



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

**COMUNE DI TRAVAGLIATO**

COMMITTENTE

**COMUNE DI TRAVAGLIATO**

Piazza Libertà n. 2

CAP - 25039 - TRAVAGLIATO (BS)

Tel. 030 661961 - Fax 030 661965

P. IVA 00293540175 - C.F. 00293540175

Sindaco: RENATO PASINETTI

Responsabile Area Tecnica: ETTORE MONACO

## DOCUMENTO DI PIANO A01 RELAZIONE

CODICE COMMESSA: 004TRV

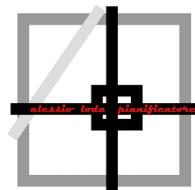
FASE: 02 - ADOZIONE

REVISIONE: 00

DATA: DICEMBRE 2016

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BRESCIA

PROGETTISTA



**Planum** - Pian. ALESSIO LODA

Pianificazione Territoriale Urbanistica e Ambientale

Sede legale: Via J. Bonfadio 26 - 25077 Roè Volciano (BS)

Sede operativa: Via Carpen 39 - 25089 Villanuova Sul Clisi (BS)

tel: 0365374499 – mobile: 3346409324

mail: info@planumstudio.it – pec: pec@pec.planumstudio.it

Web: www.planumstudio.it – Facebook: PlanumStudio

P.I. 02596780987 – C.F. LDOLSS76P12B157K

COLLABORATORI

Pian. DAVIDE MORETTI



## Indice

1. Introduzione alla variante generale	pag. 5
2. Stato di attuazione del PGT vigente	pag. 6
3. Obiettivi e azioni di piano	pag. 10
3.1 Azioni proposte in variante	pag. 11
3.1.1 Descrizione delle varianti cartografiche	pag. 12
3.1.2 Descrizione delle varianti normative	pag. 22
3.2 Adeguamento alla legislazione regionale ed agli strumenti di pianificazione sovraordinata	pag. 27
4. Consumo di suolo – Conformità al PTCP	pag. 31
5. Dimensionamento del piano in variante	pag. 35
5.1 Variazione del peso insediativo	pag. 35
5.2 Variazione della dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico	pag. 37



## **1. INTRODUZIONE ALLA VARIANTE GENERALE**

Il Comune di Travagliato è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con D.C.C. n. 70 del 28 ottobre 2011 e pubblicato sul BURL, serie "Avvisi e concorsi", n. 22 del 30 maggio 2012.

L'Amministrazione Comunale ha inteso aggiornare lo strumento urbanistico comunale alla luce del nuovo mandato in essere dal maggio 2015, intervenendo con un aggiornamento del quadro programmatico del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, con modifiche invece più sostanziali delle componenti operative del Piano delle Regole.

Per quanto riguarda il quadro conoscitivo e ricognitivo del Documento di Piano, sono fatti salvi gli aspetti generali delle indagini sui temi paesaggistici, ambientali, agronomici, della mobilità, della componente geologica, idrogeologica e sismica, che sono comunque stati aggiornati qualora interessati da disposizioni normative sopravvenute.

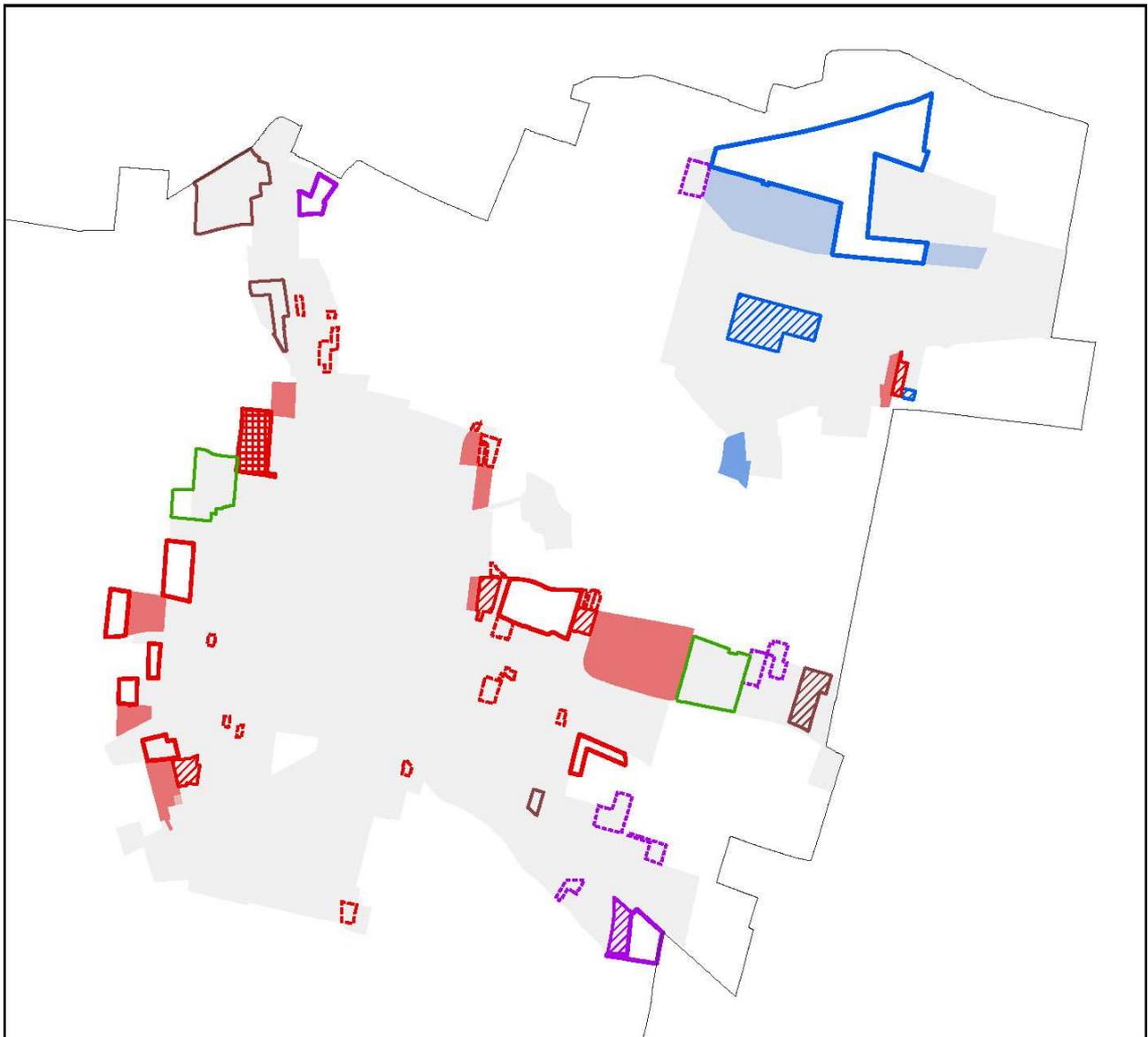
## 2. STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

Dall'entrata in vigore del PGT si evidenzia che l'attività edilizia relativa alla trasformazione di suolo non urbanizzato e di aree da riqualificare è stata decisamente inferiore rispetto alle previsioni.

In particolare dalle tabelle di sintesi allegate si rileva:

- per il settore residenziale le previsioni del Documento di Piano non sono state attuate e solamente l'APT A è stato convenzionato mentre gran parte della superficie residenziale interessata da piani attuativi o esecutivi (86%) ha visto realizzare gli interventi previsti; per i lotti non edificati nel piano delle regole la percentuale di attuazione è stata molto bassa (2,5%);
- per il settore produttivo le previsioni non hanno visto attuazione, né del documento di piano né del piano delle regole;
- per gli ambiti con destinazione mista (produttiva-commerciale-terziaria) è stato attuato l'APT I; è stata attuata anche il 70% circa della superficie interessata da piani attuativi, mentre solamente il 20% dei piani di recupero è arrivato alla fase del convenzionamento e di una parziale attuazione;
- i Programmi Integrati di Intervento a destinazione mista (residenziale-commerciale-terziaria) non sono stati attuati.

Si allegano di seguito l'estratto cartografico e le tabelle di sintesi riepilogative dello stato di attuazione del PGT vigente.



- |                                                                                     |                                                             |                                                                                     |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|  | Tessuto urbano consolidato                                  |  | Ambiti di trasformazione produttivi - commerciali - terziari non attuati |
|  | Ambiti di trasformazione residenziali non attuati           |  | Ambiti di trasformazione produttivi - commerciali - terziari attuati     |
|  | Ambiti di trasformazione residenziali già convenzionati     |  | Piani attuativi produttivi - commerciali - terziari già convenzionati    |
|  | Piani attuativi ed esecutivi residenziali già convenzionati |  | Piani attuativi produttivi - commerciali - terziari attuati              |
|  | Piani attuativi ed esecutivi residenziali attuati           |  | Piani attuativi produttivi già convenzionati                             |
|  | Lotti di completamento residenziali non attuati             |  | Lotti di completamento produttivi non attuati                            |
|  | Lotti di completamento residenziali attuati                 |  | Programmi Integrati di Intervento non attuati                            |
|  | Ambiti di trasformazione produttivi non attuati             |  | Piani di recupero non attuati                                            |
|                                                                                     |                                                             |  | Piani di recupero già convenzionati                                      |

Stato di attuazione del PGT vigente - destinazione residenziale									
Ambiti territoriali		Superficie [mq]:		Attuata [mq]:		Non attuata [mq]:		Convenzionata [mq]:	
		territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa
DdP	APT A	25.790	\	0	\	25.790	\	25.790	\
	APT B	22.400	\	0	\	22.400	\	0	\
	APT C	12.950	\	0	\	12.950	\	0	\
	APT ex C2 <sub>5</sub>	5.580	\	0	\	5.580	\	0	\
	APT D	6.480	\	0	\	6.480	\	0	\
	APT E	9.795	\	0	\	9.795	\	0	\
	APT F	46.600	\	0	\	46.600	\	0	\
PdR	APT G	11.950	\	0	\	11.950	\	0	\
	Piani attuativi ed esecutivi	220.723	\	190.975	\	29.748	\	29.748	\
	Lotti di completamento	\	43.743	\	1.098	\	42.645	\	\
<b>Subtotale</b>		<b>362.268</b>	<b>43.743</b>	<b>190.975</b>	<b>1.098</b>	<b>171.293</b>	<b>42.645</b>	<b>55.538</b>	<b>\</b>
<b>Totale</b>		<b>406.011</b>		<b>192.073</b>		<b>213.938</b>		<b>55.538</b>	

Stato di attuazione del PGT vigente - destinazione produttiva									
Ambiti territoriali		Superficie [mq]:		Attuata [mq]:		Non attuata [mq]:		Convenzionata [mq]:	
		territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa
DdP	APT H	20.250	\	0	\	20.250	\	0	\
	APT M	11.950	\	0	\	11.950	\	0	\
PdR	Piani attuativi	12.917	\	0	\	12.917	\	12.917	\
	Lotti di completamento	\	47.460	\	0	\	47.460	\	\
<b>Subtotale</b>		<b>45.117</b>	<b>47.460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45.117</b>	<b>47.460</b>	<b>12.917</b>	<b>\</b>
<b>Totale</b>		<b>92.577</b>		<b>0</b>		<b>92.577</b>		<b>12.917</b>	

Stato di attuazione del PGT vigente - destinazione mista (produttiva-commerciale-terziaria)									
Ambiti territoriali		Superficie [mq]:		Attuata [mq]:		Non attuata [mq]:		Convenzionata [mq]:	
		territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa
DdP	APT I	16.000	\	16.000	\	0	\	0	\
	APT L	214.190	\	0	\	214.190	\	0	\
PdP	Piani attuativi	168.409	\	119.632	\	48.777	\	48.777	\
	Piani di recupero	98.579	\	0	\	98.579	\	19.666	\
<b>Subtotale</b>		<b>398.599</b>	<b>98.579</b>	<b>135.632</b>	<b>0</b>	<b>262.967</b>	<b>98.579</b>	<b>48.777</b>	<b>19.666</b>
<b>Totale</b>		<b>497.178</b>		<b>135.632</b>		<b>361.546</b>		<b>68.443</b>	

Stato di attuazione del PGT vigente - destinazione mista (residenziale-commerciale-terziaria)									
Ambiti territoriali		Superficie [mq]:		Attuata [mq]:		Non attuata [mq]:		Convenzionata [mq]:	
		territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa
DdP	P11 1	47.000	\	0	\	47.000	\	0	\
	P11 2	54.300	\	0	\	54.300	\	0	\
<b>Subtotale</b>		<b>101.300</b>	<b>\</b>	<b>0</b>	<b>\</b>	<b>101.300</b>	<b>\</b>	<b>0</b>	<b>\</b>
<b>Totale</b>		<b>101.300</b>		<b>0</b>		<b>101.300</b>		<b>0</b>	

### 3. OBIETTIVI E AZIONI DI PIANO

Come anticipato nell'introduzione, in seguito al nuovo mandato amministrativo l'A.C. ha ritenuto opportuno avviare la procedura di variante al fine di modificare il PGT sulla base dei propri obiettivi di pianificazione del territorio, anche in conformità della normativa statale e regionale sopravvenuta in materia, nonché dell'entrata in vigore del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale nel novembre 2014.

La variante interessa tutti e tre gli atti del PGT: il Documento di Piano per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e la definizione degli obiettivi strategici; il Piano dei Servizi per la gestione e programmazione dei servizi pubblici; il Piano delle Regole per la regolazione del tessuto urbano consolidato e delle aree extraurbane.

Sono di seguito riportati gli intenti che l'Amministrazione Comunale intende perseguire attraverso la variante.

- Valutare in forma generale l'attuabilità del PGT, intesa come applicabilità sul territorio da parte degli organi comunali, degli operatori tecnici e dei privati. La variante generale offre l'occasione per migliorare la gestione dello strumento urbanistico attraverso modifiche ed integrazioni sia della componente cartografica sia della componente normativa, orientate comunque ad una generale semplificazione.
- Aggiornare il quadro ambientale e conoscitivo definito con il PGT vigente per valutare correttamente le previsioni di piano alla luce dell'evoluzione del territorio.
- Valutare la corrispondenza delle politiche e delle previsioni territoriali con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale. Le tematiche principali, da confrontare anche con il quadro paesaggistico ed ecologico, riguardano: il quadro strategico delineato dal Documento di Piano vigente; le previsioni di gestione e sviluppo del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico definite dal Piano dei Servizi vigente; la gestione operativa del Piano delle Regole.
- Valutare l'attualità delle previsioni definite negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e modificarne i contenuti secondo le necessità emerse dopo l'entrata in vigore del PGT vigente, nel rispetto degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale in ordine al sistema dei servizi pubblici di previsione.
- Verificare le modalità di intervento nel tessuto urbano consolidato e rispondere alle fisiologiche esigenze di completamento degli insediamenti residenziali, commerciali e produttivi esistenti, assieme alla necessità di promuovere azioni di riconversione, rigenerazione urbana e riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente.
- Valutare le disposizioni normative vigenti per i Nuclei di Antica Formazione in modo da definire il corretto equilibrio tra la necessaria conservazione dei valori sociali, urbani ed edilizi e le possibilità di intervento indispensabili a scongiurare i fenomeni di abbandono ed il conseguente degrado.
- Valorizzare il territorio extraurbano attraverso politiche di sostegno all'attività agricola e modalità di intervento che consentano di riutilizzare in modo compatibile il patrimonio edilizio dismesso.
- Ridisegnare il piano sulla base cartografica aggiornata (database topografico) per una più fedele corrispondenza con il territorio.

Assunti tali obiettivi generali, di seguito vengono approfonditi gli obiettivi specifici e le azioni di piano per la loro attuazione.

### **3.1 Azioni proposte in variante**

#### Sistema insediativo

- Revisione delle previsioni per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano finalizzata ad un ridimensionamento delle previsioni insediative per le destinazioni residenziali e produttive ad alla rimodulazione delle modalità attuative.
- Contenimento del consumo di suolo e del peso insediativo previsto.
- Verifica della consistenza del tessuto urbano consolidato e ridefinizione della normativa finalizzata alla densificazione compatibilmente con il sistema dei servizi pubblici e degli spazi aperti.
- Riconoscimento del patrimonio edilizio dismesso di origine artigianale/industriale interno al tessuto urbano consolidato e agricolo nel territorio extraurbano, con introduzione di possibilità di riconversione e valorizzazione funzionale.
- Revisione della disciplina per i Nuclei di Antica Formazione mediante una maggiore e più attuale flessibilità degli interventi.
- Rivalutazione della disciplina impositiva per il reperimento dei servizi pubblici di qualità, riducendo l'onerosità per gli interventi non speculativi e ampliando le modalità di corresponsione all'Amministrazione Comunale.

#### Sistema dei Servizi pubblici

- Mantenimento dell'elevata dotazione procapite di servizi pubblici.
- Previsione di una nuova sede per la Protezione Civile.

#### Sistema della Mobilità

- Conferma e valorizzazione della rete dei percorsi ciclopedonali integrata con i luoghi centrali del sistema dei servizi pubblici e con la rete sentieristica e dei percorsi informali nel territorio extraurbano.

#### Sistema paesistico, ambientale ed ecologico

- Revisione della sensibilità e della normativa paesistica integrata alle disposizioni urbanistiche, in adeguamento a PTR e PTCP vigenti.
- Valorizzazione del ruolo dei tessuti ed edifici storici come possibile motore di riattivazione del sistema socio-economico legato anche alla fruizione del territorio.
- Aggiornamento della normativa di attuazione del piano con alcune disposizioni specifiche in materia ambientale: gas radon; attività produttive insalubri, allevamenti zootecnici, ecc.

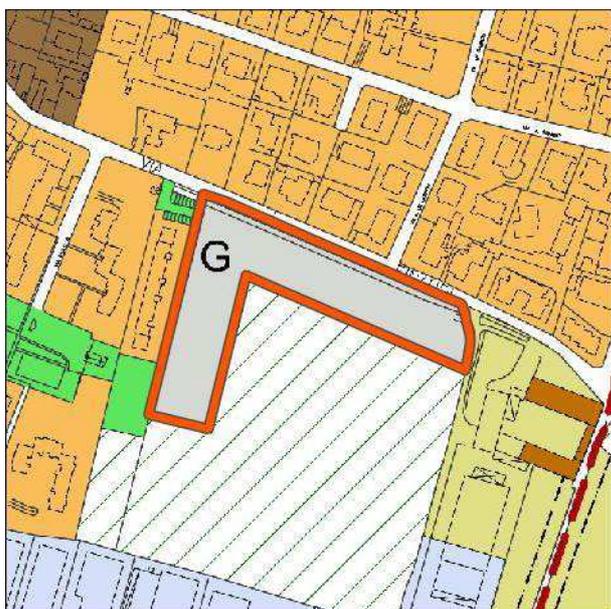
#### Sistema produttivo

- Sostegno al sistema produttivo primario agricolo attraverso una normativa flessibile per la gestione delle aziende esistenti e l'insediamento ponderato di nuove attività.
- Sostegno al sistema produttivo secondario, terziario e commerciale attraverso il consolidamento delle previsioni e una maggiore flessibilità insediativa nel rispetto delle criticità urbanistiche ed ambientali.
- Sostegno ad esigenze puntuali di sviluppo di impianti produttivi esistenti del settore secondario, in conformità alla disciplina transitoria della LR 31/2014.

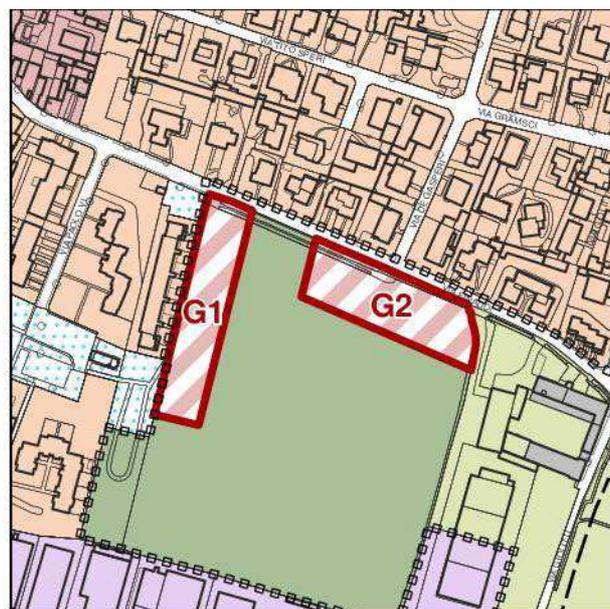
Di seguito si illustrano le varianti significative rispetto alle tematiche elencate e suddivise nei tre atti componenti il Piano di Governo del Territorio.

### 3.1.1 Descrizione delle varianti cartografiche

1. La variante propone lo stralcio di una porzione dell'Ambito di Trasformazione G, per una superficie pari a circa 2.872 mq sui circa 11.964 mq di estensione originale dell'ambito, riclassificandola in area E3 ambientale e paesaggistica. Contestualmente allo stralcio, l'ambito di trasformazione residuo viene suddiviso in due sub-ambiti (G1 e G2) che mantengono indici, parametri e destinazioni vigenti.



Piano delle Regole VIGENTE



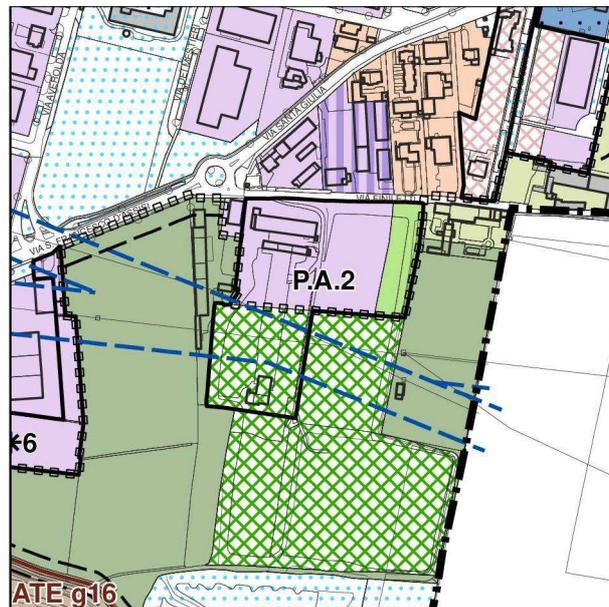
Piano delle Regole VARIATO

2. Riclassificazione di un'area di superficie pari a circa 15.775 mq da *Zona di recupero ambientale* ad *Ambito D1 – Produttivo di completamento*. L'area in oggetto, situata in via Finiletti, è risultato del recupero a fondo cava di un'attività estrattiva esaurita e si presenta come superficie già parzialmente urbanizzata e impermeabilizzata in stato di degrado, sulla quale sorgono alcuni fabbricati dismessi. La proposta di variante si inserisce in un contesto a destinazione mista e fronteggia in lato nord un insediamento zootecnico e produttivo dismesso per il quale la variante n. 11 propone la riconversione; l'area in oggetto è posta ad una quota inferiore di circa 5 m rispetto alla quota stradale di via Finiletti. Il riutilizzo a destinazione produttiva è condizionato, ai sensi dell'art. 33.4 delle NTA Piano delle Regole in variante: alla demolizione dei fabbricati esistenti; alla realizzazione di opportune mitigazioni arboree ed arbustive sui confini nord, est e sud; al ripristino della totale permeabilità dell'area posta a sud del comparto, anche per un potenziale utilizzo agricolo, mediante la completa demolizione dei fabbricati dismessi e la rimozione delle opere di impermeabilizzazione del suolo. Con quest'ultima proposta viene di fatto trasferita la parte già urbanizzata da sud-ovest a nord-est del comparto, per una superficie pari a circa 9.000 mq, individuando anche un'adeguata fascia di mitigazione di profondità pari a 30 m in

ambito a verde privato al limite nord est. L'ambito è assoggettato a piano attuativo con relativa procedura di VAS dedicata.



*Piano delle Regole VIGENTE*

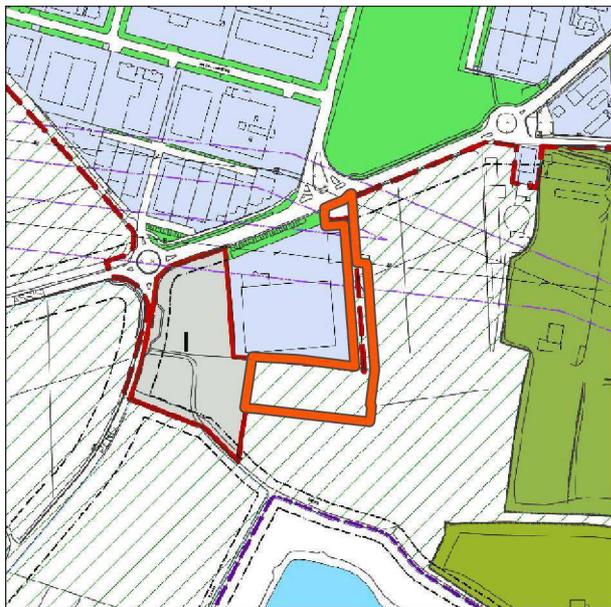


*Piano delle Regole VARIATO*

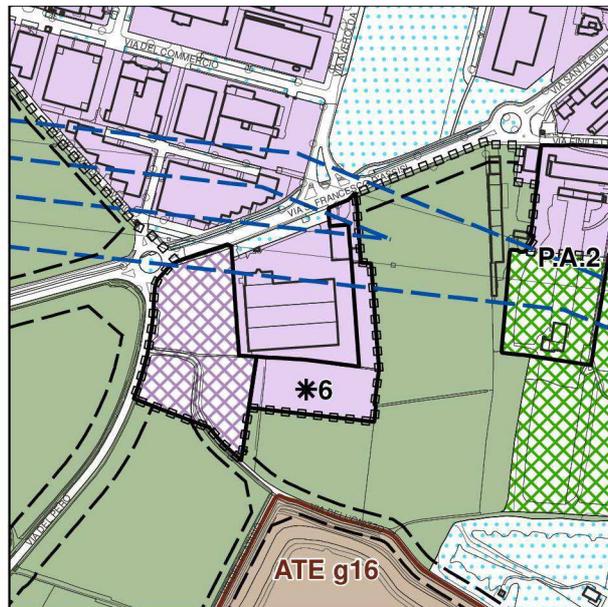


*Ortofotocarta del contesto di variante (fonte: [www.bing.com/mapspreview](http://www.bing.com/mapspreview))*

3. Riclassificazione a destinazione produttiva (Ambito D1 – Produttivo di completamento) di una superficie di circa 9.090 mq attualmente individuata come “Zona ambientale paesaggistica”, localizzata nei pressi di via Santa Giulia; l’area è contigua ad un insediamento produttivo industriale esistente. Ai sensi dell’art. 5 comma 4 della L.R. n. 31/2014, la variante propone l’inserimento dell’area esclusivamente per interventi di ampliamento delle attività economiche esistenti sulle aree adiacenti. Le opere di mitigazione sono da realizzare al confine con le aree extraurbane ai sensi dell’art. 22.3 delle NTA del Piano delle Regole.

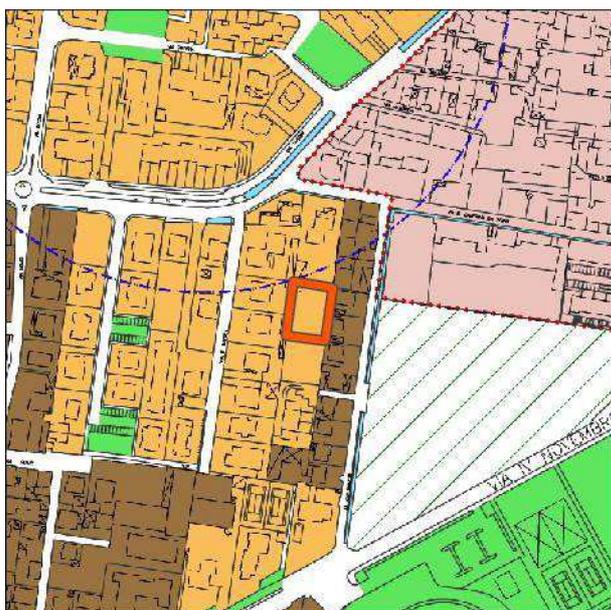


*Piano delle Regole VIGENTE*

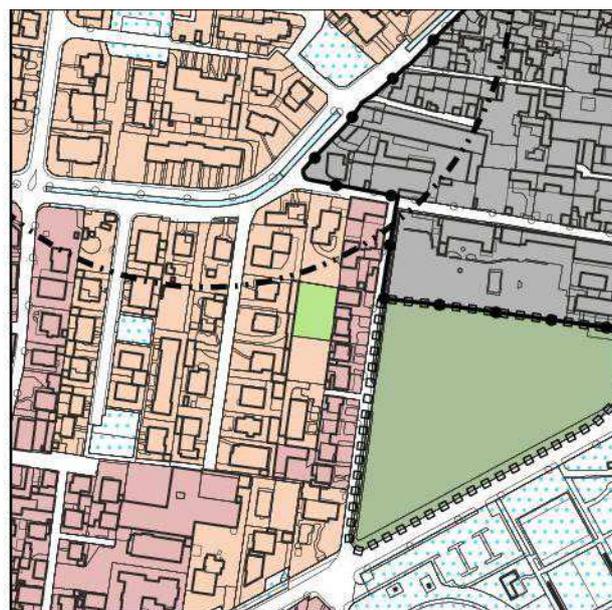


*Piano delle Regole VARIATO*

4. La variante propone lo stralcio delle previsioni insediative da un lotto in ambito residenziale localizzato nei pressi di via XXIV Maggio; la superficie, riclassificata in “Ambito VP – Verde privato” è pari a circa 938 mq, interamente interclusa nel tessuto urbano consolidato.



*Piano delle Regole VIGENTE*



*Piano delle Regole VARIATO*

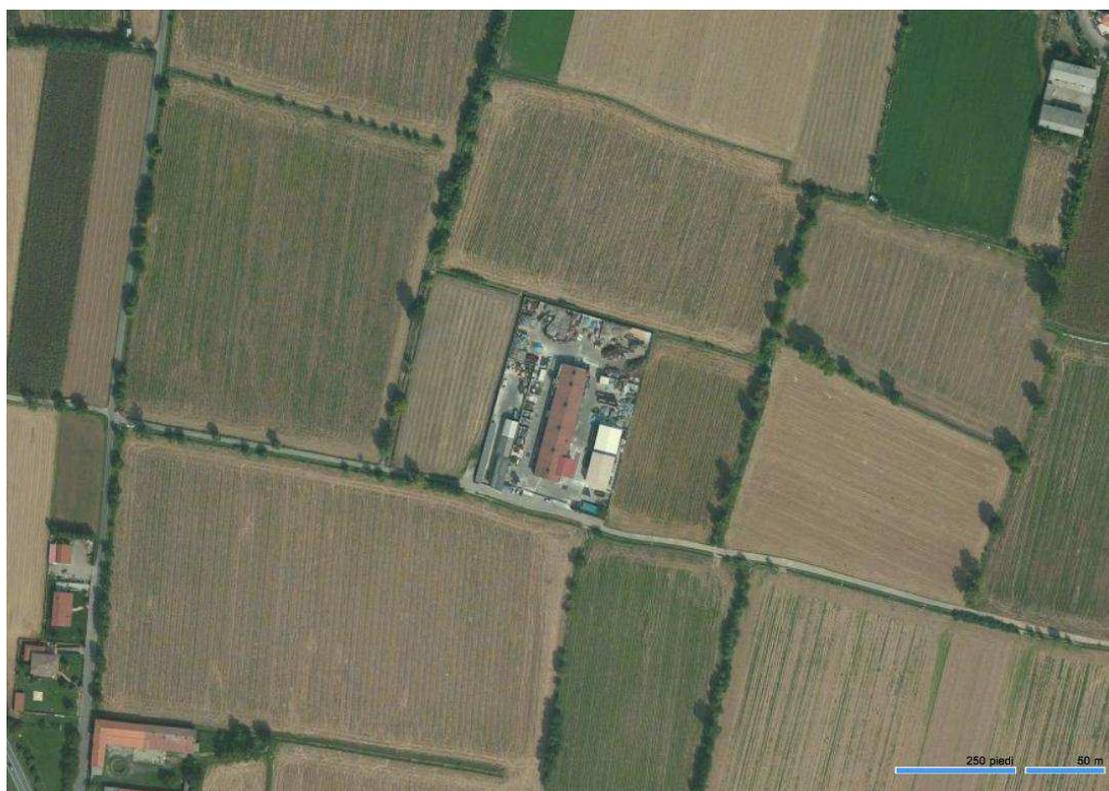
5. La variante propone il riconoscimento del reale stato di fatto dei luoghi attraverso la riclassificazione in “Ambito D1 – Produttivo di completamento” di un lotto sul quale è presente un’attività produttiva consolidata esterna al tessuto urbano consolidato. L’area, localizzata in via della Francesca, è attualmente identificata quale “Edificio non adibito ad uso agricolo in zone agricole e ambientali” all’interno della “Zona ambientale paesaggistica”, per una superficie di circa 9.800 mq costituita dai fabbricati produttivi e dal relativo piazzale di pertinenza è già completamente impermeabilizzata. Si specifica che con una disposizione particolare si limita l’applicabilità della normativa di ambito D1 alla sola attività produttiva in essere o ad essa complementari, escludendo cambi d’uso.



*Piano delle Regole VIGENTE*

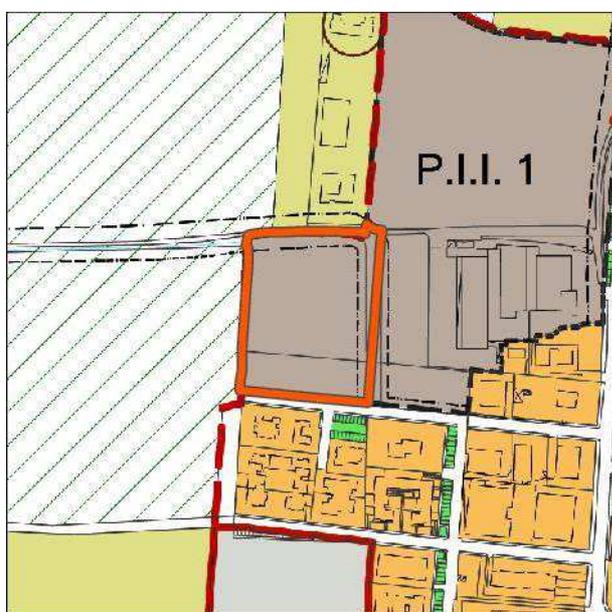


*Piano delle Regole VARIATO*

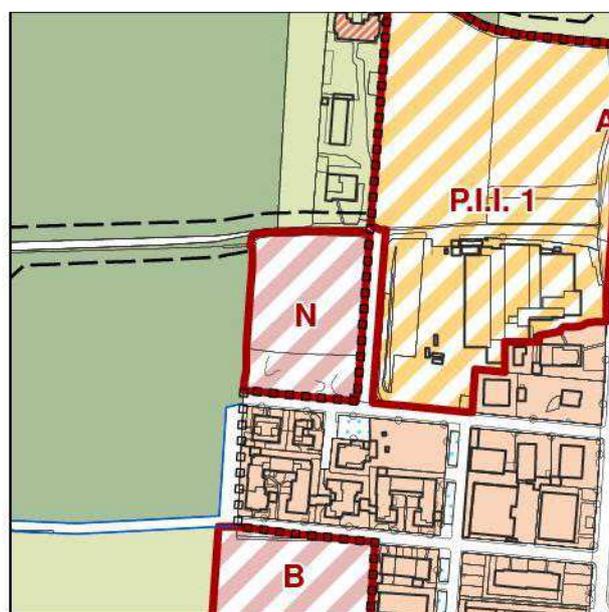


*Ortofotocarta del contesto di variante (fonte: [www.bing.com/mapspreview](http://www.bing.com/mapspreview))*

6. La variante propone la ripermimetrazione del comparto P.I.I. n. 1 facente parte della zona D2 produttiva speciale vigente, oggi parzialmente occupato da un'attività industriale, dalla quale viene stralciata un'area non pertinenziale e facente capo ad un'altra proprietà. Il Documento di Piano vigente prevede che il comparto P.I.I. 1 sia oggetto di riconversione con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,30 mq/mq per la residenza ed a 0,60 mq/mq per la destinazione terziaria e commerciale. L'area stralciata viene riclassificata in un nuovo Ambito di Trasformazione (N) di circa 8.190 mq a destinazione principale residenziale, in conformità al contesto edificato circostante, con un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,33 mq/mq; le destinazioni complementari possono essere insediate all'interno di tale indice massimo. Contestualmente si propone il riconoscimento cartografico della pubblica via 11 Settembre. In conseguenza dello stralcio, la superficie del P.I.I. n. 1 viene ridotta a circa 35.390 mq, per la quale gli eventuali interventi di riconversione sono subordinati alla redazione di un Programma Integrato di Intervento al PGT come previsto dal Documento di Piano in variante.

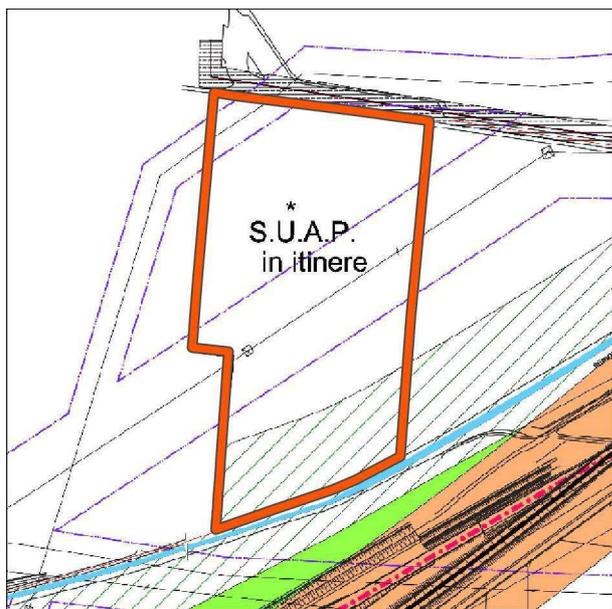


*Piano delle Regole VIGENTE*

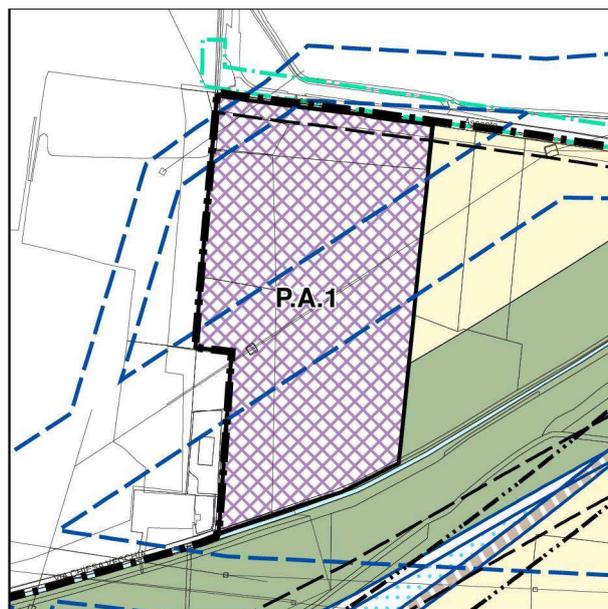


*Piano delle Regole VARIATO*

7. La variante propone la riformulazione della modalità attuativa inerente un comparto di espansione a destinazione produttiva già previsto dal PGT vigente, che richiama una precedente procedura di SUAP già espletata. L'art. 27.4 nelle NTA vigenti dispone infatti che *l'area individuata quale Suap in itinere dovrà essere attuata con piano attuativo secondo gli indici e i parametri previsti dal Suap stesso. La zona è soggetta a Valutazione Ambientale Strategica*. Nella variante si coerenzia l'intervento introducendo una puntuale definizione di indici, parametri e destinazioni ammesse, assoggettandolo a piano attuativo e specifica procedura di VAS dedicata.

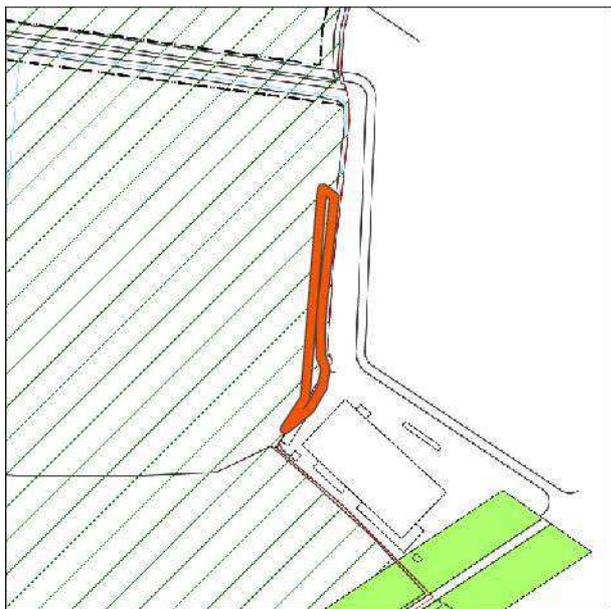


*Piano delle Regole VIGENTE*



*Piano delle Regole VARIATO*

8. Riclassificazione a destinazione produttiva (Ambito D1 – Produttivo di completamento) di un'area di superficie pari a circa 1.135 mq attualmente individuata come "Zona ambientale paesaggistica", sita in località Sabbionera al confine sud-est del territorio comunale, in continuità con la zona produttiva esistente sul territorio del Comune di Torbole Casaglia. Ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. n. 31/2014, la variante propone l'inserimento dell'area esclusivamente per interventi di ampliamento delle attività economiche esistenti sulle aree adiacenti, nella fattispecie in Comune di Torbole Casaglia.

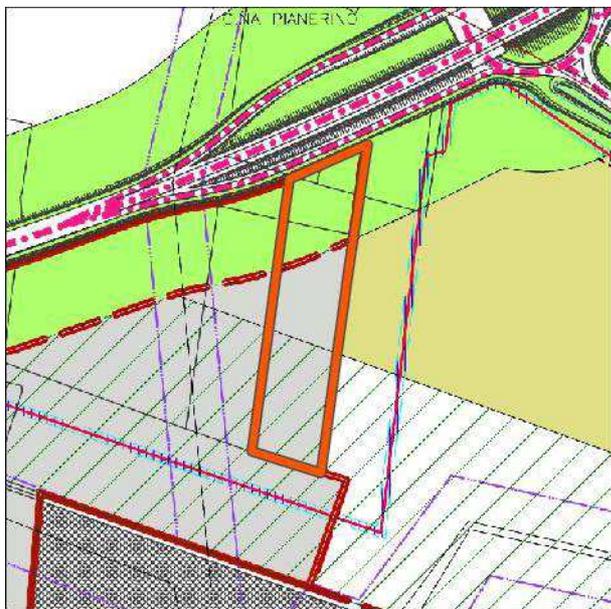


*Piano delle Regole VIGENTE*

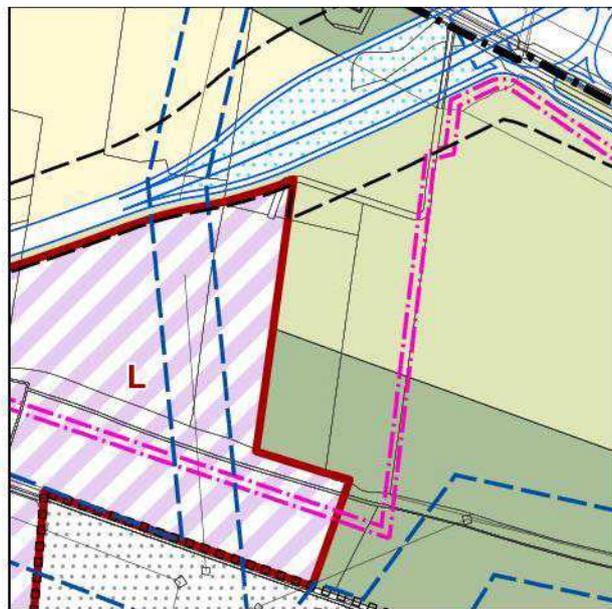


*Piano delle Regole VARIATO*

9. Stralcio di una porzione dell'Ambito di Trasformazione L. La superficie che viene ridestinata alla funzione agricola è pari a circa 9.410 mq sui circa 216.590 mq di estensione originale dell'ambito. Le aree interessate vengono classificate parte in "Area E2 - Agricola di salvaguardia" e parte in "Area E3 - Ambientale paesaggistica" in continuità con la suddivisione del PGT vigente.



*Piano delle Regole VIGENTE*



*Piano delle Regole VARIATO*

10. La variante propone la riqualificazione di un'area degradata residuo di un'attività estrattiva dismessa, adiacente l'ambito estrattivo g15 e situata nei pressi di via San Francesco, interessata da più fabbricati esistenti a destinazione produttiva sparsi ed eterogenei per dimensione e caratteristiche costruttive. Il lotto, di superficie totale pari a circa 28.373 mq viene riclassificato in *Area di riqualificazione ambientale* e paesistica, concedendo la possibilità di demolire e ricostruire con ampliamento i fabbricati produttivi esistenti in modo da accorpare in un unico fabbricato le preesistenze, da localizzare al piano inferiore della cava; il nuovo fabbricato è destinabile a sole attività di magazzino e deposito. A titolo compensativo l'intervento è subordinato alla cessione all'A.C. di una parte dell'area con un nuovo fabbricato da destinare alle attività del gruppo comunale di Protezione Civile. La normativa particolare di attuazione è disciplinata dall'art. 43.1 delle NTA Piano delle Regole.



*Piano delle Regole VIGENTE*



*Piano delle Regole VARIATO*

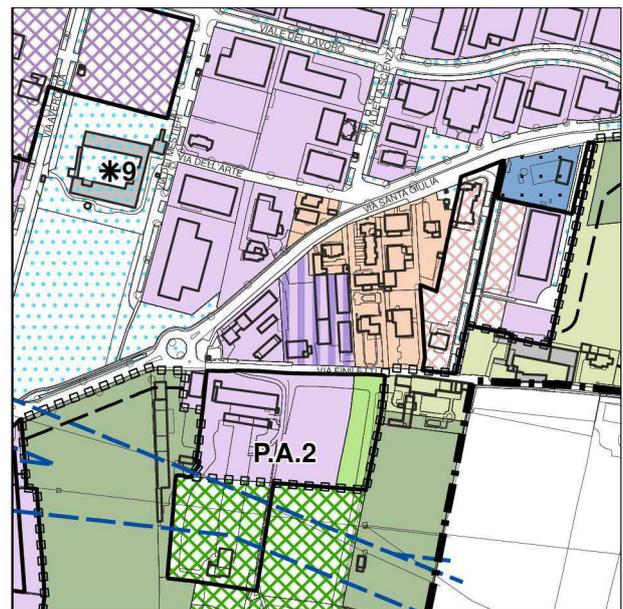


*Ortofotocarta del contesto di variante (fonte: [www.bing.com/mapspreview](http://www.bing.com/mapspreview))*

11. La variante propone la riqualificazione di un'area produttiva dismessa di circa 6.590 mq localizzata tra le vie Santa Giulia e Finiletti. Attualmente la zona è classificata in parte in "Zona di recupero ambientale" ed in parte in "Zona B2 – residenziale consolidata e di completamento semintensiva"; su di essa sono presenti dei fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici da tempo non più utilizzati e delle strutture (vasche e edifici) funzionali ad un'attività di lavanderia industriale. Si propone di individuare l'intera area quale "Ambito D4 – Riqualificazione urbanistica" con le disposizioni normative di cui all'art. 36 delle NTA Piano delle Regole.



*Piano delle Regole VIGENTE*

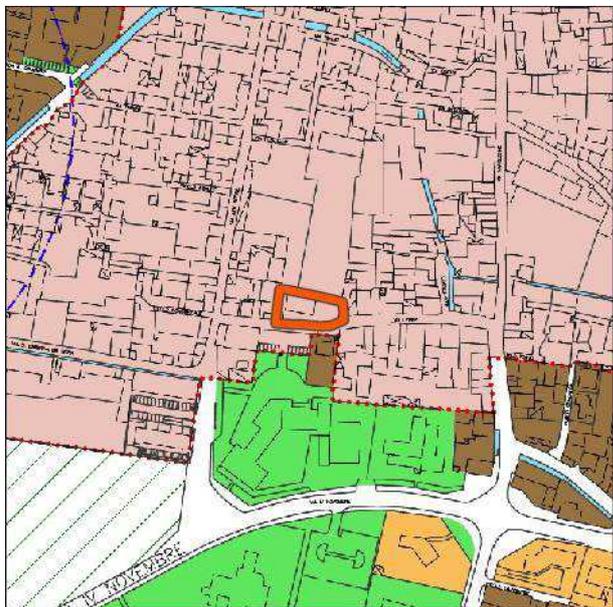


*Piano delle Regole VARIATO*

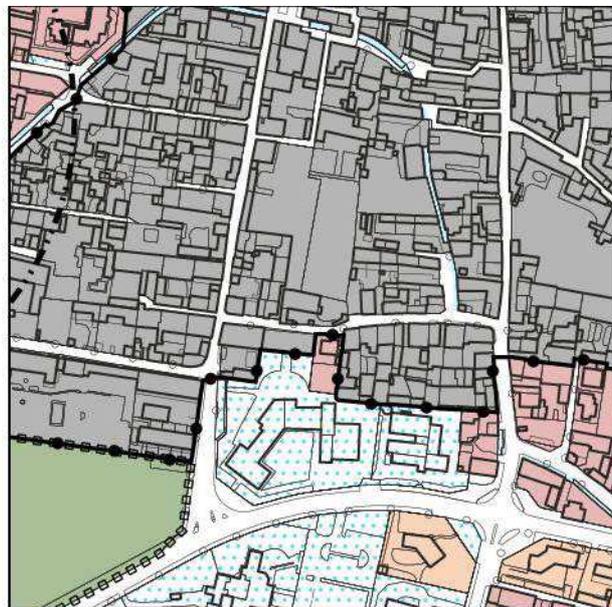


*Ortofotocarta del contesto di variante (fonte: [www.bing.com/mapspreview](http://www.bing.com/mapspreview))*

12. Ridefinizione delle modalità di intervento previste per un comparto nel Nucleo di Antica Formazione assoggettato a Piano Particolareggiato, per il quale la variante propone una più semplice attuazione mediante Piano di Recupero, facendo salve le verifiche rispetto alla dotazione di servizi pubblici da garantire e le opere di adeguamento stradale necessarie.



*Piano delle Regole VIGENTE*



*Piano delle Regole VARIATO*

Oltre alle modifiche sopradescritte, la variante propone la completa trasposizione della cartografia di piano sul database topografico, in conformità all'art. 3, c. 2, LR 12/2005; è quindi possibile che sussistano alcune variazioni non sostanziali rispetto ai limiti della zonizzazione vigente, dovute proprio ai nuovi riferimenti cartografici.

Sono, infine, ulteriore oggetto di variante cartografica l'adeguamento del P.G.T. vigente (approvato D.C.C. n. 70 del 28 ottobre 2011) al Piano Territoriale Regionale (approvato con D.C.R. n. 951 del 19 gennaio 2010) e al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (approvato con D.C.P. n.31 del 13 giugno 2014).

### **3.1.2 Descrizione delle modifiche normative**

Nel contesto della variante al Piano di Governo del Territorio, oltre a quelle conseguenti alle varianti cartografiche vengono introdotte alcune modifiche aventi incidenza normativa, sia in virtù di suggerimenti espressi da privati cittadini, organi tecnici comunali e Amministrazione sia per la necessità di adeguare lo strumento urbanistico vigente alle nuove normative nazionali e regionali.

## **Modifiche generali comuni ai tre documenti del PGT**

- **Art. 4** - Razionalizzazione e aggiornamento delle definizioni di indici e parametri urbanistici ed edilizi. In particolare: 4.12 c.3 è stato eliminato l'obbligo di atto notarile per le costruzioni a confine; 4.12 c. 5 è stata ridotta la distanza minima delle piscine dai confini a 1,50 m.
- **Art. 5** - Razionalizzazione e aggiornamento delle definizioni generali. In particolare: 5.1 è stata aggiornata la definizione di volumi tecnici che non fanno volume, includendo le serre bioclimatiche; 5.3 è stata ridefinita e semplificata la normativa per realizzazione di pergolati e gazebo.
- **Art. 6** - Ridefinizione delle modalità di intervento secondo le modifiche alla normativa sovraordinata, statale e regionale, derivanti dai provvedimenti in materia edilizia ed urbanistica: aggiornamento delle definizioni di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.
- **Art. 7** – Ridefinizione e aggiornamento delle destinazioni d'uso secondo normativa vigente, in particolare relativamente alle destinazioni turistiche, commerciali, agricole zootecniche (ai sensi del nuovo regolamento regionale di igiene tipo). In particolare: al paragrafo 3 - commerciali sono state introdotte la definizione di attività di vendita svolta in via telematica, la normativa di restrizione sui phone center e sugli apparecchi per il gioco d'azzardo.
- **Art. 8** – Ridefinizione degli interventi di cambio di destinazione d'uso in conformità alla normativa regionale sopravvenuta. In particolare al comma 3 è stata resa maggiormente flessibile la possibilità di monetizzare i servizi pubblici indotti.
- **Art. 9** – Ridefinizione dei contenuti minimi delle modalità di intervento mediante Piano Attuativo e Permesso di Costruire convenzionato. In particolare al comma 4 è stata introdotta la possibilità di sostituire la convenzione con un atto unilaterale d'obbligo rendendo meno gravoso il procedimento.
- **Art. 12** – Aggiornamento della disciplina sul contributo di costruzione e relative riduzioni, ai sensi della normativa vigente.
- **Art. 13** - Specifiche riguardanti i parametri minimi per i servizi pubblici indotti e ridefinizione dei servizi pubblici di qualità per i quali si propone lo scorporo dagli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti.
- **Art. 14** – Introduzione della disciplina specifica per la corretta progettazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico.
- **Art. 20** – Semplificazione e aggiornamento della normativa paesistica in accordo con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale Lombardia e Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Brescia.
- **Art. 21** – Aggiornamento della normativa in materia commerciale in conformità alla legislazione vigente, comunitaria, statale e regionale.
- **Art. 22** – Razionalizzazione e aggiornamento della normativa in materia ambientale da osservare in caso di trasformazione urbanistica ed edilizia.

## **Modifiche specifiche per il Piano delle Regole**

- Razionalizzazione complessiva della normativa di tutte le zone urbanistiche per facilitarne lettura ed applicazione introducendo tra l'altro: il criterio di indifferenza funzionale con il quale sono meno stringenti i limiti all'interscambiabilità delle destinazioni funzionali ammesse; il ricorso mirato al Permesso di Costruire Convenzionato ed al Piano Attuativo nei casi di incremento sostanziale del

carico urbanistico, per il quale sono necessarie le dotazioni di servizi pubblici indotti e aggiuntivi; la possibilità di realizzare edifici accessori alla residenza in deroga alla distanza dei fabbricati.

- **Art. 27** – Introduzione di alcune norme generali relative a sopralzi, aree ludiche, ristrutturazioni edilizie e installazione di pannelli solari e fotovoltaici.
- **Art. 29** – Revisione della disciplina di intervento nel Nucleo di Antica Formazione – zona A, orientata ad una generale semplificazione e maggiore funzionalità degli interventi di recupero e mantenimento del tessuto storico, anche attraverso l'incentivazione alla localizzazione di attività economiche compatibili con la residenza. Tra le varie tematiche si segnalano: art. 29.1 1) norme limitative per la localizzazione di antenne; 4) possibilità di tamponamento portici e logge non di pregio; 7) possibilità di operare allineamenti delle quote di copertura; 8) possibilità di realizzare piscine; 29.3 definizione delle destinazioni ammesse; 29.4 ridefinizione delle modalità di intervento nel rispetto della normativa vigente; 29.5 semplificazione degli interventi assoggettati a permesso di costruire convenzionato e piano di recupero, per un'attuazione più snella; 29.6 possibilità di trasferire la potenzialità edificatoria del comparto "Piccolo Giappone" per ampliamenti in zona B2; ridefinizione e aggiornamento dell'elenco documentazione a corredo dei progetti.
- **Art. 31** – Assegnato un incremento della potenzialità edificatoria per gli ambiti B2 che hanno già esaurito l'indice disponibile, subordinato all'acquisizione di volumetrie già previste nel PGT vigente e non ancora attuate.
- **Art. 33** – Introduzione della possibilità di realizzare tettoie di collegamento tra edifici produttivi esistenti.
- **Art. 34** – Introduzione di una normativa che promuova la riconversione degli ambiti classificati in zona D2 produttiva speciale.
- **Art. 36** – Introduzione di una normativa premiale per gli interventi di riqualificazione attuati in tempi rapidi.
- **Art. 38** – Introduzione della una nuova zona urbanistica "Verde Privato" che disciplini le aree inedificate interne al tessuto urbano consolidato derivanti da pertinenze di edifici esistenti o da stralci di previsioni di aree edificabili non attuate.
- **Art. 39** – Razionalizzazione della normativa delle aree extraurbane, agricole e di valore paesaggistico ed ambientale, ed introduzione della disciplina per i cambi di destinazione d'uso finalizzati al recupero di fabbricati agricoli dismessi. In particolare: al paragrafo 39.1 comma 5 definizione delle caratteristiche costruttive per le strutture a servizio dell'azienda agricola finalizzata ad una maggiore qualità; comma 6 introduzione normativa regionale per edifici demoliti da infrastrutture; comma 7 definizione degli interventi ammessi nelle aree di pertinenza degli edifici agricoli; comma 8 norme per il corretto inserimento delle serre; comma 9 limiti dimensionali alle bonifiche agrarie; comma 10 norme per disincentivare l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui; paragrafo 39.2 introduzione della possibilità di realizzare ricoveri attrezzi per la conduzione del fondo ai non agricoltori; 39.3 introduzione della normativa per definire i cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti, da agricolo ad altro uso con deroghe specifiche per la permanenza delle attività non speculative; al paragrafo 39.4 comma 1 introduzione possibilità di tamponare portici e logge di valore storico con serramenti in legno o ferro e di installare pannelli energetici privi di serbatoi in copertura sulle cascate.

- **Art. 40 e 41** – Assegnato agli edifici residenziali esistenti in zona E1, E2 ed E3 un incremento del 30% solo in caso non si sia già usufruito di tale possibilità.

### Modifiche specifiche per il Documento di Piano

**Art. 9** – Introduzione della possibilità di attuare per stralci i piani attuativi degli ambiti di trasformazione, garantendo comunque la corretta progettazione e realizzazione delle urbanizzazioni di interesse generale.

### Prospetto riassuntivo delle varianti sugli ambiti di trasformazione

<i>ambito di possibile trasformazione</i>	<i>St (mq)</i>	<i>destinazione</i>	<i>lut mq/mq (slp)</i>	<i>slp residenziale insediabile (mq)</i>	<i>abitanti insediabili (mq/37)</i>	<i>slp non residenziale insediabile (mq)</i>	<i>consumo di suolo potenziale (mq)</i>	
VIGENTE	APT A	25.790	residenziale	0,33	8.511	230	0	25.790
	APT B	22.400	residenziale	0,33	7.392	200	0	22.400
	APT C	12.950	residenziale	0,33	4.274	115	0	12.950
	APT ex C2 <sub>5</sub>	5.580	residenziale	0,33	1.841	50	0	5.580
	APT D	6.480	residenziale	0,33	2.138	58	0	6.480
	APT E	9.795	residenziale	0,33	3.232	87	0	9.795
	APT F	46.600	residenziale	0,33	15.378	416	0	46.600
	APT G	11.950	residenziale	0,33	3.944	107	0	11.950
	APT H	20.250	produttivo	0,60	0	0	20.250	20.250
	APT I	16.000	produttivo, commerciale, terziario	0,60	0	0	16.000	16.000
	APT L	214.190	produttivo, commerciale, terziario	0,60	0	0	191.054	214.190
	APT M	11.950	produttivo	0,60	0	0	11.950	11.950
	PII 1	47.000	residenziale, commerciale, terziario	0,30 (r) 0,60 (t)	7.050	191	14.100	29.413
	PII 2	54.300	residenziale, commerciale, terziario	0,30 (r) 0,60 (t)	8.145	220	16.290	0
<b>Totale</b>	<b>505.235</b>	-	-	<b>61.905</b>	<b>1.674</b>	<b>269.644</b>	<b>433.348</b>	

<i>ambito di possibile trasformazione</i>	<i>St (mq)</i>	<i>destinazione</i>	<i>lut mq/mq (slp)</i>	<i>slp residenziale insediabile (mq)</i>	<i>abitanti insediabili (mq/37)</i>	<i>slp non residenziale insediabile (mq)</i>	<i>consumo di suolo potenziale (mq)</i>	
<b>VARIANTE</b>	APT A	<b>CONVENZIONATO</b>						
	APT B	22.400	residenziale	0,33	7.392	200	0	22.400
	APT C	12.950	residenziale	0,33	4.274	115	0	12.950
	APT ex C2 <sub>5</sub>	5.580	residenziale	0,33	1.841	50	0	5.580
	APT D	6.480	residenziale	0,33	2.138	58	0	6.480
	APT E	9.795	residenziale	0,33	3.232	87	0	9.795
	APT F	46.600	residenziale	0,33	15.378	416	0	46.600
	APT G	9.092	residenziale	0,33	3.000	81	0	9.092
	APT H	20.250	produttivo	1,00	0	0	20.250	20.250
	APT I	<b>ATTUATO</b>						
	APT L	204.780	produttivo, commerciale, terziario	1,00 (p) 0,60 (t)	0	0	188.398	204.780
	APT M	11.950	produttivo	1,00	0	0	11.950	11.950
	APT N	8.192	residenziale	0,33	2.703	73	0	8.192
	P11 1	35.388	residenziale, commerciale, terziario	0,30 (r) 0,60 (t)	5.308	143	10.616	21.221
	P11 2	54.300	residenziale, commerciale, terziario	0,30 (r) 0,60 (t)	8.145	220	16.290	0
<b>Totale</b>	<b>447.757</b>	-	-	<b>53.411</b>	<b>1.443</b>	<b>247.504</b>	<b>379.290</b>	

### **3.2 Adeguamento alla legislazione regionale ed agli strumenti di pianificazione sovraordinata**

#### Disposizioni Regionali: Compatibilità con il P.T.R.

In riferimento alla compatibilità della presente variante con gli obiettivi del P.T.R. si rimanda allo specifico allegato del PGT "Compatibilità del PGT con il PTR", i cui contenuti si intendono interamente richiamati. Ad integrazione di esso è opportuno esplicitare le seguenti osservazioni:

#### *TM 2.10 Perseguire la riqualificazione e lo sviluppo urbano*

#### *TM 2.13 Contenere il consumo di suolo*

- La variante persegue un corretto equilibrio tra il necessario sviluppo urbano e il contenimento del consumo di suolo. A seguito dello stralcio delle previsioni di trasformazione su alcune aree, per le quali non è stata più ritenuta adeguata la possibilità edificatoria, sono state introdotte delle nuove zone produttive di completamento, adiacenti al tessuto consolidato, al fine di garantire il necessario sviluppo ad attività già insediate sul territorio. Considerando le superfici interessate, gli stralci sono stati più ingenti delle nuove previsioni, portando ad una riduzione complessiva della superficie urbanizzabile rispetto a quanto previsto dal PGT vigente.
- Sono state semplificate le modalità di intervento per i centri storici, riducendo quantitativamente le categorie in modo da promuovere un recupero completo e coerente degli edifici da riqualificare e al tempo stesso mantenere il livello di tutela sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico e di contesto.
- Si è provveduto a ridefinire la normativa concernente gli ambiti urbanistici del tessuto consolidato, razionalizzandola al fine di facilitarne l'applicabilità ed agevolare gli interventi sul costruito, eliminando eccessivi condizionamenti in merito a destinazioni, tipologie edilizie e procedure di intervento. L'obiettivo è quello di consentire un progressivo e sostenibile adeguamento del patrimonio costruito esistente in modo da ridurre la necessità di prevedere nuove trasformazioni di suolo attualmente agricolo.

#### *TM 4.6 Riqualificare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse*

- La carta delle classi di sensibilità paesistiche è stata aggiornata al fine di renderla coerente con le indicazioni della pianificazione sovralocale e per meglio orientare le modifiche puntuali introdotte dalla presente variante. È da sottolineare come l'entrata in vigore del PTCP della Provincia di Brescia nel 2014, successivamente all'approvazione del PGT di Travagliato, abbia comportato la necessità di ridefinire in alcune zone la sensibilità paesistica e le indicazioni conseguenti. Si è provveduto, ad esempio, ad assegnare ai Nuclei di Antica Formazione una classe elevata per la loro intera estensione, a rettificare alcune incongruenze con le "aree agricole di valenza paesistica" e ad assegnare una classe idonea agli ambiti di effettivo degrado.

#### Disposizioni Regionali: Gioco d'azzardo lecito

La Legge Regionale n. 8 del 21 ottobre 2013, pubblicata sul BURL n. 43 del 22/10/2013, reca disposizioni finalizzate alla prevenzione e al contrasto di forme di dipendenza dal gioco d'azzardo patologico (GAP), nonché al trattamento e al recupero delle persone che ne sono affette e al supporto delle loro famiglie. La legge prevede inoltre misure volte a contenere l'impatto negativo delle attività connesse alla pratica del gioco d'azzardo lecito sulla sicurezza urbana, la viabilità, l'inquinamento acustico e il governo del territorio.

Alla realizzazione di tali finalità concorrono: i Comuni, le ASL, i soggetti del terzo settore e gli enti accreditati per i servizi nell'area delle dipendenze, le associazioni di rappresentanza delle imprese e degli operatori di settore e le associazioni di tutela dei diritti di consumatori e utenti.

A livello urbanistico, i comuni sono chiamati ad adeguare i propri PGT recependo il divieto, imposto dalla normativa, di nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado; luoghi di culto; impianti sportivi; strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario; strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.

Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 4.2, alla DGR X/1274/2014, tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

La variante generale, oltre ad introdurre tali disposizioni nella normativa di piano, integra la cartografia con un apposito elaborato nel Documento di Piano: la tavola T10DP *Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito* alla scala 1:5000, nella quale sono individuati i luoghi sensibili definiti ex lege presenti sul territorio, considerando inoltre anche ambulatori e farmacie, e le relative distanze da rispettare.

#### Disposizioni Regionali: Fondo Regionale Aree Verdi ex art. 43, c. 2 bis LR 12/2005

In attuazione dell'art. 43, comma 2-bis, della l.r. n. 12 del 2005, Regione Lombardia ha istituito un fondo da alimentare mediante le maggiorazioni dei contributi di costruzione applicate agli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto. Tali interventi sono infatti assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5% ed un massimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

A tal fine si intendono ad oggi valide le aree individuate nello strato DUSAF - Uso del suolo 2005-2007, scaricabili dal Geoportale regionale.

Il 10 febbraio 2010, la Giunta regionale, con d.g.r. n. 11297 ha approvato specifiche linee guida relative all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 2 bis e le modalità di gestione di un fondo finanziario denominato "Fondo Aree Verdi" la cui finalità è sostenere la realizzazione di interventi che perseguano obiettivi di sviluppo territoriale e di salvaguardia e valorizzazione del sistema rurale-paesistico-ambientale, in particolare mediante la valorizzazione dei contesti agricoli, forestali, naturali e paesaggistici e con attenzione al recupero delle aree degradate.

Il Fondo è alimentato da:

- risorse regionali
- proventi delle maggiorazioni dei contributi di costruzione derivanti da interventi in aree ricadenti in:
  - accordi di programma o programmi integrati di intervento di interesse regionale
  - Comuni capoluogo di provincia
  - parchi regionali e nazionali
- proventi delle maggiorazioni che i comuni non capoluogo di provincia decidano di destinare al fondo.

A livello urbanistico il PGT è stato integrato con un apposito elaborato cartografico nel Documento di Piano, la tavola T11DP *Individuazione delle aree agricole nello stato di fatto* alla scala 1:10.000, nella quale sono individuate le aree che in caso di trasformazione devono applicare la maggiorazione del contributo di costruzione.

### Disposizioni Provinciali: Ambiti agricoli di interesse strategico

Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui dell'art. 15, comma 4, della LR 12/05. Tale individuazione riguarda il suolo agricolo, ovvero l'insieme delle aree di fatto utilizzate per l'attività agricola e quelle, comunque libere da edificazioni e infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola, ad esclusione delle attività forestali. Essa discende dall'interazione tra la fertilità dei suoli, le componenti dominanti di uso agricolo e la rilevanza socio-economica e turistico-ricreativa delle attività agricole nei marco-sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna differenziando gli ambiti agricoli in base alle peculiarità di ciascuno di essi:

- a) l'ambito della pianura per l'elevata capacità d'uso dei suoli;
- b) l'ambito collinare e lacustre per la presenza di colture legnose di pregio;
- c) l'ambito montano a sua volta distinto negli orizzonti di fondovalle, di versante e alta quota:
  - I. nel fondovalle sono riprodotte in scala ridotta le condizioni della pianura e l'obiettivo specifico è tutelare le aziende e i fondi esistenti, anche come fattore complementare e funzionale alla tutela delle produzioni tipiche che si ottengono negli alpeggi d'alta quota;
  - II. sui versanti, l'attività agricola è caratterizzata da un valore agroforestale e da estensioni inferiori, tuttavia gli ambiti di maggiori dimensioni, di norma superiori a quattro ettari, consentono il mantenimento di un'agricoltura professionale che allo stesso tempo è fonte di reddito, di tutela del paesaggio e biodiversità. In condizioni favorevoli sono inoltre presenti colture arboree di pregio (es. vigenti, castagneti da frutto) o colture tipiche locali.
  - III. gli alpeggi di alta quota, utilizzati tra giugno e settembre, che oltre a mantenere i pascoli e gli spazi aperti e la biodiversità, costituiscono la base delle produzioni tipiche di qualità in connessione con le aziende di versante e fondovalle.

Ad eccezione degli alpeggi sono escluse dagli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico le aree agricole presenti in ambiti di elevata naturalità dove prevale il regime di tutela paesaggistica.

I comuni all'atto della redazione del PGT individuano le aree destinate all'attività agricola nel rispetto degli ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP, con la facoltà di apportare rettifiche precisazioni e miglioramenti sulla base di oggettive risultanze alla scala locale:

- a) connesse al riconoscimento degli insediamenti esistenti o di tessuti insediativi radi oggetto di possibile densificazione e all'individuazione di aree di prevalente valore paesistico-ambientale o ecologiche o aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- b) per la correzione di errori nel passaggio alla scala comunale sulla base dello stato dei luoghi e dello stato di fatto della pianificazione comunale;
- c) volte a migliorare l'interazione con il tessuto urbano consolidato in presenza di margini sfrangiati da riqualificare e di tessuti agricoli parcellizzati in condizioni di degrado ambientale e paesaggistico, che non variano in diminuzione la superficie complessiva degli Ambiti Agricoli a connotazione strategica di cui ai precedenti articoli;

Nei casi di cui al comma 1 per l'approvazione del piano delle Regole si applicano anche i commi 5 e 7 dell'art. 13 della LR 12/05.

Il piano delle regole individua e caratterizza le aree destinate all'agricoltura sulla base di un approfondito studio dei caratteri del tessuto rurale produttivo comunale, sia negli aspetti socioeconomici e culturali che in quelli territoriali, ambientali, naturalistici e paesaggistici, complementari e integrativi alla funzione produttiva agricola.

A livello urbanistico il PGT è stato adeguato integrando la cartografia con un apposito elaborato nel Piano delle Regole: la tavola T09PR *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* alla scala 1:7.500, nella quale sono individuate le aree escluse ai sensi dell'art. 75 comma 3 della normativa del PTCP.

La cartografia individua anche una proposta di modifica in riduzione ai sensi dell'art. 76 comma 1 lettera b) della Normativa del PTCP; si tratta di un'area degradata residuo di un'attività estrattiva dismessa, adiacente l'ambito estrattivo g15, che non ha nessuna connotazione agricola.

#### Disposizioni per il settore commerciale

L'evoluzione normativa avvenuta successivamente all'entrata in vigore del PGT vigente, ed in particolare la d.g.r. 1193 del 20/12/2013, ha comportato la necessità di adeguare le norme tecniche di attuazione in tema di definizione e localizzazione sul territorio delle attività commerciali.

Le principali tematiche di adeguamento sono:

- introduzione delle categorie merceologiche di vendita congiunta ingrosso/dettaglio e modalità di computo per alcune categorie merceologiche;
- eliminazione delle soglie dimensionali interne alla categoria delle medie strutture di vendita ed esclusione motivata da criticità urbanistiche o esigenze di interesse pubblico e generale;
- esclusione delle grandi strutture di vendita motivata da criticità urbanistiche o esigenze di interesse pubblico e generale;
- la definizione delle attività commerciali svolte senza concorso di pubblico e senza magazzino per lo stoccaggio delle merci;
- la definizione dei casi in cui la somministrazione di alimenti e bevande derivante da altra attività principale, produttiva o commerciale, non costituisce pubblico esercizio.

La variante generale ha quindi introdotto i necessari adeguamenti nelle norme tecniche di attuazione sia del documento di piano sia del piano delle regole.

Sull'intero territorio comunale non è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita, considerato da una parte che le politiche commerciali dell'Amministrazione intendono privilegiare la vendita al dettaglio di tipo locale, e dall'altra che le dimensioni del centro abitato e la popolazione residente e gravitante sul Comune non sono adeguate a sopportare il carico urbanistico indotto da tali attività.

Pressoché sull'intero territorio comunale è ammessa la localizzazione di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con le soglie dimensionali definite ex lege, valutata positivamente la compatibilità funzionale e l'assenza di motivazioni ostative urbanistiche e/o di carattere generale.

#### 4. CONSUMO DI SUOLO – CONFORMITÀ AL PTCP

La Provincia di Brescia, con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014, ha approvato in via definitiva il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) con il quale sono state rinnovate sostanzialmente le previsioni per i diversi sistemi territoriali, in vigore dal 2004.

Tra le tematiche di interesse provinciale rientra il consumo di suolo per il quale, con l'art. 90 delle NTA del PTCP approvato, vengono stabiliti dei limiti endogeni ed esogeni derivanti dall'applicazione di una metodologia di calcolo su base comunale, in modo da definire per i Piani di Governo del Territorio un limite sostenibile di suolo urbanizzabile nel quinquennio di validità del Documento di Piano.

Di seguito si riportano le tabelle di calcolo del dimensionamento per famiglie, ai sensi dell'art. 80, e del fabbisogno di consumo di suolo ai sensi dell'art. 90 delle NTA PTCP. La tavola *T08DP – Dimensionamento del piano e consumo di suolo* allegata alla presente individua a livello cartografico la soglia di suolo urbanizzabile derivante dalle previsioni urbanistiche in variante.

**STIMA DEL FABBISOGNO ENDOGENO ED ESOGENO**  
ai sensi dell'art. 80 NTA PTCP

inizio periodo temporale di riferimento (31/12/anno)	2005
fine periodo temporale di riferimento (31/12/anno)	2015
durata periodo temporale di riferimento (anni)	10
suolo urbanizzato al 2015 (mq)	4.278.871

popolazione residente al 2005 (ab)	12.075	saldo naturale	anno	nati	morti
popolazione residente al 2015 (ab)	13.910		2006	160	78
famiglie residenti al 2005 (n)	4.712	2007	169	99	
famiglie residenti al 2015 (n)	5.571	2008	151	89	
		2009	159	89	
		2010	179	98	
		2011	158	111	
		2012	143	96	
		2013	145	106	
		2014	148	117	
		2015	122	138	
		<b>totale</b>	<b>1.534</b>	<b>1.021</b>	

<b>famiglie endogene</b>	=	(pop 2005 + saldo naturale) / (pop 2015 / fam 2015)
	=	12.075 + 513 / 13.910 / 5.571 = <b>5.042</b>

<b>crescita endogena 2005-2015 (n. famiglie)</b>	=	fam end - fam 2004
	=	5.042 - 4.712 = <b>330</b>

<b>crescita esogena 2005-2015 (n. famiglie)</b>	=	fam 2015 - fam end
	=	5.571 - 5.042 = <b>529</b>

tasso decennale di crescita endogena (%)	=	crescita end / fam 2005
	=	330 / 4.712 = <b>7,0</b>

<b>domanda endogena decennale (n. famiglie)</b>	=	fam 2015 * tasso periodo =
	=	5.571 * 7,0 = <b>390</b>

tasso decennale di crescita esogena (%)	=	crescita eso / fam 2005
	=	529 / 4.712 = <b>11,2</b>

<b>domanda esogena decennale (n. famiglie)</b>	=	fam 2015 * tasso periodo =
	=	5.571 * 11,2 = <b>624</b>

domanda endogena 2016-2025 (n. famiglie)	390
domanda esogena 2016-2025 (n. famiglie)	624
<b>TOTALE DOMANDA DECENNALE</b>	<b>1.014</b>

domanda endogena 2016-2020 (n. famiglie)	195
domanda esogena 2016-2020 (n. famiglie)	312
<b>TOTALE DOMANDA QUINQUENNALE</b>	<b>507</b>

**STIMA DELLA QUOTA DI CONSUMO DI SUOLO**  
**MODELLO LOCALE DI USO DEL SUOLO ai sensi dell'art. 90 NTA PTCP**

inizio periodo temporale di riferimento (31/12/anno)	2005
fine periodo temporale di riferimento (31/12/anno)	2015
durata periodo temporale di riferimento (anni)	10
suolo urbanizzato al 2015 (mq)	4.278.871

famiglie residenti al 2005 (n)	4.712	crescita endogena 2005-2015 (n. famiglie)	330
famiglie residenti al 2015 (n)	5.571	crescita esogena 2005-2015 (n. famiglie)	529

tasso decennale di crescita endogena (%)	=	crescita end	/	fam 2005	=	
	=	330	/	4.712	=	7,0

crescita endogena (n. famiglie)	=	fam 2015	*	tasso periodo	=	
	=	5.571	*	7,0	=	390

<b>totale crescita endogena (n. famiglie)</b>	<b>390</b>					
-----------------------------------------------	------------	--	--	--	--	--

crescita endogena minima garantita (n. famiglie)	25					
--------------------------------------------------	----	--	--	--	--	--

tasso decennale di crescita esogena (%)	=	crescita eso	/	fam 2005	=	
	=	529	/	4.712	=	11,2

crescita esogena (n. famiglie)	=	fam 2015	*	tasso periodo	=	
	=	5.571	*	11,2	=	624

<b>totale crescita esogena (n. famiglie)</b>	<b>624</b>					
----------------------------------------------	------------	--	--	--	--	--

crescita esogena minima garantita (n. famiglie)	50					
-------------------------------------------------	----	--	--	--	--	--

quota media suolo urbanizzato per famiglia (mq)	=	urb 2015	/	fam 2015	=	
	=	4.278.871	/	5.571	=	768

quote di riduzione (mq)	=		*		=	
5% per tutti i comuni	=	768	*	-5%	=	-38
SU/ST = 24%	=	768	*	0%	=	0
SU/SAC = 38%	=	768	*	0%	=	0
SU/Ab = 30%	=	768	*	-5%	=	-38
FS/SA = 89%	=	768	*	-10%	=	-77
SSL/SA = 10%	=	768	*	-5%	=	-38
totale delle riduzioni	=				=	-192

<b>quota media ridotta suolo urbanizzato per famiglia (mq)</b>	=	quota media	-	riduzioni	=	
	=	768	-	192	=	<b>576</b>

<b>fabbisogno endogeno di consumo di suolo decennale (mq)</b>	=	urb medio fam	*	crescita (fam)	=	
	=	<b>576</b>	*	390	=	<b>224.750</b>

<b>fabbisogno esogeno di consumo di suolo decennale (mq)</b>	=	urb medio fam	*	crescita (fam)	=	
	=	<b>576</b>	*	624	=	<b>359.453</b>

quota endogena di consumo di suolo 2016-2025 (mq)	224.750
quota esogena di consumo di suolo 2016-2025 (mq)	359.453
<b>TOTALE QUOTA DECENNALE</b>	<b>584.203</b>

quota endogena di consumo di suolo 2016-2020 (mq)	112.375
quota esogena di consumo di suolo 2016-2020 (mq)	179.726
<b>TOTALE QUOTA QUINQUENNALE</b>	<b>292.101</b>

In base ai criteri di calcolo della superficie urbanizzabile complessiva prevista nella variante generale al PGT si giunge ai seguenti dati di sintesi:

- previsioni dello strumento urbanistico vigente: 546.793 mq;
- previsioni della Variante al PGT: 36.202 mq;
- previsioni totali: 582.995 mq.

Considerato che la verifica sul PGT vigente è stata fatta rispetto al PTCP previgente, che prevedeva diversi criteri di computo della superficie urbanizzabile, non risulta significativa una comparazione diretta con il dato di variante. Maggiormente significativo, anche rispetto alla Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato*, risulta invece il saldo in valore reale assoluto tra le aree urbanizzabili stralciate dalla variante e le aree urbanizzabili introdotte dalla stessa:

- suolo urbanizzabile previsto dallo strumento urbanistico vigente stralciato in variante: 13.220 mq
- suolo urbanizzabile di nuova previsione in variante: 10.225 mq;
- saldo suolo urbanizzabile in variante: - 2.995 mq.

## 5. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO IN VARIANTE

### 5.1 Variazione del peso insediativo

Di seguito si allegano le tabelle riepilogative del dimensionamento insediativo del PGT in variante. I dati relativi agli ambiti residenziali B2 corrispondono alle sole aree che si possono considerare attualmente libere e quindi oggetto di nuova edificazione rilevante; il completamento ordinario delle aree già edificate, che avviene generalmente attraverso ampliamenti puntuali di edifici esistenti, è stato considerato trascurabile per la determinazione del peso insediativo teorico complessivo del PGT.

Per il dimensionamento dell'edificato a destinazione non residenziale sono stati applicati indici di utilizzazione fondiaria teorici sulla base della consistenza del patrimonio immobiliare esistente.

Dimensionamento residenziale											
Ambiti territoriali		S - Superficie [mq]:		I - Indice [mq/mq]:			Slp [mq]:			Mq/ab.	Abitanti teorici
		territoriale	fondaria	IT	IF	IF agg	(S x I)	predefinita	complessiva		
PdR	Abitanti rilevati al 31 dicembre 2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.910
	Ambiti B2 (Lotti di completamento)	-	41.903	-	0,50	0,25	23.751 <sup>1</sup>	-	23.751	37,0	642
	Ambiti D4 Riqualficazione urbanistica	-	25.386	-	0,50	-	12.693 <sup>2</sup>	-	12.693	37,0	343
	Piani attuativi ed esecutivi	29.748	-	-	-	-	-	6.983 <sup>3</sup>	6.983	37,0	189
	Piano attuativo (ex APT A)	25.790	-	0,33	-	-	8.511	-	8.511	37,0	230
DdP	APT B	22.400	-	0,33	-	-	7.392	-	7.392	37,0	200
	APT C	12.950	-	0,33	-	-	4.274	-	4.274	37,0	115
	APT ex C2 <sub>5</sub>	5.580	-	0,33	-	-	1.841	-	1.841	37,0	50
	APT D	6.480	-	0,33	-	-	2.138	-	2.138	37,0	58
	APT E	9.795	-	0,33	-	-	3.232	-	3.232	37,0	87
	APT F	46.600	-	0,33	-	-	15.378	-	15.378	37,0	416
	APT G	9.092	-	0,33	-	-	3.000	-	3.000	37,0	81
	APT N	8.192	-	0,33	-	-	2.703	-	2.703	37,0	73
	PII 1	17.694	-	0,30	-	-	5.308	-	5.308	37,0	143
	PII 2	27.150	-	0,30	-	-	8.145	-	8.145	37,0	220
<b>Totale</b>											<b>16.797</b>

<sup>1</sup>: l'indice aggiuntivo è applicabile mediante trasferimento della slp attribuita al comparto "Piccolo Giappone" (2.800 mq) che si ipotizza interamente destinata a residenza al fine di delineare lo scenario con maggiore carico urbanistico possibile

<sup>2</sup>: per gli Ambiti D4 non interessati da disposizioni particolari si considera qui una completa utilizzazione residenziale

<sup>3</sup>: calcolata su un'altezza media teorica pari a 3,00 m

Dimensionamento produttivo									
Ambiti territoriali		S - Superficie [mq]:		I - Indice [mq/mq]:			Slp [mq]:		
		territoriale	fondiarìa	IT	IF	IF agg	(S x I)	predefinita	complessiva
PdR	Ambiti D1 e D2 (Lotti edificati)	-	1.030.568	-	0,85	-	875.982	-	882.982
	Ambiti D1 (Lotti di completamento)	-	58.805	-	0,85	- <sup>1</sup>	49.984	-	48.984
	Ambito D4 P.R. 1	28.250	-	0,85	-	-	14.125	-	14.125
	Ambiti D3 Piani attuativi ed esecutivi	24.637	-	0,85	-	-	10.470	-	10.470
	Ambito D3 P.A. 1	77.272	-	-	-	-	-	40.000	40.000
	Ambito D1 P.A. 2	-	15.740	-	0,85	-	13.379	-	13.379
DdP	APT H	20.250	-	1,00	-	-	20.250	-	20.250
	APT L	163.824	-	1,00	-	-	163.824	-	163.824
	APT M	11.950	-	1,00	-	-	11.950	-	11.950
<b>Totale</b>									<b>1.219.658</b>

<sup>1</sup>: l'indice aggiuntivo, applicabile mediante trasferimento della slp attribuita al comparto "Piccolo Giappone", è stato ipotizzato interamente destinato a residenza al fine di delineare lo scenario con maggiore carico urbanistico possibile

<sup>2</sup>: per gli Ambiti D4 non interessati da disposizioni particolari si considera qui una completa utilizzazione produttiva

Dimensionamento commerciale									
Ambiti territoriali		S - Superficie [mq]:		I - Indice [mq/mq]:			Slp [mq]:		
		territoriale	fondiarìa	IT	IF	IF agg	(S x I)	predefinita	complessiva
PdR	Ambito D4 P.R. 1	28.250	-	0,85	-	-	14.125	-	14.125
	Ambito D4 P.R. 2	16.373	-	-	-	-	-	4.050	4.050
DdP	APT L	40.956	-	0,60	-	-	24.574	-	24574
	PII 1	17.694	-	0,60	-	-	10.616	-	10.616
	PII 2	27.150	-	0,60	-	-	16.290	-	16.290
<b>Totale</b>									<b>82.348</b>

<sup>1</sup>: per gli Ambiti D4 non interessati da disposizioni particolari si considera qui una completa utilizzazione terziaria

## 5.2 Variazione della dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico

Il PGT vigente è dimensionato su una previsione di incremento decennale di popolazione pari a 3.630 unità, arrivando a completa attuazione ad un numero di abitanti residenti pari a 17.045.

La quantità media di aree a standard per abitante, già soddisfacente per quanto riguarda la situazione iniziale, viene migliorata notevolmente dalla progressiva attuazione delle previsioni di piano.

Destinazione	Superficie mq.	Abitanti		mq/ab.
		Residenti 31/12/10	teorici di previsione	
Aree a standard esistenti	442.708	13.415		33,00
Parchi ambientali esistenti	110.250			8,22
Aree a standard di progetto	58.346		3.630	16,07
Parchi ambientali di progetto	219.150			60,37
<b>Totale area a standard</b>	<b>501.054</b>	<b>17.045</b>		<b>29,39</b>
<b>Totale parchi ambientali</b>	<b>329.400</b>			<b>19,32</b>
<b>Totale generale</b>	<b>830.454</b>			<b>48,72</b>

*PGT vigente – Riepilogo aree a standard per la residenza*

Come meglio osservabile nel successivo capitolo 5, la presente variante riduce le previsioni di peso insediativo, attestandosi su 16.797 abitanti teorici e non altera significativamente il quadro dei servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti e di progetto.

Si può affermare quindi che la dotazione di servizi pubblici a livello comunale rimanga ampiamente soddisfatta.