



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

COMUNE DI COLOGNE

COMMITTENTE

COMUNE DI COLOGNE

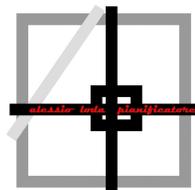
Piazza Giuseppe Garibaldi n. 31
CAP - 25033 - COLOGNE (BS)
Tel. 030 7058111 - Fax 030 7058123
P. IVA 00573440989 - C.F. 00625410170
Sindaco: CARLO CHIARI
Assessore all'Urbanistica: MARCO GARZA
Responsabile Area Tecnica: MONICA RAINERI

DOCUMENTO DI PIANO A01 RELAZIONE

CODICE COMMESSA: 002CLG
FASE: 02 - ADOZIONE
REVISIONE: 00
DATA: LUGLIO 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. Aggiornamento del quadro ricognitivo e conoscitivo	pag. 6
3. Stato di attuazione del PGT vigente	pag. 35
4. Obiettivi e azioni di piano	pag. 39
4.1 Azioni proposte in variante	pag. 40
4.2 Varianti significative agli ambiti del Documento di Piano	pag. 42
4.3 Varianti significative al Piano dei Servizi	pag. 55
4.4 Varianti significative al Piano delle Regole	pag. 55
4.5 Adeguamento alla legislazione regionale ed agli strumenti di pianificazione sovraordinata	pag. 58
5. Consumo di suolo – Conformità al PTCP	pag. 61
6. Dimensionamento del piano in variante	pag. 65

1. INTRODUZIONE ALLA VARIANTE GENERALE

Il Comune di Cologne è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2 del 25.02.2009 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 31 del 5 agosto 2009.

Successivamente il PGT è stato modificato con le seguenti varianti:

- I. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 14.10.2009 è stata approvata una Variante al Piano delle Regole del PGT, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 2 dicembre 2009;
- II. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 dell'8 aprile 2010 è stata approvata una Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 3 agosto 2010 è stata approvata una rettifica all'art. 19 delle NTA del Piano delle Regole del PGT. Entrambe le delibere hanno acquistato efficacia con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 46 del 17 novembre 2010;
- III. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11 gennaio 2012 è stata approvata la Variante Generale al PGT, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 19 del 9 maggio 2012;
- IV. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 7 febbraio 2013 è stata approvata la Variante al Piano delle Regole del PGT relativa al Piano Particolareggiato del centro storico, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 16 del 17 aprile 2013;
- V. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 30 aprile 2015 è stata approvata la Variante al Piano delle Regole del PGT relativa al SUAP Trafalati Martin, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 27 maggio 2015.

L'Amministrazione Comunale ha inteso aggiornare lo strumento urbanistico comunale alla luce del nuovo mandato in essere dal maggio 2014, intervenendo sul quadro programmatico del Documento di Piano e del Piano dei Servizi e con modifiche più sostanziali nelle 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. In tema ecologico la presente variante generale è integrata dallo studio della Rete Ecologica Comunale. Per il Documento di Piano, quindi, la variante in esame costituisce quindi una revisione degli indirizzi strategici e degli ambiti di trasformazione ad essi conseguenti.

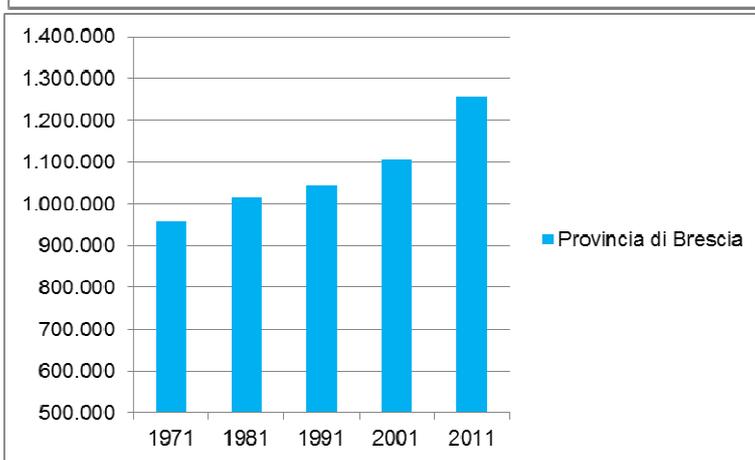
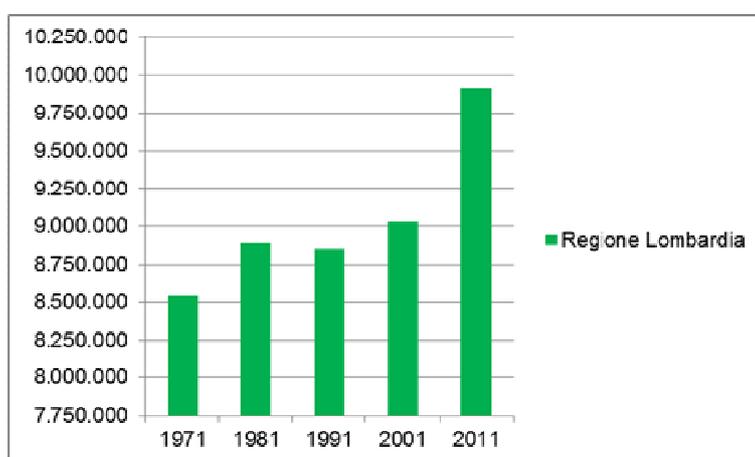
2. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

La variazione demografica che ha interessato il Comune di Cologne negli ultimi quarant'anni è sempre stata positiva e costantemente in aumento: i censimenti della popolazione effettuati dall'ISTAT mostrano che, dal 1971 al 2001, la popolazione è costantemente aumentata, facendo registrare un incremento pari al 14,47% tra il 1971 ed il 1981, una crescita del 11,56% nel decennio 1981-1991, del 14,24% nel periodo 1991-2001 e ancora del 13,28% tra il 2001 e il 2011.

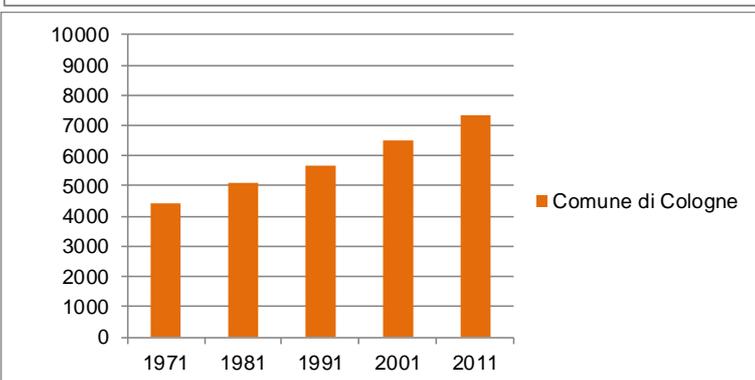
L'andamento demografico della popolazione di Cologne è stato, quindi, nel periodo considerato molto più positivo rispetto alla media della Provincia di Brescia e della Regione Lombardia. Solamente nel decennio 2001-2011 i valori della crescita comunale sono equivalenti a quelli provinciali e in linea con quelli regionali.

Popolazione residente ai censimenti:

ANNO	POPOLAZIONE		
	Regione Lombardia	Provincia di Brescia	Comune di Cologne
1971	8.543.387	957.686	4.450
1981	8.891.652	1.017.093	5.094
1991	8.856.074	1.044.544	5.683
2001	9.032.554	1.108.776	6.492
2011	9.917.714	1.256.025	7.354



INTERVALLO	POPOLAZIONE (VARIAZIONE)		
	Regione Lombardia	Provincia di Brescia	Comune di Cologne
1971-1981	+4,08%	+6,20%	+14,47%
1981-1991	-0,40%	+2,70%	+11,56%
1991-2001	+1,99%	+6,15%	+14,24%
2001-2011	+9,80%	+13,28%	+13,28%



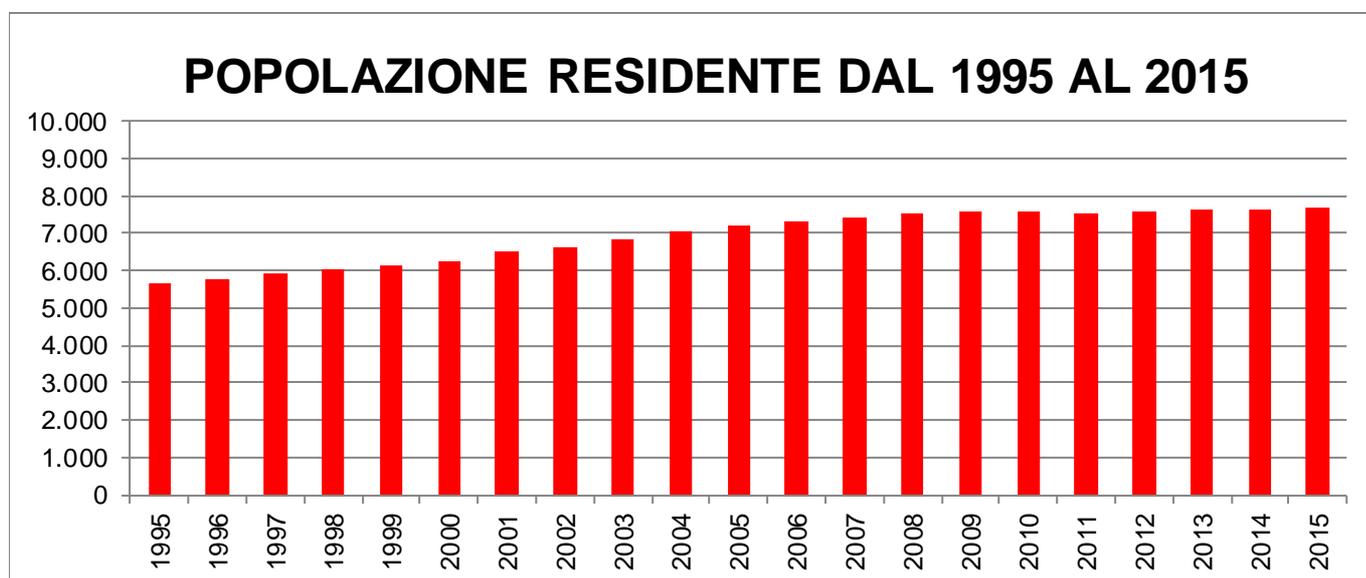
(fonte: ISTAT)

L'analisi dei dati dell'ultimo ventennio evidenzia come la tendenza all'incremento demografico si sia sensibilmente ridotta, attestandosi su valori di popolazione pressoché stabili negli ultimi anni.

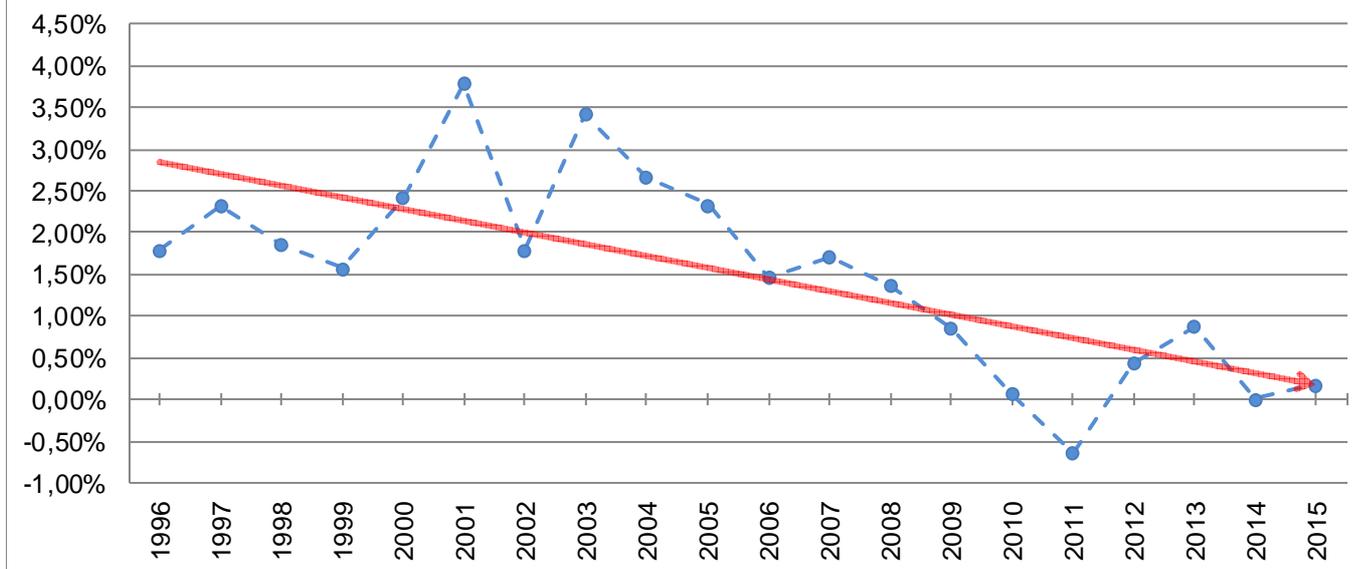
ANNO	RESIDENTI AL 31 DICEMBRE
1995	5.679
1996	5.781
1997	5.915
1998	6.025
1999	6.120
2000	6.268
2001*	6.506
2002	6.623
2003	6.850
2004	7.033
2005	7.197
2006	7.303
2007	7.428
2008	7.530
2009	7.594
2010	7.600
2011	7.552
2012	7.585
2013	7.652
2014	7.653
2015	7.667

** I dati sono al 31 dicembre. Per gli anni evidenziati la differenza con i valori del censimento è dovuta alla diversa data di rilevazione, normalmente a ottobre.*

(fonte: tuttitalia.it – Dati ISTAT)



INCREMENTI PERCENTUALI DAL 1995 AL 2015

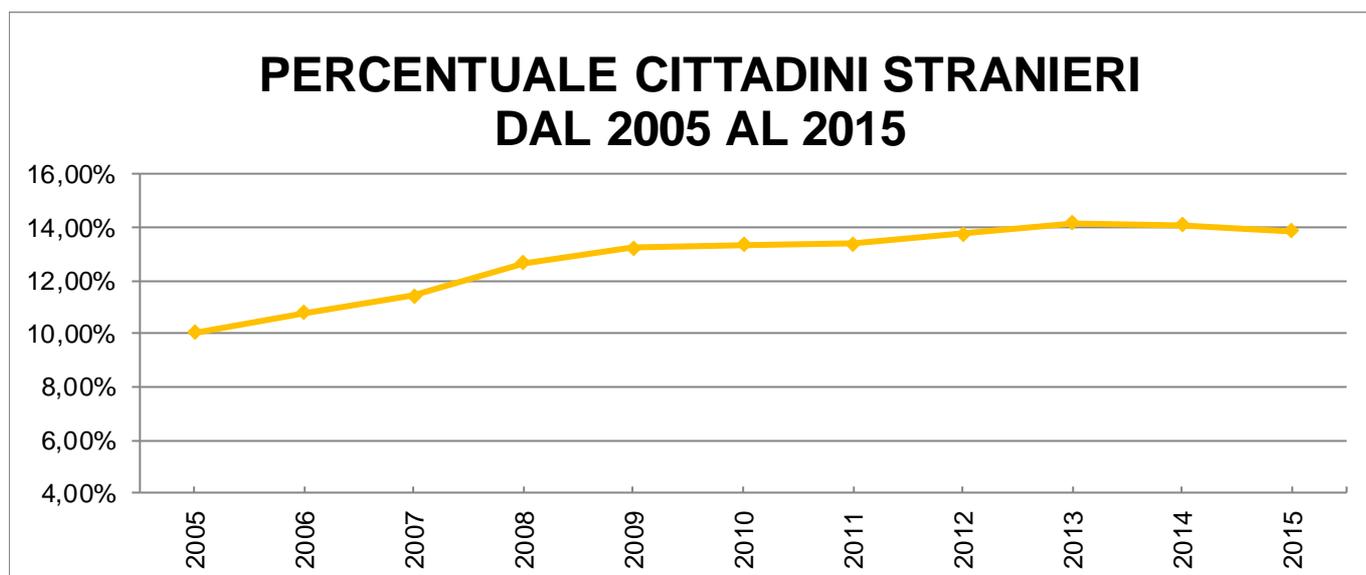


Popolazione straniera

La crescita della componente straniera della popolazione ha contribuito all'incremento demografico registrato negli ultimi decenni, attestandosi ad un valore massimo del 14%. Nell'ultimo periodo, esplicitato dalla tabella seguente, anche il numero dei cittadini stranieri presenti mostra una dinamica di stabilizzazione, su valori assimilabili alla media provinciale, che si attesta al 13%.

ANNO	RESIDENTI STRANIERI AL 31 DICEMBRE	PERCENTUALE SUL TOTALE DELLA POPOLAZIONE
2005	723	10,05%
2006	789	10,80%
2007	848	11,42%
2008	954	12,67%
2009	1006	13,25%
2010	1013	13,33%
2011	1010	13,37%
2012	1044	13,76%
2013	1085	14,18%
2014	1080	14,11%
2015	1064	13,88%

(fonte: tuttitalia.it – Dati ISTAT)



Indice di vecchiaia

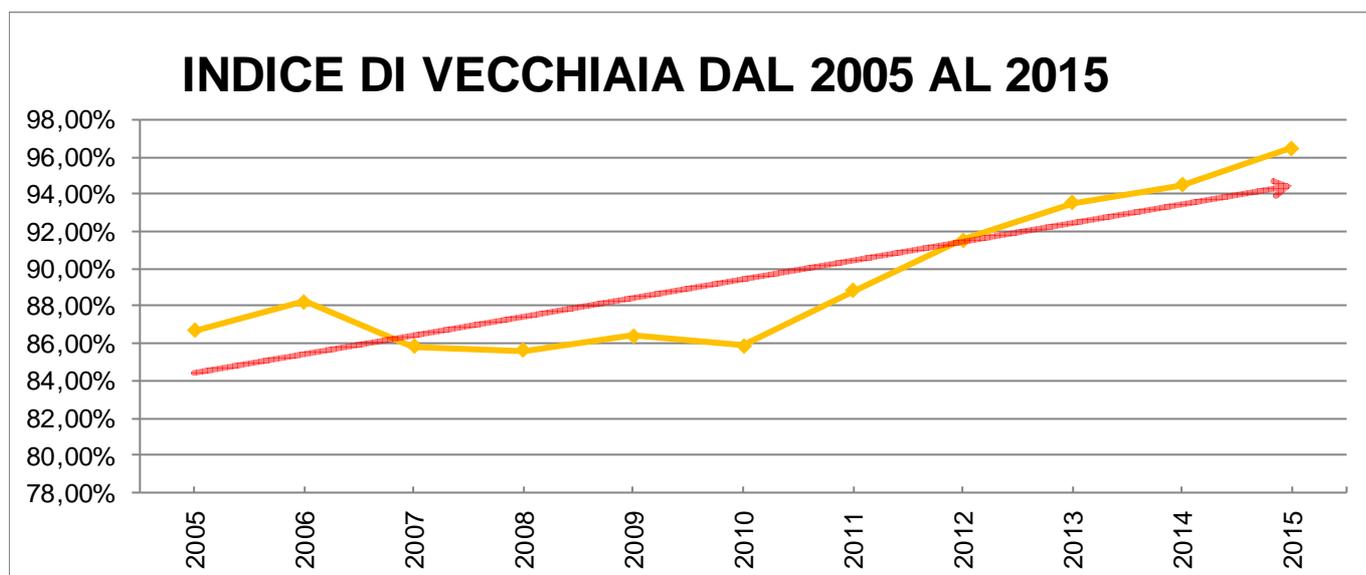
Dai dati illustrati nella tabella seguente si ricava che la percentuale relativa al rapporto tra la popolazione con oltre 65 anni e quella con età inferiore ai 14 anni è in tendenziale aumento nel periodo preso in considerazione.

Il dato è in crescita, ma con valori sensibilmente inferiori alle medie provinciali e regionale che hanno largamente superato il 100%.

Evoluzione dell'indice di vecchiaia sul territorio comunale:

ANNO	AB. ≥65 ANNI	AB. ≤14 ANNI	INDICE	PERCENTUALE
2005	1017	1173	0,87	86,70%
2006	1050	1190	0,88	88,24%
2007	1067	1243	0,86	85,84%
2008	1085	1267	0,86	85,64%
2009	1118	1294	0,86	86,40%
2010	1125	1310	0,86	85,88%
2011	1163	1309	0,89	88,85%
2012	1200	1311	0,92	91,53%
2013	1239	1325	0,94	93,51%
2014	1260	1334	0,94	94,45%
2015	1303	1351	0,96	96,45%

(fonte: tuttitalia.it – Dati ISTAT)



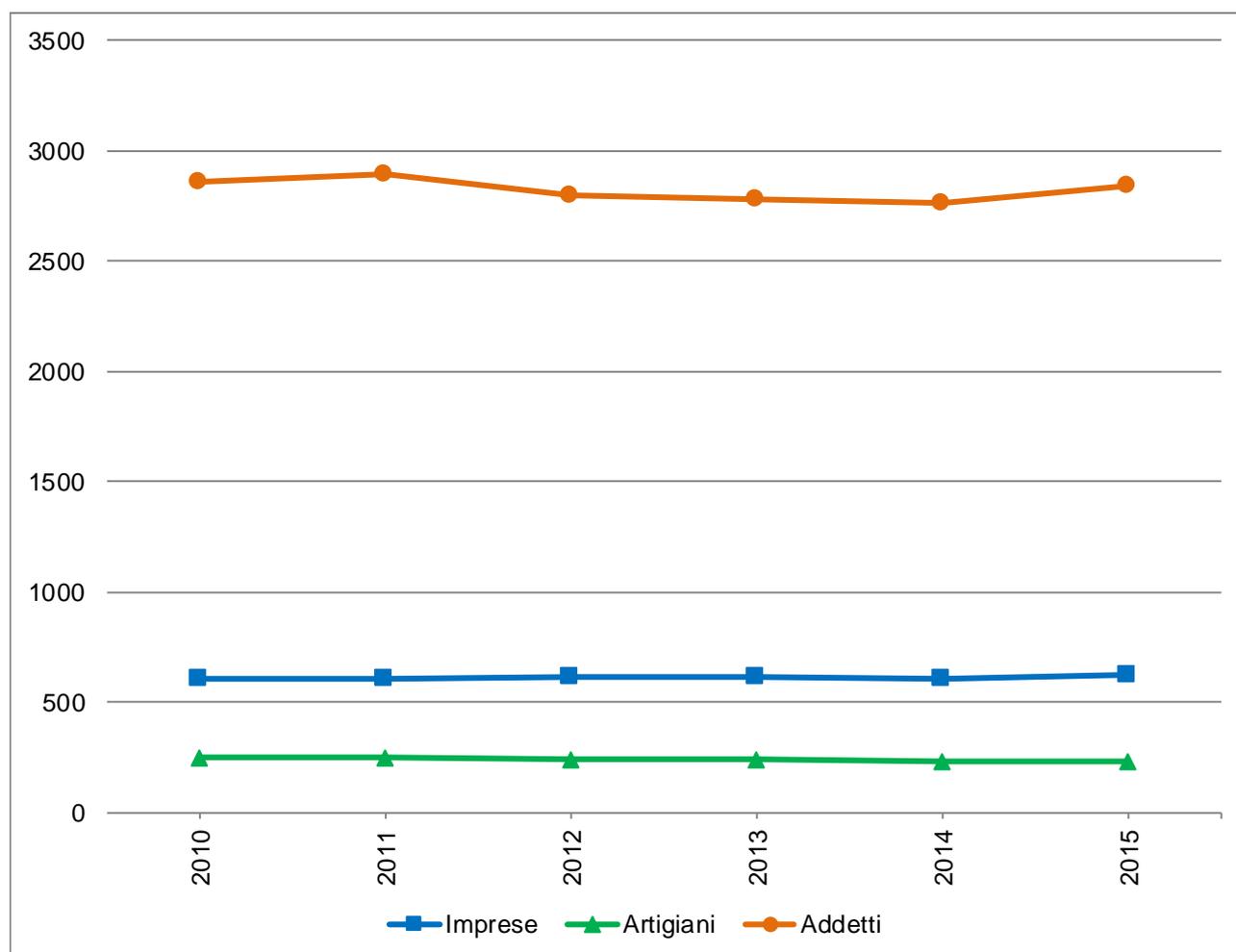
Sistema produttivo, terziario e turistico

Si riportano di seguito le elaborazioni dei dati relativi alla composizione e tendenza evolutiva dei sistemi produttivi, desunti da censimenti ed indagini della Camera di Commercio della Provincia di Brescia.

Economia insediata

ANNO	POPOLAZIONE	TOTALE IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI
2010	7.600	611	250	2.859
2011	7.552	609	247	2.894
2012	7.585	614	244	2.797
2013	7.652	613	239	2.779
2014	7.653	611	233	2.764
2015	7.667	623	235	2.846

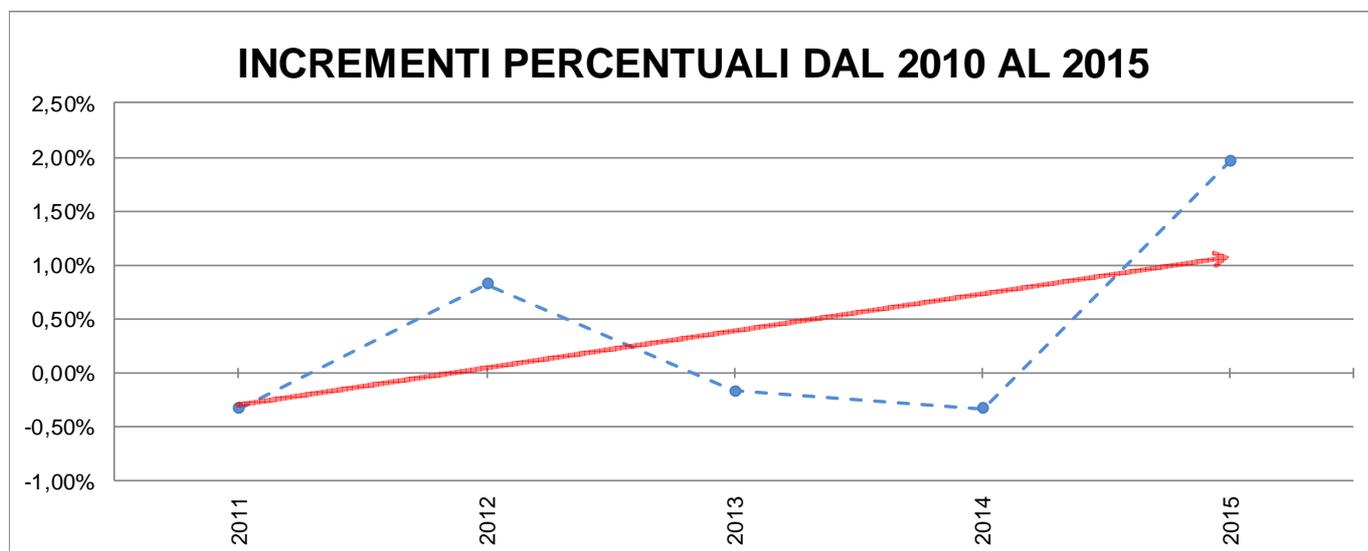
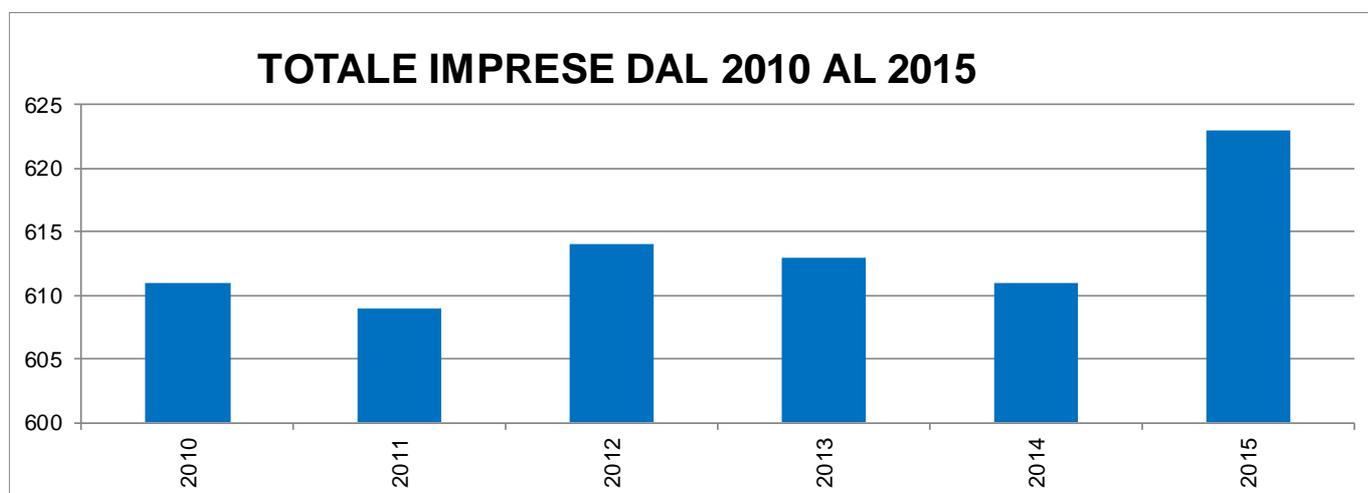
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Dinamica storica numero imprese

ANNO	IMPRESE	INCREMENTO	PROGRESSIVO	N. IMPRESE PER 100 ABITANTI
2010	611			8,04
2011	609	-0,33%		8,06
2012	614	+0,82%	+0,49%	8,09
2013	613	-0,16%	+0,33%	8,01
2014	611	-0,33%	+0,00%	7,98
2015	623	+1,96%	+1,96%	8,13

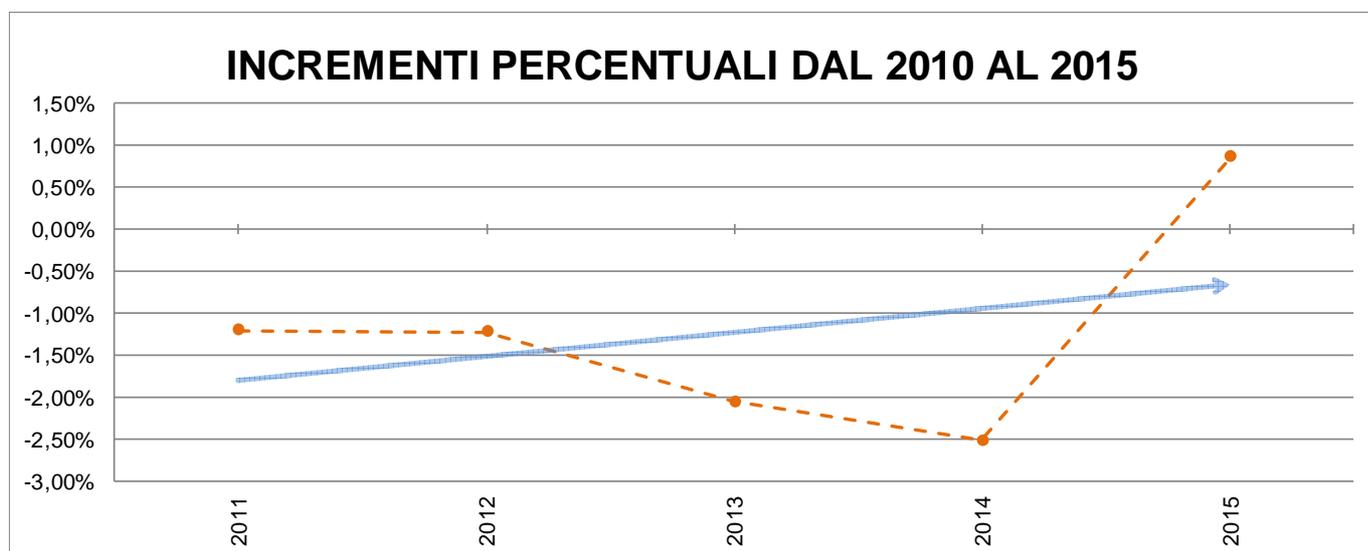
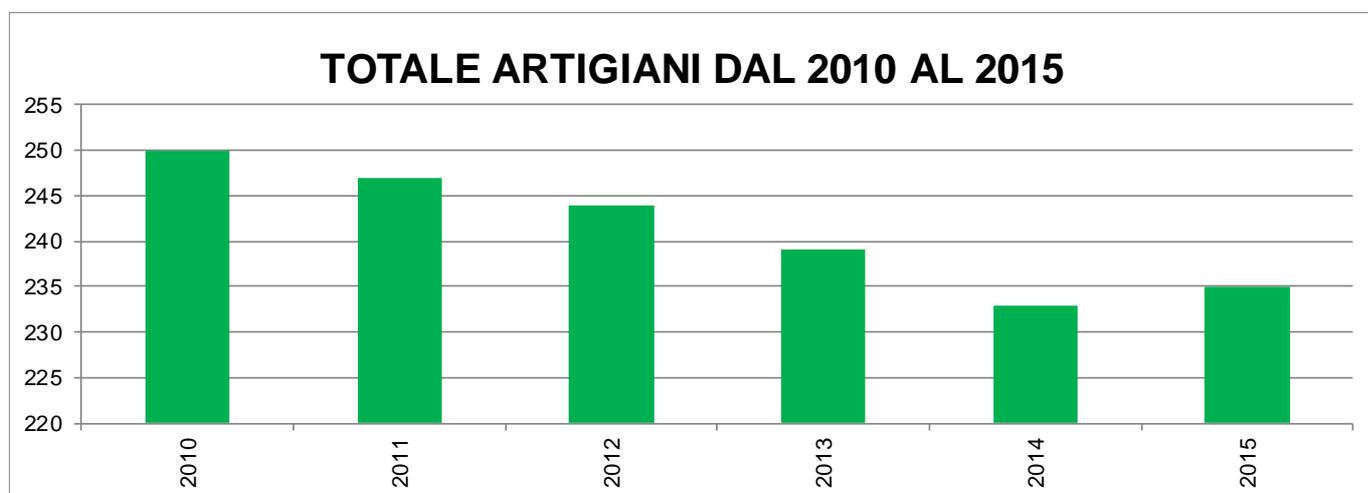
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Dinamica storica numero artigiani

ANNO	ARTIGIANI	INCREMENTO	PROGRESSIVO	N. ARTIGIANI PER 100 ABITANTI
2010	250			3,29
2011	247	-1,20%		3,25
2012	244	-1,21%	-2,40%	3,21
2013	239	-2,05%	-4,40%	3,14
2014	233	-2,51%	-6,80%	3,07
2015	235	+0,86%	-6,00%	3,09

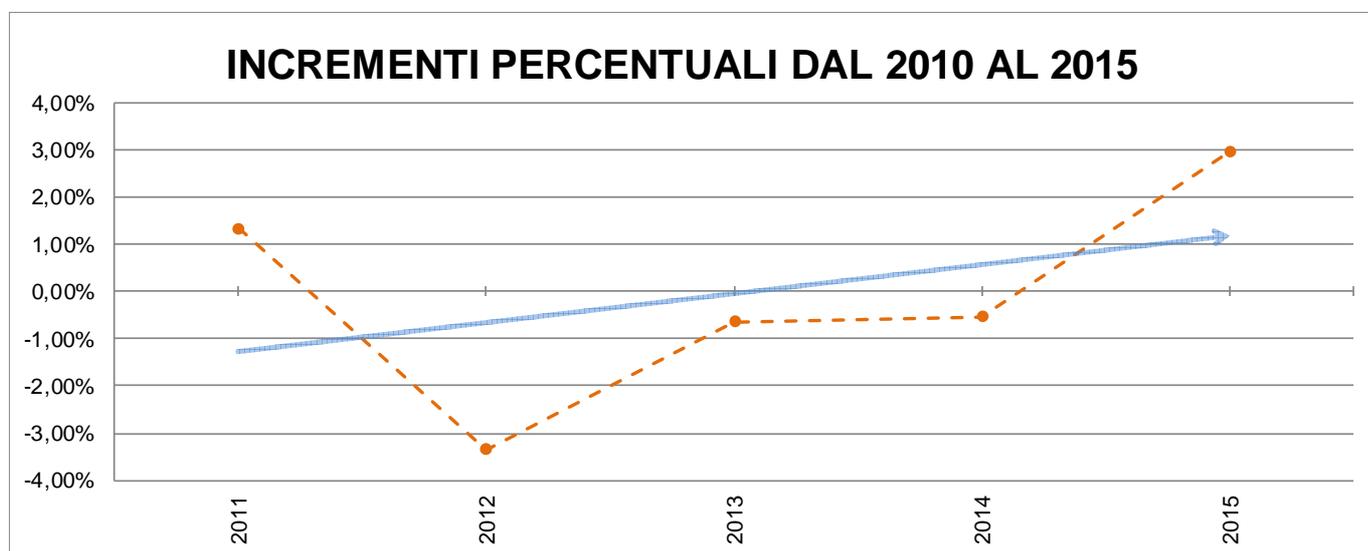
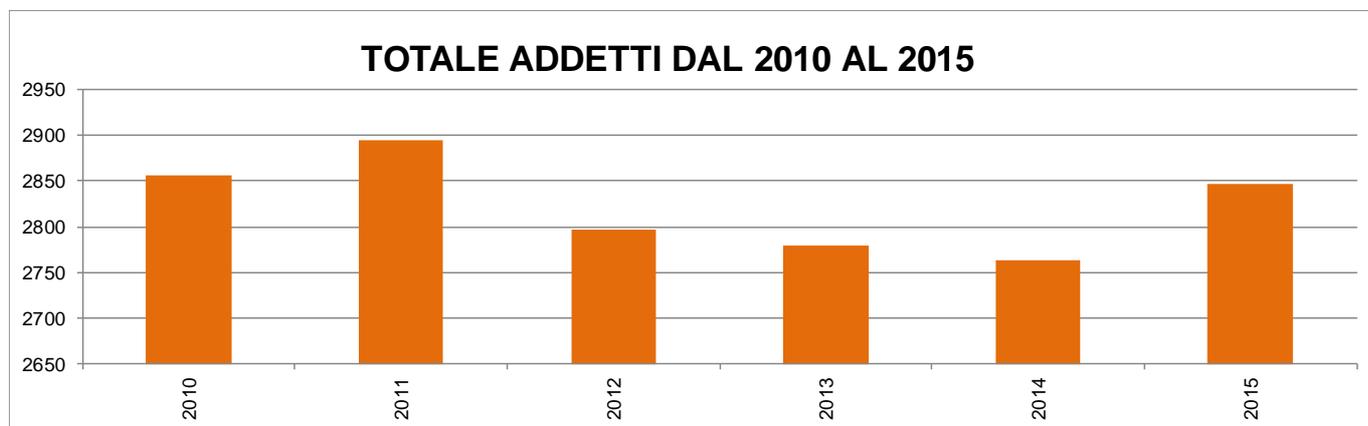
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Dinamica storica numero addetti

ANNO	ADDETTI	INCREMENTO	PROGRESSIVO	N. ADDETTI PER 100 ABITANTI
2010	2856			37,58
2011	2894	+1,33%		38,08
2012	2797	-3,35%	-2,07%	36,80
2013	2779	-0,64%	-2,70%	36,57
2014	2764	-0,54%	-3,22%	36,37
2015	2846	+2,97%	-0,35%	37,45

(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Indici generali

ANNO	IMPRESE SU 100 ABITANTI	ADDETTI SU 100 ABITANTI	ARTIGIANI SU IMPRESE	N. ADDETTI PER IMPRESA
2010	8,04	37,58	40,92%	4,67
2011	8,06	38,08	40,56%	4,75
2012	8,09	36,80	39,74%	4,56
2013	8,01	36,57	38,99%	4,53
2014	7,98	36,37	38,13%	4,52
2015	8,13	37,45	37,72%	4,57

(fonte: Camera di Commercio di Brescia)

Dai dati riportati nelle tabelle precedenti si può osservare come, dal 2010 al 2015, si registri un leggero incremento del numero di imprese presenti sul territorio di Cologne ed un contemporaneo decremento del numero di artigiani. Il numero degli addetti fa segnare inizialmente un lieve calo per poi crescere nell'ultimo anno, attestandosi su valori sostanzialmente simili a quelli iniziali del periodo considerato.

Imprese per settore

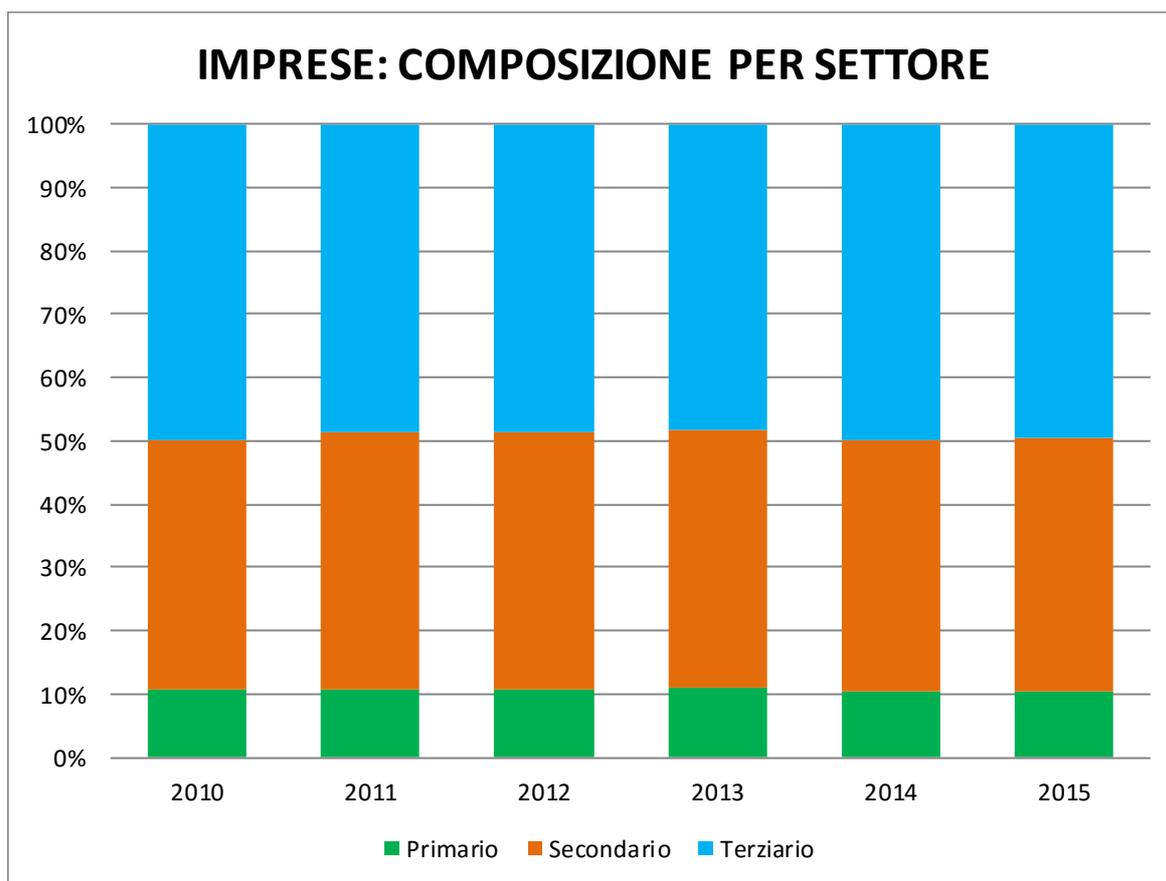
ANNO	TOTALE IMPRESE	PRIMARIO	SECONDARIO	TERZIARIO
2010	611	65	242	304
2011	609	65	247	297
2012	614	66	250	298
2013	613	68	248	297
2014	611	64	242	305
2015	623	64	250	309

(fonte: Camera di Commercio di Brescia)

Quote per settore

ANNO	TOTALE IMPRESE	PRIMARIO	SECONDARIO	TERZIARIO
2010	611	10,64%	39,61%	49,75%
2011	609	10,67%	40,56%	48,77%
2012	614	10,75%	40,72%	48,53%
2013	613	11,09%	40,46%	48,45%
2014	611	10,47%	39,61%	49,92%
2015	623	10,27%	40,13%	49,60%

(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



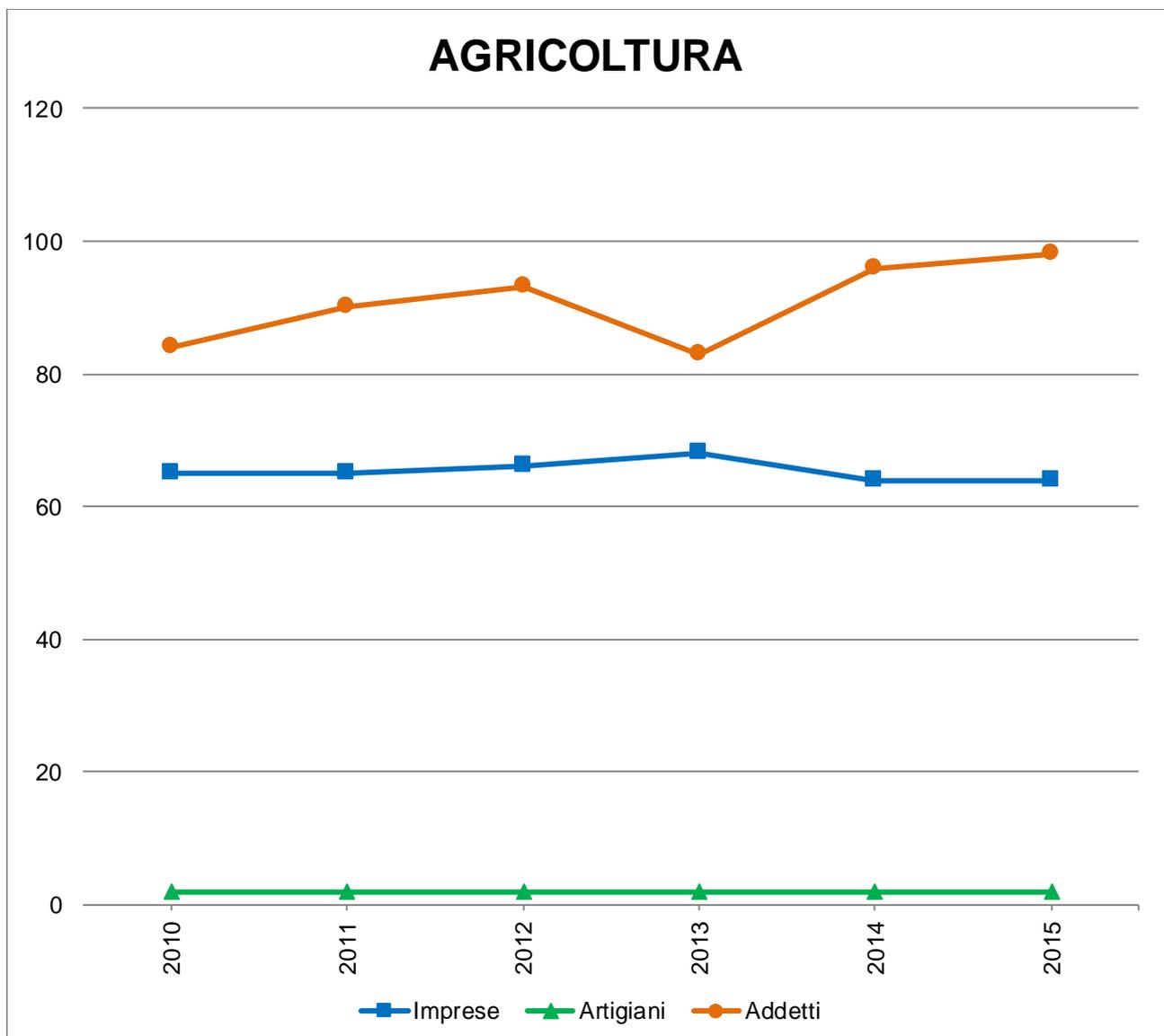
La distribuzione nei settori economici principali delle imprese non ha subito significativi cambiamenti dal 2010 al 2015.

Si riportano, di seguito, i dati dettagliati per ciascuna categoria economica. Non sono state riportate le attività che dal 2010 al 2015, non hanno fatto registrare nessuna impresa sul territorio di Cologne.

Agricoltura, silvicoltura e pesca

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	65	2	84	10,64%
2011	65	2	90	10,67%
2012	66	2	93	10,75%
2013	68	2	83	11,09%
2014	64	2	96	10,47%
2015	64	2	98	10,27%

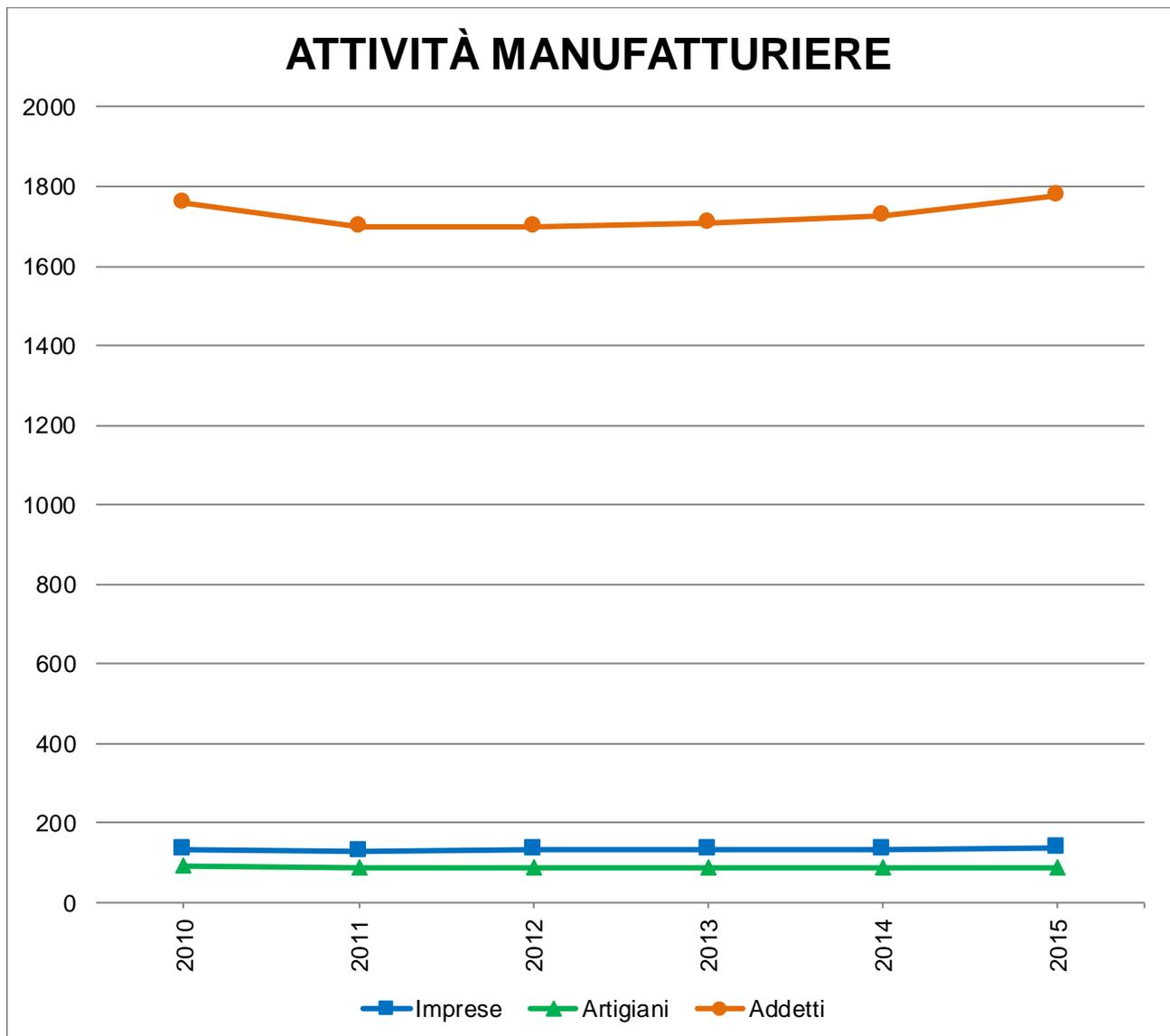
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Attività manifatturiere

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	134	93	1760	21,93%
2011	130	87	1701	21,35%
2012	134	88	1700	21,82%
2013	135	87	1707	22,02%
2014	132	85	1727	21,60%
2015	140	89	1777	22,47%

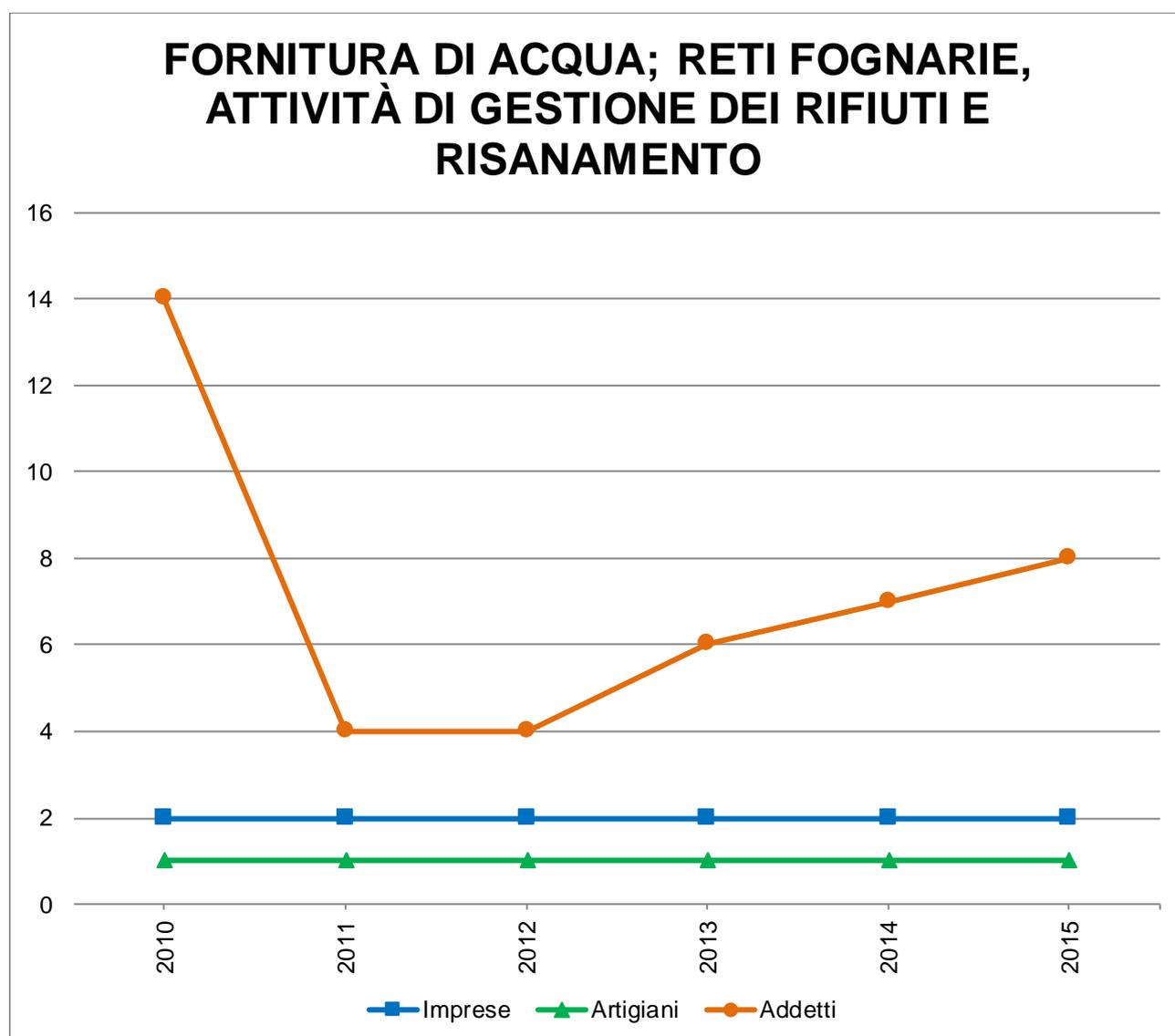
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	2	1	14	0,33%
2011	2	1	4	0,33%
2012	2	1	4	0,33%
2013	2	1	6	0,33%
2014	2	1	7	0,33%
2015	2	1	8	0,32%

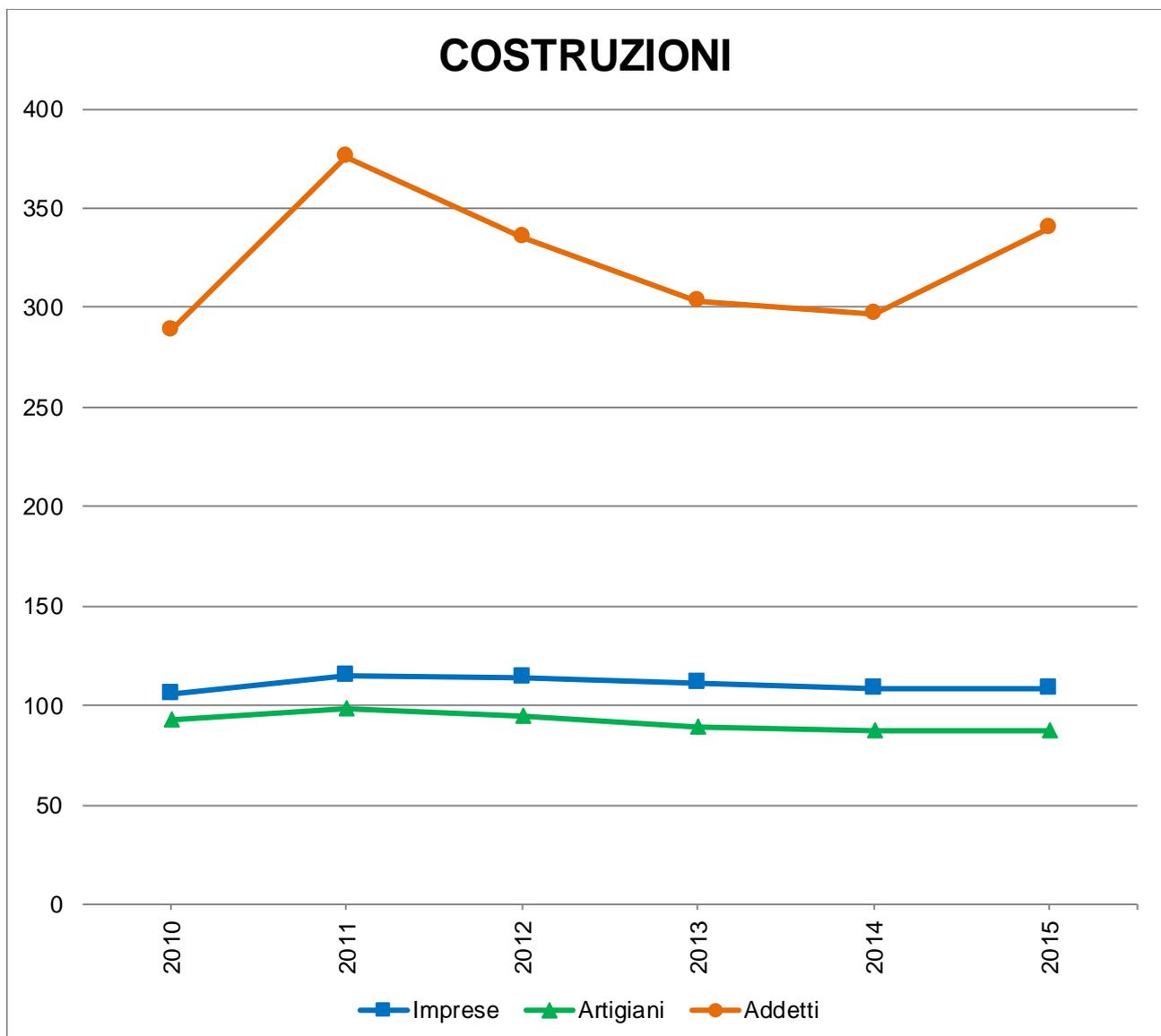
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Costruzioni

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	106	93	288	17,35%
2011	115	98	376	18,88%
2012	114	95	335	18,57%
2013	111	89	303	18,11%
2014	108	87	297	17,68%
2015	108	87	340	17,34%

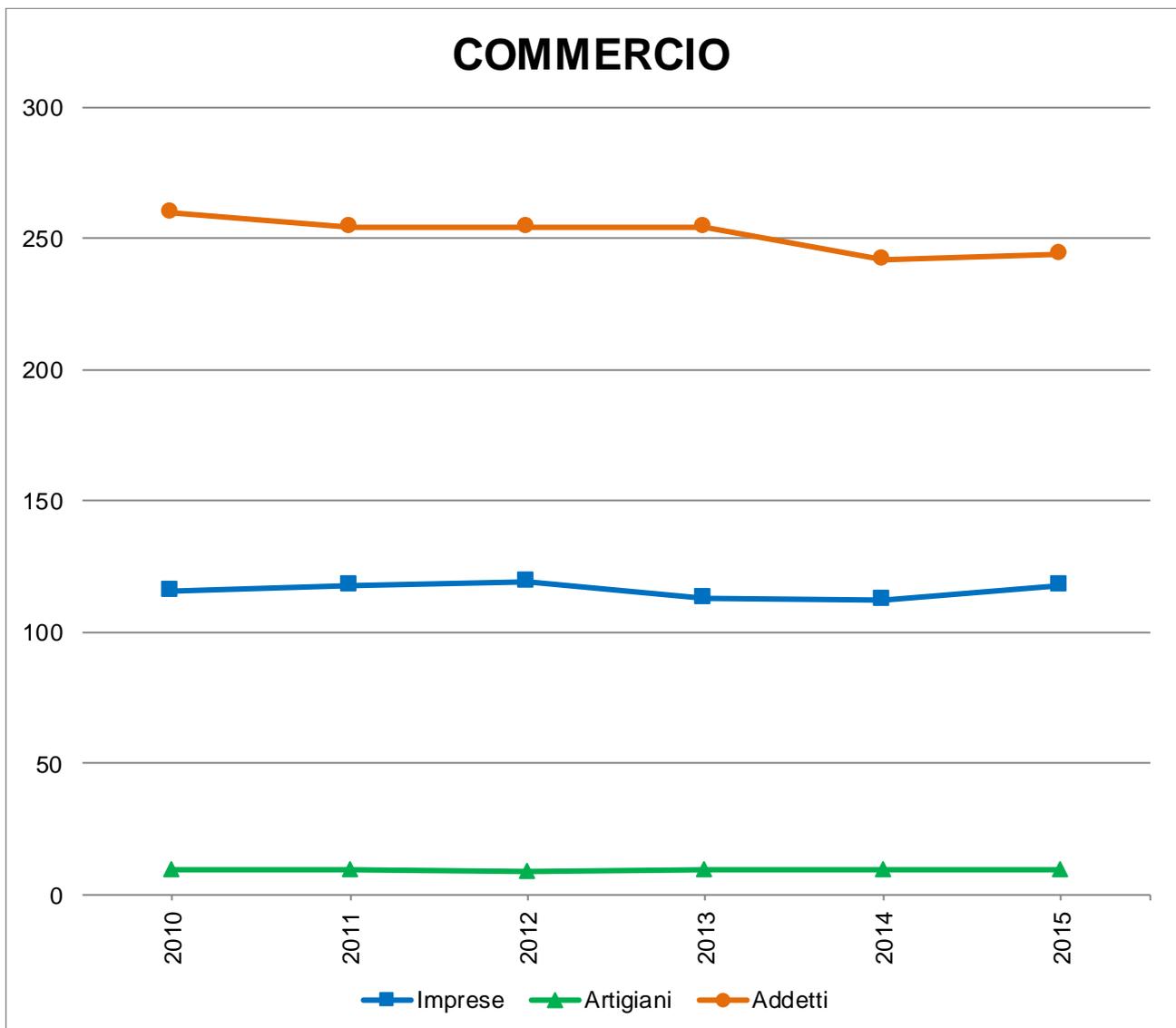
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Commercio

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	116	10	260	18,99%
2011	118	10	254	19,38%
2012	119	9	254	19,38%
2013	113	10	254	18,43%
2014	112	10	242	18,33%
2015	118	10	244	18,94%

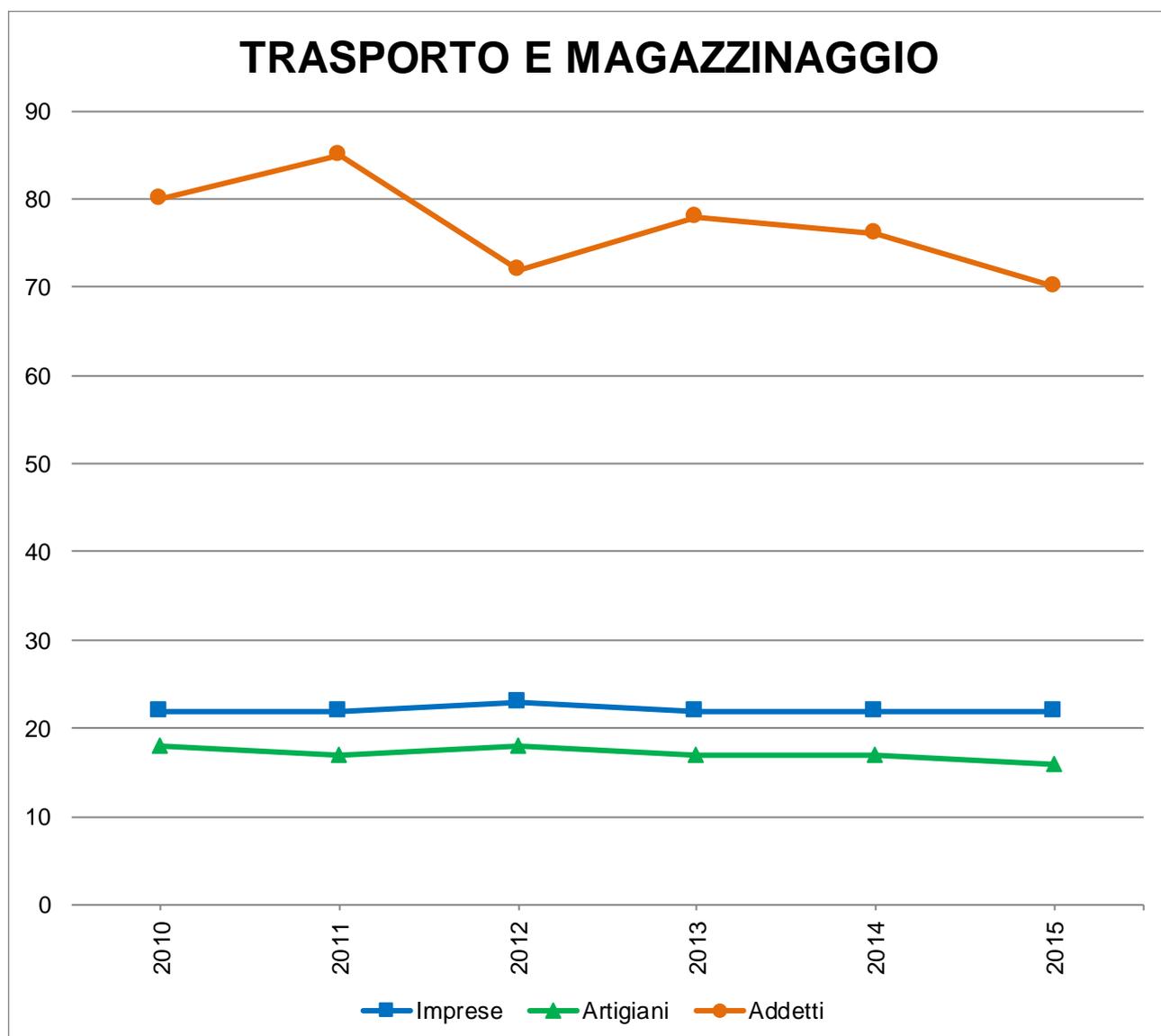
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Trasporto e magazzinaggio

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	22	18	80	3,60%
2011	22	17	85	3,61%
2012	23	18	72	3,75%
2013	22	17	78	3,59%
2014	22	17	76	3,60%
2015	22	16	70	3,53%

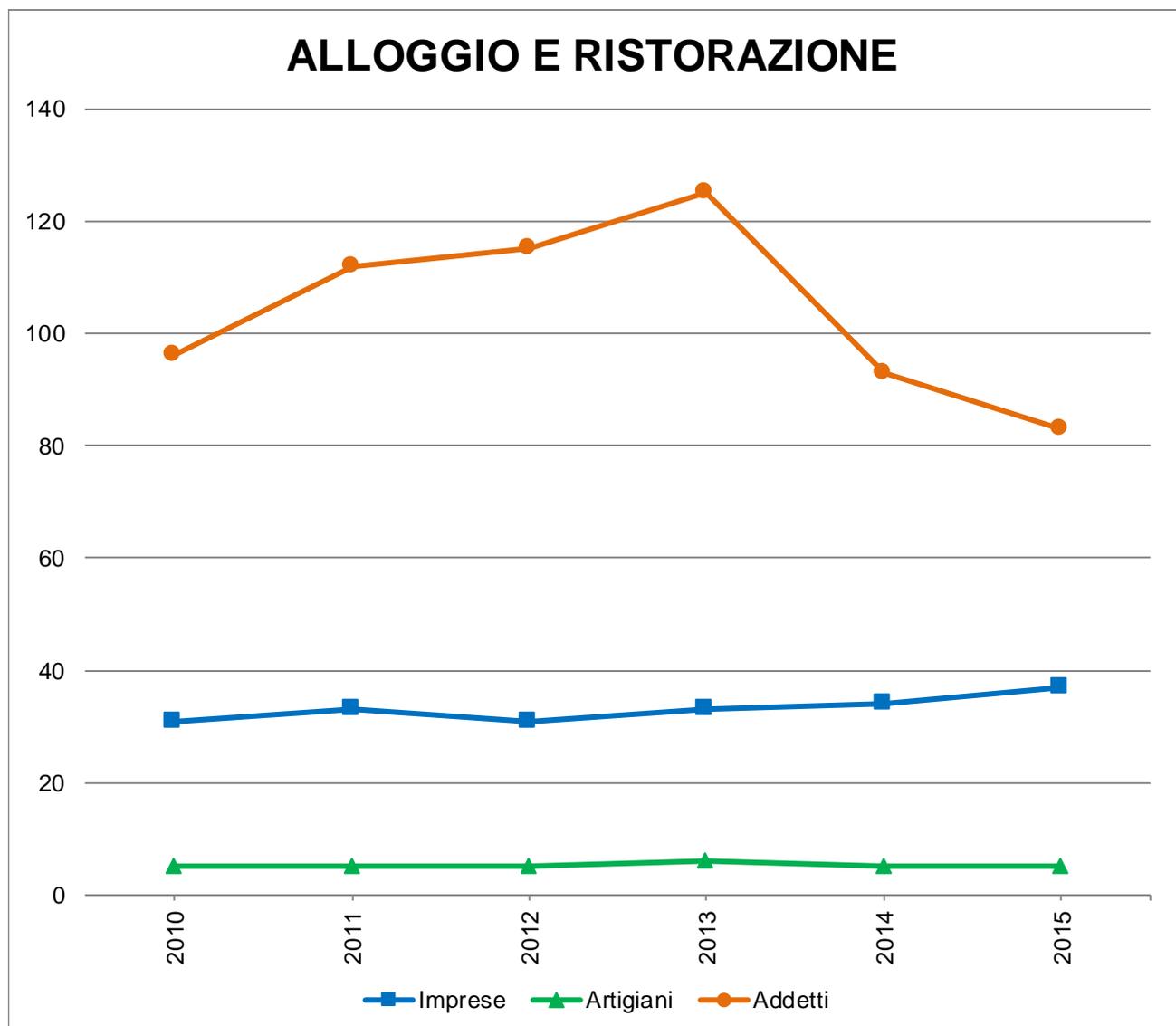
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	31	5	96	5,07%
2011	33	5	112	5,42%
2012	31	5	115	5,05%
2013	33	6	125	5,38%
2014	34	5	93	5,56%
2015	37	5	83	5,94%

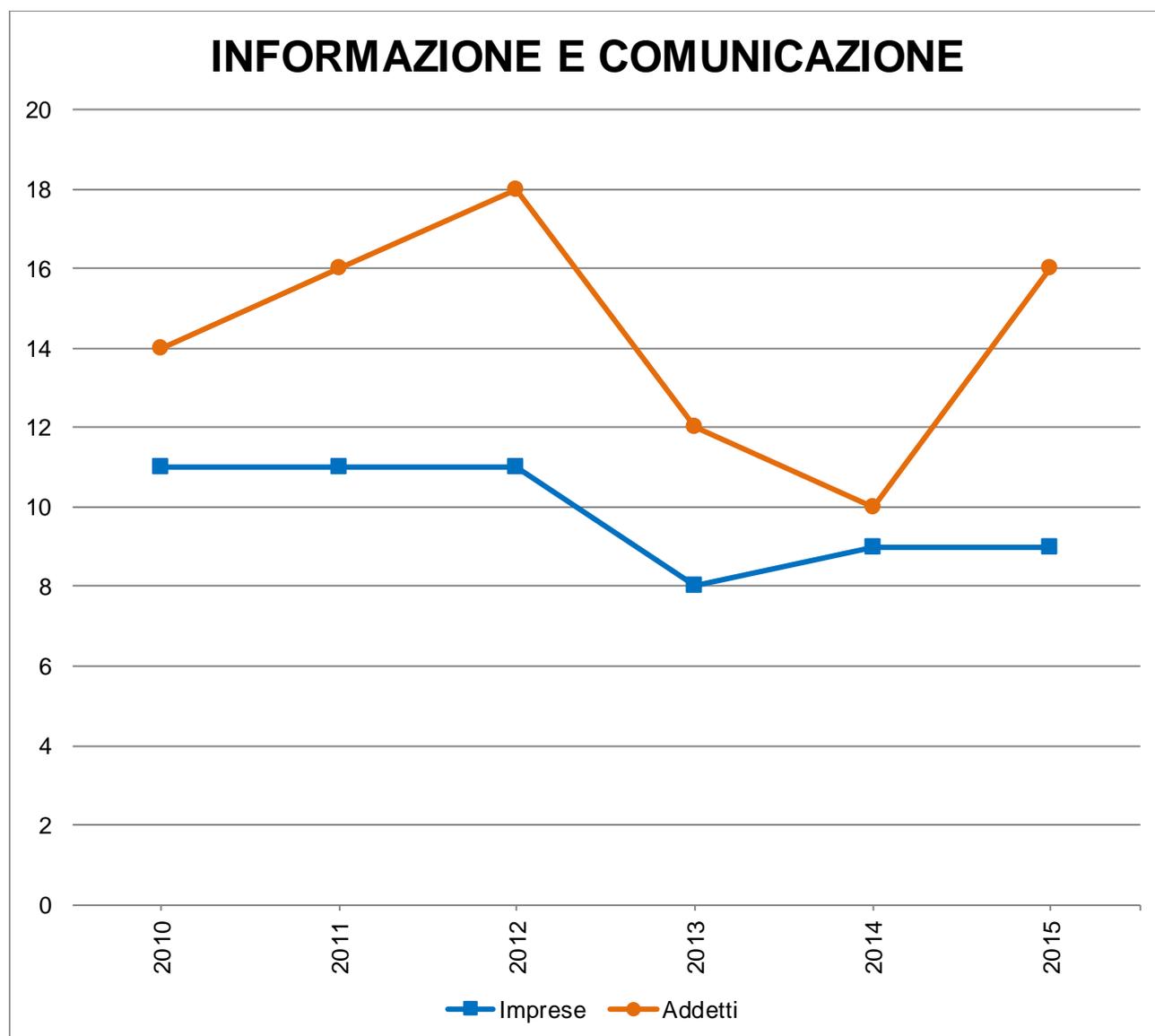
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Servizi di informazione e comunicazione

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	11	0	14	1,80%
2011	11	0	16	1,81%
2012	11	0	18	1,79%
2013	8	0	12	1,31%
2014	9	0	10	1,47%
2015	9	0	16	1,44%

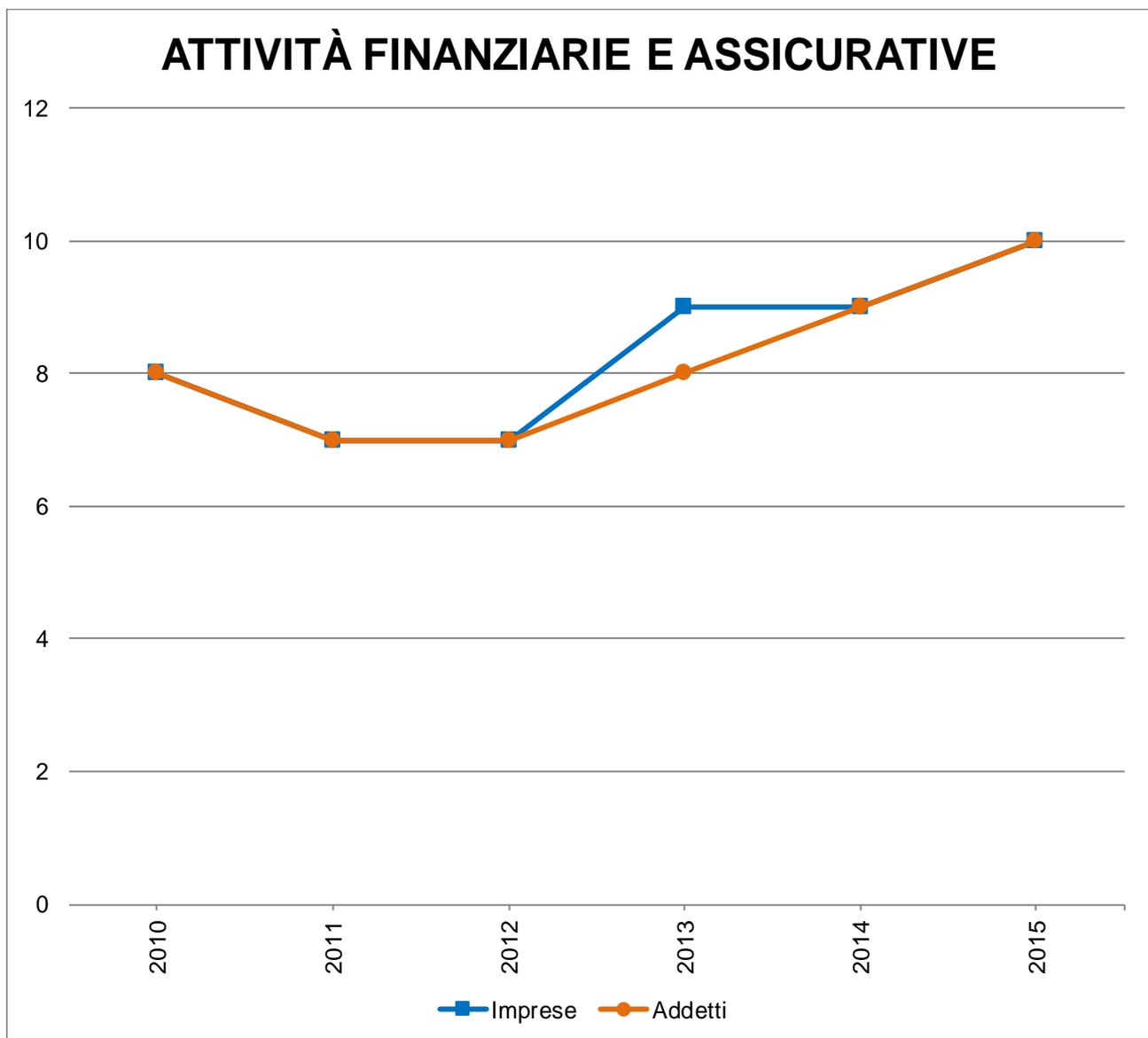
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Attività finanziarie e assicurative

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	8	0	8	1,31%
2011	7	0	7	1,15%
2012	7	0	7	1,14%
2013	9	0	8	1,47%
2014	9	0	9	1,47%
2015	10	0	10	1,61%

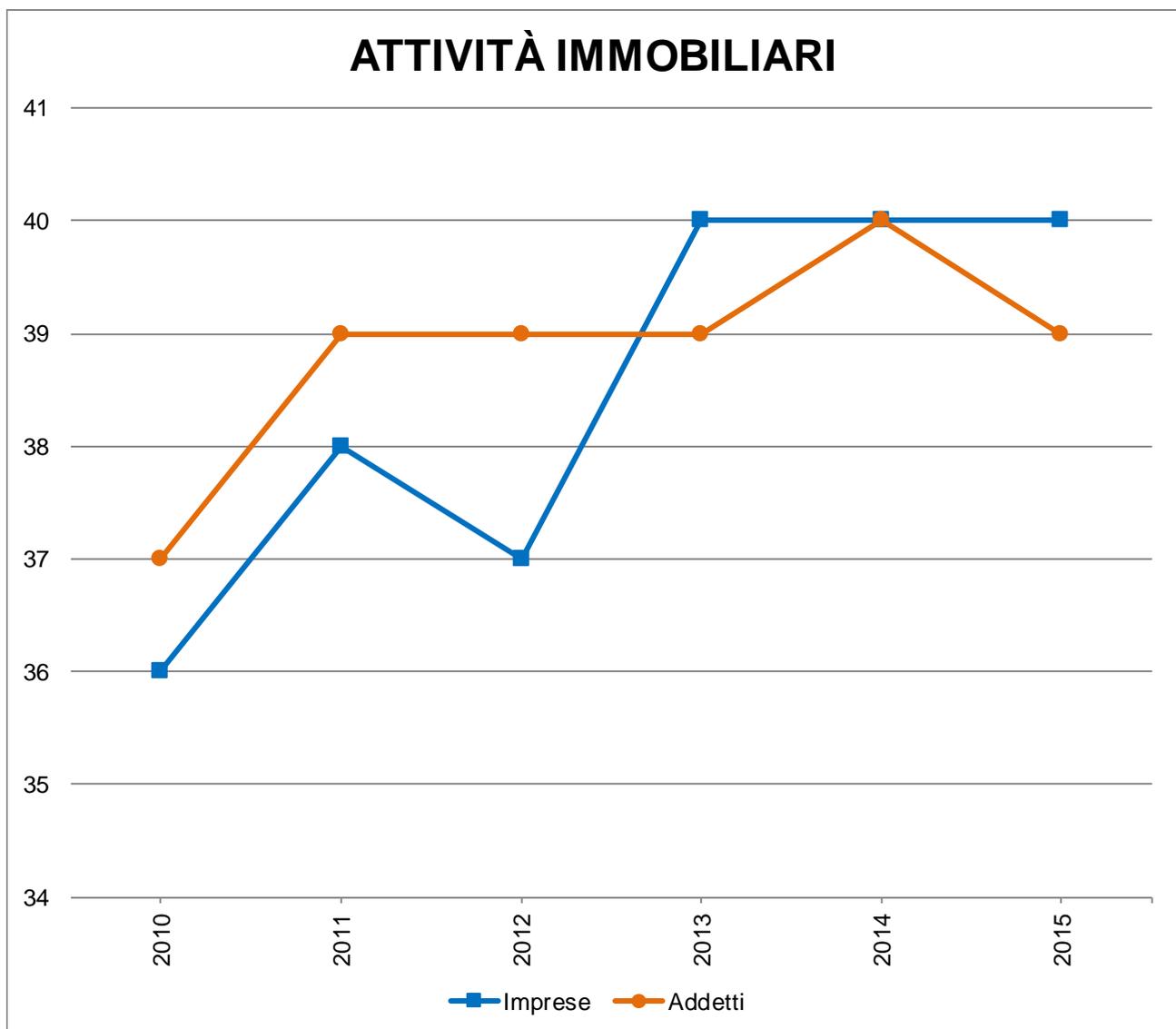
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Attività immobiliari

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	36	0	37	5,89%
2011	38	0	39	6,24%
2012	37	0	39	6,03%
2013	40	0	39	6,53%
2014	40	0	40	6,55%
2015	40	0	39	6,42%

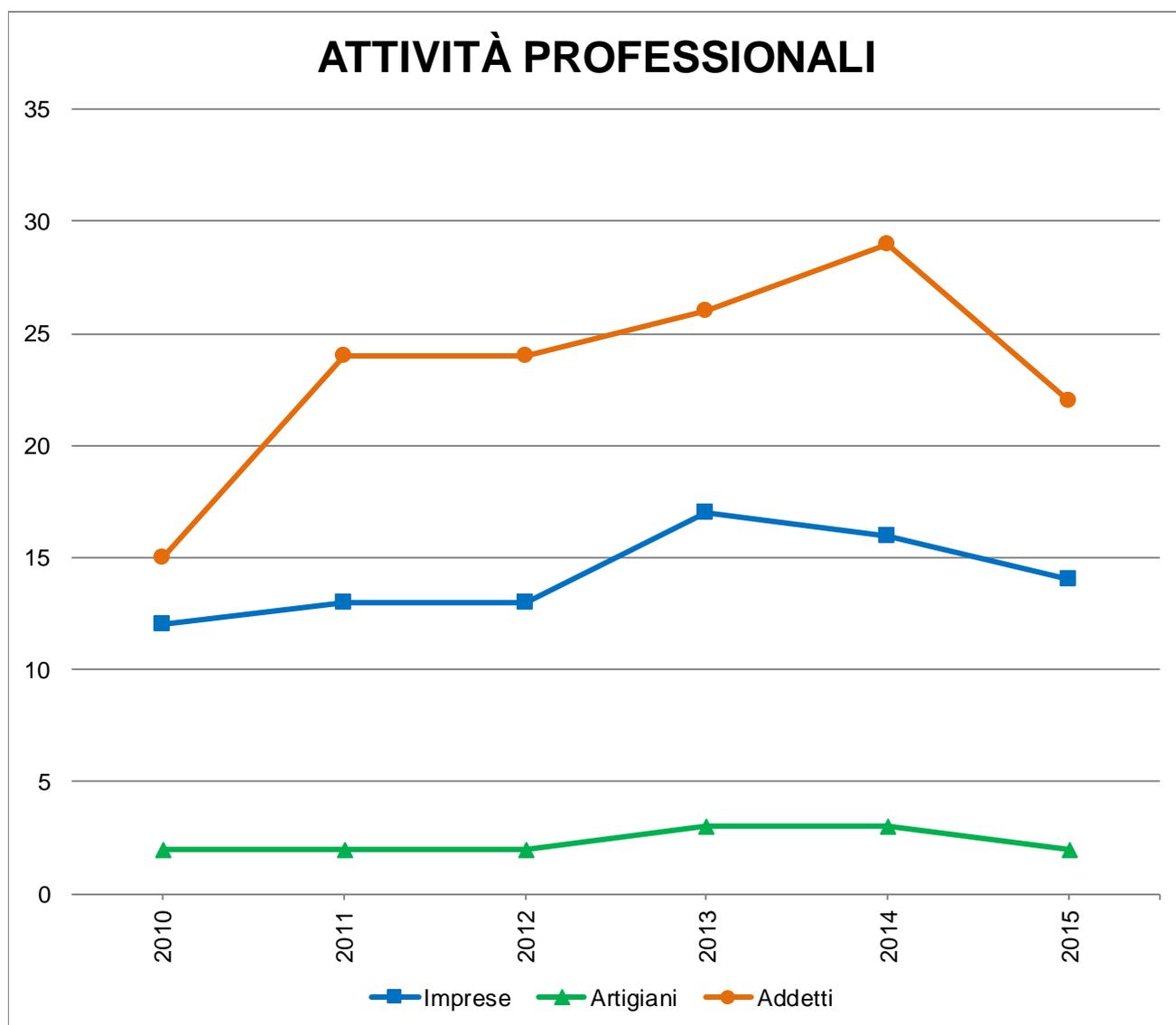
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Attività professionali, scientifiche e tecniche

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	12	2	15	1,96%
2011	13	2	24	2,13%
2012	13	2	24	2,12%
2013	17	3	26	2,77%
2014	16	3	29	2,62%
2015	14	2	22	2,25%

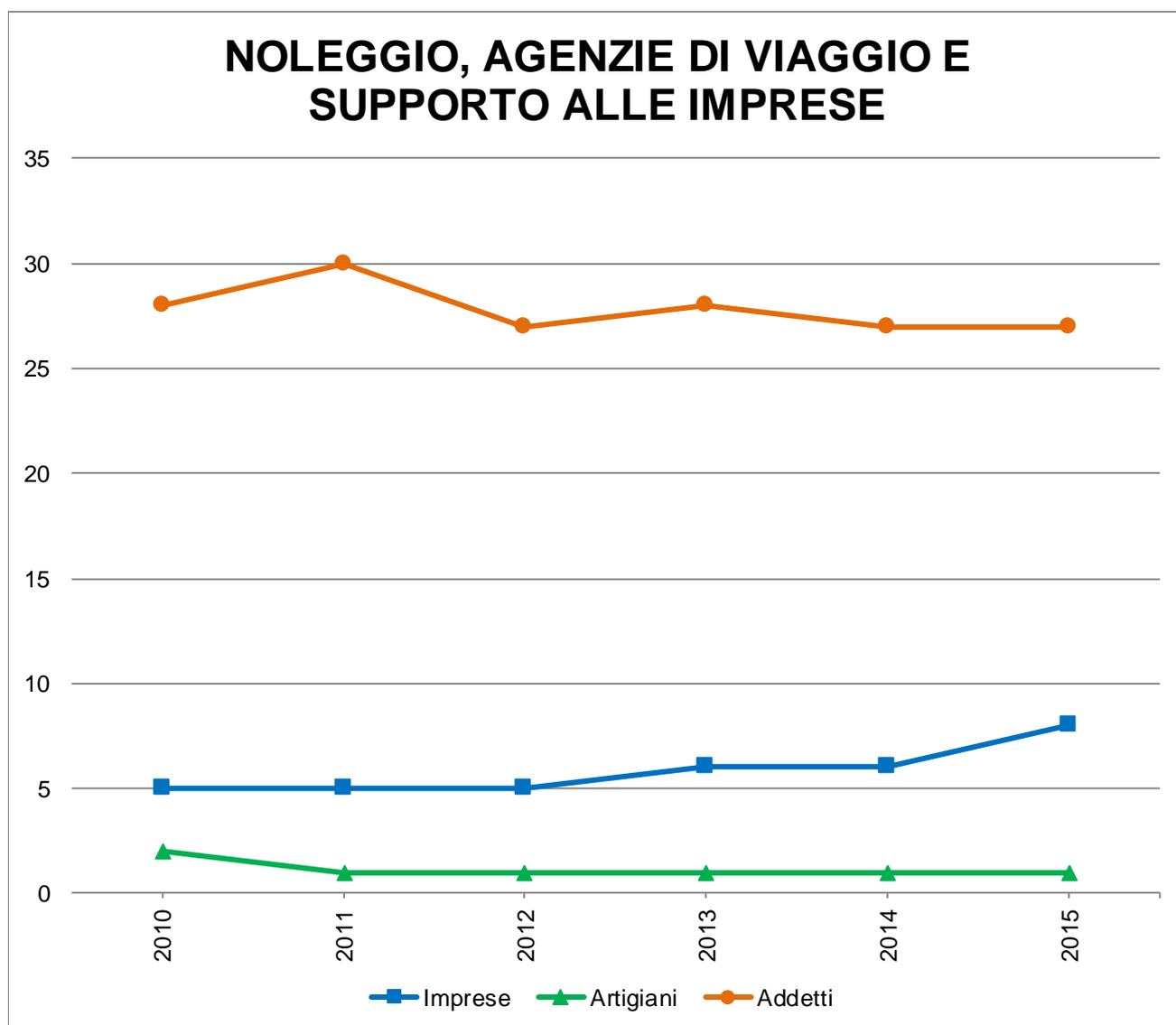
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Noleggjo, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	5	2	28	0,82%
2011	5	1	30	0,82%
2012	5	1	27	0,81%
2013	6	1	28	0,98%
2014	6	1	27	0,98%
2015	8	1	27	1,28%

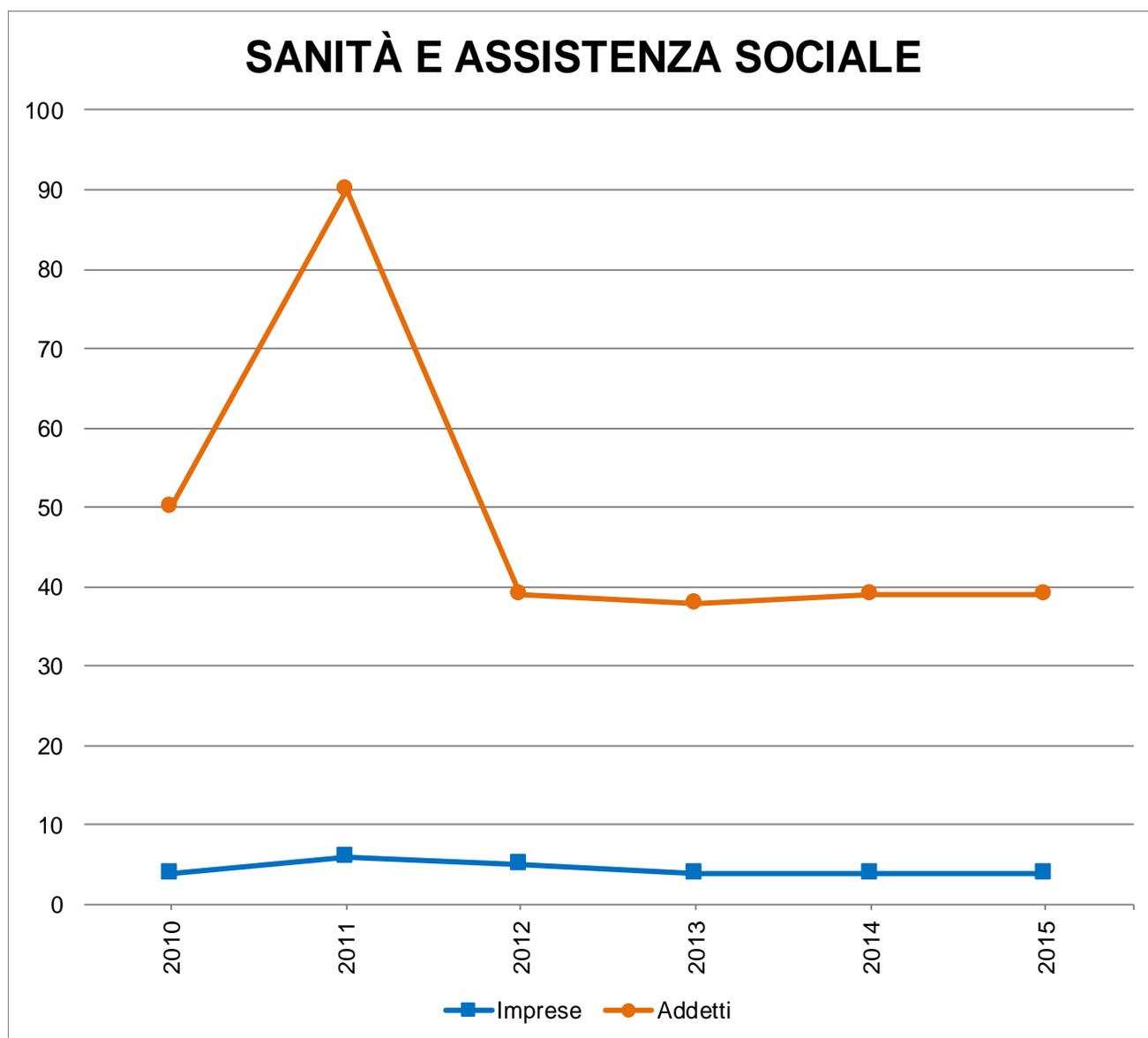
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Sanità e assistenza sociale

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	4	0	50	0,65%
2011	6	0	90	0,99%
2012	5	0	39	0,81%
2013	4	0	38	0,65%
2014	4	0	39	0,65%
2015	4	0	39	0,64%

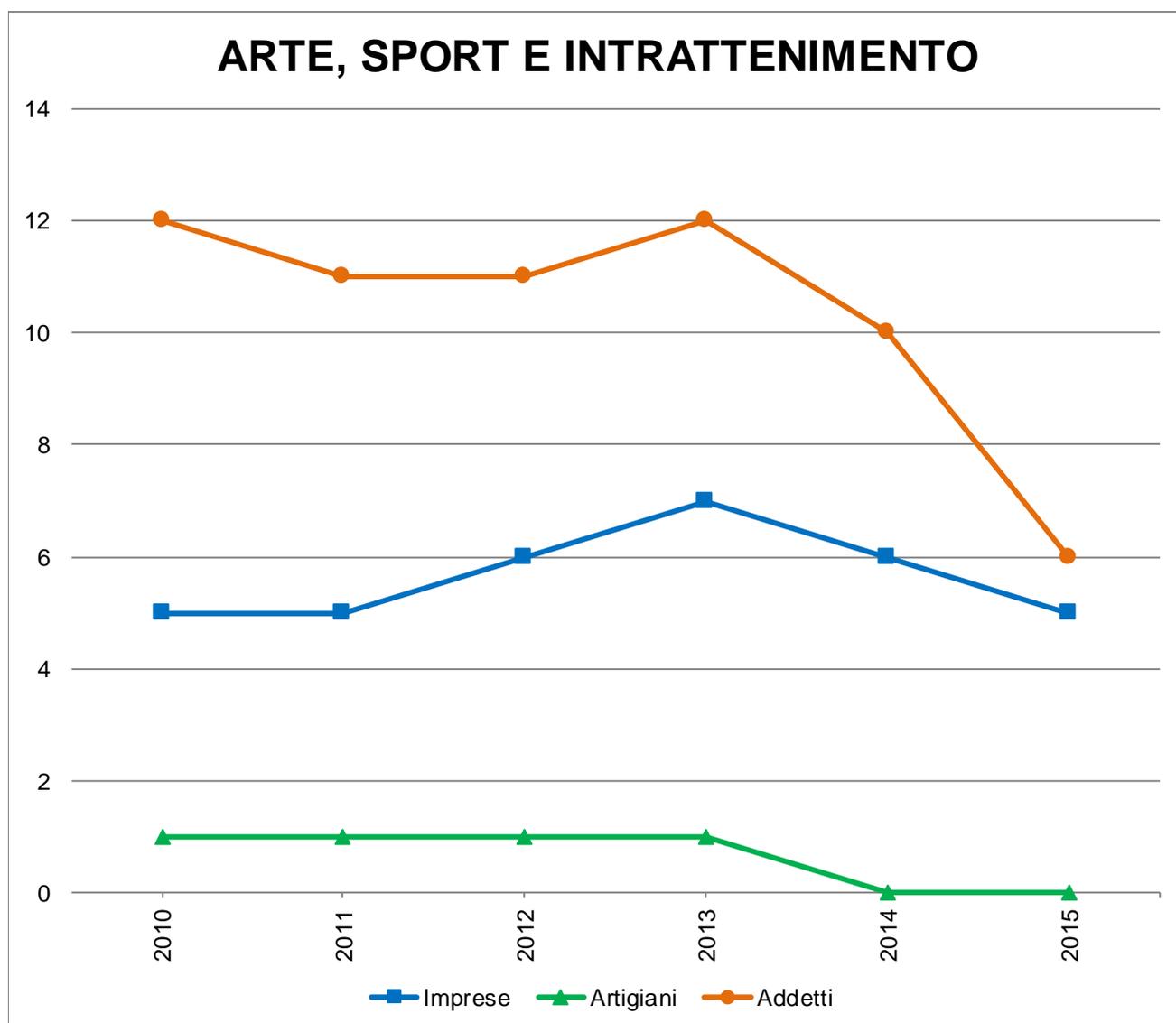
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	5	1	12	0,82%
2011	5	1	11	0,82%
2012	6	1	11	0,98%
2013	7	1	12	1,14%
2014	6	0	10	0,98%
2015	5	0	6	0,80%

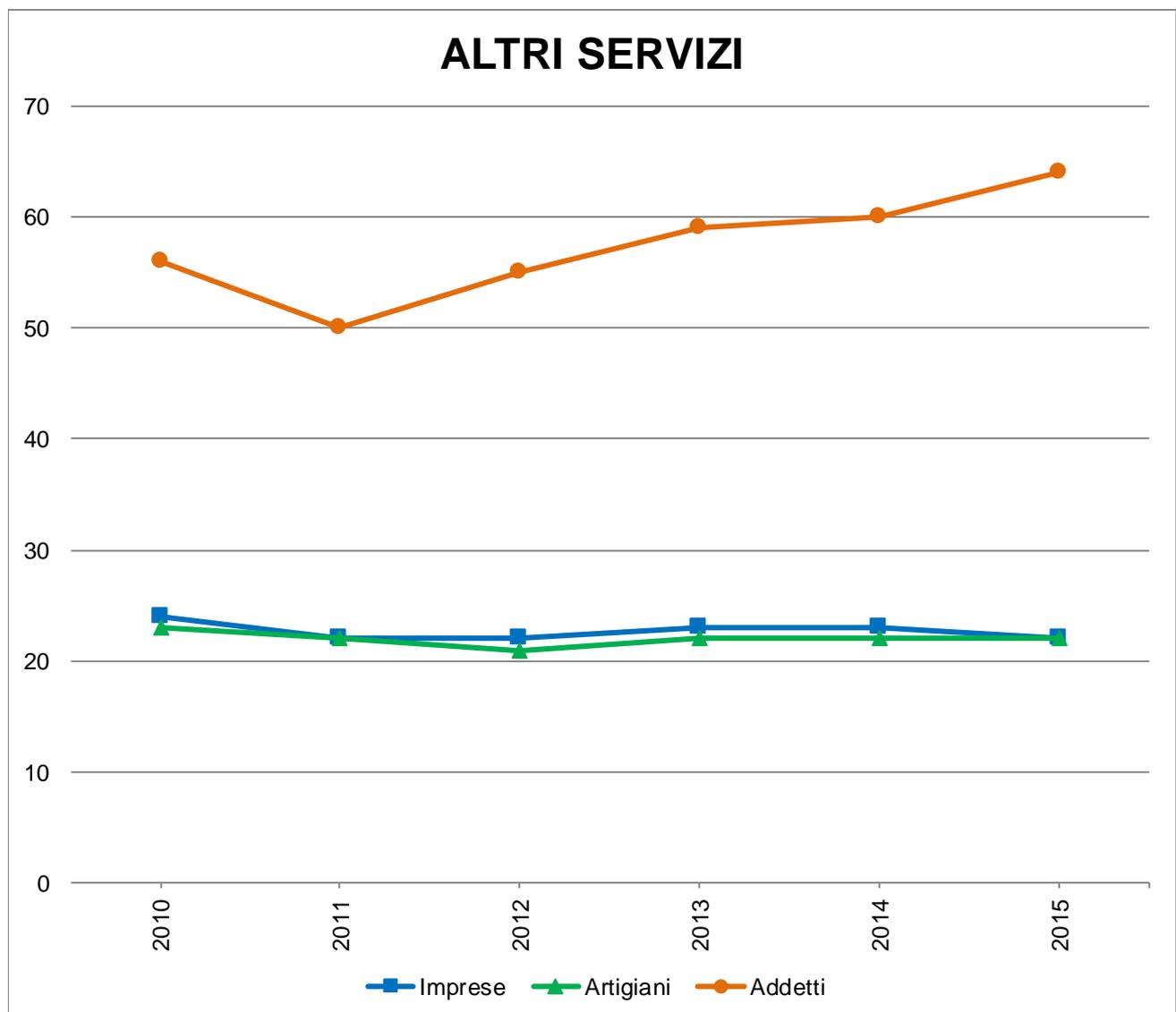
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



Altre attività di servizi

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	24	23	56	3,93%
2011	22	22	50	3,61%
2012	22	21	55	3,58%
2013	23	22	59	3,75%
2014	23	22	60	3,76%
2015	22	22	64	3,53%

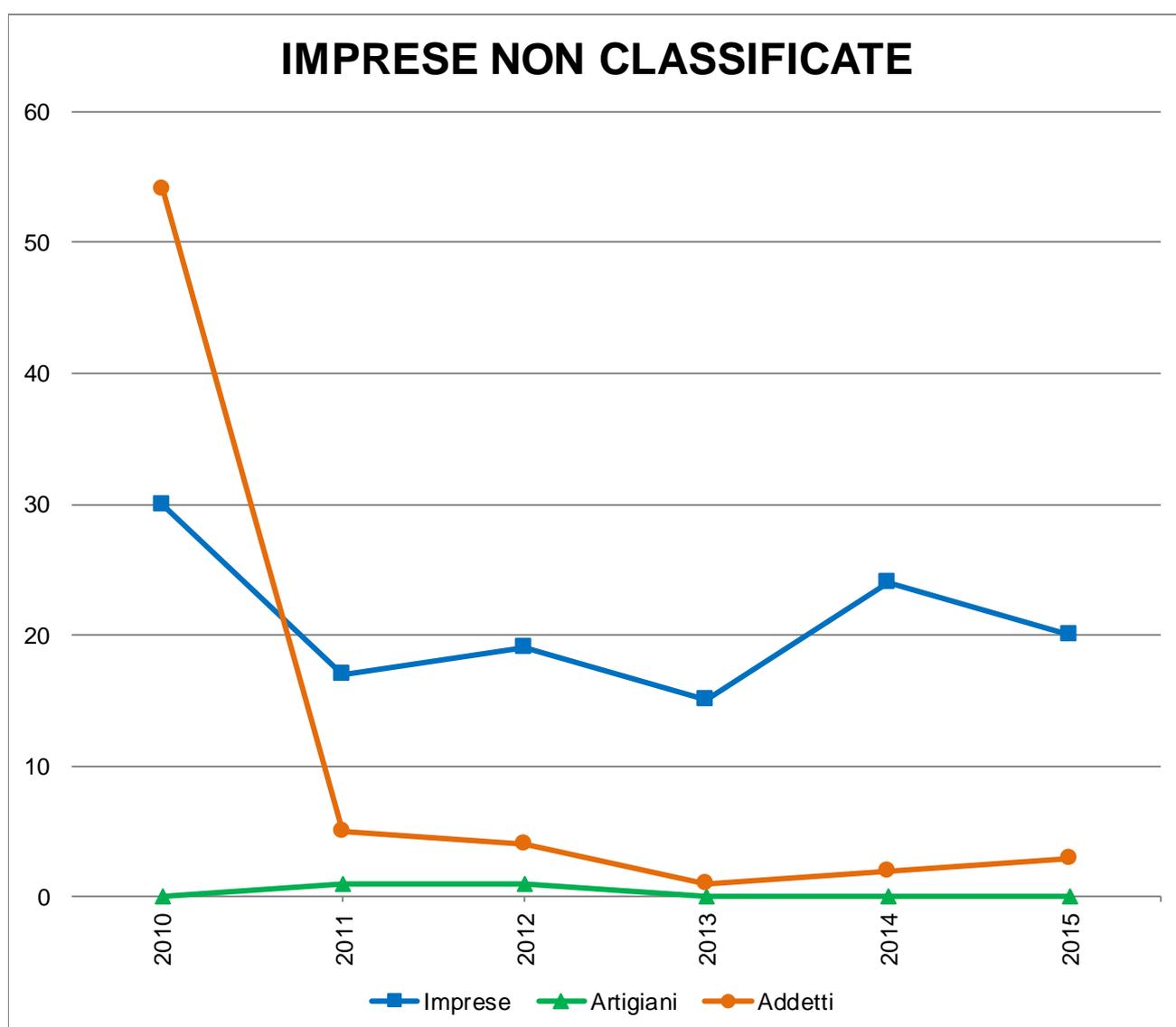
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



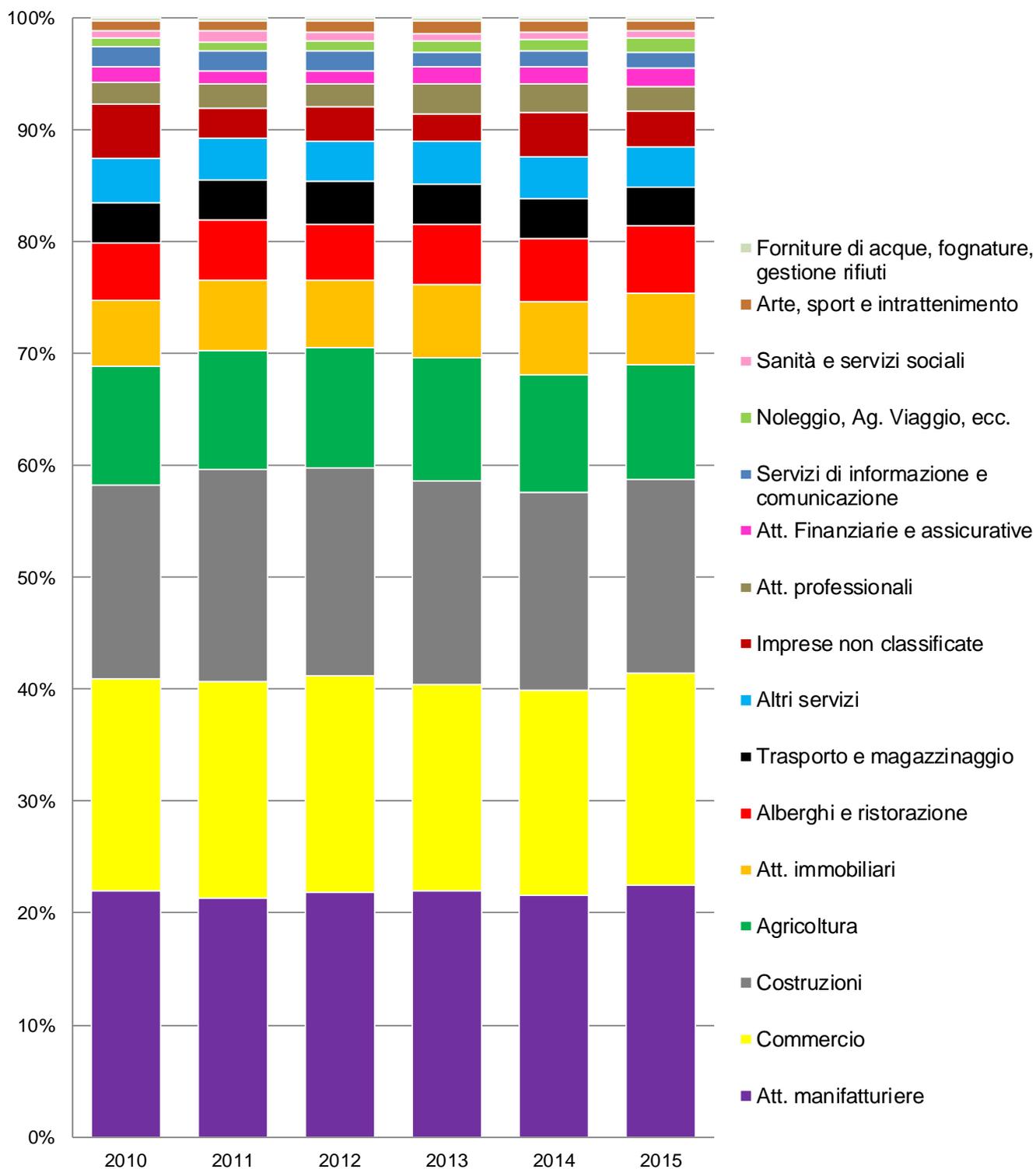
Imprese non classificate

ANNO	IMPRESE	ARTIGIANI	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE IMPRESE
2010	30	0	54	4,91%
2011	17	1	5	2,79%
2012	19	1	4	3,09%
2013	15	0	1	2,45%
2014	24	0	2	3,93%
2015	20	0	3	3,21%

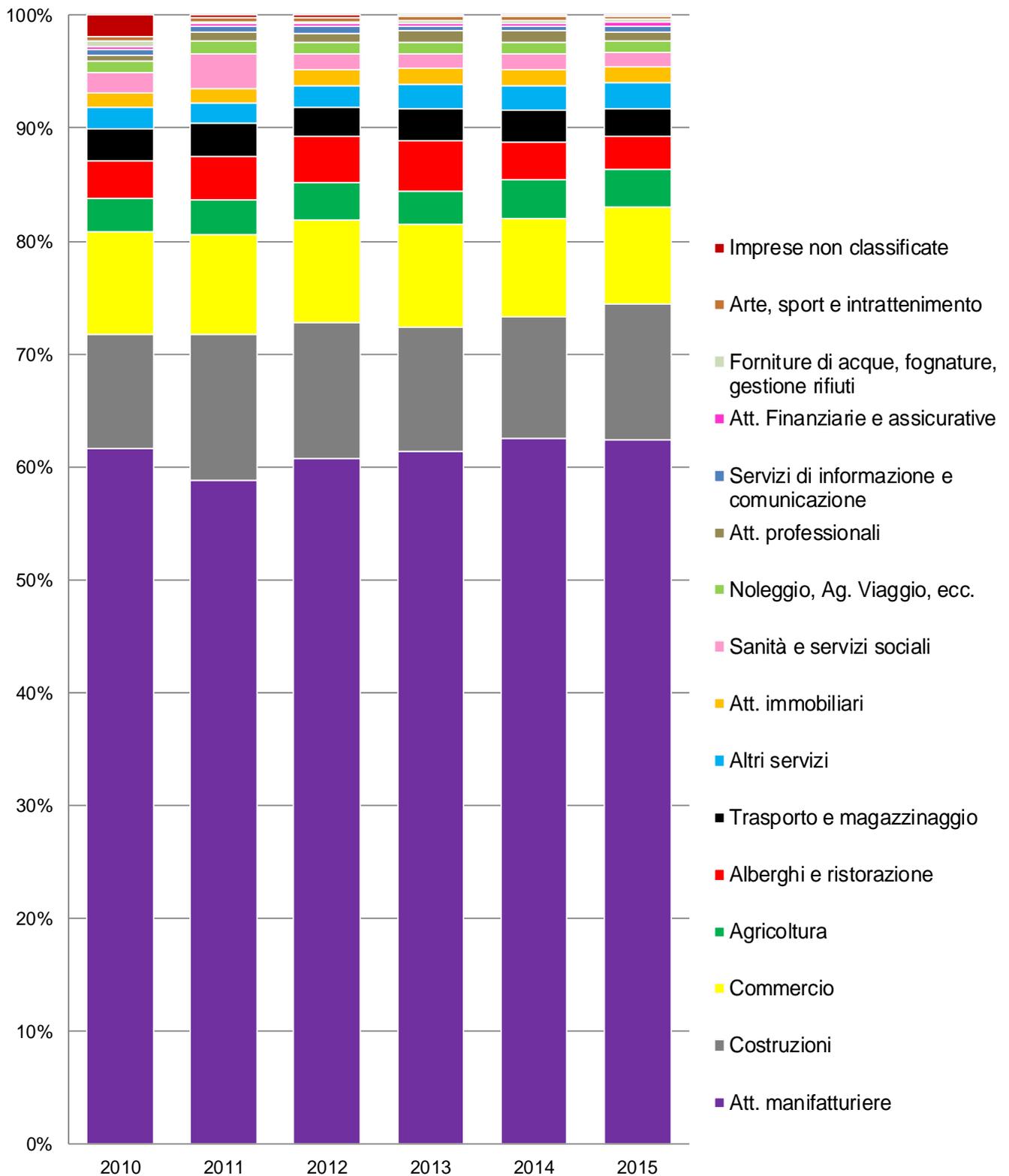
(fonte: Camera di Commercio di Brescia)



QUADRO DI SINTESI (IMPRESE)



QUADRO DI SINTESI (ADDETTI)



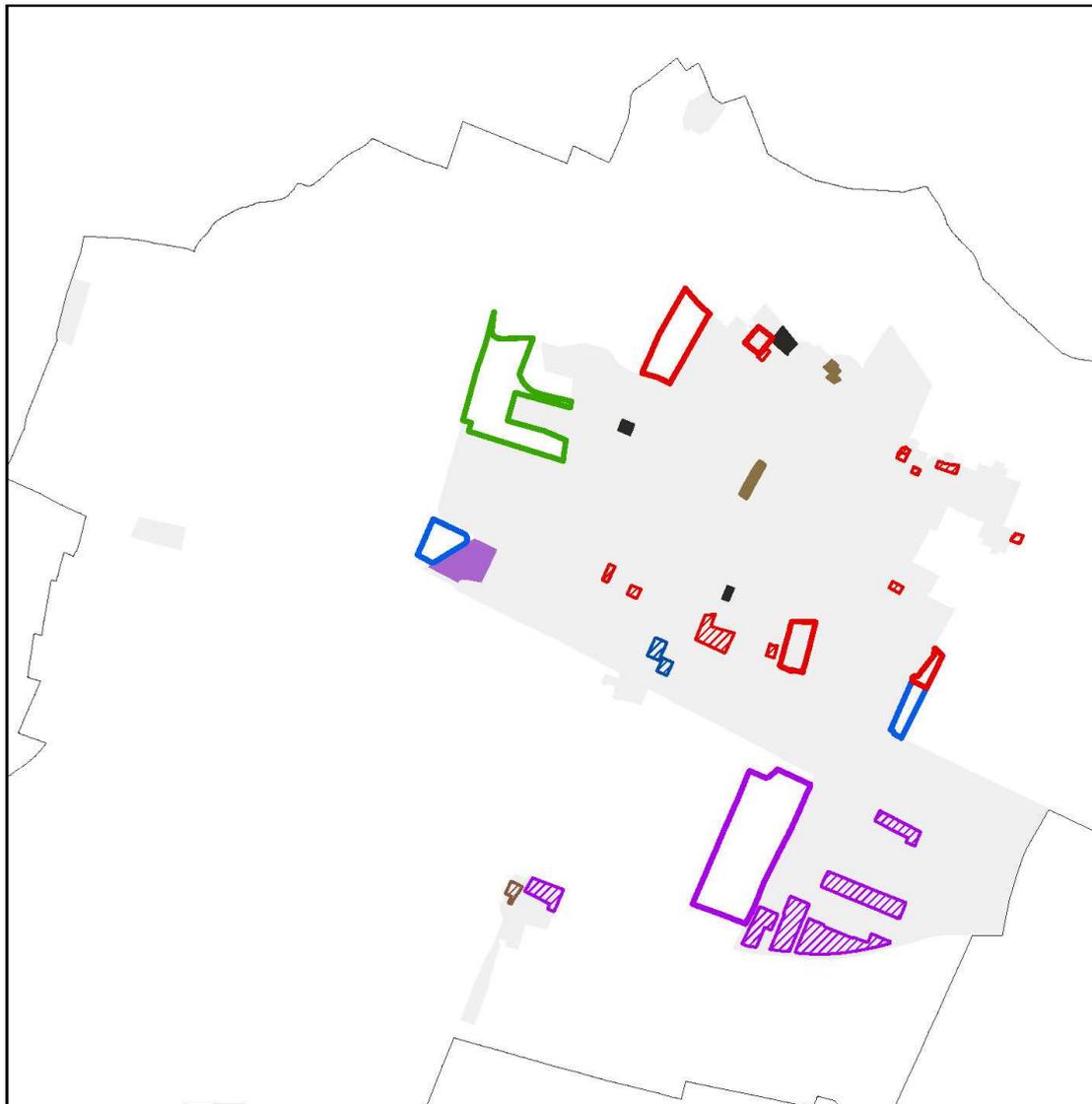
3. STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

Rispetto alle previsioni contenute nel PGT vigente si evidenzia che l'attività edilizia relativa alla trasformazione di suolo non urbanizzato è stata decisamente inferiore.

In particolare dalle tabelle di sintesi allegate si rileva:

- per il settore residenziale le previsioni del Documento di Piano non sono state attuate, mentre gran parte della superficie residenziale interessata da piani di recupero (79%) ha visto realizzare gli interventi previsti; per i lotti non edificati nel piano delle regole la percentuale di attuazione si attesta al 31% che, applicando un indice di utilizzazione fondiaria medio di 0,4 mq/mq, equivale a circa 107 abitanti teorici;
- per il settore produttivo le previsioni non hanno visto attuazione, né del documento di piano né del piano delle regole;
- per il settore commerciale le previsioni del Documento di Piano non sono state attuate così come i lotti non edificati all'interno del tessuto consolidato; è invece stato convenzionato e parzialmente attuato il piano attuativo previsto;
- per il settore alberghiero, ricettivo e sportivo e per quello dei servizi pubblici le previsioni non hanno visto attuazione.

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



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Tessuto urbano consolidato |  | Piani attuativi produttivi e commerciali già convenzionati |
|  | Perimetro degli ambiti di possibile trasformazione residenziali del Documento di Piano non attuati |  | Lotti liberi residenziali del Piano delle Regole attuati |
|  | Ambiti di possibile trasformazione commerciali del Documento di Piano non attuati |  | Lotti liberi residenziali del Piano delle Regole non attuati |
|  | Perimetro degli ambiti di possibile trasformazione alberghieri, ricettivi e sportivi del Documento di Piano non attuati |  | Lotti liberi produttivi del Piano delle Regole non attuati |
|  | Ambito di localizzazione di eventuali insediamenti produttivi a mezzo SUAP non attuato |  | Lotti liberi commerciali del Piano delle Regole non attuati |
| | |  | Piani di recupero attuati |
| | |  | Piani di recupero non attuati |

Stato di attuazione del PGT vigente - destinazione residenziale

Ambiti territoriali		Superficie [mq]:		Attuata [mq]:		Non attuata [mq]:	
		territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa
DdP	Ambito di Possibile Trasformazione A	4.880,00	\	0,00	\	4.880,00	\
	Ambito di Possibile Trasformazione B	4.900,00	\	0,00	\	4.900,00	\
	Ambito di Possibile Trasformazione D	16.650,00	\	0,00	\	16.650,00	\
	Ambito di Possibile Trasformazione I	17.910,00	\	0,00	\	17.910,00	\
PdR	Piani di Recupero	\	11.032,00	\	8.781,00	\	2.251,00
	Lotti liberi	\	28.807,00	\	8.847,00	\	22.211,00
Subtotale		44.340,00	39.839,00	0,0	17.628,00	44.340,00	25.400,00
Totale		84.179,00		17.628,00		69.740,00	

Stato di attuazione del PGT vigente - destinazione produttiva

Ambiti territoriali		Superficie [mq]:		Attuata [mq]:		Non attuata [mq]:	
		territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa
DdP	Ambito di localizzazione di eventuali insediamenti produttivi a mezzo SUAP	113.246,00	\	0,00	\	113.246,00	\
PdR	Lotti liberi	\	76.205,00	0,00	\	\	76.205,00
Subtotale		113.246,00	76.205,00	0,00	0,00	113.246,00	76.205,00
Totale		189.451,00		0,00		189.451,00	

Stato di attuazione del PGT vigente - destinazione commerciale

Ambiti territoriali		Superficie [mq]:		Attuata [mq]:		Non attuata [mq]:	
		territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa
DdP	Ambito di Possibile Trasformazione C	8.865,00	\	0,00	\	8.865,00	\
	Ambito di Possibile Trasformazione L	7.426,00	\	0,00	\	7.426,00	\
PdR	Piani attuativi	21.186,00	\	21.186,00	\	0,00	\
	Lotti liberi	\	5.067,00	0,00	\	\	5.067,00
Subtotale		37.477,00	5.067,00	21.186,00	0,00	16.291,00	5.067,00
Totale		42.544,00		21.186,00		21.358,00	

Stato di attuazione del PGT vigente - destinazione ricettiva, alberghiera e sportiva

Ambiti territoriali		Superficie [mq]:		Attuata [mq]:		Non attuata [mq]:	
		territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa
DdP	Ambito di Possibile Trasformazione H	77.750,00	\	0,00	\	77.750,00	\
Subtotale		77.750,00	0,00	0,00	0,00	77.750,00	0,00
Totale		77.750,00		0,00		77.750,00	

Stato di attuazione del PGT vigente - destinazione servizi pubblici

Ambiti territoriali		Superficie [mq]:		Attuata [mq]:		Non attuata [mq]:	
		territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa	territoriale	fondiarìa
DdP	Ambito di Possibile Trasformazione I	17.910,00	\	0,00	\	17.910,00	\
	Ambito di Possibile Trasformazione L	7.426,00	\	0,00	\	7.426,00	\
Subtotale		25.336,00	0,00	0,00	0,00	25.336,00	0,00
Totale		25.336,00		0,00		25.336,00	

4. 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.
- Integrare il PGT con lo studio sulla Rete Ecologica declinato al livello comunale.
- 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 della variante generale al PGT approvata nel 2012, 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 e produttivi esistenti, assieme alla necessità di promuovere azioni di riconversione, rigenerazione urbana e riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente.
- Rivalutare 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.
- Integrare le disposizioni per la tutela del territorio proprie del PGT con la proposta di istituzione del Parco Locale di Interesse Comunale (PLIS) del Monte Orfano, che sarà oggetto di un procedimento specifico condiviso con i Comuni di Erbusco, Rovato e Coccaglio.

- Ridisegnare il piano sulla base cartografica aggiornata (database topografico) per una più fedele corrispondenza con il territorio.
- Revisionare lo studio di classificazione acustica del territorio comunale, redatto ai sensi della L. 447/1995.

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

4.1 Azioni proposte in variante

Sistema insediativo

- Revisione delle previsioni per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano finalizzata ad allineare i contenuti con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale; le varianti introdotte tendono ad un alleggerimento generale delle previsioni insediative per le destinazioni residenziali, produttive e per le attrezzature di interesse comune.
- Sostanziale riduzione del consumo di suolo e del peso insediativo previsto.
- Verifica della consistenza del tessuto urbano consolidato e ridefinizione della normativa finalizzata ad introdurre concetti di rigenerazione urbana mediante efficientamento energetico del patrimonio edilizio.
- 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 di intervento per i Nuclei di Antica Formazione, anche attraverso l'aggiornamento del rilievo sul territorio per la corretta definizione dei nuclei stessi e del valore storico-architettonico dei fabbricati che li compongono.
- Valorizzazione del patrimonio dei servizi pubblici esistenti attraverso interventi di riqualificazione.

Sistema dei Servizi pubblici

- Stralcio della previsione della nuova scuola primaria nell'ambito di trasformazione "I" e sistemazione della struttura esistente.
- Stralcio della previsione di nuovo centro di culto nell'ambito di trasformazione "L" e redazione del Piano per le attrezzature religiose in conformità alla normativa regionale vigente in materia.
- Stralcio della possibilità di insediare un impianto natatorio pubblico nell'ambito di trasformazione "H".
- Realizzazione di una pista ciclo-pedonale in zona stazione, mediante copertura della seriola Fusia.
- Realizzazione di un percorso ciclabile in Via Piantoni con collegamento con Via chiari e Via Santa Caterina.
- Ampliamento della scuola dell'infanzia.
- Interventi di adeguamento della scuola secondaria di primo grado e contestuale ampliamento degli spazi per la mensa.
- Interventi di ottimizzazione del polo palestra presso la scuola secondaria di primo grado.
- Sistemazione dell'ultimo piano della biblioteca comunale e formazione di nuovo impianto aria condizionata in tutto lo stabile.

- Sistemazione del parco/area feste e formazione nuova area giochi.
- Sistemazione dei parchi comunali con giochi e panchine.
- Realizzazione di un polo associativo nell'area circostante il palazzetto sportivo.
- Conferma degli interventi di estensione della rete di raccolta dei reflui urbani già previsti dal PGT vigente.

Sistema della Mobilità

- Revisione del sistema viabilistico stradale alla luce dell'entrata in esercizio della variante alla SP17 mediante: stralcio del sottopasso previsto per l'attraversamento della ferrovia BS-BG-LC tra Via Ponte Fabbro e Via del Molino; conferma e razionalizzazione della proposta di variante sud alla SP573 Ogliese in collegamento con Coccaglio, sfruttando il sedime esistente di Via Francesca; regolamentazione dell'accesso al limite sud della zona artigianale e industriale posta tra la ferrovia e Via Francesca; previsione di una rotatoria all'intersezione tra Via S. Maria e Via S. Eusebio (SP17) contestuale all'attuazione dell'ambito H; previsione contestualizzata di una rotatoria tra Via Ponte Fabbro e Via Brescia (SP 573); risezionamento di Via Peschiera in collegamento tra la SP573 e la variante alla SP17.
- Rilievo e progetto di estensione 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

- Integrazione del PGT con lo studio per la Rete Ecologica Comunale.
- Integrazione del PGT con la nuova classificazione acustica del territorio Comunale adeguata alle previsioni in variante.
- Revisione della normativa paesistica integrata alle disposizioni urbanistiche, in adeguamento al PTR vigente.
- 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 e terziario attraverso il consolidamento delle previsioni e una maggiore flessibilità insediativa nel rispetto delle criticità ambientali.

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

4.2 Varianti significative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Ogni sintesi è accompagnata a titolo esemplificativo dallo stralcio della tavola delle previsioni vigente affiancata dallo stralcio della tavola delle strategie proposta in variante (T02DP); per la comprensione e contestualizzazione delle previsioni si faccia riferimento al complesso degli elaborati componenti la variante generale.

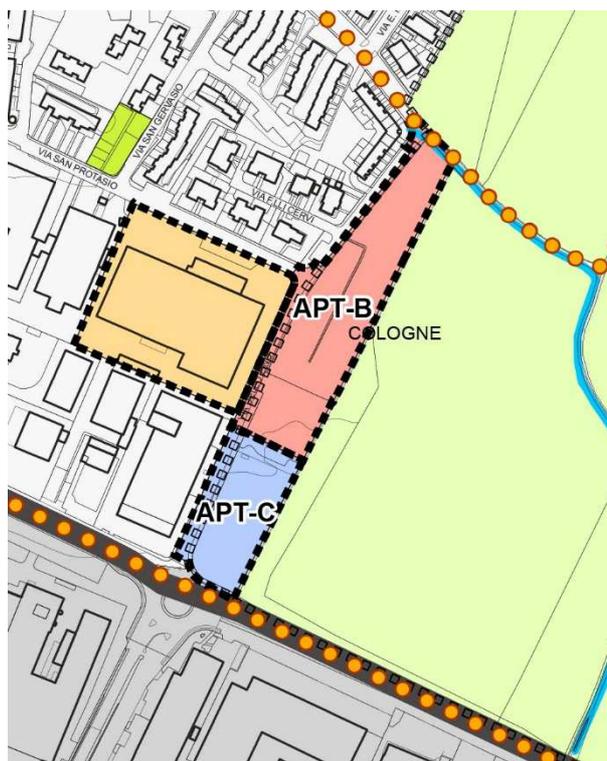
Al termine delle sintesi si prospetta una tabella riassuntiva delle variazioni dei pesi insediativi e del consumo di suolo teorico derivante dalle varianti proposte.

Ambiti di possibile trasformazione B-C

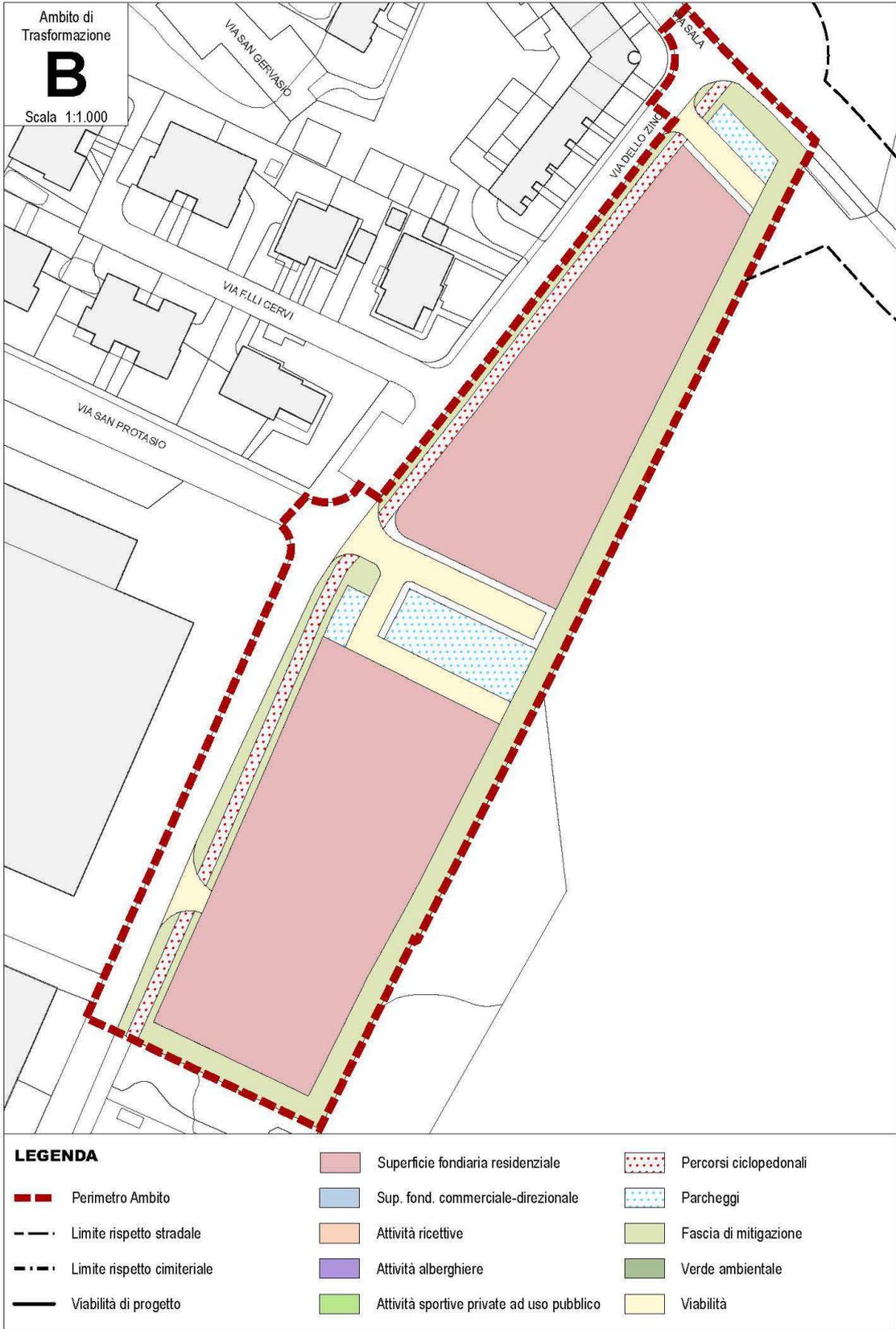
Le modifiche proposte in variante riguardano una ridefinizione del confine dividente i due ambiti a destinazione residenziale (B) e commerciale (C), con l'incremento del primo di 1.965 mq ed equivalente riduzione del secondo. Vengono confermate le indicazioni per il mantenimento del cono ottico da Via San Protasio verso le aree agricole ad est dei comparti. Per l'ambito B è previsto l'inserimento di una fascia di mitigazione con valenza paesistico ecologica lungo i lati nord ed est e di una fascia di mitigazione anche sul lato sud, a separazione dalla zona con destinazione non residenziale. Per l'ambito C è prevista una fascia di mitigazione paesistica nel tratto più settentrionale del fronte est.

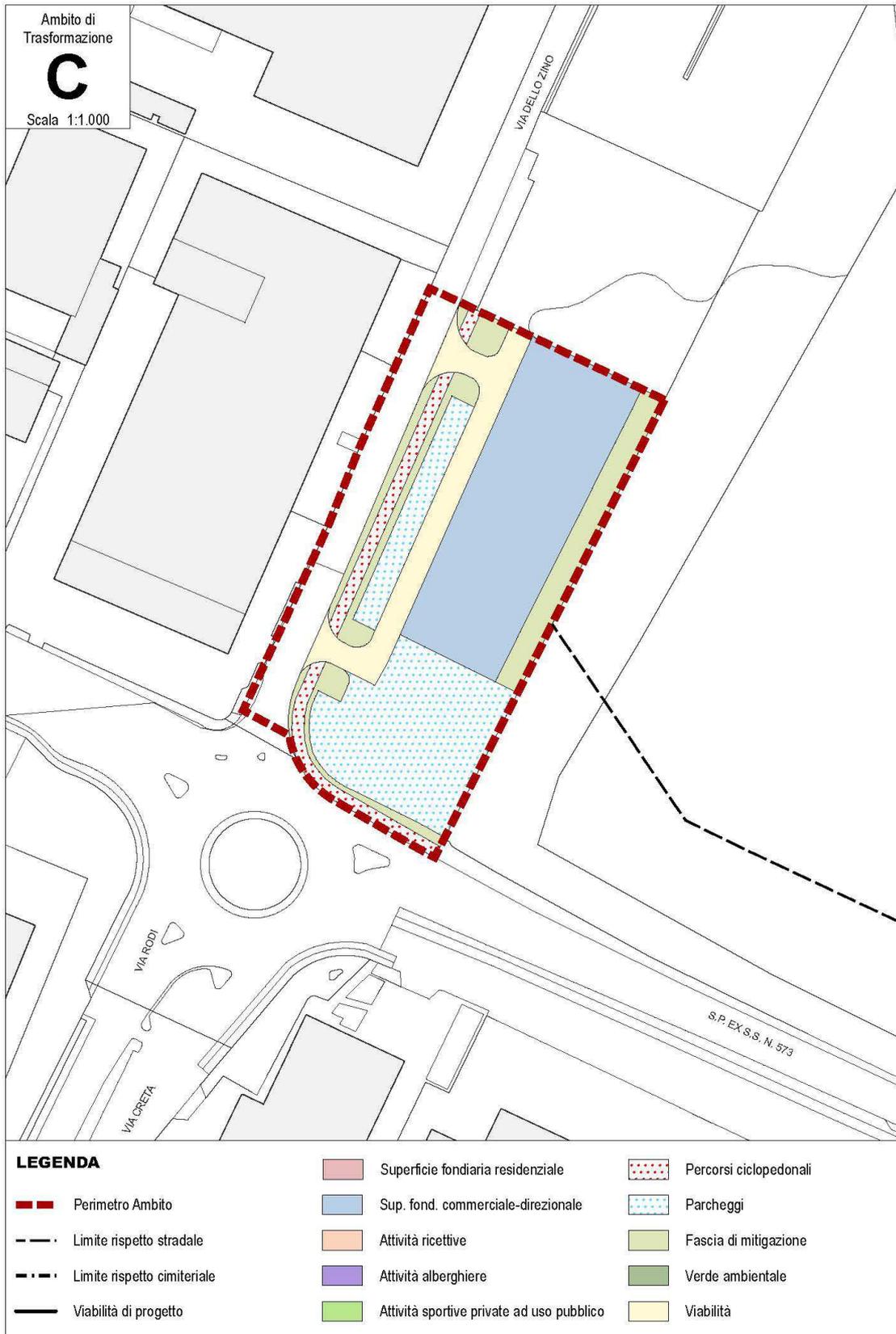


PGT vigente



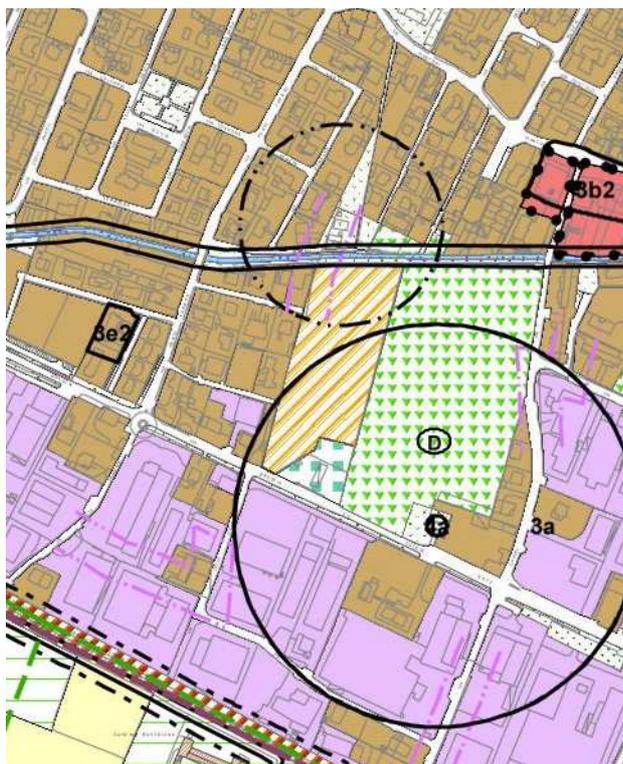
Proposta variante





Ambito di possibile trasformazione D

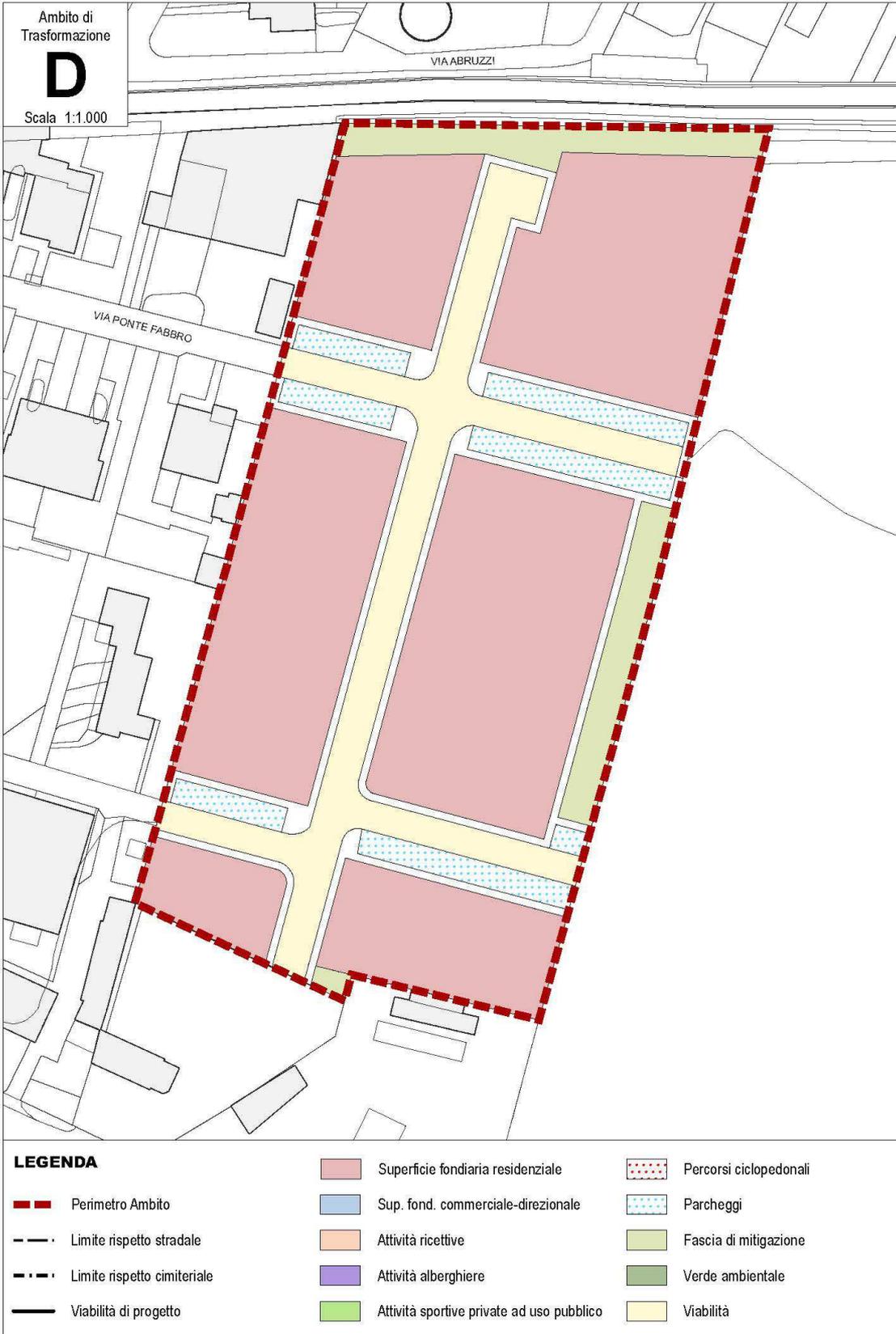
La modifica proposta consiste in una riduzione della superficie interessata al limite sud del comparto, corrispondente ad una parziale riclassificazione nel Piano delle Regole di un'area esterna all'impianto RIR Lunikgas per una superficie pari a 1.140 mq. A differenza del PGT vigente non è previsto il trasferimento del sito produttivo per il quale, peraltro, non viene individuata un'area specifica destinata alla ricollocazione; la possibilità di riconversione ammessa dall'ambito "D" è conseguente alla sola dismissione. Si conferma, come da PGT vigente, l'inserimento di una fascia di mitigazione sul lato nord (in corrispondenza della seriola Fusia) e nel tratto centrale del lato est.



PGT vigente



Proposta variante

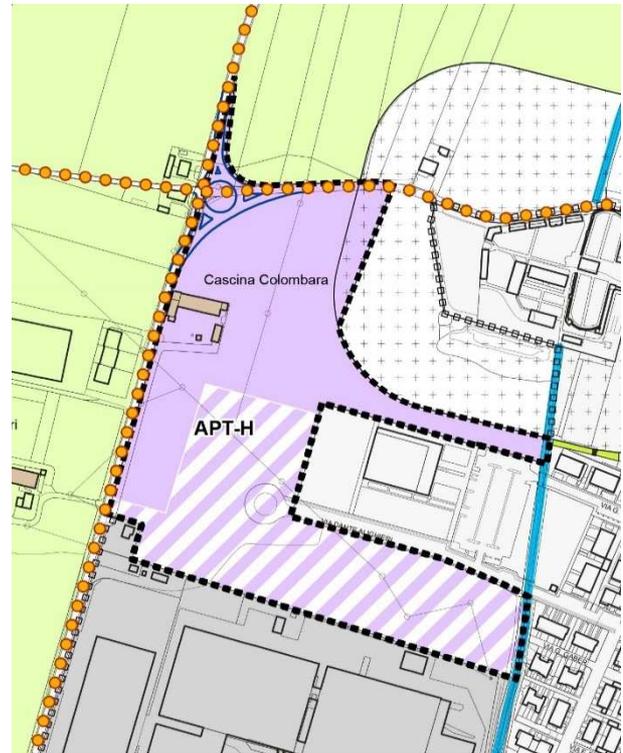


Ambito di possibile trasformazione H

Si confermano le previsioni vigenti ad esclusione della possibilità di insediare un impianto natatorio pubblico, stralciata nella proposta in variante. L'ambito prevede il mantenimento di una superficie di circa 5.000 mq quale verde ambientale a mitigazione e tutela della zona cimiteriale.



PGT vigente



Proposta variante



Ambito di possibile trasformazione I

Sulla base degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale proponente per il sistema scolastico, che prevedono la sistemazione della scuola primaria esistente in luogo della realizzazione di una nuova struttura, la variante propone lo stralcio integrale dell'ambito di trasformazione. L'ambito vigente è infatti direttamente connesso alla cessione all'A.C. del 50% della superficie territoriale per la localizzazione della nuova scuola primaria; pertanto, venendo meno l'interesse pubblico all'acquisizione dell'area che ne ha motivato l'inserimento e considerato che sussistono sul territorio comunale altre possibilità per realizzare nuova edilizia residenziale, si propone lo stralcio totale dell'edificabilità.



PGT vigente



Proposta variante

Ambito di possibile trasformazione L

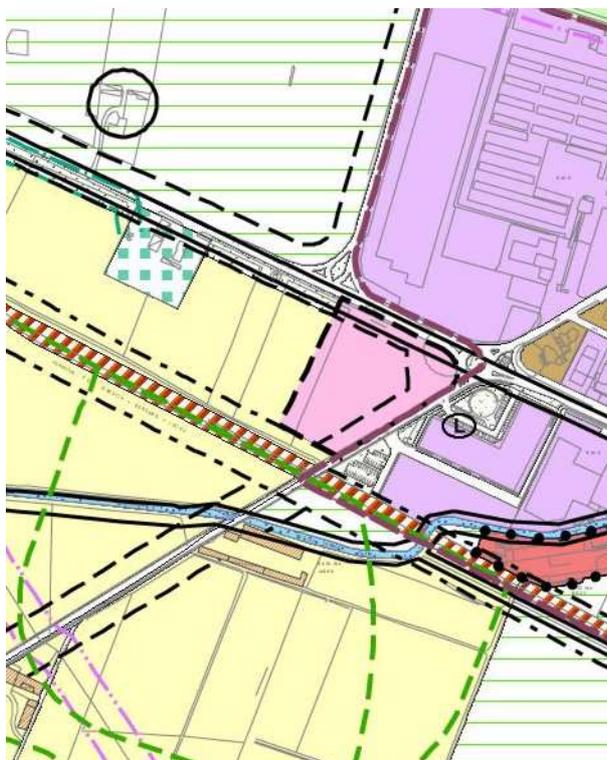
A seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 3 febbraio 2015, n. 2 *Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) - Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi* la previsione di nuove aree destinate al culto è subordinata alla redazione del "Piano per le attrezzature religiose", strumento urbanistico deputato all'individuazione sia dei luoghi e dei soggetti idonei all'esercizio del culto.

In assenza di tale piano la previsione di attrezzatura religiosa vigente nell'ambito L non può trovare conferma, rendendo necessario lo stralcio in favore di una proposta di totale riclassificazione a destinazione commerciale e terziaria.

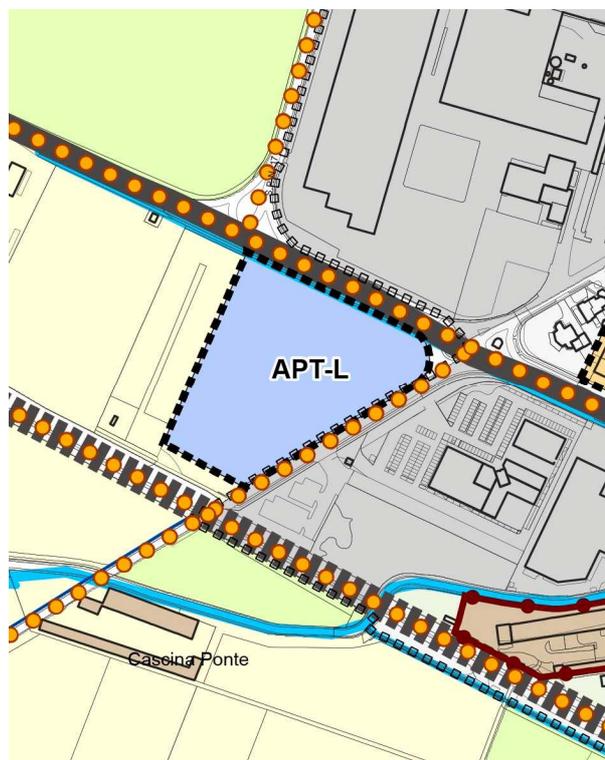
La potenzialità edificatoria assegnata alla destinazione di culto viene riproposta, ridotta del 50%, per la destinazione commerciale; la slp insediabile passa quindi dai 6.783,40 mq vigenti (4.555,60 culto + 2.227,80 commerciale) ai 4.555,60 mq solo commerciali in variante, con una riduzione complessiva pari al 30%.

Si conferma la previsione di una fascia di mitigazione vegetazionale lungo il perimetro sud-ovest a confine con l'area agricola.

È introdotto l'obbligo di predisporre, in sede di pianificazione attuativa, uno studio del traffico indotto, al fine di valutare l'adeguatezza della viabilità.



PGT vigente



Proposta variante



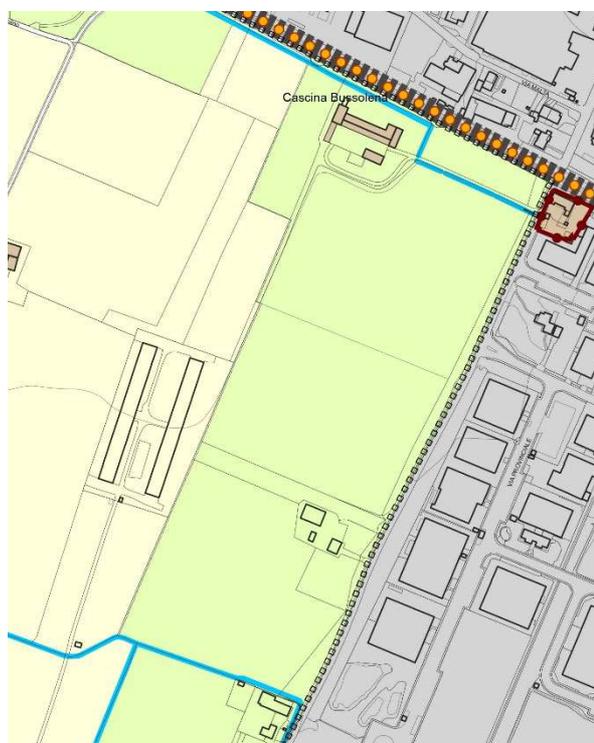
Ambito di localizzazione di eventuali insediamenti produttivi

L'art. 17 delle NTA del Documento di Piano vigente recita: *Il P. G. T. non prevede nuove aree di espansione industriale/artigianale, ma individua, un ambito per eventuali future localizzazioni di attività produttive, a ovest del comparto produttivo esistente e in attuazione, posto a sud della ferrovia Brescia-Bergamo-Lecco, da attuare mediante l'attivazione di procedure di sportello unico, sulla base di significativi programmi di sviluppo di attività già esistenti sul territorio comunale e/o di insediamento di nuove imprese ad elevato contenuto tecnologico e occupazionale, che dovranno comunque rientrare in specifici parametri preliminarmente stabiliti dall'Amministrazione Comunale, in un'ottica di sviluppo sostenibile.*

L'ambito ha un'estensione potenzialmente urbanizzabile di circa 110.000 mq; la variante ne propone lo stralcio integrale in accordo con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo teorico.



PGT vigente



Proposta variante

Prospetto riassuntivo delle varianti sugli ambiti di trasformazione

ambito di possibile trasformazione	st (mq)	destinazione	it mq/mq (slp)	slp residenziale insediabile (mq)	abitanti insediabili (mq/50)	slp non residenziale insediabile (mq)	consumo di suolo potenziale (mq)
VIG A	4.880,00	residenziale	0,33	1.610,40	32,21	0,00	4.880,00
VIG B	4.900,00	residenziale	0,265	1.298,50	25,97	0,00	4.900,00
VIG C	8.865,00	commerciale, direzionale	0,30	0,00	0,00	2.659,50	8.865,00
VIG D	16.650,00	residenziale, commerciale		4.680,00	93,60	1.000,00	0,00
VIG H	77.750,00	ricettivo, sportivo privato		0,00	0,00	6.400,00	77.750,00
I.1	17.910,00	servizi pubblici (EEP, strutture scolastiche)		0,00	0,00	0,00	17.910,00
VIG I.2	17.910,00	residenziale	0,265	4.746,15	94,92	0,00	17.910,00
L.1	7.426,00	servizi pubblici (edifici per il culto)	0,60	0,00	0,00	4.455,60	7.426,00
VIG L.2	7.426,00	commerciale, direzionale	0,30	0,00	0,00	2.227,80	7.426,00
VIG eventuali insediamenti produttivi	110.000,00	produttiva	0,00	0,00	0,00	0,00	110.000,00
VIG TOTALE	273.717,00			12.335,05	246,70	16.742,90	257.067,00

ambito di possibile trasformazione	st (mq)	destinazione	it mq/mq (slp)	slp residenziale insediabile (mq)	abitanti insediabili (mq/50)	slp non residenziale insediabile (mq)	consumo di suolo potenziale (mq)
VAR A	4.880,00	residenziale	0,33	1.610,40	32,21	0,00	4.880,00
VAR B	9.635,00	residenziale	0,265	2.553,28	51,07	0,00	9.635,00
VAR C	4.305,00	commerciale, direzionale	0,30	0,00	0,00	1.291,50	4.305,00
VAR D	14.910,00	residenziale, commerciale		4.680,00	93,60	1.000,00	0,00
VAR H	77.750,00	ricettivo, sportivo privato		0,00	0,00	6.400,00	77.750,00
VAR I	0,00	residenziale, servizi pubblici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR L	14.850,00	commerciale, direzionale	0,30	0,00	0,00	4.455,00	14.850,00
VAR eventuali insediamenti produttivi	0,00	produttiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAR TOTALE	126.330,00			8.843,68	176,88	13.146,50	111.420,00
SALDO VARIANTE-VIGENTE	-147.387,00			-3.491,37	-69,82	-3.596,40	-145.647,00

4.3 Varianti significative al Piano dei Servizi

Le varianti principali consistono nei temi già declinati ai paragrafi precedenti, così sintetizzati:

- stralcio delle attrezzature collettive contestuale alle varianti per gli ambiti di trasformazione;
- modifica di alcuni elementi di progetto del sistema viabilistico e revisione della rete dei percorsi ciclopedonali;
- interventi puntuali sui servizi pubblici di livello comunale in accordo con gli obiettivi dell'A.C.;
- introduzione del piano delle attrezzature religiose.

Piano delle attrezzature religiose

La L.R. n. 2 del 3.02.2015, successivamente rettificata dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 63/2016, ha modificato la L.R. n. 12/2005 introducendo una nuova regolamentazione delle attrezzature religiose e subordinandone la disciplina e la gestione ad un nuovo strumento: il Piano delle attrezzature religiose.

La predisposizione di questo Piano è il requisito obbligatorio per l'installazione di nuove attrezzature religiose sul territorio comunale.

Il piano analizza la dotazione di attrezzature religiose esistenti e individua quelle di progetto: la nuova cappella votiva già autorizzata che sorgerà in fondo a Via A. De Gasperi; l'ambito di possibile insediamento di una ulteriore nuova attrezzatura religiosa indentificato genericamente come il territorio comunale posto a sud della ferrovia Milano-Venezia.

Per l'insediamento della nuova attrezzatura dovranno essere verificate in fase attuativa le seguenti disposizioni di legge:

- a) la presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate o, se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
- b) la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
- c) distanze adeguate tra le aree e gli edifici da destinare alle diverse confessioni religiose. Le distanze minime sono definite con deliberazione della Giunta regionale;
- d) uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200 per cento della superficie lorda di pavimento dell'edificio da destinare a luogo di culto. Il piano dei servizi può prevedere in aggiunta un minimo di posteggi determinati su coefficienti di superficie convenzionali;
- f) la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di disabili;
- g) la congruità architettonica e dimensionale degli edifici di culto previsti con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuate nel PTR.

4.4 Varianti significative al Piano delle Regole

Relativamente al Piano delle Regole la variante generale tende ad una semplificazione dello strumento, attraverso alcune azioni di portata generale coniugate con alcune specificazioni puntuali per i singoli ambiti del tessuto urbano consolidato, per le aree agricole e per le aree di valore paesaggistico ed ecologico.

Tra le tematiche generali, che peraltro valgono allo stesso modo per il Documento di Piano e per il Piano dei Servizi si propongono in linea di massima le seguenti variazioni:

- adeguamento generale alla normativa statale e regionale sopravvenuta dall'entrata in vigore del PGT;
- diversa articolazione delle definizioni per le destinazioni urbanistiche ammesse o non ammesse negli ambiti del territorio comunale;

- modifiche puntuali alle definizioni di indici e parametri di riferimento per l'edificazione (superficie coperta, superficie lorda di pavimento, altezza massima degli edifici, verde profondo, distacco dagli edifici; norme di efficienza energetica);
- modifica di modalità e soglie minime di attuazione delle previsioni insediative attraverso piano attuativo o permesso di costruire convenzionato;
- introduzione di norme di carattere ambientale, specifiche per alcune tematiche puntuali, per il corretto inserimento ambientale delle previsioni pianificatorie;
- sintesi dell'azonamento del territorio per semplificare la lettura del piano senza snaturare l'esigenza di trattare in modo differente la struttura urbana ed extraurbana;
- aggiornamento dell'individuazione cartografica dei Nuclei di Antica Formazione, con l'introduzione del nucleo di Sala, e della classificazione del grado di rilevanza storica dei fabbricati sulla base dello stato di fatto appositamente rilevato sul territorio;
- modifiche puntuali alle classificazioni urbanistiche all'interno o a margine del tessuto urbano consolidato, sulla scorta di proposte dei soggetti privati o portatori d'interessi diffusi; le modifiche riguardano il cambio di destinazione di alcune aree, il riconoscimento di alcune necessità di riconversione di insediamenti produttivi dismessi, le previsioni di completamento dell'edificabilità in alcuni lotti consolidati.

Per una maggiore comprensione dei contenuti, si ritiene opportuno approfondire con maggior dettaglio le seguenti varianti puntuali.

1. Assegnazione della destinazione produttiva (Ambito P1 – Produttivo di completamento) ad una superficie di circa 2.050 mq attualmente individuata come "Zona agricola produttiva", in località Macina. L'area si presenta già urbanizzata ed utilizzata come lotto a servizio dell'attività produttiva adiacente. 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. Inoltre, ai fini della tutela degli ambiti residenziali adiacenti, gli interventi ammessi sono subordinati ad adeguate verifiche di impatto acustico.

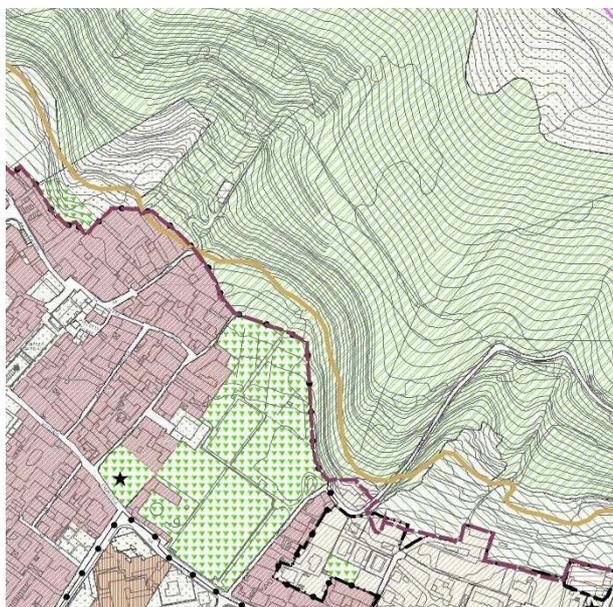


PGT vigente

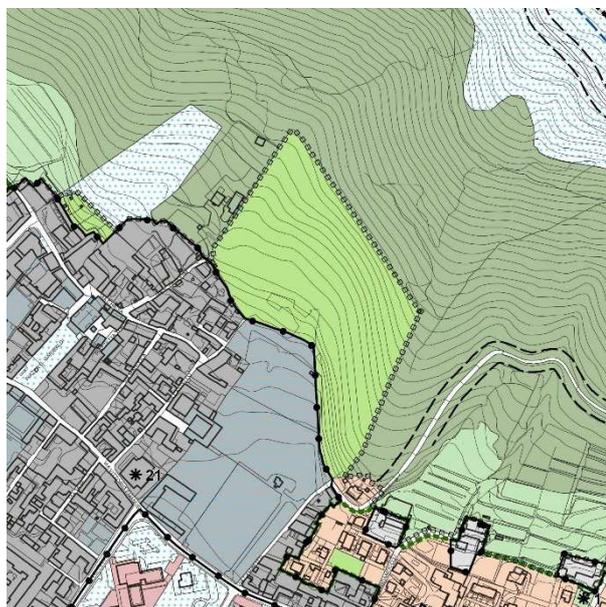


Proposta variante

2. Variante che mira all'adeguamento al reale stato di fatto dei luoghi attraverso il riconoscimento dell'intera superficie del Parco Gnecci delimitata dallo storico muro di recinzione che risale le pendici del Monte Orfano. L'area si estende su circa 45.000 mq ed è inserita all'interno del tessuto consolidato. La classificazione quale "Ambito VP – Verde privato" ripristina l'estensione originaria e il carattere urbano del parco senza concedere possibilità edificatorie che ne possano alterare le caratteristiche.



PGT vigente



Proposta variante

Altre proposte di variante puntuale della normativa per i singoli ambiti possono essere sintetizzate come di seguito:

- per il tessuto storico una diversa articolazione delle modalità di intervento, effettuata sulla base del rilievo aggiornato, che consenta di coniugare la necessità di mantenere i caratteri identificativi dei nuclei originari con la possibilità di recuperare gli edifici all'uso quotidiano per la ricostruzione del tessuto sociale e funzionale attualmente a rischio di degrado;
- introduzione di un diverso modello strutturale della norma organizzato in forma modulare con il quale è possibile una lettura semplificata delle disposizioni (destinazioni ammesse/non ammesse, modalità d'intervento, servizi pubblici da reperire e relative monetizzazioni, eventuali opere compensative, indici e parametri di base, disposizioni particolari) nonché una maggiore possibilità di tarare le previsioni urbanistiche rispetto alle destinazioni ammesse e a casi particolari che richiedono una normativa specifica;
- per le zone residenziali la revisione della classificazione per ambiti in corrispondenza con lo stato del tessuto urbano consolidato;
- per le zone prevalentemente produttive la reintroduzione della possibilità di insediare attività commerciali;
- per le zone agricole e di valore paesaggistico ed ambientale la possibilità di gestire con maggiore flessibilità l'attività agricola e la reale valutazione delle possibilità di recuperare il patrimonio edilizio dismesso dall'attività agricola;
- norme specifiche derivanti dall'accoglimento delle istanze dei soggetti privati o portatori d'interessi diffusi.

4.5 Adeguamento alla legislazione regionale ed agli strumenti di pianificazione sovraordinata

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 T09DP *Individuazione delle aree agricole nello stato di fatto* alla scala 1:5000, 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 riquilibrare 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 1:5000, nella quale sono individuate le proposte di modifica in riduzione ai sensi dell'art. 76 comma 1 lettera b) della Normativa del PTCP.

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.

5. CONSUMO DI SUOLO - CONFORMITA' 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)	2004
fine periodo temporale di riferimento (31/12/anno)	2014
durata periodo temporale di riferimento (anni)	10
suolo urbanizzato al 2014 (mq)	2.507.431

popolazione residente al 2004 (ab)	7.033	saldo naturale	anno	nati	morti
popolazione residente al 2014 (ab)	7.653		2005	72	45
famiglie residenti al 2004 (n)	2.667	2006	90	45	
famiglie residenti al 2014 (n)	2.994	2007	111	67	
		2008	98	66	
		2009	103	52	
		2010	91	66	
		2011	95	54	
		2012	82	64	
		2013	88	55	
		2014	89	69	
		totale	919	583	

famiglie endogene	=	(pop 2004 + saldo naturale) / (pop 2014 / fam 2014)
	=	7.033 + 336 / 7.653 / 2.994 = 2.883

crescita endogena 2004-2014 (n. famiglie)	=	fam end - fam 2004
	=	2.883 - 2.667 = 216

crescita esogena 2004-2014 (n. famiglie)	=	fam 2014 - fam end
	=	2.994 - 2.883 = 111

tasso decennale di crescita endogena (%)	=	crescita end / fam 2004
	=	216 / 2.667 = 8,1

domanda endogena decennale (n. famiglie)	=	fam 2014 * tasso periodo =
	=	2.994 * 8,1 = 242

tasso decennale di crescita esogena (%)	=	crescita eso / fam 2004
	=	111 / 2.667 = 4,2

domanda esogena decennale (n. famiglie)	=	fam 2014 * tasso periodo =
	=	2.994 * 4,2 = 125

domanda endogena 2015-2024 (n. famiglie)	242
domanda esogena 2015-2024 (n. famiglie)	125
TOTALE DOMANDA DECENNALE	367

domanda endogena 2015-2019 (n. famiglie)	121
domanda esogena 2015-2019 (n. famiglie)	62
TOTALE DOMANDA QUINQUENNALE	183

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)	2004
fine periodo temporale di riferimento (31/12/anno)	2014
durata periodo temporale di riferimento (anni)	10
suolo urbanizzato al 2014 (mq)	2.507.431

famiglie residenti al 2004 (n)	2.667	crescita endogena 2004-2014 (n. famiglie)	216
famiglie residenti al 2014 (n)	2.994	crescita esogena 2004-2014 (n. famiglie)	111

tasso decennale di crescita endogena (%)	=	crescita end	/	fam 2004	=	
	=	216	/	2.667	=	8,1

crescita endogena (n. famiglie)	=	fam 2014	*	tasso periodo	=	
	=	2.994	*	8,1	=	242
totale crescita endogena (n. famiglie)					=	242
crescita endogena minima garantita (n. famiglie)					=	25

tasso decennale di crescita esogena (%)	=	crescita eso	/	fam 2004	=	
	=	111	/	2.667	=	4,2

crescita esogena (n. famiglie)	=	fam 2014	*	tasso periodo	=	
	=	2.994	*	4,2	=	125
totale crescita esogena (n. famiglie)					=	125
crescita esogena minima garantita (n. famiglie)					=	50

quota media suolo urbanizzato per famiglia (mq)	=	urb 2014	/	fam 2014	=	
	=	2.507.431	/	2.994	=	837

quote di riduzione (mq)	=	837	*	-5%	=	-42
5% per tutti i comuni	=	837	*	0%	=	0
SU/ST = 18%	=	837	*	0%	=	0
SU/SAC = 26%	=	837	*	-5%	=	-42
SU/Ab = 328	=	837	*	-5%	=	-42
FS/SA = 75%	=	837	*	-5%	=	-42
SSL/SA = 55%	=	837	*	-5%	=	-42
totale delle riduzioni	=				=	-167

quota media ridotta suolo urbanizzato per famiglia (mq)	=	quota media	-	riduzioni	=	
	=	837	-	167	=	670

fabbisogno endogeno di consumo di suolo decennale (mq)	=	urb medio fam	*	crescita (fam)	=	
	=	670	*	242	=	162.461

fabbisogno esogeno di consumo di suolo decennale (mq)	=	urb medio fam	*	crescita (fam)	=	
	=	670	*	125	=	83.487

quota endogena di consumo di suolo 2015-2024 (mq)	162.461
quota esogena di consumo di suolo 2015-2024 (mq)	83.487
TOTALE QUOTA DECENNALE	245.948

quota endogena di consumo di suolo 2015-2019 (mq)	81.231
quota esogena di consumo di suolo 2015-2019 (mq)	41.744
TOTALE QUOTA QUINQUENNALE	122.974

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: 208.093 mq;
- previsioni della Variante al PGT: 2.051 mq;
- previsioni totali: 210.144,00 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 recente entrata in vigore della 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: 145.420,00 mq
- suolo urbanizzabile di nuova previsione in variante: 2.051 mq;
- saldo suolo urbanizzabile in variante: - 143.369 mq.

6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO IN VARIANTE

Di seguito si allegano le tabelle riepilogative del dimensionamento insediativo del PGT in variante. I dati relativi agli ambiti residenziali R1 ed R2 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			
P _{RR}	Abitanti rilevati al 31 dicembre 2015		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7.667,00	
	Ambiti residenziali consolidati	Ambito R1 - Residenziale di completamento intensivo – lotti liberi	✓	9.598,00	✓	0,50	✓	4.799,00	✓	4.799,00	33,3	144,11
		Ambito R2 - Residenziale di completamento estensivo – lotti liberi	✓	6.956,00	✓	0,33	✓	2.295,48	✓	2.295,48	33,3	68,93
	Ambito P4 - Riconversione	✓	28.460,00	✓	✓	✓	✓	11.013,00	✓	11.013,00	33,3	330,72
D _{RP}	Ambito di Possibile Trasformazione A		4.880,00	✓	0,33	✓	1.610,00	✓	1.610,00	33,3	48,35	
	Ambito di Possibile Trasformazione B		9.635,00	✓	0,265	✓	2.482,00	✓	2.482,00	33,3	74,53	
	Ambito di Possibile Trasformazione D		14.910,00	✓	✓	✓	✓	4.680,00	✓	4.680,00	33,3	140,54
Totale:											8.474,18	

Dimensionamento produttivo

Ambiti territoriali		Superficie [mq]:		Superficie lorda di pavimento [mq]:				
		territoriale	fondaria	% ST	% SF	predefinita	complessivo	
P _{RR}	Ambito P1 - Produttivo di completamento – lotti edificati		✓	552.271,00	✓	90	✓	497.044,00
	Ambito P1 - Produttivo di completamento – lotti liberi		✓	60.096,00	✓	120	✓	72.115,00
	P1a - Produttivo di completamento speciale edificato		✓	108.937,00	✓	90	✓	108.937,00
	Ambito P2 - Produttivo con pianificazione attuativa in essere – da realizzare		✓	4.990,00	✓	100	✓	4.990,00
Totale:							683.086,00	

Dimensionamento commerciale

		Superficie [mq]:		Superficie lorda di pavimento [mq]:			
				territoriale	fondiaria	% ST	% SF
<i>Ambiti territoriali</i>							
P&R	Ambito P3 - Commerciale terziario – lotti edificati	∖	25.393,00	∖	100	∖	25.393,00
	Ambito P3 - Commerciale terziario – lotti liberi	∖	3.729,00	∖	80	∖	2.983,00
	Ambito P2 - Produttivo con pianificazione attuativa in essere - realizzato	∖	4.616,00	∖	100	∖	4.616,00
D&P	Ambito di Possibile Trasformazione C	4.305,00	∖	30	∖	∖	1.291,00
	Ambito di Possibile Trasformazione L	14.850,00	∖	60	∖	∖	8.910,00
Totale:							43.193,00

Dimensionamento ricettivo, alberghiero e sportivo

		Superficie [mq]:		Superficie lorda di pavimento [mq]:			
				territoriale	fondiaria	% ST	% SF
<i>Ambiti territoriali</i>							
D&P	Ambito di Possibile Trasformazione H	77.750,00	∖	∖	∖	6.400	6.400,00
Totale:							6.400,00