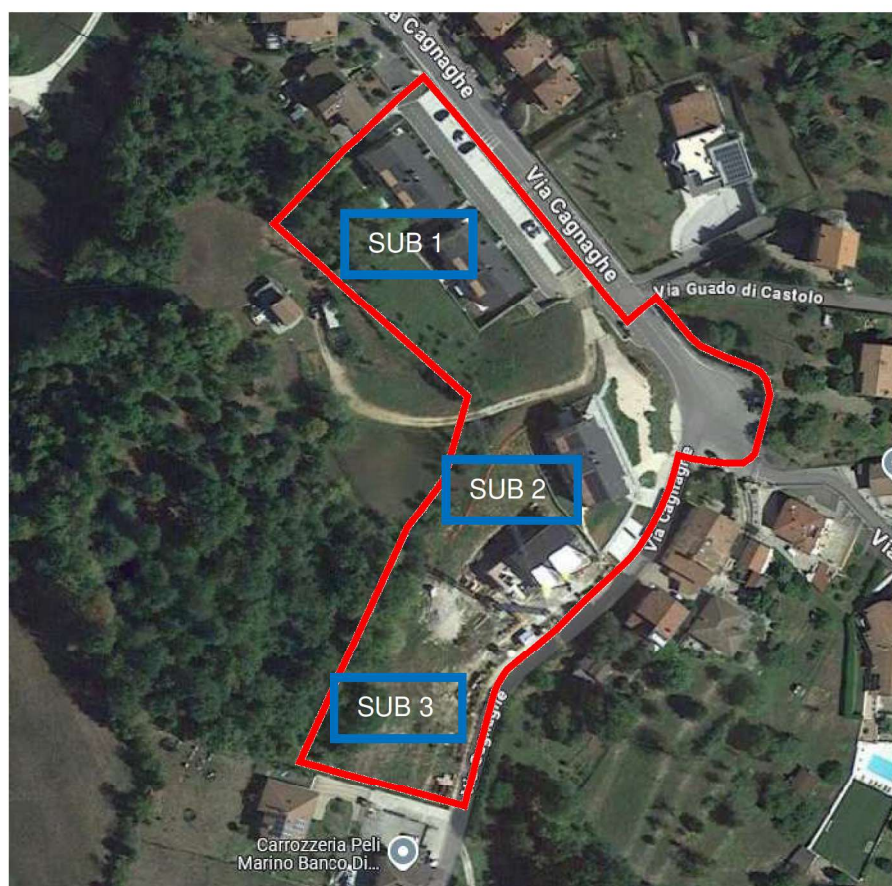


Fig. 1 – Particolare dell'area oggetto di P.A. (ortofoto)

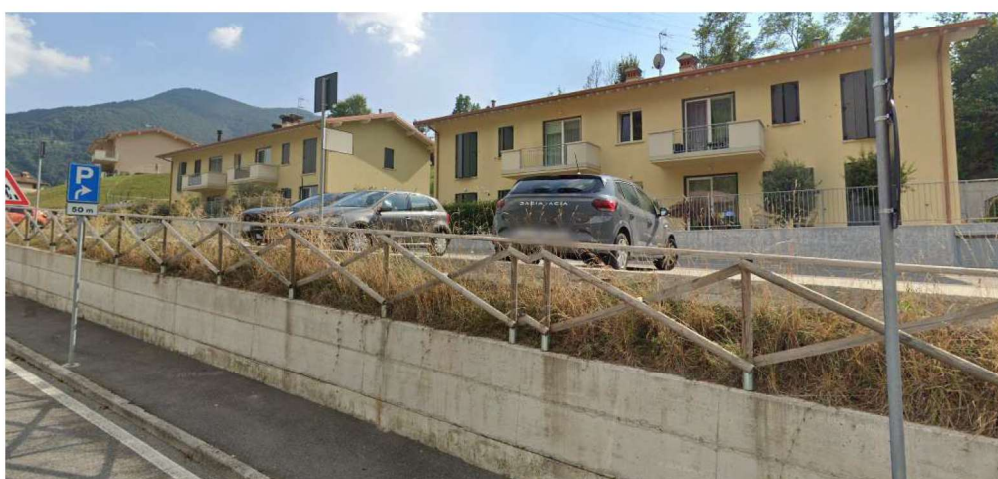


Fig. 2 - Vista dell'area di intervento (sub 1) da via Cagnaghe



Fig. 3 - Vista dell'area di intervento (sub 2) da via Cagnaghe

PROGRAMMAZIONE
URBANISTICA
SOVRALocale

Ai fini di una completa conoscenza del contesto territoriale in cui si colloca il progetto di P.A., relativo all'**Ambito di Trasformazione n.5B**, si ricorda che lo stesso **fu già sottoposto a V.A.S. in occasione dell'approvazione del P.G.T.** (approvato con Delib. C.C. 21 giugno 2013, n. 37).

In tale occasione era stata anche verificata la coerenza della scelta rispetto ai principali strumenti di programmazione e pianificazione territoriale vigente: Piano territoriale regionale (PTR), Piano paesistico territoriale regionale (PTPR), Piano territoriale di coordinamento territoriale provinciale (PTCP).

Si ricorda che, nella **Prima variante al P.G.T.** (approvata con delibera C.C. 27 luglio 2020, n. 35) **sottoposta a preliminare procedura di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.**, le previsioni del P.A. 5B, poiché al tempo già vigente, furono conseguentemente recepite nel Piano delle Regole (art.48 delle relative N.A.); la Variante concesse, inoltre, la facoltà di realizzare edilizia libera nel sub ambito 3, a fronte della cessione gratuita di un'area, con superficie non inferiore a m² 4.630,00, destinata a costituire porzione del previsto adiacente parco urbano pubblico (AdT 5C). Anche questa modifica al P.A. AdT 5B fu quindi sottoposta a Verifica di assoggettabilità alla VAS, nell'ambito della generale procedura di approvazione della Prima Variante al PGT e in tale procedimento la Conferenza dei Servizi ha disposto l'esclusione dal procedimento di VAS.

Le scelte contenute nel Piano attuativo vigente risultano quindi sicuramente coerenti con le previsioni contenute in dette pianificazioni sovraordinate; per quanto riguarda ora la proposta di **Variante** al P.A. 5B, alla luce dei suoi contenuti (eliminazione della quota destinata all'edilizia convenzionata prevista all'interno dell'ambito) si può ritenere anch'essa **coerente rispetto alle previsioni sovraordinate**

di Regione e Provincia, non comportando questa nuovo consumo di suolo né, tantomeno, aumento di capacità edificatoria.

VINCOLI DI TUTELA

Vincoli ambientali e paesaggistici

Per quanto riguarda i vincoli paesaggistici si segnala che la superficie contenuta nel Piano Attuativo è interessata, per una limitata porzione a nord-ovest, dal **vincolo derivante dall'art 142 del D.lgs n. 42/2004, comma g) "Boschi"** (Piano di Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017). Tale vincolo non interessa però la porzione di area in cui sono localizzati gli edifici e le loro aree pertinenziali. (vedi fig.4); comunque i suoi effetti non attengono al tema oggetto ora di proposta di variante.

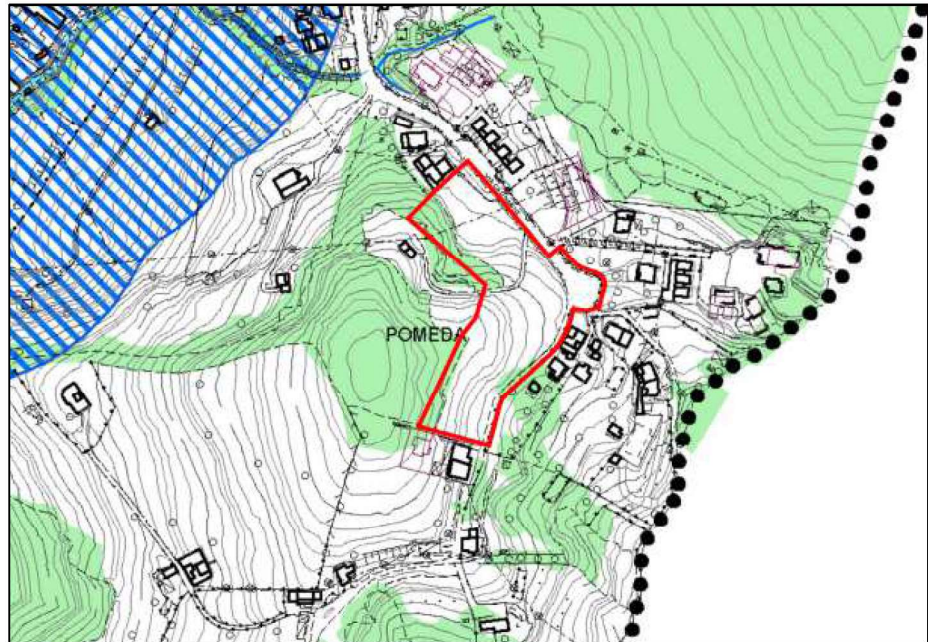


Fig. 4 – P.G.T. Tavola 8 (PdR) – Vincoli paesaggistici e storici

Si ricorda, inoltre, che all'interno del territorio comunale e dei comuni confinanti, non si riscontra la presenza di alcuna area compresa nei **Siti "Rete Natura 2000"** (SIC o ZPS).

Vincoli amministrativi

Per quanto riguarda i vincoli amministrativi che interessano il P.A. in esame si segnala che l'area è interessata (nella zona nord-est) dalla **fascia di rispetto stradale pari a 20 m** e dalla presenza di una **"distanza di rispetto dagli allevamenti"**.

Anche in questo caso tali condizionamenti non attengono al tema oggetto ora di proposta di variante.

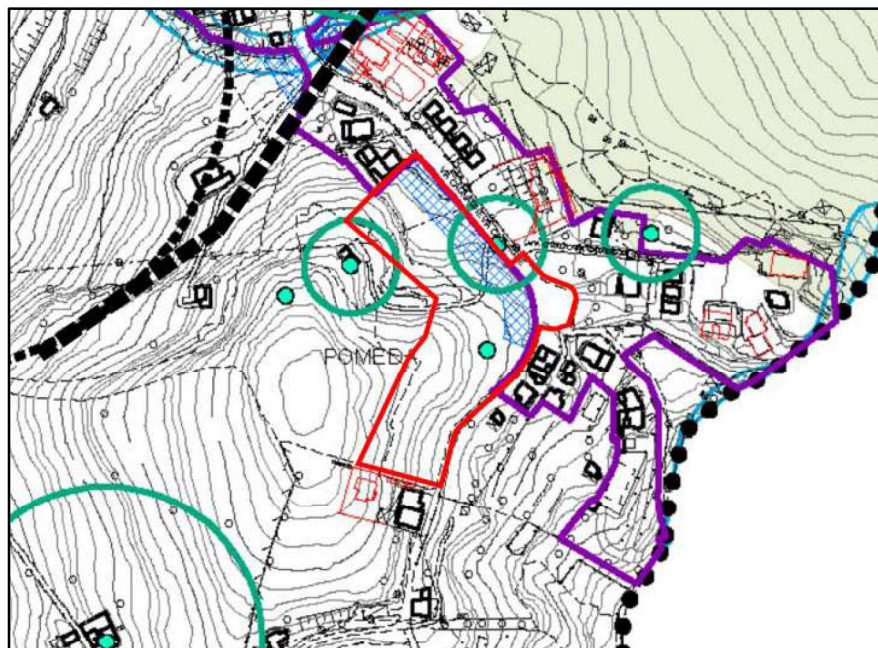


Fig. 5 - PGT Tavola 7 (PdR) – Vincoli amministrativi

PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Sarezzo è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale 28 dicembre 2012, n. 84 e approvato con delibera del Consiglio Comunale 21 giugno 2013, n. 37; la pubblicazione è avvenuta in data 18 dicembre 2013 sul BURL, serie avvisi e concorsi, n.51.

Successivamente sono state approvate le seguenti varianti:

- 4 luglio 2016: con delibera C.C. n. 37, è stato approvato il *"SUAP P.E.L. Pintossi"*, in Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi;
- 8 ottobre 2018: con delibera C.C. n.45 è stata prorogata la validità del Documento di Piano;
- 8 aprile 2019: con delibera C.C. n.18 è stato approvato il *"SUAP di completamento Idrosanitaria Bonomi Spa"*, in Variante al Piano delle Regole;
- 27 luglio 2020: con delibera C.C. n. 35, è stata approvata la *"Prima variante al PGT"*;

- 29 luglio 2021: con delibera C.C. n.51, è stata approvata la “*Realizzazione tratto stradale di collegamento tra le vie Giovanni Pascoli e Seradello*”, in Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole;
- 30 settembre 2021: con delibera C.C. n. 61, è stata approvata la “*Riqualificazione della viabilità di Ponte Zanano*”, in Variante al PGT.

All'interno del documento “*Indirizzi*”, allegato al Documento di Piano vigente, oltre alla scheda prescrittiva per l’**Ambito di trasformazione n.5B, in attuazione della quale fu successivamente approvato il P.A.**, oggetto di variante e della presente relazione, è stato recepito (in occasione della prima Variante al PGT) lo schema del Piano Attuativo, definitivamente approvato con delibera del G.C. 10 gennaio 2019, n. 2, in conformità alle previsioni del Documento di Piano. (vedi fig. 6).

In sintesi, nel planivolumetrico del P.A. approvato sono evidenziate:

- la suddivisione in tre sub ambiti con le rispettive volumetrie concesse;
- l'individuazione della porzione da cedere ai fini della realizzazione di un'area da adibire a verde pubblico;
- la riqualificazione degli assi viari;

Le “*Norme di Attuazione*” relative all’ Ambito di Trasformazione (AdT 5B), contenute nel Documento di Piano vigente, specificano la **percentuale di volumetria edificabile da destinare a edilizia sociale** (edilizia convenzionata prevista solo nei sub ambiti 1 e 2), prescrizione qui solo coerenzata in occasione della già citata approvazione della Prima Variante al PGT, che recepì il P.A. 5B nel Piano delle Regole (*art.48 delle relative N.A.*), è vi concesse la facoltà di realizzare edilizia libera nel sub ambito 3.



Fig. 6 – AdT 5B: Planivolumetrico di progetto - Doc. Indirizzi DdP (vigente)

All'interno del vigente documento "**Indirizzi**", tra gli obiettivi generali del DdP è indicato il "*diritto alla casa*" e di conseguenza è stata prevista la realizzazione di edilizia sociale convenzionata all'interno di due Ambiti di Trasformazione (AdT 5A e AdT 5B). Nello specifico:

- nel capitolo "**1 – Indirizzi generali**" al paragrafo "*Le trasformazioni*":
 - "*conservazione di un'equilibrata composizione sociale della comunità locale, mediante interventi di sostegno all'edilizia sociale (housing sociale ed edilizia convenzionata in località Pomedà – A.d.T. 5A e 5B);*"
- nel capitolo "**1.4 – La residenza**" e nel capitolo "**3.5 La residenza: crescita residenziale e criticità territoriali**":
 - "*In conseguenza di tale scelta di compensazione, una parte (3.500,00 mc) della volumetria realizzabile in due ambiti compresi nel Documento di Piano (A.d.T. 5A e 5B), dovrà essere offerta, a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale, ai ceti sociali più disagiati e alle giovani generazioni, o ceduta in locazione. Il totale complessivo dei metri cubi da destinare non subisce variazioni in seguito alla Prima variante al PGT, ma viene modificata solamente la quota percentuale e la distribuzione su due ambiti anziché uno.*"

L'area oggetto del P.A. AdT 5B, dunque, risulta ora classificata dal vigente P.G.T., nel **Piano delle Regole**, nella **tavola 10.4 "Regime dei suoli, area trasformata"** in **zona "PE Ambiti interessati da piani e programmi in corso di esecuzione" (Piano di Lottizzazione AdT 5B)** e disciplinata dall'art 48 delle Norme di Attuazione (vedi fig.7).

Ogni sua modificazione deve, comunque, tener conto degli "**Indirizzi**" generali contenuti nel Documento di Piano vigente

parametri ed elementi stereometrici, descritti al Titolo II°, III° e VI° del P.R.G., vigenti al momento della loro adozione, che pertanto continueranno ad avere efficacia per le opere edilizie da eseguire entro il perimetro degli strumenti urbanistici attuativi suddetti.

Nel caso si renda necessario apportare varianti ai citati strumenti urbanistici attuativi, le stesse dovranno risultare invece conformi alle presenti norme.

Elenco degli strumenti urbanistici attuativi approvati

Di seguito sono elencati gli strumenti urbanistici attuativi approvati, in corso di realizzazione:

[..omissis..]

P.A. in via Cagnaghe - “AdT 5B, in località Pomedà”

approvazione: delibera G.C. 10 gennaio 2019, n. 2.

Mediante approvazione di apposita variante al vigente piano attuativo è consentita l'abrogazione, per il solo sub ambito n. 3, della prescrizione relativa alla realizzazione di edilizia sociale (edilizia convenzionata). Contestualmente all'approvazione di detta variante dovrà essere ceduta gratuitamente una superficie non inferiore a mq 4.630,00 dell'area, identificata al mappale n. 304 del foglio n. 22, destinata a costituire porzione del previsto adiacente parco urbano pubblico (AdT n. 5C), di cui al collegato ambito 5A; una limitata porzione di tale superficie di cessione potrà essere monetizzata.”

Si riporta di seguito una **breve sintesi degli atti principali che hanno modificato le disposizioni che regolano l'attuazione dell'AdT 5B**, dall'approvazione del PGT nel 2013 a oggi:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 21/6/2013, è stato approvato il PGT (all'interno del quale è stato individuato l'AdT 5B);
- con deliberazione di Giunta comunale n. 2 del 10/01/2019 è stato approvato il Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione n. 5B in via Cagnaghe (loc. Pomedà); previsto dal Documento di Piano del PGT;
- con delibera Consiglio comunale n. 7 del 28/01/2019 è stato approvato lo schema di convenzione per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata, in via Cagnaghe - ambito di trasformazione n. 5B - località Pomedà;
- in data 15/03/2019 è stata sottoscritta presso il notaio dott. Cristina Scutra la convenzione per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata, nel P.A. dell'ambito di trasformazione 5B in via Cagnaghe; convenzione registrata e trascritta a Brescia rispettivamente il 27/03/2019 al n. 13392 serie 1T e il 28/03/2019 ai n. 13961/8706 (repertorio n. 93174/25396); all'interno di tale convenzione è stata inserita la possibilità di eventuali spostamenti volumetrici all'interno dell'intero ambito;

- in data 5 aprile 2019 (Determinazione n.162), venne approvato il *“Bando per la raccolta delle domande per la formazione della graduatoria relativa all’assegnazione in proprietà (o locazione) di alloggi in edilizia convenzionata nel comune di Sarezzo, via Cagnaghe (loc.Pomeda)”*;
- in data 5 luglio 2019 (Determinazione n. 317) venne approvata la graduatoria provvisoria delle domande presentate per all’assegnazione in proprietà (o locazione) di alloggi in edilizia convenzionata nel comune di Sarezzo, via Cagnaghe (loc.Pomeda); venne inoltre precisato che tale graduatoria (non avendo raggiunto il numero sufficiente ad assegnare tutti gli alloggi), avrebbe potuto essere integrata con ulteriori domande raccolte direttamente dai Lottizzanti entro il terzo anno dalla data di stipula della convenzione (15/03/2022);
- con delibera Consiglio Comunale n. 35 del 27 luglio 2020 è stata approvata la *“Prima variante al PGT”* all’interno della quale fu concessa la facoltà di realizzare edilizia libera nel sub ambito 3 del P.A., a fronte della cessione gratuita di un’area, con superficie non inferiore a m² 4.630,00, destinata a costituire porzione del previsto adiacente parco urbano pubblico (AdT 5C);
- con delibera Giunta comunale n. 76 del 17 maggio 2023 si prese atto del progetto di ricognizione dello stato realizzato di parte del piano attuativo AdT 5B e fu approvato lo schema di modifica della convenzione urbanistica e lo schema di convenzione per la realizzazione di alloggi in edilizia abitativa convenzionata;
- in data 16 giugno 2023, a seguito della cessione gratuita dell’area da destinare a parco urbano pubblico, come previsto dal Documento di Piano (vedi AdT 5C), è stata sottoscritta presso il notaio dott. Cristina Scutra, il 15 marzo 2019 (repertorio n. 97609/28858), la modifica alla convenzione per la realizzazione di alloggi in edilizia abitativa convenzionata, modifica che ha comportato la cancellazione della quota di edilizia convenzionata dal sub ambito 3; ciò in ottemperanza al citato art. 48 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.; (Si rimanda, per ogni ulteriore approfondimento alle delibere di G.C. n.76 del 17 maggio 2023 e n.45 del 24 marzo 2024)

PROCEDURA AMMINISTRATIVA

- In data 7 marzo 2024 prot. 5682 la Società lottizzante ha presentato istanza di cancellazione dell’obbligo di realizzare edilizia abitativa convenzionata sull’intero ambito di trasformazione n. 5B; a seguito di tale richiesta l’Amministrazione comunale ha ritenuto necessario, al fine di valutarne l’opportunità di eventuale accoglimento, pubblicare un ulteriore bando per verificare l’interesse della cittadinanza e il relativo fabbisogno, volontà concretizzatasi con deliberazione Giunta comunale n. 45 del 20 marzo 2024.

- In esito al bando non sono pervenute domande per l'acquisto dei sopraccitati alloggi, ma solo richieste di concessione in locazione degli stessi. Al proposito si ricorda che la concessione in locazione è, rispetto alla vendita, una scelta discrezionale del solo soggetto attuatore in esecuzione della convenzione vigente.
- In data **16 ottobre 2024** il Lottizzante ha presentato allo sportello telematico comunale **“Domanda di variante al Piano attuativo ADT 5B”** per eliminare la quota da destinare a edilizia abitativa convenzionata relativa all'AdT 5B in via Cagnaghe (prot. comunale 0023790 del 25/10/2024).
- Successivamente con delibera della Giunta Comunale n.185 del **6 novembre 2024** è stato dato **“Avvio al procedimento per la redazione della Variante al Piano di Lottizzazione denominato ADT 5B in via Cagnaghe, in variante al PGT e per la contestuale valutazione della necessità di verifica di assoggettabilità alla VAS”**.
- Il **13 novembre 2024** n. prot. 0025677 è stato poi dato **“Avviso di avvio del procedimento per la redazione della Variante al Piano di Lottizzazione denominato ADT 5B in via Cagnaghe, in variante al PGT e per la contestuale valutazione della necessità di verifica di assoggettabilità alla VAS”**.

DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA

Si riporta di seguito un estratto della *“Relazione esplicativa di variante”* allegata alla richiesta e alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

“Il piano di lottizzazione per l'attuazione dell'Ambito di trasformazione (A.d.T.) 5B del vigente piano di governo del territorio (P.G.T.) è disciplinato alle convenzioni urbanistiche sottoscritte in data 24/01/2019 repertorio n. 93019/25282 relativa all'intervento edilizio, in data 15/03/2019 repertorio n. 93174/25396 relativa alla realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata, in data 15/03/2019 repertorio n. 93175/25397 relativa all'integrazione della convenzione urbanistica, in data 16/06/2023 repertorio n. 97608/28857 relativa alla modifica della convenzione urbanistica e in data 16/06/2023 repertorio n. 97609/28858 relativa alla modifica della convenzione per la realizzazione di alloggi in edilizia abitativa convenzionata. A seguito, della prima variante al Piano di Governo del Territorio (PGT), efficace dal 30/12/2022, il volume edificabile distribuito nei tre sub ambiti funzionali risulta essere la seguente:

- *Nel sub. Ambito n. 1 mc 2.300,00 di cui il 50% da destinare ad edilizia sociale;*
- *Nel sub. Ambito n. 2 mc 1.600,00 di cui il 50% da destinare ad edilizia sociale;*
- *Nel sub. Ambito n. 3 mc 3.100,00;*

*Il totale complessivo del volume di edilizia convenzionata all'interno dell'ambito risulta pertanto essere di mc 1950,00 e di edilizia libera di mc 5050,00. Successivamente con atto dal notaio Cristina Scutra del 16/06/2023 repertorio n.ro 97609/28858, veniva attribuito il volume di edilizia abitativa convenzionata di mc 1950,00 da realizzare all'interno dell'ambito 5B. La società Nuovo villaggio s.r.l. a seguito del mancato interesse da parte della cittadinanza ai bandi per la raccolta di domande relative agli alloggi in edilizia abitativa convenzionata su via Cagnaghe località Pomedà ha provveduto a presentare nota per eliminare definitivamente all'interno dell'AdT 5B edilizia abitativa convenzionata con relativa comunicazione al Comune di Sarezzo con protocollo n. 19440 in data 04/09/2024. Con la variante al Piano Attuativo AdT 5B **si intende eliminare totalmente dalla scheda del relativo Ambito le quote percentuali previste per i singoli sub ambiti di edilizia sociale.***

La nuova scheda d'Ambito pertanto sarà la seguente:

- Nel sub. Ambito n. 1 mc 2.300,00;
- Nel sub. Ambito n. 2 mc 1.600,00;
- Nel sub. Ambito n. 3 mc 3.100,00;

Il complessivo volume edificabile dell'Ambito pari a 7000 mc sarà totalmente libero dall'edificazione di edilizia sociale".

CONDIZIONAMENTI AMBIENTALI

Allo scopo di individuare le principali criticità e i condizionamenti ambientali che gravano sull'area, si è condotta un'analisi preliminare finalizzata a descrivere i diversi aspetti ambientali della porzione di territorio comunale interessata dall'intervento, attraverso la suddivisione nelle sue principali componenti, avendo come riferimento la normativa vigente in materia e gli studi effettuati dall'Amministrazione comunale per la redazione del P.G.T., e più precisamente:

- tematica geologica;
- tematica fattibilità P.A.I.;
- tematica sismica;
- tematica idrica, idrogeologica e alluvionale;
- tematica zonizzazione acustica.

1. Rischio geologico

Per quanto riguarda gli aspetti geologici dell'area si fa riferimento alla "Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano", contenuta nello Studio geologico per il Piano di Governo del Territorio (redatto dallo Studio Geologia Ambiente, dott.ssa geol. Laura Ziliani, dott.geol. Davide Gasparetti, dott.geol. Gianantonio Quassoli, dott.geol. Samuele Corradini), di cui si riporta un estratto e dalla quale si può notare che l'area oggetto della

presente relazione è classificata in zona **“3g Aree con versamenti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) impostati su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali”** e **“3h – Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi”**.

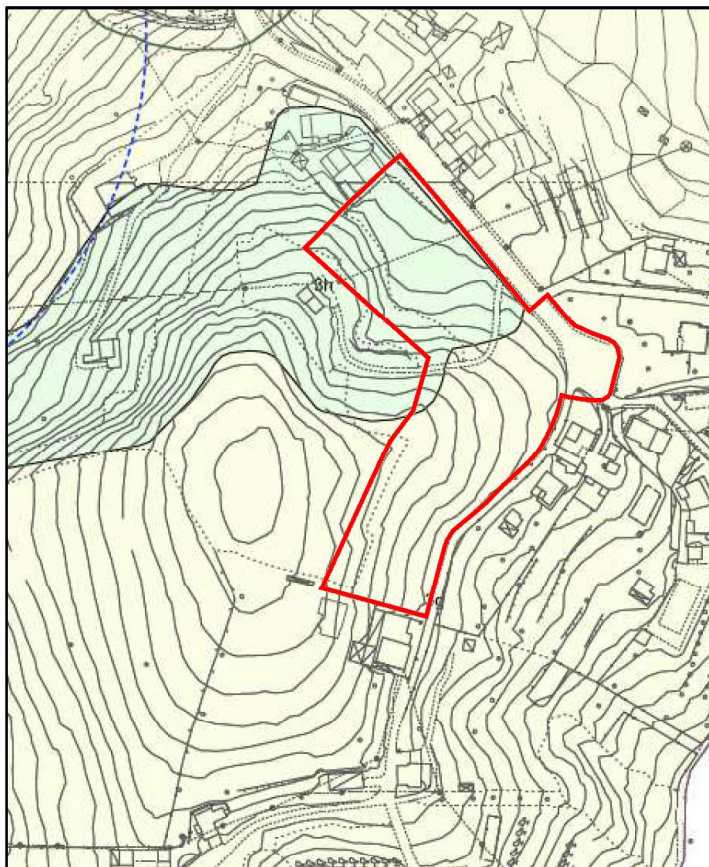


Fig. 6 – Estratto “Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano”

3g	3g - Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) impostati su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali
3h	3h - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi

Per tali aree le **Norme** allegate allo Studio geologico prevedono quanto segue:

Classe 3g – Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) impostati su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali.

Rientrano in questa classe le aree soggette a media e bassa pericolosità per scivolamento all'interno delle quali si riconoscono limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso legate alla possibilità che interventi errati possano influenzare l'equilibrio esistente, inducendo fenomeni di dissesto.

Si ritiene che all'interno delle aree così classificate gli eventuali interventi di viabilità, nuova edificazione, ricostruzione, ampliamento, rimodellamento del terreno, debbano essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche che valutino la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

Si dovrà valutare la stabilità globale e locale del versante interessato dall'intervento.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio.

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

Classe 3h – Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi

Rientrano in questa classe i versanti e le aree a media e bassa pericolosità per crollo (classe di pericolosità H2) e per scivolamento (classi di pericolosità H2-H3), come definite in studi di dettaglio.

All'interno di queste aree si riconoscono limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso legate alla possibilità che interventi errati possano influenzare l'equilibrio esistente, inducendo fenomeni di dissesto.

Si ritiene che all'interno delle aree così classificate gli eventuali interventi di viabilità, nuova edificazione, ricostruzione, ampliamento, rimodellamento del terreno, debbano essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche che valutino la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

Si dovrà valutare la stabilità globale e locale del versante interessato dall'intervento.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio.

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

Fig. 7 – Estratto "Norme" Studio geologico

2. Fattibilità P.A.I.

Per quanto riguarda il **Piano di Assetto Idrogeologico PAI**, si fa riferimento alla “*Carta PAI - PGRA*”, contenuta nello Studio geologico sopra citato, di cui si riporta un estratto e dalla quale si può notare che **l’area oggetto della presente relazione non ricade tra le zone interessate da alluvioni, esondazioni o frane.**

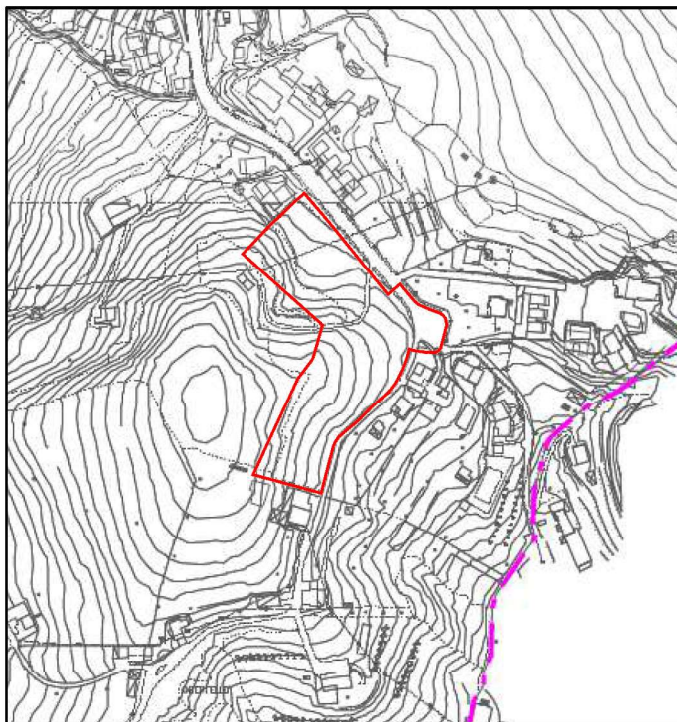


Fig. 8 – Estratto “Carta PAI-PGRA”

3. Classificazione sismica

Con la sopravvenuta DGR n. X/2129 del 11/07/2014 “*Aggiornamento delle zone sismiche in regione Lombardia*” il comune di Sarezzo ricade in classe di **rischio sismico 3**.

4. Reticolo idrico e delle fasce di rispetto dei corsi d’acqua

Per l’inquadramento delle tematiche idrogeologiche si rimanda ai contenuti della documentazione specifica contenuta nel “*Reticolo idrico (RIM) del territorio comunale*”, redatto a cura dello Studio di geologia tecnica e Ambientale, dott.geol. Giovanni Fasser e recepito nel P.G.T. Analizzando la “*Tavola 2b*” si può notare che **all’interno dell’area non sono presenti tracciati del reticolo idrico**, nè tantomeno l’area risulta interessata da sue fasce di rispetto.

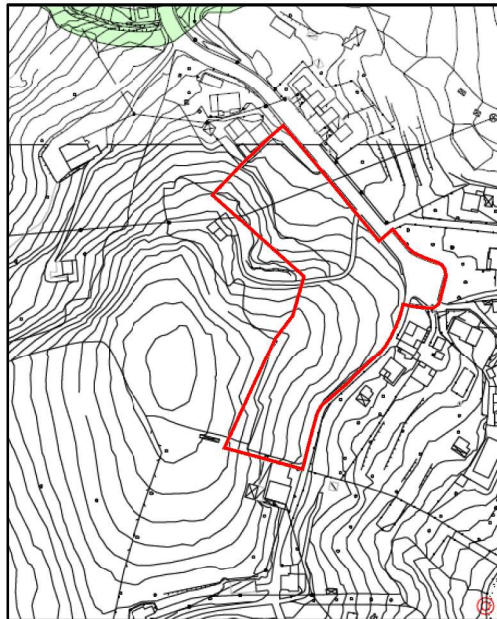
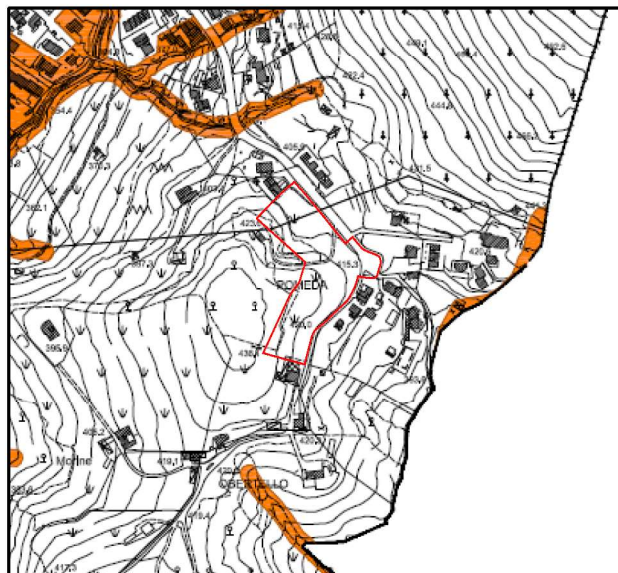


Fig. 9 – Estratto tavola 2b – Reticolo idrico

5. Rischio idrogeologico e alluvionale

In seguito all'entrata in vigore della L.reg. 10 marzo 2017 *"Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti"* il Comune di Sarezzo, con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 10.7.2017 ha approvato *"L'individuazione delle parti del territorio da escludere dall'applicazione della legge regionale 10/03/2017 n.7"*. Analizzando la tavola *"UN – Planimetria generale"*, si nota che **l'area oggetto di intervento non ricade all'interno delle aree escluse** dall'applicazione di tale legge.



AREE ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DELLA L.R. 10 MARZO 2017, N. 7

Fig. 10 - Estratto tav UN Individuazione delle parti del territorio da escludere dall'applicazione della legge regionale 10/03/2017 n.7".

6. Zonizzazione acustica

La zonizzazione acustica vigente è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 72 del 25/11/2015.

L'aggiornamento del *Piano di zonizzazione* ai fini dell'inquinamento acustico negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno del territorio comunale di Sarezzo (legge 26 ottobre 1995 n. 447) è stato redatto da "SIAL S.R.L." – dott. Piantoni Davide.

L'area oggetto della presente relazione è classificata "**Classe II** - Aree prevalentemente residenziali".

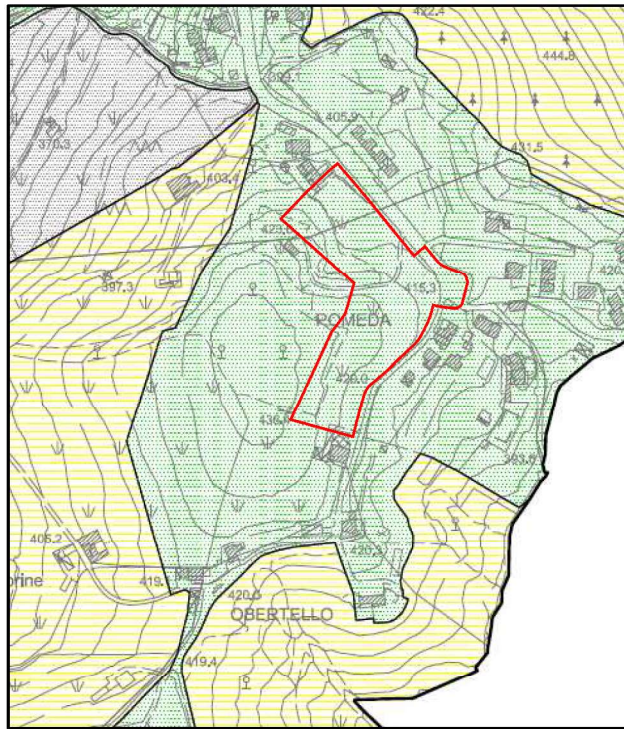


Fig. 11 - Estratto tav Classificazione acustica del territorio comunale

Dal punto di vista dei principali condizionamenti ambientali esaminati il contenuto della variante proposta non ha evidentemente alcuna incidenza.

INFRASTRUTTURE URBANIZZATIVE

Vengono di seguito esaminate le principali infrastrutture urbanizzative presenti nell'area interessata dall'intervento, al fine di evidenziare eventuali criticità o carenze. In particolare, vengono prese in considerazione:

- viabilità;
- rete acquedotto;
- rete fognatura;
- rete gas.

1. Viabilità

Dal punto di vista infrastrutturale e viabilistico, all'area residenziale realizzata e in corso di realizzazione all'interno del PA AdT 5B si accede direttamente da via Cagnaghe, strada pubblica con percorribilità a doppio senso di marcia.

2. Rete acquedotto, rete fognatura e altre reti

Per quanto riguarda le reti dei sottoservizi, l'area risulta servita dalle reti presenti su via Cagnaghe:

- Acquedotto
- Fognatura
- Rete elettrica (bassa tensione interrata)
- Rete gas (bassa pressione)

Dal punto di vista delle principali infrastrutture urbanizzative presenti il contenuto della variante proposta non ha evidentemente alcuna incidenza.

CONFORMITA' AGLI
INDIRIZZI DEL P.G.T

Valutato di quanto sopra esposto, risulta necessario verificare innanzitutto la conformità del progetto di variante **agli indirizzi generali**, contenuti nel **Documento di Piano** del vigente P.G.T.

Considerato che l'ambito di trasformazione era previsto nel Documento di Piano, ricordato che il relativo piano attuativo è attualmente approvato e vigente e conseguentemente classificato nel Piano delle Regole; valutata la natura della **modifica proposta dalla variante**, riguardante l'eliminazione della previsione di una quota dell'edificazione da destinare a edilizia convenzionata prevista nel documento "Indirizzi" del D.d.P. vigente, la variante necessariamente **provocherà una modificazione** anche di tale documento generale.

Nello specifico verrà eliminato ogni rimando all'AdT 5B in riferimento agli interventi di sostegno all'edilizia sociale convenzionata, interventi che resteranno previsti, successivamente all'approvazione della presente Variante, unicamente all'interno dell'Ambito di trasformazione AdT 5A.

Ne consegue che **l'indirizzo generale previsto dal Documento di Piano**, relativo alla destinazione a edilizia sociale di quota parte dell'edificabilità residenziale prevista, **non verrà soppresso, ma ridotto** limitandone la previsione al solo AdT 5A.

Si ravvisano inoltre **elementi di contrasto con le previsioni relative alla "Edificabilità"**, contenute nella specifica norma attuativa dell'AdT 5B relativamente a:

"volume edificabile nell'ambito: mc 7.000,00, da destinare in parte a edilizia sociale (edilizia convenzionata).

Il volume edificabile sarà distribuito in tre sub-ambiti funzionali, con le modalità seguenti:

- nel sub ambito n.1: mc 2.300,00; di cui 50% da destinare a edilizia sociale (edilizia convenzionata);*
- nel sub ambito n.2: mc 1.600,00; di cui 50% da destinare a edilizia sociale (edilizia convenzionata);*
- nel sub ambito n.3: mc 3.100,00".*

In tale disposizione, a seguito della presente variante, ogni riferimento alla destinazione a "edilizia sociale (edilizia convenzionata)" di quota parte della capacità edificatoria consentita, verrà cancellato.

Per quanto attiene al **Piano delle Regole** vigente, ricordato quanto disposto dall'art 48 delle relative Norme di Attuazione, che hanno recepito integralmente il progetto di Piano Attuativo vigente ed i relativi elaborati, la Variante comporta **modificazioni alle previsioni relative all'edificabilità, per la sola quota da destinare all'edilizia sociale**

all'interno dell'Ambito, e conseguentemente agli obblighi assunti nella **convenzione urbanistica**. A ciò conseguirà la necessità del successivo formale adeguamento della convenzione urbanistica vigente.

In recepimento della richiesta di modifica proposta, il **Piano attuativo dovrà essere approvato in variante alle disposizioni sopra richiamate**. Si ritiene che i contenuti dei Rapporti Ambientale e Preliminare dei procedimenti di VAS precedentemente citati, alla luce della modifica introdotta con la presente Variante al Piano Attuativo, siano confermati e ai quali si rimanda.

CONSIDERAZIONI

FINALI

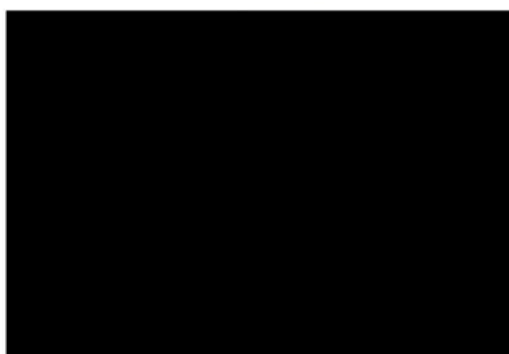
Rimborso delle spese d'istruttoria

Il Proponente è stato informato che dovranno essere rimborsate all'Amministrazione comunale tutte le spese sostenute per il presente procedimento.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

VARIANTE PIANO ATTUATIVO ADT 5B



Valentina Pedrali - *Sindaco*
dott.ssa Adriana Salini - *Segretario comunale*
ing. Andrea Beltrami - *Responsabile del procedimento*
arch. Giovanni Cigognetti - *Progettista*

pian. Laura Paganì - *collaboratori*
Livio Cassa - *grafica*

NORME DI ATTUAZIONE

Estratti

fase:

data: marzo 2025

aggiornamenti:

INDICE

PARTE I	4
DISPOSIZIONI GENERALI	4
TITOLO I - Disposizioni preliminari	6
art. 1 Ambito di applicazione del Piano delle Regole.....	6
art. 2 Finalità delle norme.....	6
art. 3 Deroghe	6
art. 4 Contrasti con altre disposizioni	6
art. 5 Modalità di interpretazione degli elaborati di Piano	7
art. 6 Aree demaniali	7
TITOLO II - Norme procedurali	8
art. 7 Modalità di attuazione del Piano	8
7.1 – Strumenti di programmazione negoziata	8
7.2 – Piano attuativo (P.A.).....	9
7.3 - Valutazione paesistica degli strumenti attuativi.....	10
7.4 – Titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi	11
7.5 - Attuazione del Documento di Piano.....	12
TITOLO III - Uso del territorio	13
art. 8 Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio.....	13
8.1 - Vincolo idrogeologico	13
art. 9 Tutela dei corpi idrici superficiali.....	13
9.1 – Invarianza idraulica e idrogeologica	14
art. 10 Tutela del paesaggio.....	14
art. 11 Tutela dei ritrovamenti archeologici.....	14
art. 12 Zonizzazione acustica del territorio	15
art. 13 Rete ecologica comunale	16
13.1 - Varchi della Rete Ecologica	16
13.2 - barriere antropiche	16
art. 14 Fasce e zone di rispetto.....	17
14.1 - Fascia di rispetto stradale.....	17
14.2.1 - Fascia di salvaguardia delle infrastrutture di progetto di grande viabilità <i>(Autostrada della Valle Trompia, Variante SP 345)</i>	17
14.2.2 - Corridoio di tutela delle infrastrutture di progetto di trasporto pubblico <i>(Metropolitana leggera automatica "Metrobus")</i>	17
14.3 - Zona di rispetto cimiteriale	18
14.4 - Zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche	18
14.5 - Fascia di rispetto e sicurezza degli impianti di metanodotto.....	19
14.6 - Fascia di servitù e sicurezza degli impianti di ossigenodotto	19
14.7 - Fascia di rispetto per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (<i>elettrodotti, impianti telefonici e radiotelevisivi</i>)	19
14.8 - Fascia di rispetto per l'Osservatorio Astronomico " <i>Serafino Zani</i> " di Lumezzane	19
14.9 - Stabilimenti a Rischio d'Incidente Rilevante (R.I.R.)	20
14.10 - Impianti assoggettati ad Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.)	20
14.11 - Distanze dagli allevamenti.....	20
14.12 - Aree percorse dal fuoco.....	20
TITOLO IV - Indici e parametri edilizi	22
art. 15 Indici e parametri	22
15.1 - Altezza dei fabbricati (<i>H</i>)	22
15.2 - Superficie coperta (<i>S.c.</i>)	23
15.3 - Superficie lorda di pavimento (<i>S.l.p.</i>)	23

15.4 – Volume (V)	25
15.5 - Distanza dai confini (Dc).....	25
15.6 - Distanza dalle strade (Ds)	26
15.7 - Distanza dagli edifici (De).....	27
15.8 – Locale interrato	27
15.9 - Costruzioni accessorie.....	27
art. 16 Lotto edificabile	29
16.1 - Densità fondiaria.....	29
16.2 - Rapporto di copertura	29
art. 17 Urbanizzazione	31
17.1 - Urbanizzazione primaria.....	31
17.2 - Urbanizzazione secondaria.....	31
a - <i>residenza</i>	31
b – <i>attività industriali e artigianali</i>	31
c – <i>attività commerciali, direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, ludiche, ricreative e per il benessere della persona, attività private di servizio</i>	32
17.3 - Modalità attuative	32
TITOLO V - Interventi edilizi	34
art. 18 Destinazione d'uso.....	34
a – <i>residenza:</i>	34
b - <i>attività agricola:</i>	34
c - <i>attività industriali e artigianali:</i>	34
d – <i>attività commerciali:</i> (vedi successivo art. 19)	35
e - <i>attività direzionali:</i>	35
f - <i>attività ricettive, di ristorazione e di ristoro (esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande):</i>	36
g - <i>attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona:</i>	36
h - <i>attività private di servizio:</i> (non disciplinate nel Piano dei Servizi):.....	36
i - <i>servizi d'interesse generale:</i> (disciplinati nel Piano dei Servizi):.....	36
art. 19 Attività commerciali	37
art. 20 Attività funebri	39
art. 21 Parcheggi privati	40
a - <i>residenza:</i>	40
b – <i>altre attività:</i>	40
art. 22 Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico	42
art. 23 Recupero abitativo dei sottotetti esistenti.....	42
art. 24 Contenimento consumi energetici	44
art. 25 Impermeabilizzazione del suolo e prevenzione esposizioni al gas radon.....	44
25.1 - esclusione zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche	44
25.2 - prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti interni	44
art. 26 Tutela del verde e delle alberature esistenti.....	46
TITOLO VI - Sistema infrastrutturale e dei servizi	47
art. 27 Viabilità	47
27.1 - Viabilità carraia	47
27.2 - Percorsi ciclo-pedonali.....	47
27.3 - Viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.).....	48
art. 28 Reti dei servizi tecnologici canalizzati	49
art. 29 Aree destinate ai servizi d'interesse generale (SP).....	49
PARTE II	50
AMBITI TERRITORIALI	50
TITOLO I - Suddivisione in zone territoriali	52
art. 30 Suddivisione in zone del territorio comunale	52

art. 31	A – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico:.....	54
	centri storici	54
	Tipo A: <i>interesse storico-architettonico</i>	55
	Tipo B: <i>interesse paesaggistico</i>	58
	Tipo C: <i>immobili privi di valore</i>	60
art. 32	B1 – Edilizia residenziale consolidata a densità alta	64
art. 33	B2 – Edilizia residenziale consolidata,.....	67
	con tipologie prevalentemente plurifamiliari.....	67
art. 34	B3 – Edilizia residenziale consolidata,.....	70
	con tipologie prevalentemente unifamiliari e a schiera	70
art. 35	B4 – Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente	73
art. 36	B5 – Edilizia residenziale di completamento del tessuto	75
	urbanizzato.....	75
art. 37	B6 – Edilizia residenziale rada.....	80
art. 38	B7 – Tessuto urbano a prevalenza di verde privato	83
art. 39	D1 – Attività produttive esistenti,	85
	coesistenti con la residenza	85
art. 40	D2 – Attività produttive esistenti, consolidate	88
art. 41	D2.1 – Attività produttive esistenti,.....	93
	di cui è prescritta la riconversione.....	93
art. 42	D2.2 – Attività produttive e commerciali esistenti,	98
	di cui è consentita la riconversione	98
art. 43	D3 – Attività terziarie e produttive esistenti, consolidate	102
art. 44	D4 – Attività terziarie esistenti, consolidate	105
art. 45	D4.1 – Attività commerciali esistenti, consolidate:.....	108
	distributori di carburanti.....	108
art. 46	D5 – Aree ripariali interessate da usi produttivi	110
art. 47	D6 – Attività ricettive esistenti	112
art. 48	PE – Ambiti interessati da piani e programmi attuativi,	115
	in corso di esecuzione	115
art. 49	PP – Parcheggi privati.....	117
art. 50	E1 – Aree agricole produttive	118
	50.1 - Attività agricole.....	118
	50.2 – Residenza, attività diverse dall'attività agricola, edifici dismessi.	121
	50.3 – Interventi in edifici, compresi in complessi rurali, d'interesse storico-architettonico.....	123
art. 51	E2 – Aree agricole, caratterizzate da colture legnose agrarie: vigneti e frutteti.....	127
art. 52	E3 – Aree agricole e aree vegetate non produttive esistenti,	129
	d'interesse paesaggistico	129
art. 53	E4 – Aree boschive consolidate, di conservazione	132
	naturalistica e paesaggistica	132
art. 54	E5 – Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali.....	135
art. 55	E6 – Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali, con prevalente fruizione pubblica	137
art. 56	E7 - Aree ed edifici, in ambito agricolo,	139
	a uso prevalentemente residenziale	139

I riferimenti a disposizioni normative vigenti e alle definizioni contenute nella Parte 1° delle presenti Norme di Attuazione sono indicati con il **colore blu**.

art. 48

PE – Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione

1. Trattasi di aree, individuate negli elaborati grafici del P.d.R. con apposita simbologia, interessate da strumenti urbanistici attuativi e interventi edilizi in corso di realizzazione (*P.L., P.R., S.U.A.P., A.I.A.*).

Modalità attuative

2. Le prescrizioni esecutive contenute negli strumenti urbanistici attuativi vigenti, negli interventi edilizi rilasciati e nelle installazioni I.P.P.C. (*Integrated Pollution Prevention and Control*, n.d.r.), relative alla destinazione d'uso; all'edificabilità massima consentita; all'altezza degli edifici; alla distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; alle specifiche modalità esecutive e agli obblighi assunti nella convenzione urbanistica o atti equipollenti, sono integralmente recepite nelle presenti norme.

Altre norme.

3. Gli interventi edilizi, previsti dai suddetti strumenti urbanistici attuativi in corso, potranno essere eseguiti, fino al loro completamento, nel rispetto delle definizioni degli indici e dei parametri ed elementi stereometrici, descritti al Titolo II°, III° e VI° del P.R.G., vigenti al momento della loro adozione, che pertanto continueranno ad avere efficacia per le opere edilizie da eseguire entro il perimetro degli strumenti urbanistici attuativi suddetti.

4. Nel caso si renda necessario apportare varianti ai citati strumenti urbanistici attuativi, le stesse dovranno risultare invece conformi alle presenti norme.

Elenco degli strumenti urbanistici attuativi approvati

5. Di seguito sono elencati gli strumenti urbanistici attuativi approvati, in corso di realizzazione:

P.A. in via della Fonte - “*Scheda attuativa Ambito n.6*” del P.R.G. previgente, approvazione: delibera G.C. 26 luglio 2007, n. 121.

P.A. in via Caruso - “*Scheda attuativa Ambito n.9bis*” del P.R.G. previgente, approvazione: delibera C.C. 21 dicembre 2006, n. 76.

P.A. in via Divisione d'Aqui - “*Scheda attuativa Ambito n.20*” del P.R.G. previgente, approvazione: delibera G.C. 6 luglio 2006, n. 90.

P.A. in vicolo della Prebenda - “*Piano di recupero*”, approvazione: delibera C.C. 13 settembre 2011, n. 56.

S.U.A.P. n. 1 - “*Ottoman s.p.a.*”, approvazione: delibera C.C. 12 novembre 2012, n. 63.

S.U.A.P. n. 2 - “*Idrosanitaria Bonomi*” approvazione: delibera C.C. 28 dicembre 2012, n. 83.

S.U.A.P. di completamento- “*Idrosanitaria Bonomi*” approvazione: delibera C.C. 8 aprile 2019, n. 18.

S.U.A.P. n. 3 - “*PEL Pintossi*”

approvazione: delibera C.C. 4 luglio 2016, n.37.

Disposizioni modificative di strumenti urbanistici attuativi approvati

6. Subordinatamente all'approvazione della necessaria variante urbanistica, agli strumenti urbanistici esecutivi approvati e in corso di realizzazione, di seguito elencati, sono consentite le modificazioni per ciascuno descritte:

P.A. in via Seradello - “Scheda attuativa **Ambito n.1**” del P.R.G. previgente, approvazione: delibera G.C. 15 dicembre 2011, n. 189.
Sull'area, con superficie di m² 1.374,00 ca, destinata dal vigente piano attuativo ad “aree verdi d'interesse paesistico”, è consentita la realizzazione di un volume massimo edificabile pari a m³ 2.748,00, con **destinazione d'uso** residenziale, da destinare ad alloggi sociali o edilizia convenzionata in genere.

P.A. in via Seradello - “Scheda attuativa **Ambito n.4**” del P.R.G. previgente, approvazione: delibera C.C. 13 settembre 2011, n. 55.
Sull'area, con superficie di m² 1.440,00 ca, destinata dal vigente piano attuativo a “spazi e verde di quartiere”, è consentita la realizzazione di un volume massimo edificabile pari a m³ 2.280,00, con **destinazione d'uso** residenziale, da destinare ad alloggi sociali o edilizia convenzionata in genere.

P.A. in via Matteotti - “Scheda attuativa **Ambito n.38**” del P.R.G. previgente, approvazione: delibera C.C. 11 gennaio 2008, n. 7.
approvazione variante: delibera C.C. 16 dicembre 2015, n. 81.
La riorganizzazione dell'edificazione, senza alcun incremento del volume massimo edificabile già previsto dal piano attuativo approvato, è consentita entro l'area identificata, con apposita simbologia grafica, nella tavola n.10 “Regime dei suoli” del Piano delle Regole, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella “Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano”, di cui al precedente art. 8, e alla condizione che venga confermata la realizzazione del prolungamento verso monte di via Matteotti, secondo le modalità esecutive fissate dall'Ente comunale.

P.A. in via Cagnaghe - “AdT 5B, in località Pomedà”
approvazione: delibera G.C. 10 gennaio 2019, n. 2.
Mediante approvazione di apposita variante al vigente piano attuativo è consentita l'abrogazione, per il solo sub ambito n. 3, della prescrizione relativa alla realizzazione di edilizia sociale (*edilizia convenzionata*). Contestualmente all'approvazione di detta variante dovrà essere ceduta gratuitamente una superficie non inferiore a m² 4.630,00 dell'area, identificata al mappale n. 304 del foglio n. 22, destinata a costituire porzione del previsto adiacente parco urbano pubblico (AdT n. 5C), di cui al collegato ambito 5A; una limitata porzione di tale superficie di cessione potrà essere monetizzata.

Il P.A. è stato poi modificato con successiva Variante approvata con delibera G.C. 10 gennaio 2019, n. 2.

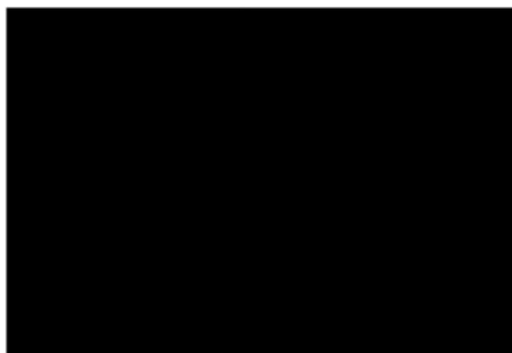
Approvazione **variante PA AdT 5B**: delibera C.C., n.

In tutti i tre sub ambiti è abrogata la prescrizione relativa alla realizzazione di edilizia sociale (*edilizia convenzionata*); la convenzione urbanistica dovrà, conseguentemente, essere modificata in tal senso.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

VARIANTE PIANO ATTUATIVO AdT 5B



Valentina Pedrali - *Sindaco*
dott.ssa Adriana Salini - *Segretario comunale*
ing. Andrea Beltrami - *Responsabile del procedimento*
arch. Giovanni Cigognetti - *Progettista*

pian. Laura Pagni - *collaboratori*
Livio Cassa - *grafica*

INDIRIZZI

Estratti

fase:

data: marzo 2025

aggiornamenti:

INDICE

INDICE	1
INTRODUZIONE	3
1 INDIRIZZI GENERALI	3
1.1. LE TUTELE	6
1.3. LE INFRASTRUTTURE E LA RETE DEI SERVIZI	9
1.3. LE ATTIVITA'	13
1.4 LA RESIDENZA.....	15
2. LE TRASFORMAZIONI	16
2.1 ENTITÀ COMPLESSIVA DEL CONSUMO DI SUOLO PREVISTO E DEGLI ABITANTI INSEDIABILI	17
2.1 IL RISPARMIO ENERGETICO	18
2.2. L'OCCUPAZIONE DI SUOLO	19
2.3.1 TABELLE RIASSUNTIVE DOCUMENTO DI PIANO	20
2.3.2 TABELLE RIASSUNTIVE PIANO DELLE REGOLE.....	21
2.3.3 TABELLE RIASSUNTIVE DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DELLE REGOLE	23
3. AZIONI DI PIANO.....	25
3.1. ATTUAZIONE DELLE AZIONI DI PIANO.....	25
3.2. LE TUTELE	26
3.2.1. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO:	26
ALVEO DEL FIUME MELLA E DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI (TORRENTI GOMBIERA, REDOCLA, GOBBIA)	26
(P.T.R.: OB. ST 2.3).....	26
3.2.2. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO:	27
AREE BOSCHIVE, DEI PRATI E DEI PASCOLI	27
(P.T.R.: OB. ST 2.1).....	27
3.2.3 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI ANTICHI:.....	29
PONTE ZANANO, NOBOLI, ZANANO E VALGOBBIA	29
(P.T.R.: OB. ST 2.2).....	29
3.3. I SERVIZI	31
3.3.1. MIGLIORAMENTO DEI SERVIZI:.....	31
VIABILITÀ E TRASPORTI.....	31
(P.T.R.: OB. ST 3.4, ST 2.6)	31
3.3.2. MIGLIORAMENTO DEI SERVIZI:.....	34
PERCORSI CICLO-PEDONALI	34
(P.T.R.: OB. ST 2.6, ST 3.1, ST 3.6)	34
3.3.3. CONSERVAZIONE DELLA QUANTITA' E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI SERVIZI:	35
RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI E SERVIZI PUBBLICI GENERALI	35
(P.T.R.: OB. ST 3.2, ST 3.5)	35
3.3.4. SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.):	37
GESTIONE INFORMATIZZATA E ACCESSIBILITÀ "ON LINE" DEL P.G.T.....	37
3.4 LE ATTIVITA':	38
ATTIVITÀ AGRICOLE, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI	38
(P.T.R.: OB. ST 3.9).....	38
3.4.1. LE ATTIVITA':.....	40
ATTIVITÀ SOCIO-ASSISTENZIALI	40
3.5 LA RESIDENZA:	41
CRESCITA RESIDENZIALE E CRITICITÀ TERRITORIALI	41
(P.T.R.: OB. ST 3.2).....	41
4. LE TRASFORMAZIONI.....	43
4.1. INDIRIZZI GENERALI.....	43

4.2. AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	43
4.3. AMBITO DI RICONVERSIONE PRODUTTIVA-COMMERCIALE.....	43
4.4. AMBITO SOCIO-ASSISTENZIALE E AMBITO PER SERVIZI (PARCO URBANO PUBBLICO).....	44
4.5. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONI CONSENTITI	44
4.6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI	44
5. GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E NEGOZIATA	47
6. MONITORAGGIO.....	48
6. DESCRIZIONE DELLE MISURE PREVISTE IN MERITO AL MONITORAGGIO	50
6.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI INDICATORI DI CONTESTO AMBIENTALE	50
6.1.1. STRUTTURAZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO	50
6.2 MONITORAGGIO DI PROCESSO: IL REPORT ANNUALE DEL P.G.T.	50
6.3 MONITORAGGIO DI RISULTATO.....	51

INTRODUZIONE

Ai sensi del secondo comma dell'art. 8 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, il Documento di Piano individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione, con valore strategico, per il territorio comunale; obiettivi di cui il processo di Valutazione Ambientale Strategica verifica la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e i condizionamenti sovra comunali.

Il quadro ricognitivo analizzato e il processo conoscitivo compiuto, hanno consentito di determinare gli obiettivi quantitativi e qualitativi complessivi di sviluppo, in coerenza con le esigenze di contenimento del consumo di suolo e d'equilibrata crescita della popolazione residente, di sostenibilità delle scelte in rapporto alle condizioni ambientali del territorio e alle esigenze della sua tutela dall'inquinamento, di conservazione del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico, di sostenibilità con le condizioni d'impiego ottimale e di sviluppo delle risorse territoriali e socio-economiche locali, di sostegno alle fasce sociali economicamente più deboli, d'integrazione funzionale e migliore utilizzazione della dotazione locale di servizi pubblici e d'uso pubblico, anche di tipo sovra comunale; obiettivi di sviluppo, questi ultimi, risultati potenzialmente compatibili, com'è contenuto e documentato nel Piano dei Servizi, con le condizioni del bilancio comunale e le risorse economiche via via attivabili.

Gli obiettivi strategici di conservazione, miglioramento e sviluppo individuati dall'Ente comunale nel Documento di Piano, hanno determinato anche le scelte riguardanti i servizi infrastrutturali e generali per la comunità locale, contenute nel Piano dei Servizi, e le scelte di pianificazione per la residenza, le attività produttive e terziarie e in genere per la tutela delle aree del territorio locale a uso agricolo e dei beni storico-architettonici e paesaggistici rilevati, introdotte nel Piano delle Regole.

1 INDIRIZZI GENERALI

La quantità e le modalità del consumo di suolo, concentrato nel fondo valle, che ha interessato il territorio comunale nel recente passato; l'entità delle trasformazioni previste per il miglioramento della viabilità locale e soprattutto sovra locale e dal trasporto pubblico d'interesse sovra locale programmati (bretella autostradale della Valle Trompia, integrazioni alla rete della viabilità provinciale, prolungamento della metropolitana leggera automatica "Metrobus"), l'entità e l'articolazione delle attività produttive di tipo secondario, delle attività terziarie e commerciali, presenti sul territorio e il loro costante sviluppo, accompagnato dalla crescita registrata della popolazione locale, prevalentemente per immigrazione; tenuto conto anche di quanto emerso dai momenti di partecipazione pubblica condotti e dalle proposte di trasformazione pervenute dalla cittadinanza, durante l'intero processo di redazione del nuovo strumento urbanistico generale; e infine la dettagliata articolazione delle indagini ricognitive e conoscitive e degli studi effettuati, hanno fatto emergere le problematiche principali, illustrate nella documentazione allegata al Piano, cui l'Ente comunale si è proposto di dare risposta mediante la definizione degli indirizzi strategici di seguito illustrati.

Innanzitutto si è proceduto a individuare gli "Obiettivi dei Sistemi Territoriali", proposti dal Piano Territoriale Regionale (di seguito P.T.R., *n.d.r.*), per poi verificare la loro compatibilità e coerenza con gli indirizzi strategici generali proposti dal Documento di Piano del P.G.T. di Sarezzo.

Il comune di Sarezzo è classificato dal vigente P.T.R. entro due Sistemi Territoriali, ovvero nel Sistema territoriale della Montagna e nel Sistema territoriale Pedemontano.

Sistema territoriale della montagna per questo sistema il Piano regionale propone i seguenti obiettivi: (da ST 2.1 a ST 2.10)

1. Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano; (ob. PTR 17)
2. Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio; (ob PTR 14, 19)
3. Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi; (ob. PTR 8)

4. Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente (ob. PTR 11, 22)
5. Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità; (ob. PTR 10)
6. Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico, con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativi; (ob. PTR 2, 3, 20)
7. Sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento; (ob. PTR 15)
8. Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori; (ob. PTR 13, 22)
9. Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri; (ITC, ecc.) (ob. PTR 1, 3, 5)
10. Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree. (ob. PTR 13)

Sistema territoriale pedemontano per questo sistema il piano regionale propone i seguenti obiettivi:
(da ST 3.1 a ST 3.9)

1. Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verde collegate tra loro (reti ecologiche); (ob. PTR 14, 16, 17, 19)
2. Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse; (ob. PTR 7, 8, 17)
3. Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa; (ob. PTR 13)
4. Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata; (ob. PTR 2, 3, 4)
5. Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio; (ob. PTR 2, 20, 21)
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)
7. Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano; (ob. PTR 5, 6, 14)
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)
9. Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendo loro l'accessibilità alle nuove infrastrutture ed evitando l'effetto tunnel. (ob. PTR 6, 24)

Nella declinazione dei propri obiettivi strategici il P.G.T. ha tenuto conto di entrambi i Sistemi Territoriali identificati dal P.T.R.; nello specifico gli obiettivi generali individuati dal Documento di Piano possono essere sintetizzati in tre tematiche principali:

Le tutele:

A - Tutela dei valori territoriali:

- difesa del suolo e della sua morfologia, dell'assetto idrogeologico, del sistema delle acque sotterranee; (in coerenza con l'ob. ST2. 3)
- tutela della rete dei corpi idrici superficiali e delle loro aree ripariali; (in coerenza con l'ob. ST 2.3)
- conservazione degli aspetti naturalistici e ambientali diffusi, sulle pendici collinari; (in coerenza con l'ob. ST 2.1)
- limitazione del consumo di suolo non urbanizzato, anche attraverso il contrasto ai processi di "polverizzazione" insediativi; (in coerenza con l'ob. ST 3.3)
- individuazione di un sistema di collegamento delle aree verdi per la formazione della Rete ecologica locale. (in coerenza con l'ob. ST 3.1)

B - Tutela dei valori identitari della comunità locale:

- conservazione dei beni d'interesse storico-architettonico (*beni tutelati, reperti archeologia*

- industriale, affreschi parietali esterni, ecc..)* e dei centri storici; (in coerenza con l'ob. ST 2.2)
 - conservazione dei valori paesaggistici del territorio; (in coerenza con l'ob. ST 2.2)
 - tutela delle aree non urbanizzate, ancora a prevalente vocazione agricola, azione questa anche di rilevante tutela paesaggistica. (in coerenza con l'ob. ST 3.8, ST 2.4)
- C – Tutela dall'inquinamento ambientale e recupero delle aree degradate:**
- individuazione delle sorgenti d'inquinamento ambientale e azioni di difesa del suolo (siti inquinati) e di protezione della salute dei cittadini (*tutela punti di captazione del pubblico acquedotto*); (in coerenza con l'ob. ST 3.2)
 - promozione, a livello comunale, di processi di riduzione dei rifiuti e incremento della raccolta differenziata per raggiungere, nel 2014, una percentuale prossima al 60% (*vedi piano finanziario 2012 - delib. CC 29.12.2011, n. 76*). (in coerenza con l'ob. ST 3.2)

I servizi:

A – Infrastrutture e mobilità:

- conferma della previsione d'interventi infrastrutturali per la viabilità d'interesse sovra locale (*autostrada della ValTrompia e relativo svincolo – nel Piano dei servizi*); (in coerenza con l'ob. ST 3.4)
- conferma dell'indirizzo di previsione d'interventi infrastrutturali per la mobilità pubblica d'interesse sovra locale (*Metrobus e relative stazioni – nel Documento di Piano*); (in coerenza con l'ob. ST 3.4, ST 3.9)
- riqualificazione della viabilità locale, con interventi sui principali punti di criticità del traffico (*nuova strada a Noboli, "bretella" di Ponte Zanano e altri collegamenti viari, nuovi incroci a rotatoria, integrazione della rete ciclo-pedonale, ecc...*); (in coerenza con l'ob. ST 3.4, ST 3.9)
- miglioramento del servizio di mobilità pubblica (*riqualificazione fermata autobus a Ponte Zanano*); (in coerenza con l'ob. ST 2.6)
- miglioramento ed estensione dei servizi di parcheggio.

B – Servizi pubblici e di pubblico interesse:

- ampliamento e riqualificazione della sede municipale;
- riqualificazione dei servizi per l'istruzione;
- nuovo parco pubblico, d'interesse comunale, a Pomeda, a tutela del "varco a rischio" segnalato dalla Rete Ecologica Provinciale;
- riqualificazione di servizi ricreativi (*a Ponte Zanano e Zanano*);
- riqualificazione del cimitero del Capoluogo e miglioramento del cimitero di Zanano;
- incremento disponibilità edilizia sociale: nuovi interventi per edilizia convenzionata e nuovi alloggi di edilizia sociale ALER (*concertazione per l'acquisizione di edifici inutilizzati, nel rispetto del relativo bando regionale - il Comune è già compreso nella graduatoria regionale*);
- messa in sicurezza e miglioramento di edifici e servizi pubblici diversi.

C – Riduzione dell'inquinamento ambientale e preservazione delle risorse in genere:

- tutela dei punti di captazione e miglioramento della rete idrica pubblica, anche perseguendo azione volte al risparmio della risorsa acqua;
- partecipazione alla realizzazione del nuovo depuratore intercomunale e miglioramento della rete fognaria (*separazione acque bianche e nere*);
- acquisizione di aree boschive di compensazione ambientale, a Cagnaghe – A.d.T. 8;

D – Realizzazione del Sistema Informativo Territoriale:

- progressiva espansione e correlazione dei dati contenuti nella cartografia comunale (*DB Topografico*) e messa a disposizione, in rete, delle informazioni relative alla pianificazione territoriale;
- costruzione di una banca dati territoriale finalizzata al controllo ambientale e dei processi d'inquinamento (*amianto, scarichi industriali, ecc...*), anche ai fini delle attività di periodico monitoraggio delle azioni di piano (monitoraggio V.A.S.).

Le trasformazioni:

A – Indirizzi generali:

- contenimento del consumo di suolo e azioni compensative (*Parco pubblico nella Valle di Sarezzo – A.d.T. 5C e interventi di riqualificazione ambientale finanziati dalla maggiorazione del contributo di costruzione per il consumo di suolo agricolo*);
- interventi per il sostegno del risparmio energetico e per la promozione della produzione energetica da fonti rinnovabili (*attuazione del Patto dei Sindaci e obbligo di realizzazione nuovi fabbricati almeno in classe energetica “B”*);
- conservazione di un'equilibrata composizione sociale della comunità locale, mediante interventi di sostegno all'edilizia sociale (*housing sociale ed edilizia convenzionata in località Pomedà – A.d.T. 5A e 5B*);
- conservazione delle attività agricole esistenti, mediante il sostegno alle azioni promosse dalla Comunità montana di Valle Trompia.

B – Azioni:

- conferma delle sole scelte inattuali del vigente PRG, per assicurare il soddisfacimento delle necessità abitative dei residenti e le esigenze funzionali delle attività, con riduzione quantitativa delle previsioni pregresse (*nel Documento di Piano*);
- azioni per favorire il concorso tra le attività private, residenziali, terziarie e anche per la prestazione di servizi d'interesse generale da parte di soggetti privati, e il sistema dei servizi pubblici (*nel Documento di Piano – A.d.T. 5A e nel Piano dei Servizi*);
- riqualificazione del tessuto urbano consolidato, con previsioni d'interventi finalizzati anche al soddisfacimento delle richieste inoltrate dai residenti e dalle attività (*nel Piano delle Regole*); compatibilmente però con i condizionamenti e le criticità rilevate e il rispetto degli indirizzi generali di tutela definiti;
- recupero di aree industriali dismesse o incompatibili con il tessuto residenziale consolidato (*nel Documento di Piano – A.d.T. 7 e nel Piano delle Regole*);
- conferma degli interventi di sostegno al commercio di vicinato e alle attività di ristoro (*Distretto diffuso del commercio: D.D.C.*).

Gli obiettivi strategici del P.G.T., in precedenza riassunti, sono di seguito articolati e descritti in alcuni dei loro principali aspetti.

1.1. LE TUTELE

La **difesa del suolo** e la tutela del suo assetto idrogeologico, peraltro assai complesso, articolato e spesso confliggente con le attività umane del fondo valle (attività industriali e residenza), è stata perseguita dal Piano principalmente mediante l'aggiornamento e l'approfondimento dello studio geologico del territorio comunale (già in precedenza allegato al previgente P.R.G.), che è stato poi integralmente recepito nelle sue disposizioni operative e normative e che ha anche consentito di dettare specifiche prescrizioni puntuali per l'esecuzione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione (di seguito A.d.T., *n.d.r.*) del Documento di Piano. Detti ambiti, costituiti esclusivamente dagli ambiti inattuati del previgente P.R.G. (confermati per la loro maggior parte nel Piano), sono stati accuratamente rianalizzati, anche avvalendosi del processo di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito V.A.S., *n.d.r.*), allo scopo di verificarne la compatibilità con gli indirizzi di tutela assunti, verifica che ha provocato la loro modificazione o l'imposizione di mitigazioni o approfondimenti esecutivi.

La tutela dell'**assetto idrogeologico** del territorio comunale è stata condotta mediante l'approfondimento dell'analisi e della valutazione delle criticità idrogeologiche dei corpi idrici superficiali locali (fiume Mella e suoi immissari). Le criticità emerse dovranno essere ulteriormente approfondite mediante una loro verifica puntuale, avvalendosi di studi analitici di dettaglio, che durante la redazione del P.G.T. non è stato possibile effettuare, ma che l'Amministrazione comunale dovrà condurre, o favorire nel prossimo futuro, allo scopo di meglio definire le attività di prevenzione di possibili rischi e dissesti. Nel Piano delle Regole le aree riparali, particolarmente quelle pertinenti alle attività produttive, sono state

[Omissis...]

del commercio di Gardone V.T., Sarezzo, Villa Carcina, Concesio, Bovezzo e Lumezzane", in un'azione concertata, con i comuni limitrofi, di partenariato con imprese private del commercio e dei pubblici esercizi, che operano sul territorio. A Sarezzo tale azione è finalizzata prevalentemente al sostegno dell'annuale fiera di S.Faustino.

1.4 LA RESIDENZA

Nel comune di Sarezzo il tessuto urbano ad uso prevalentemente residenziale e per servizi si sviluppa in modo continuo soprattutto nel fondo valle, lungo la SPBS n. 345, sugli assi fluviali del Mella, dei torrenti Gobbio, Gombiera e Redocla e lungo gli assi stradali che li affiancano; comprende i centri storici del capoluogo e delle frazioni e prosegue nei quartieri moderni, sviluppati nella seconda metà del secolo scorso, a formare il tessuto connettivo tra un nucleo storico e l'altro, in un continuo urbanizzato lungo tutta la viabilità comunale fino al limite delle zone boschive. I nuclei urbani antichi e distinti che caratterizzavano nel passato il territorio sono stati riuniti nell'attuale conurbazione insediativa, che ha caratterizzato l'intera Valle Trompia. Esistono infine delle edificazioni residenziali sparse, individuabili nelle località di Cagnaghe e di Obertelli, a est rispetto al centro storico del capoluogo.

Nel decennio trascorso Sarezzo ha sviluppato una crescita demografica, in media pari a circa al 14% dei residenti rispetto al censimento del 2001, si veda al proposito il capitolo dedicato all'analisi demografica, contenuto nella relazione che accompagna il Documento di Piano. Tale crescita è attribuibile, più che al saldo naturale, principalmente al saldo migratorio. Il comune dunque ha sviluppato una buona capacità di attrazione nel contesto della periferia nord bresciana, probabilmente per il costo sostenibile degli alloggi e per il permanere di positive condizioni nell'offerta di lavoro.

Il P.G.T., tenuto conto del tasso di crescita registrato nel decennio, del consumo di suolo effettuato e previsto, anche a seguito degli interventi infrastrutturali programmati, ha ritenuto di limitare tale crescita, contenendo la previsione di nuove aree edificabili ad uso residenziale alle sole aree già impegnate dal P.R.G. previgente, anche allo scopo comunque di incentivare il processo di recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente, pertanto ha assunto, come riferimento, un possibile **contenimento della crescita demografica** della comunità locale **pari a circa il 6%**.

L'azione finalizzata a un moderato **incremento dell'offerta residenziale**, ha stabilito dunque, come già accennato, l'impiego delle sole aree già impegnate dal PRG previgente; in particolare sono previsti nel Documento di Piano sette ambiti di trasformazione, con destinazione residenziale, per un totale presunto di circa 299 nuovi abitanti.

Allo scopo di assicurare poi, alle diverse classi sociali che compongono la comunità locale, le stesse opportunità di accesso al possesso della prima abitazione, o alla locazione, ciò in particolare per i ceti più disagiati e le giovani generazioni, l'Ente comunale intende favorire anche la realizzazione di alloggi da locare o da cedere a prezzi agevolati ai soggetti predetti, nel rispetto di condizioni di equità e pubblicità. Tale azione si pone in continuità con l'indirizzo e le modalità operative che hanno caratterizzato, con continuità nel tempo, la politica dell'Ente in favore del più ampio **"diritto alla casa"**.

In conseguenza di tale scelta di compensazione, una parte (~~3.500,00~~ **1.550,00** mc) della volumetria realizzabile in ~~due~~ **un** ambito compreso nel Documento di Piano (A.d.T. 5A ~~e 5B~~), dovrà essere offerta, a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale, ai ceti sociali più disagiati e alle giovani generazioni, o ceduta in locazione. Il totale complessivo dei metri cubi **originariamente** da destinare ~~non subisce~~ **ha subito** variazioni in seguito alla Prima variante al PGT **e successivamente alla Variante al "Piano attuativo AdT 5B", in variante al PGT, con la quale viene modificata solamente è stata eliminata** la quota percentuale ~~e la distribuzione su due ambiti anziché uno.~~ **di edilizia sociale prevista per l'A.d.T. 5B.**

Il perdurare della difficile congiuntura economica potrebbe scoraggiare la realizzazione degli interventi programmati dal piano, e conseguentemente ridurre la possibilità di realizzazione dei nuovi alloggi, potenzialmente necessari a seguito del confermarsi della pressione demografica indotta dal processo migratorio verificatosi nel decennio trascorso. La conseguente rarefazione dell'offerta provocherà presumibilmente una crescita dei valori sul mercato immobiliare locale e pertanto una possibile

rivalutazione dell'economicità degli interventi.

Il conseguente modificarsi però dei valori sul mercato immobiliare locale, gravato anche di ulteriori oneri conseguenti al rilevante costo d'urbanizzazione, necessario per garantire il miglioramento e la riqualificazione della dotazione di servizi della comunità, al procedimento proposto per interventi d'edilizia convenzionata, e gravato poi anche di ulteriori potenziali oneri conseguenti ai provvedimenti di mitigazione ambientale previsti, potrebbe porsi in conflitto con la disponibilità economica reale dei potenziali acquirenti interessati alla residenza in Sarezzo, con conseguenze, allo stato della conoscenza, difficilmente ora valutabili.

L'Ente comunale dovrà pertanto attentamente e costantemente monitorare il mercato immobiliare allo scopo di poter valutare tempestivamente la possibilità d'interventi correttivi, utili a ripristinare il corretto decorso economico e far fronte al fabbisogno di residenza programmato e ritenuto ottimale per assicurare alla città un equilibrato sviluppo.

2. LE TRASFORMAZIONI

Gli **indirizzi** seguiti possono essere riassunti sinteticamente nei seguenti punti: conferma di trasformazioni previste dal previgente P.R.G., recupero di edificazioni dimesse e riqualificazione di attività produttive esistenti, adiacenza al tessuto urbano consolidato e coerenza con il contesto, protezione e mitigazione ambientale degli interventi e delle preesistenze; gli interventi sono inoltre stati finalizzati a obiettivi di integrazione dei servizi: interventi di miglioramento e riqualificazione della viabilità locale; partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi pubblici generali.

Le modalità d'intervento nei diversi ambiti di trasformazione sono state definite, anche alla luce delle risultanze del processo di V.A.S., considerando gli indirizzi della pianificazione sovra ordinata, i condizionamenti territoriali rilevati, la localizzazione delle principali infrastrutture viarie, il grado di urbanizzazione del contesto e la dotazione d'infrastrutture dei servizi a rete.

Per tutte le aree di cui è stata riconfermata la previsione inattuata del previgente P.R.G. si è ritenuto di valutarne comunque la compatibilità con il contesto, anche attraverso la preventiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S. - *n.d.r.*), in considerazione delle ragioni seguenti.

Gli ambiti n. 1, n. 2 e n. 3 interessano aree, in via Seradello, prossime ad attività produttive e con difficoltà d'accesso per carenze di tipo viabile, oltre a limitati condizionamenti di natura geologica. L'ambito n. 4 presenta una grave criticità morfologica e geologica, è interessato inoltre dalla presenza di aree boschive (PIF), per dette ragioni il Piano ha proposto la riduzione della sua superficie e capacità edificatoria. L'ambito n. 5A, interessato da un piano attuativo vigente, ad uso residenziale è stato destinato ad usi socio-assistenziali e residenziali (R.S.A., alloggi protetti, asilo nido, residenza libera e convenzionata) e, in conseguenza di tale scelta, è stato concesso un incremento della capacità edificatoria (+2.000,00 mc). L'ambito n. 5B, ha mantenuto l'originaria destinazione d'uso residenziale ma ha subito una riduzione significativa della capacità edificatoria (-4.000,00mc) subordinata alla cessione di aree per la formazione del previsto adiacente parco urbano pubblico. Complessivamente i due ambiti 5A e 5B subiscono, per effetto della Prima Variante, una riduzione complessiva della loro capacità edificatoria pari a 2.000,00 mc. L'ambito 5C è una nuova scelta del P.G.T. ed è destinato interamente a verde pubblico (parco urbano) con finalità di servizio alla comunità locale, di compensazione ambientale e di tutela del "varco a rischio" della rete ecologica. L'ambito n. 6 conferma sostanzialmente le previsioni del previgente P.R.G.. L'ambito n. 7 è stato ridotto in estensione escludendo la trasformazione delle aree oltre il torrente Redocla, evitando di compromettere superfici estranee al perimetro del tessuto urbano consolidato; la sua destinazione produttiva-commerciale consentirà il recupero di fabbricati industriali dimessi; l'organizzazione prevista dell'ambito è finalizzata alla tutela delle sponde del torrente e alla conservazione del "varco a rischio" della rete ecologica. L'ambito n. 8 è stato ridefinito nei suoi confini, confermando gli obiettivi del previgente P.R.G., la destinazione d'uso e la capacità edificatoria, è prevista la cessione di aree a bosco compensativo e a tutela del "varco a rischio" della rete ecologica.

[Omissis...]

3.5 LA RESIDENZA:**crescita residenziale e criticità territoriali****(P.T.R.: ob. ST 3.2)****DESCRIZIONE**

Nel comune di Sarezzo la residenza si sviluppa in modo compatto soprattutto nel fondovalle, lungo la SPBS n. 345, sugli assi fluviali del Mella, dei torrenti Gobbia, Gombiera e Redocla e lungo gli assi stradali che li affiancano; si sviluppa inoltre nei centri storici del capoluogo e delle frazioni e nei quartieri moderni sviluppati nella seconda metà del secolo scorso e localizzati tra un nucleo storico e l'altro, formando un continuo urbanizzato lungo tutta la viabilità comunale fino al limite delle zone boschive. Esistono infine delle edificazioni residenziali sparse, individuabili nelle località di Cagnaghe e di Obertelli, a est rispetto al centro storico del capoluogo.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Il P.G.T. ha condotto una valutazione approfondita della localizzazione, della consistenza e delle principali caratteristiche dei fabbricati a uso residenziale presenti sul territorio, descritte in particolare nella tav. 5 "Uso del suolo", realizzata in scala 1:5.000 (nel Piano delle Regole in scala 1:2.000), dove peraltro sono evidenziate anche tutte le attrezzature per servizi pubblici e di pubblico interesse, oltre alle attività commerciali, di ristoro, l'artigianato di servizio e le principali attività terziarie di tipo direzionale.

Nel decennio trascorso Sarezzo ha sviluppato una crescita demografica, in media pari a circa al 14% dei residenti rispetto al censimento del 2001, si veda al proposito il capitolo dedicato all'analisi demografica, contenuto nella relazione che accompagna il Documento di Piano. Tale crescita è attribuibile, più che al saldo naturale, principalmente al saldo migratorio. Il comune dunque ha sviluppato una buona capacità di attrazione nel contesto della periferia nord bresciana, probabilmente per il costo sostenibile degli alloggi e per il permanere di positive condizioni nell'offerta di lavoro.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Residenziale.

AZIONE

Il P.G.T., tenuto conto del tasso di crescita registrato nel decennio, del consumo di suolo effettuato e previsto, anche a seguito degli interventi infrastrutturali programmati, ha ritenuto di limitare tale crescita contenendo la previsione di nuove aree edificabili ad uso residenziale, alle sole aree già impegnate dal PRG vigente, anche allo scopo comunque di incentivare il processo di recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente, pertanto ha proposto, come riferimento, un contenimento della crescita demografica della comunità locale (circa il 6%).

L'azione finalizzata a un moderato **incremento dell'offerta residenziale**, ha stabilito dunque, come già accennato, l'impiego delle sole aree già impegnate dal PRG vigente; in particolare sono previsti 7 ambiti di trasformazione con destinazione residenziale, per un totale presunto di circa 293 nuovi abitanti.

Le aree di espansione previste sono localizzate nella maggior parte dei casi al margine e a completamento del tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale (**A.d.T. n. 1, 2, 3, 4, 6**), oltre ad un'area più isolata, ma anch'essa già prevista dal PRG vigente, localizzata in località Cagnaghe (**A.d.T. n. 8**) che comprende in parte fabbricati residenziali già esistenti.

Allo scopo di assicurare poi, alle diverse classi sociali che compongono la comunità locale, le stesse opportunità di accesso al possesso della prima abitazione, o alla locazione, ciò in particolare per i ceti più disagiati e le giovani generazioni, l'Ente comunale intende favorire anche la realizzazione di alloggi da locare o da cedere a prezzi agevolati ai soggetti predetti, nel rispetto di condizioni di equità e pubblicità. Tale azione si pone in continuità con l'indirizzo e le modalità operative che hanno caratterizzato, con continuità nel tempo, la politica dell'Ente in favore del più ampio **"diritto alla casa"**.

In conseguenza di tale scelta di compensazione, una parte (~~3.500,00~~ **1.550,00** mc) della volumetria realizzabile in ~~due~~ **un** ambito compreso nel Documento di Piano (A.d.T. 5A ~~e 5B~~), dovrà essere offerta, a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale, ai ceti sociali più disagiati e alle giovani generazioni, o ceduta in locazione. Il totale complessivo dei metri cubi da destinare ~~non~~ subisce variazioni in seguito alla ~~Prima variante al PGT~~ **Varianti al PGT "Piano attuativo AdT 5B" con la quale** viene modificata solamente ~~eliminata~~ la quota percentuale e la distribuzione su ~~due~~ **un** ambito anziché ~~uno~~ **prevista per l'ADT 5B**.

Le modalità, i tempi, le condizioni e l'ammontare della predetta cessione dovranno essere concertati con l'Ente comunale, nell'ambito della complessiva definizione del piano attuativo.

Gli ambiti interessati da tale processo compensativo sono stati individuati tenendo conto delle considerazioni seguenti: l'entità e le caratteristiche della capacità edificatoria consentita, la vicinanza con significativi servizi pubblici e privati, esistenti o previsti (nuova R.S.A. e asilo nido, parco urbano), la qualità ambientale dei siti. Sono stati pertanto identificati gli ambiti collocati in via Cagnaghe (A.d.T. n. 5A e 5B), peraltro in sostanziale continuità con analoghe scelte pregresse dell'Ente comunale (P.R.G.).

[Omissis...]

7. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INDIVIDUAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

AMBITO – 5B

PIANO ATTUATIVO approvato con delibera G.C. 10.1.2019, n. 2 - in corso di attuazione;
modificato dalla prima Variante 2019 al P.G.T.;
Modificato con variante approvata con delibera C.C., n.

in località Pomedà, via Cagnaghe
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 9b.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante e l'adiacente previsione di parco urbano pubblico (Ambito di Trasformazione n.5C – di seguito A.d.T., *n.d.r.*);
- ~~realizzazione di residenze per edilizia sociale (edilizia convenzionata);~~
- formazione di una piazza per la realizzazione di un idoneo accesso al previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C), anche mediante la riqualificazione dell'esistente piazzale in via Cagnaghe;
- formazione di parcheggio pubblico a servizio del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C);
- cessione di aree per la formazione del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C);
- riqualificazione di porzione della viabilità esistente e realizzazione di collegamenti carrai e pedonali (marciapiedi), al fine di migliorare l'accessibilità dell'area da via Cagnaghe;
- realizzazione di servizi (parcheggi), necessari alla **destinazione d'uso** prevista nei fabbricati e a integrazione dei servizi del quartiere.

Destinazione d'uso

principale: **residenza;**

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

volume edificabile nell'ambito: m³ 7.000,00, ~~da destinare in parte a edilizia sociale (edilizia convenzionata).~~

Il **volume** edificabile sarà distribuito in tre sub-ambiti funzionali, con le modalità seguenti:

- nel **sub ambito n.1:** m³ 2.300,00; ~~di cui 50% da destinare a edilizia sociale (edilizia convenzionata);~~
- nel **sub ambito n.2:** m³ 1.600,00; ~~di cui 50% da destinare a edilizia sociale (edilizia convenzionata);~~
- nel **sub ambito n.3:** m³ 3.100,00.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo unitario d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

a – L'ambito potrà essere realizzato in tre sub ambiti edificatori, per i quali le presenti disposizioni hanno stabilito per ciascuno l'entità dell'edificazione attribuita e delle urbanizzazioni da realizzare; la convenzione urbanistica provvederà a disciplinare modalità a tempi d'attuazione dei tre diversi interventi. Le modalità d'intervento dovranno comunque rispettare le disposizioni contenute nell'allegato elaborato grafico "*Indirizzi progettuali prescrittivi*", relativamente alla ripartizione dei tre sub ambiti, alla localizzazione ed estensione dei relativi "*poligoni edificatori*", nonché alla localizzazione e all'estensione delle aree d'urbanizzazione da cedere e alla tipologia delle opere di urbanizzazione da realizzare.

b – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità orientativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali indicativi*", dovrà porre attenzione alla morfologia dell'area e al rapporto tra spazi aperti a ovest e spazi costruiti a est; concorrere a completare il fronte edificato lungo via Cagnaghe, in uniformità con l'edificazione esistente, realizzando però quinte urbane aperte; concorrere a conservare e riqualificare la limitata porzione di bosco esistente nell'ambito, compreso nel vigente P.I.F..

Il nuovo insediamento dovrà specialmente valorizzare la qualità paesaggistica del pendio, assecondando le isoipse e tenendo in particolare conto la percepibilità dalla strada del poggio di Pomedà e del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C).

Per dette ragioni dovrà essere redatta una preventiva **valutazione paesaggistica di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A..

L'intervento dovrà inoltre garantire la permeabilità del "varco a rischio" della rete ecologica, meglio identificato nell'allegato estratto "*Vincoli amministrativi*".

In particolare dovrà essere rispettata:

- la posizione baricentrica, in collegamento diretto con il piazzale esistente, della nuova piazza di quartiere e "porta" d'accesso al previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C);
- la collocazione e l'estensione delle aree di cessione (verde di cessione per il parco) a nord-ovest, per la realizzazione del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C);
- la collocazione baricentrica, adiacente alla prevista "piazza", e l'estensione delle aree di cessione per il parcheggio pubblico a servizio del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C);
- l'organizzazione prevista dei collegamenti viari e pedonali principali e, in particolare, l'intervento di riqualificazione del tratto orientale di via Cagnaghe;
- l'estensione delle aree destinate a parcheggio pubblico a servizio dei nuovi fabbricati residenziali e del quartiere;
- la salvaguardia di adeguati spazi tra le edificazioni, atti ad assicurare il permanere della percepibilità della relazione tra le pendici collinari a ovest e via Cagnaghe,
- la mitigazione della nuova edificazione residenziale verso il parco urbano pubblico, previsto dall'A.d.T. 5C a ovest, mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti;
- le tipologie, gli allineamenti degli edifici e il loro impianto

planimetrico hanno invece valore di semplice indirizzo progettuale.

c – Richiamato l'art. 13 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale** desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalla tavola "*C Rec - Carta della rete ecologica comunale*", e dal cap. 4.3 "*Indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale*", che riguardano "*l'incentivazione delle pratiche silvocolturali naturalistiche*", della Relazione, compresi in detto documento. Dovranno essere inoltre rispettate le specifiche indicazioni esecutive descritte nell'allegata tavola "*Potenziamento delle dotazione ecologiche della REC*", e negli altri elaborati dello "*Studio di dettaglio delle rete ecologica interferente con l'Ambito di Trasformazione n. 5b e 5c*".

d – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "*Inquadramento*", indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

e – Considerato che l'area ricade entro i limiti di distanza da allevamenti di animali, di cui al Regolamento locale d'igiene in materia (vedi allegato "*Estratto vincoli amministrativi*" e art.14.11 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione); l'attuazione dell'ambito è subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 14.11 delle norme di attuazione e, qualora l'edificazione si dimostri ammissibile, dovrà includere adeguate misure di mitigazione ambientale;

f – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

g – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

h – Considerato che l'area è parzialmente sottoposta a tutela (boschi) in attuazione del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (vedi tavola n. 1: *Piano del paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*), preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza.

i – Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Piano d'Indirizzo Forestale (P.I.F.), approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017.

m – Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti, che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi è subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni archeologici. In caso di

riconoscimento d'interesse archeologico accertato o probabile, la Soprintendenza potrà disporre l'esecuzione di accertamenti preventivi ai sensi del comma 1 dell'art. 88 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni e, per le opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 28 del predetto D.lgs..

n – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

Urbanizzazione:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi d'interesse generale previsti, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a m²/abitante 28,00, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative N.A. (vedi Titolo II°).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di **urbanizzazione primaria** esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

Nel sub ambito n.1:

– cessione delle aree di **verde pubblico**, per l'ampliamento del previsto adiacente parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C) e a servizio del quartiere, con superficie non inferiore a m² 1.690,00.
- cessione delle aree e realizzazione **parcheggi**, a uso pubblico a servizio dei nuovi fabbricati residenziali e del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C), con superficie non inferiore a m² 815,00.

Nel sub ambito n.2:

- cessione delle aree, realizzazione **parcheggi**, a uso pubblico a servizio dei nuovi fabbricati residenziali, e riqualificazione di porzione della **viabilità** carraia e pedonale esistente (via Cagnaghe), con superficie non inferiore a m² 385,00;
- cessione delle aree e realizzazione della nuova **"piazza" d'accesso** al previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C), con superficie non inferiore a m² 633,00;
- riqualificazione dell'antistante esistente piazzale (superficie 935,00 ca.), in modo da collegarlo funzionalmente alla nuova "piazza" pubblica d'accesso al parco;

Nel sub ambito n.3:

-- cessione delle aree e realizzazione **parcheggi**, a uso pubblico a servizio dei nuovi fabbricati residenziali, del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C) e del quartiere circostante, e

riqualificazione di porzione della **viabilità** carraia e pedonale esistente (via Cagnaghe), con superficie non inferiore a m² 1.050,00;

- cessione delle aree di **verde pubblico**, per l'ampliamento del previsto adiacente parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C) e a servizio del quartiere, con superficie non inferiore a m² 1.110,00; a compensazione della facoltà di realizzare edilizia libera nel sub-comparto n. 3 è prescritta la cessione gratuita di un'area, con superficie non inferiore a m² 4.630,00, destinata a costituire porzione del previsto adiacente parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C); una limitata porzione di tale superficie di cessione potrà essere monetizzata.

Altre norme di attuazione:

Altezza non superiore a m 8,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00.
E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00; gli interventi edificatori previsti nell'ambito potranno derogare dalla distanza di m 20,00 da via Cagnaghe, indicata nella tav. 7 "Vincoli amministrativi".

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito e a ciascun sub ambito; detta ultima limitazione potrà essere derogata mediante specifico accordo tra le proprietà dei singoli sub ambiti. E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Norme esecutive

a – lungo la nuova viabilità dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti a filare e scelti tra le specie descritte nel vigente "Regolamento d'uso delle aree verdi";

b – il progetto di verde pubblico dovrà essere integrato con il progetto del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C), comunque dovrà prevedere un'attenta tutela della percezione paesaggistica verso le pendici collinari, con particolare attenzione alla scelta delle specie arboree e arbustive da impiegare; delle esigenze di gestione e manutenzione pubblica.

c - i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con specie autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 delle N.A..

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui all'art. 15.1.a.4 delle norme di

attuazione. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.

b - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.

c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.

d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

e - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

f - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

g - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C), si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione, in particolare lungo i confini che prospettano verso le pendici collinari.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata, alla mitigazione della percepibilità dell'edificato rispetto alle pendici collinari e previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C), mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali prescrittivi*"). Detta progettazione dovrà essere effettuata da un tecnico competente in materia e dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

h - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Repertorio n.

Raccolta n.

BOZZA MODIFICA ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
del 16 giugno 2023
Ambito di Trasformazione n. 5B in via Cagnaghe

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di in Brescia (BS), via n., avanti a me dottoressa
....., Notaio in, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, sono comparsi
da una parte

- il **COMUNE DI SAREZZO**, con sede in Piazza Cesare Battisti n. 4 P. Iva 00582490983, CF 00852210178, qui rappresentato da, nato a il, domiciliato presso la residenza municipale, il quale interviene al presente atto nella qualità di Responsabile dell'area territoriale, dichiarando di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente (giusto decreto del sindaco n. _____ del _____ di nomina a responsabile della suddetta area);
di seguito per brevità "*Comune*";

e dall'altra Parte

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene quale Amministratore Unico in legale rappresentanza della società a responsabilità limitata "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] via [REDACTED] capitale sociale euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero), iscritta presso il Registro delle Imprese di Brescia al n. [REDACTED] Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED] autorizzato in forza dei vigenti poteri statuari di seguito per brevità "*Lottizzante*";

PREMESSO che

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 10 gennaio 2019 è stato approvato l'Ambito di Trasformazione n. 5B in via Cagnaghe;
- con rogito Notaio [REDACTED] in data 24 gennaio 2019 repertorio n. 93019/25282, registrato a Brescia 2 il 4 febbraio 2019 al n. 4497 serie 1T, trascritto a Brescia in data 4 febbraio 2019 ai n. 4429/2743, è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica;
- con rogito Notaio [REDACTED] in data 15/03/2019 repertorio n. 93175/25397, registrato a Brescia 2 il 27/03/2019 al n. 13395 serie 1T, trascritto a Brescia in data 28 Marzo 2019 ai n. 13962/8707, è stata stipulata l'integrazione alla convenzione urbanistica repertorio n. 93019/25282 del 24 gennaio 2019;
- con rogito Notaio [REDACTED] in data 15/03/2019 repertorio n. 93174/25396, registrato a Brescia 2 il 27/03/2019 al n. 13392 serie 1T, trascritto a Brescia in data 28 Marzo 2019 ai n. 13961/8706 è stata stipulata la convenzione per la realizzazione di alloggi in edilizia abitativa convenzionata in via Cagnaghe – Ambito di Trasformazione 5B;
- la prima variante al vigente PGT, efficace dal 30/12/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 53 del 30/12/2020 ed approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 27/07/2020, ha modificato gli indirizzi dell'Ambito di Trasformazione denominato 5B concedendo la facoltà di realizzare edilizia libera nel subambito 5B-1 fronte Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

della cessione gratuita di un'area, con superficie non inferiore a mq 4.630,00, destinata a costituire porzione del previsto adiacente parco urbano pubblico (A.d.T. 5C);

- con rogito Notaio [REDACTED] in data 16/06/2023 repertorio n. 97608/28857, registrato a Brescia 2 il 03/07/2023 al n. 31276 serie 1T, trascritto a Brescia in data 3 Luglio 2023 ai n. 29667/20678, è stata stipulata la modifica di convenzione urbanistica repertorio n. 93019/25282 del 24 gennaio 2019;
- con rogito Notaio [REDACTED] in data 16/06/2023 repertorio n. 97609/28858, registrato a Brescia 2 il 03/07/2023 al n. 31279 serie 1T, trascritto a Brescia in data 3 Luglio 2023 ai n. 29672/20683 è stata stipulata la modifica alla convenzione per la realizzazione di alloggi in edilizia abitativa convenzionata in via Cagnaghe – Ambito di Trasformazione 5B repertorio n.93174/25396 del 15/03/2019;
- con verbale di deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 23/04/2025 è stato adottato lo schema di modifica alle convenzioni urbanistiche stipulate con rogiti Notaio [REDACTED] in data 24 gennaio 2019 repertorio n. 93019/25282 e in data 16/06/2023 repertorio n. 97608/28857;
- con verbale di deliberazione della Giunta comunale n. 139 del 22/09/2025 sono stati approvati la metodologia di calcolo e l'importo del maggior valore generato dalla variante prevista dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001;
- con verbale di deliberazione del Consiglio comunale n. del è stato approvato lo schema di modifica alle convenzioni urbanistiche stipulate con rogiti Notaio [REDACTED] in data 24 gennaio 2019 repertorio n. 93019/25282 e in data 16/06/2023 repertorio n. 97608/28857;

Tanto richiamato e premesso,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Il *Lottizzante* ed il *Comune* accettano le presenti modifiche alle convenzioni urbanistiche stipulate con rogito Notaio [REDACTED] in data 24 gennaio 2019 repertorio n. 93019/25282, registrato a Brescia 2 il 4 febbraio 2019 al n. 4497 serie 1T, trascritto a Brescia in data 4 febbraio 2019 ai n. 4429/2743 e in data 16/06/2023 repertorio n. 97608/28857, registrato a Brescia 2 il 03/07/2023 al n. 31276 serie 1T, trascritto a Brescia in data 3 Luglio 2023 ai n. 29667/20678, citate in premessa, e convengono quanto segue:

Alle premesse, il punto 6

“Gli Indici urbanistici edilizi:

Superficie territoriale (St): 13.790,00 mq

Volume (V): 7.000,00 mc

di cui mc 1.950,00 da destinarsi a edilizia abitativa convenzionata, oggetto di apposita separata convenzione”;

Viene sostituito con il seguente:

“Gli Indici urbanistici edilizi:

Superficie territoriale (St): 13.790,00 mq

Volume (V): 7.000,00 mc”

Con l'approvazione e stipula della presente convenzione vengono abrogate le convenzioni per la realizzazione di alloggi in edilizia abitativa convenzionata sotto riportate:

- con rogito Notaio [REDACTED] in data 15/03/2019 repertorio n. 93174/25396, registrato a Brescia 2 il 27/03/2019 al n. 13392 serie 1T, trascritto a Brescia in data 28 Marzo 2019 ai n. 13961/8706 è stata stipulata la convenzione per la realizzazione di alloggi in edilizia abitativa convenzionata in via Cagnaghe – Ambito di Trasformazione 5B;
- con rogito Notaio [REDACTED] in data 16/06/2023 repertorio n. 97609/28858, registrato a Brescia 2 il 03/07/2023 al n. 31279 serie 1T, trascritto a Brescia in data 3 Luglio 2023 ai n. 29672/20683 è stata stipulata la modifica alla convenzione per la realizzazione di alloggi in edilizia abitativa convenzionata in via Cagnaghe – Ambito di Trasformazione 5B repertorio n.93174/25396 del 15/03/2019;

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da Adriana Salini, Claudia Cominardi e stampato il giorno 09/10/2025 da Sabrina Pedersini.
La convenzione urbanistica viene integrata con il seguente articolo per farne parte integrante:
La convenzione urbanistica viene integrata con il seguente articolo per farne parte integrante:

Art. 6bis – Contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001 e credito urbanistico per futuri interventi.

Il contributo straordinario previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001 a carico del *Lottizzante* in relazione alla valutazione del maggior valore generato dal procedimento di variante urbanistica calcolato dall'ufficio tecnico e approvato con verbale di deliberazione della Giunta comunale n. 139 del 22/09/2025 ammonta a € 32.500,00.

Il Comune ha interesse a veder realizzato, per finalità di pubblico interesse, l'intervento di "Sostituzione del parapetto lungo la via 1850 e via Cagnaghe", il cui costo è stato stimato in via preliminare a € 64.400,00 esclusa IVA, superiore alla valutazione del maggior valore generato dal procedimento di variante urbanistica sopra richiamato.

L'importo indicato costituisce unicamente dimostrazione del costo delle opere ai fini del calcolo del credito urbanistico e non limite di spesa per la realizzazione delle stesse. Il lottizzante è tenuto alla completa realizzazione delle opere secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale e degli eventuali enti proposti senza che un eventuale aumento di spese possa dare diritto a richieste di ulteriori crediti urbanistici.

In particolare, la differenza tra il costo previsto per la realizzazione dell'opera e alla valutazione del maggior valore generato dal procedimento di variante urbanistica a carico del *Lottizzante* è di € 31.900,00.

Alla luce di ciò, il Comune, a fronte della realizzazione dell'intervento e del deposito agli atti del Comune del positivo certificato di regolare esecuzione redatto dal direttore dei lavori corredato dalle relative schede tecniche e certificazioni di corretta posa sopra richiamata, riconosce alla Società un "credito urbanistico" corrispondente all'importo sopra indicato pari a € 31.900,00.

Tale credito non è cedibile ai sensi dell'art. 1260, comma 2 c.c., e potrà essere utilizzato a partire dal giorno del deposito del certificato di regolare esecuzione sopra indicato per un periodo di 3 (tre) anni, a scomputo e compensazione di contributo di costruzione e/o monetizzazioni o standard aggiuntivi dovuti dal Lottizzante al Comune, inerenti alla realizzazione di interventi edilizi in via prioritaria connessi all'AdT 5B ovvero inerenti all'intero territorio comunale.

Sono escluse dalla compensazione eventuali maggiorazioni del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art 43 comma 2bis (aree verdi) della LR 12/2005 e s.m.i.

Il lottizzante si obbliga ad eseguire alle condizioni sopra riportate tutte le opere che si rendono necessarie per realizzare l'intervento di "Sostituzione del parapetto lungo la via 1850 e via Cagnaghe" a regola d'arte e nel rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza.

Il *Lottizzante* si impegna a depositare al *Comune* la comunicazione di inizio dei lavori sopra indicati corredata dalle figure professionali e imprese coinvolte nell'intervento edilizio e al termine la comunicazione di fine lavori degli stessi.

Qualora per qualsiasi motivo l'intervento sopra indicato non dovesse essere realizzato, l'importo relativo al contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001 come sopra determinato dovrà essere erogato al Comune di Sarezzo sottoforma di versamento finanziario, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche secondo le modalità previste da individuarsi tramite verbale di deliberazione della Giunta comunale.

Rimangono confermate tutte le altre condizioni e previsioni contenute nelle convenzioni sottoscritte, con rogito Notaio [REDACTED] in data 24 gennaio 2019 repertorio n. 93019/25282, integrazione stipulata con rogito Notaio [REDACTED] in data 15 marzo 2019 repertorio n. 93175/25397, e la modifica stipulata con rogito Notaio [REDACTED] in data 16/06/2023 repertorio n. 97608/28857, non modificate espressamente con il presente atto.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere la presente convenzione affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, con l'esonero per lo stesso da ogni responsabilità al riguardo.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da Adriana Salini, Claudia Cominardi e stampato il giorno 09/10/2025 da Sabrina Pedersini.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Oggetto: relazione all'istanza di "Domanda di variante al Piano attuativo ADT 5B" per eliminare la quota da destinare ad edilizia abitativa convenzionata relativa all'Ambito 5B in via Cagnaghe Sarezzo.

Il piano di lottizzazione per l'attuazione dell'Ambito di trasformazione (A.d.T.) 5B del vigente piano di governo del territorio (P.G.T.) è disciplinato alle convenzioni urbanistiche sottoscritte in data 24/01/2019 repertorio n. 93019/25282 relativa all'intervento edilizio, in data 15/03/2019 repertorio n. 93174/25396 relativa alla realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata, in data 15/03/2019 repertorio n. 93175/25397 relativa all'integrazione della convenzione urbanistica, in data 16/06/2023 repertorio n. 97608/28857 relativa alla modifica della convenzione urbanistica e in data 16/06/2023 repertorio n. 97609/28858 relativa alla modifica della convenzione per la realizzazione di alloggi in edilizia abitativa convenzionata. A seguito, della prima variante al Piano di Governo del Territorio (PGT), efficace dal 30/12/2022, il volume edificabile distribuito nei tre sub-ambiti funzionali risulta essere la seguente:

- Nel sub. Ambito n. 1 mc 2.300,00 di cui il 50% da destinare ad edilizia sociale;
- Nel sub. Ambito n. 2 mc 1.600,00 di cui il 50% da destinare ad edilizia sociale;
- Nel sub. Ambito n. 3 mc 3.100,00;

Il totale complessivo del volume di edilizia convenzionata all'interno dell'ambito risulta per tanto essere di mc 1950,00 e di edilizia libera di mc 5050,00.

Successivamente con atto dal notaio [REDACTED] del 16/06/2023 repertorio n.ro 97609/28858, veniva attribuito il volume di edilizia abitativa convenzionata di mc 1950,00 da realizzare all'interno dell'ambito 5B.

La società [REDACTED] a seguito del mancato interesse da parte della cittadinanza ai bandi per la raccolta di domande relative agli alloggi in edilizia abitativa convenzionata su via Cagnaghe località Pomedà, ha provveduto a presentare nota per eliminare definitivamente all'interno dell'AdT 5B edilizia abitativa convenzionata con relativa comunicazione al Comune di Sarezzo con protocollo n. 19440 in data 04/09/2024.

Con la presente domanda di variante al Piano Attuativo AdT B si intende eliminare totalmente dalla scheda del relativo Ambito le quote percentuali previste per i singoli sub ambiti di edilizia sociale.

La nuova scheda d'Ambito pertanto sarà la seguente:

- Nel sub. Ambito n. 1 mc 2.300,00;
- Nel sub. Ambito n. 2 mc 1.600,00;
- Nel sub. Ambito n. 3 mc 3.100,00;

Il complessivo volume edificabile dell'Ambito pari a 7000 mc sarà totalmente libero dall'edificazione di edilizia sociale.

Si allega alla presente:

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da Adriana Salini, Claudia Cominardi e stampato il giorno 09/10/2025 da Sabrina Pedersini. Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Schema di convenzione urbanistica modificato

Sarezzo, 10/10/2024

In Fede

