

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera CC n° 75 del 20/12/2012, pubb. B.U.R.L. n° 17 del 24/04/2013)
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, e successive modifiche ed integrazioni

Piano Attuativo "NORANDA S.P.A.", via Tartaglia 2 IN VARIANTE AL PGT VIGENTE - 2026

RELAZIONE URBANISTICA

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Committente
Noranda s.p.a.

Adottato con delibera del C.C. n° del.....
Approvato con delibera del C.C. n° del.....
Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

ESTENSORE COMPONENTE
URBANISTICA E VERIFICA
ASSOGGETTABILITA' A VAS
Arch. Antonio Rubagotti

CONSULENTE
M.o Rizzi
COLLABORATORE
geom. Roberto Fiore

PROGETTISTA PIANO
ATTUATIVO
DEFENDINI ARCHITETS

2026 (ns. rif. 767-U)



INDICE

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO DELLE AREE	4
2.1 INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	4
2.2 INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI INTERVENTO.....	4
2.3 DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA DI BASE.....	7
2.4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	12
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLE AREE NELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	15
3.1 INTRODUZIONE AL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DELLA LOMBARDIA.....	15
3.2 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE DEL PTR LOMBARDO	17
3.3 IL TERRITORIO COMUNALE NEL PTR.....	19
3.4 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI BRESCIA	30
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLE AREE SECONDO LA PIANIFICAZIONE COMUNALE	56
4.1 REGIME DELLE AREE; ELABORATI OPERATIVI DEL PGT VIGENTE	56
4.2 ASSETTO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO.....	84
4.3 VINCOLISTICA ED ASPETTI INSEDIATIVI.....	106
4.4 ASPETTI PAESISTICI ED ECOLOGICI.....	112
4.5 INFRASTRUTTURE, CLIMA ACUSTICO E URBANIZZAZIONI.....	122
5. PROGETTO.....	126
6. MODIFICHE AL PGT VIGENTE.....	130
7. BILANCIO URBANISTICO DEI CONTENUTI IN VARIANTE AL PGT VIGENTE	140
7.1 INCIDENZA DELLE PREVISIONI SUL DIMENSIONAMENTO GENERALE DI PIANO.....	140
7.2 INCIDENZA DELLE PREVISIONI SULLA DOTAZIONE COMUNALE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI	140
7.3 CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO	140
7.4 QUADRO SINOTTICO DEL BILANCIO URBANISTICO DELLE PREVISIONI IN VARIANTE	140

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione urbanistica relativa ad una variante puntuale al Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Rezzato, in Provincia di Brescia, la cui evoluzione urbanistica è richiamata al successivo capitolo 4.

La variante si rende necessaria in relazione ai contenuti di un Piano di Lottizzazione proposto in variante al PGT vigente, finalizzato alla realizzazione di un nuovo complesso residenziale all'interno dell'Ambito di Trasformazione ATDC 23, sito in via Niccolò Tartaglia, attualmente disciplinato dal Documento di Piano con destinazione a prevalente carattere terziario.

L'intervento si colloca in un contesto già urbanizzato e consolidato, caratterizzato dalla presenza di tessuto edificato e infrastrutture esistenti, e prevede la riconversione funzionale di parte dell'ambito mediante introduzione della destinazione residenziale, con contestuale stralcio di parte del consolidato esistente dalle previsioni di trasformazione strategica sottese al DdP e riconsegna delle aree alla potestà del PdR.

La proposta di variante si integra nella struttura del PGT vigente, ritenuta idonea, prevedendo in particolare l'aggiornamento delle previsioni ricomprese nell' ATDC 23 vigente sotto il profilo della destinazione d'uso, ritenuta maggiormente consona alla richiesta attuale ed al rapporto col sistema di frangia urbana in cui si inserisce.

La variante urbanistica è pertanto funzionale all'attuazione del Piano di Lottizzazione e ne recepisce i contenuti, adeguando la disciplina urbanistica dell'ambito in modo conforme al progetto proposto.

Come illustrato nelle sezioni che seguono, l'intervento risulta coerente con il contesto insediativo di riferimento e compatibile con l'assetto urbanistico locale e generale, non determinando incrementi della capacità edificatoria rispetto alle previsioni vigenti, ma esclusivamente una diversa articolazione funzionale dell'ambito.

La variante garantisce altresì la sostenibilità dell'intervento rispetto alla pianificazione sovraordinata, al dimensionamento complessivo di Piano e alle disposizioni vigenti in materia di contenimento del consumo di suolo.

Rinviando ai successivi capitoli per l'analisi puntuale dei profili urbanistici e territoriali, nonché alla documentazione tecnica del Piano di Lottizzazione, si precisa che la variante urbanistica in oggetto è soggetta alle disposizioni e alle procedure di cui agli articoli 13 e 14 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO DELLE AREE

2.1 INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Rezzato è un Comune italiano di circa 13.500 abitanti della provincia di Brescia, in regione Lombardia, collocato nel settore orientale dell'area metropolitana bresciana, in posizione strategica lungo l'asse infrastrutturale della pianura pedemontana. Il territorio comunale confina con i Comuni di Brescia, Castenedolo, Mazzano, Nuvolera, Nuvolento, Botticino e Serle, configurandosi quale cerniera tra l'ambito urbano consolidato del capoluogo provinciale e il sistema collinare e pedecollinare orientale. Il territorio è attraversato da importanti infrastrutture viarie di rango sovralocale, tra cui l'autostrada A4 Milano-Venezia e la rete stradale provinciale che connette il capoluogo con la Val Sabbia e il Garda, elementi che hanno storicamente inciso sull'assetto insediativo e produttivo comunale. Dal punto di vista morfologico, il Comune presenta una chiara articolazione territoriale: la porzione occidentale e meridionale è prevalentemente pianeggiante e maggiormente urbanizzata, in continuità con il tessuto edificato del Comune di Brescia; la parte orientale e nord-orientale assume invece caratteri collinari, con ambiti agricoli, cave dismesse e aree di valore paesaggistico-ambientale. L'assetto insediativo si è sviluppato nel tempo secondo una logica di progressiva saldatura con il sistema urbano bresciano, alternando tessuti residenziali consolidati, comparti produttivi e ambiti di trasformazione pianificati dal vigente Piano di Governo del Territorio. Il nucleo storico di Rezzato, unitamente alla frazione di Virle, rappresenta l'elemento identitario del Comune, conservando una struttura urbana tradizionale e una forte relazione con il sistema collinare retrostante. Parallelamente, la presenza di servizi pubblici, attrezzature collettive e attività economiche diffuse contribuisce a definire un sistema urbano articolato, nel quale coesistono funzioni residenziali, produttive e di servizio in un quadro di sostanziale continuità territoriale.

2.2 INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è localizzata nel settore orientale del territorio comunale di Rezzato, in corrispondenza dell'intersezione tra via Niccolò Tartaglia, via Lithos e via Gardesana, in un ambito caratterizzato da elevata accessibilità e significativa esposizione viabilistica. Il comparto si colloca in posizione di frangia tra il tessuto residenziale consolidato, sviluppatosi prevalentemente a sud e a ovest dell'area in disamina, e il sistema produttivo-artigianale attestato lungo l'asse viario principale di attraversamento del tessuto consolidato, verso il settore nord-orientale. Tale collocazione determina nel contesto dell'intervento una condizione urbana ibrida, nella quale coesistono funzioni residenziali, attività economiche e infrastrutture di collegamento di rango sovralocale. Dal punto di vista dello stato di fatto, le aree ricomprese all'interno dell'Ambito di Trasformazione risultano attualmente interessate dalla presenza di immobili a destinazione sia produttiva che residenziale, configurando un assetto insediativo non omogeneo. Tale compresenza funzionale contribuisce a delineare un quadro urbano articolato, nel quale le attività economiche si affiancano a edifici abitativi, determinando una condizione di promiscuità tipologica e d'uso già in atto. La previsione pianificatoria vigente, che attribuisce

all’ambito prevalente destinazione terziaria, si confronta pertanto con uno stato dei luoghi caratterizzato da una pluralità di funzioni insediate.

Sotto il profilo morfologico e insediativo, il lotto oggetto di analisi risulta attualmente edificato e occupato da manufatti residenziali, commerciali, produttivi e pertinenze esterne pavimentate ad uso di piazzali e superfici di transito delle attività preesistenti. Le preesistenze edilizie, per caratteristiche tipologiche e stato manutentivo, si inseriscono nel contesto con una configurazione prevalentemente funzionale, priva di qualità formale e di integrazione con il tessuto residenziale circostante. La percezione paesaggistica del comparto, in ragione della sua posizione su un nodo viabilistico e della natura delle superfici esterne, risulta pertanto connotata da elementi di discontinuità rispetto al contesto abitativo limitrofo.

La trama urbana circostante evidenzia una maglia viaria articolata, con presenza di viabilità principale di attraversamento (via Gardesana) e rete locale di distribuzione (via Tartaglia e via Lithos), che garantiscono una buona connessione del sito sia con il centro abitato sia con i comparti produttivi e con le principali direttrici di collegamento esterne al Comune. L’area risulta pertanto adeguatamente servita sotto il profilo infrastrutturale, senza necessità di nuove connessioni strutturali.

Sotto il profilo dell’uso dei suoli, il contesto immediatamente adiacente presenta una compresenza di destinazioni residenziali e produttive, con prevalenza abitativa verso ovest e concentrazione di attività artigianali e industriali verso sud ed est. Tale assetto configura il comparto quale elemento di cerniera tra sistemi insediativi differenti.

In questo quadro, l’intervento si configura come operazione di riconversione e sostituzione edilizia di manufatti produttivi esistenti, mediante ridefinizione dell’assetto planivolumetrico e riqualificazione delle superfici pertinenziali, con miglioramento della qualità urbana e paesaggistica del fronte stradale e del margine verso il tessuto residenziale.



Sopra: vista aerea del contesto di intervento

2.3 DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA DI BASE



Contestualizzazione dell'ambito di intervento rispetto al confine amministrativo comunale, su ortofotocarta (scala 1:50.000)



Individuazione dell'ambito di intervento su ortofotocarta (scala 1:5.000)



Individuazione dell'ambito di intervento su ortofotocarta (scala 1:2.000)



Individuazione dell'ambito di intervento su DBT ufficiale della Regione Lombardia (scala 1:1.000)



Individuazione dell'ambito di intervento su mappa catastale (scala 1:1.000)

2.4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista aerea delle aree di analisi, direttrice sud-nord



Vista aerea delle aree di analisi, direzione est-ovest



Vista aerea delle aree di analisi, direzione nord-sud



Vista aerea delle aree di analisi, direzione ovest-est



Vista dell'angolo sudoccidentale del comparto di intervento dall'incrocio tra via Gardesana e via Lithos



Vista del tessuto urbano misto che si affaccia su via Lithos e caratterizza il comparto nella porzione sudorientale



Vista delle aree di intervento da via Gardesana, presso il limite occidentale del comparto

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLE AREE NELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

La coerenza dei contenuti del progetto in variante allo strumento urbanistico vigente viene confrontata con i contenuti urbanistici e pianificatori degli strumenti di programmazione sovraordinati di riferimento, ovvero il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (ed il relativo Piano paesaggistico regionale) ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia, sia per verificare l'assenza di discrasie ed interferenze fra le macro-previsioni di carattere regionale e provinciale rispetto alle proposte che al fine di valutare elementi di indirizzo definiti a livello gerarchicamente superiore potenzialmente coadiuvanti nella redazione degli elaborati progettuali.

I paragrafi a seguire introducono i predetti strumenti di pianificazione sovraordinata e inquadrano le aree di intervento all'oggetto della presente relazione rispetto ai contenuti degli elaborati operativi e conoscitivi dei Piani medesimi.

3.1 INTRODUZIONE AL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DELLA LOMBARDIA

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

Il Piano ha acquistato efficacia dal 17 febbraio 2010 per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi. Dal 17 febbraio 2010 il PTR, quadro di riferimento per la pianificazione territoriale in Lombardia e di orientamento per le politiche di settore, esercita quindi gli effetti indicati all'art. 20 della LR 12/05 (“Effetti del PTR”).

Per effetto dell'entrata in vigore dello strumento regionale, per i Comuni interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale viene stabilito l'obbligo di trasmettere in Regione, ai sensi dell'art. 13 comma 8 della LR 12/05, il PGT adottato (o sua variante). Medesima procedura diviene obbligo per i Comuni che adottino il PGT successivamente al 17 febbraio 2010, nonché per i Comuni che, alla stessa data, avendo già adottato il PGT, non abbiano ancora dato inizio al relativo deposito.

Inoltre, con l'entrata in vigore del Piano, per l'effetto di Piano Paesaggistico del PTR, ai termini del Dlgs 42/04 e ss. mm. e ii., tutti i Comuni sono comunque tenuti ad adeguare il proprio PGT alla disciplina paesaggistica entro due anni dall'entrata in vigore del PTR.

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

Successivamente, come previsto dall'articolo 22 della LR 12/2005, il PTR è stato in seguito aggiornato annualmente mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale.

In merito, si rilevano quindi gli aggiornamenti a seguire:

- aggiornamento 2011, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 276 del 8 novembre 2011, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 48 del 1 dicembre 2011;
- aggiornamento 2012/2013, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 78 del 9 luglio 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 30 del 23 luglio 2013;
- aggiornamento 2014, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. X/557 del 9 dicembre 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 20 dicembre 2014;
- aggiornamento 2015, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. X/897 del 24 novembre 2015, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 19 dicembre 2015;
- aggiornamento 2016, approvato dalla Giunta Regionale con DGR n. X/5932 del 5 dicembre 2016, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 52 del 28 dicembre 2016, a rettifica al documento di aggiornamento annuale del PTR 2016 di cui al BURL 50, Serie Ordinaria, del 14/12/2016;
- aggiornamento 2017, approvato dalla Giunta Regionale con DGR n. X/7279 del 30 ottobre 2017, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 50 del 17 dicembre 2017;
- aggiornamento 2018, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. XI/64 del 10 luglio 2018, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 30 del 28 luglio 2018;
- aggiornamento 2019, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. XI/766 del 26 novembre 2019, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 50 del 14 dicembre 2019;
- aggiornamento 2020, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 1443/2020 (BURL Serie Ordinaria n. 50 del 7 dicembre 2020);
- aggiornamento 2021, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. XI/5439 del 29 ottobre 2021, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 49 del 7 dicembre 2021;
- revisione 2022 di cui alla DGR XI/7170 del 17/10/2022;
- aggiornamento 2023, approvato con DCR n. 42 del 20 giugno 2023, pubblicato sul BURL, serie Ordinaria, n. 26 del 1° luglio 2023, in allegato al Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS);
- aggiornamento 2024, approvato con DCR n. XII/650 del 26 novembre 2024, pubblicato sul BURL, serie Ordinaria, n. 50 del 14 dicembre 2024;
- aggiornamento 2025, approvato con DCR n. XII/473 del 18 novembre 2025, pubblicato sul BURL, serie Ordinaria, n. 4 del 21 gennaio 2026.

Il susseguirsi degli aggiornamenti sopra richiamati ha portato continue variazioni all'elenco originario dei Comuni tenuti alla trasmissione del PGT – o sua variante – in Regione; per essi, come detto, vi è la necessità di procedere alla verifica dei contenuti degli strumenti urbanistici locali con le previsioni e le direttive dello strumento urbanistico sovraordinato e, pertanto, gli stessi sono tenuti all'invio del proprio PGT all'ente regionale.

Ciò significa che il Piano deve essere adeguato e rispettoso degli obiettivi e delle prescrizioni del PTR stesso.

Per quel che riguarda strettamente il Comune di Rezzato, se ne rileva l'inclusione nell'elenco in ragione dei progetti di difesa del suolo di valore regionale.

In base alla DCR XII/473 del 18/11/2025 e ai relativi documenti tecnici della Regione Lombardia, dunque, le opere prioritarie di interesse regionale che coinvolgono il territorio di Rezzato riguardano principalmente la sicurezza idraulica.

L'intervento prioritario di rilievo regionale per il Comune in parola è la realizzazione della vasca di laminazione del torrente Carera.

La vasca di laminazione, situata in località Virle, è un'importante opera idraulica progettata per contrastare il rischio di allagamenti, specialmente durante temporali intensi, mettendo in sicurezza l'area grazie alla gestione del torrente Rino. L'invaso serve a raccogliere le acque meteoriche in eccesso per evitare che allaghino le zone abitate, rilasciandole in modo controllato. Le opere, insieme a quelle analoghe di Botticino, sono state inaugurate nel 2023. Nel corso dei lavori, la realizzazione ha subito un rallentamento a causa del ritrovamento di preziosi reperti del Neolitico, con la ripresa del cantiere successivamente.

Le aree di intervento all'oggetto delle presenti analisi sono estranee a tali interventi prioritari e i relativi contenuti in variante al PGT vigente non hanno influenza rispetto alle previsioni in parola.

3.2 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE DEL PTR LOMBARDO

Come anticipato, dal marzo del 2001 lo strumento regionale lombardo di riferimento per la pianificazione paesaggistica è il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), attualmente assunto, integrato ed aggiornato dal PTR, del quale costituisce approfondimento/strumento paesaggistico (ex articolo 19 LR 12/05 e ss. mm. e ii.), anche in attuazione dei disposti di cui al “Codice dei beni culturali e del paesaggio” (Dlgs 42/04 e ss. mm. e ii., o “Codice Urbani”).

Proprio in osservanza ai contenuti del Codice Urbani, promulgato successivamente alla prima stesura del PTPR, i contenuti paesaggistici dello strumento di pianificazione regionale sono stati integrati individuando le aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico, con la contestuale proposizione di indirizzi funzionali ad interventi di riqualificazione, recupero e contenimento del degrado (articolo 143, comma 1, lettera g, Dlgs 42/04).

Viene integrata nel Piano una specifica documentazione cartografica relativa al degrado ed alle aree a rischio di degrado, che delinea (in termini e su scala regionale) i processi generatori di degrado paesaggistico, definendo specifici indirizzi per il loro contenimento, nonché gli interventi di riqualificazione, le indicazioni di priorità per interventi di compensazione territoriale ed ambientale.

Contestualmente, il Piano Paesaggistico Regionale del 2001 è stato aggiornato nell'analisi statistico-conoscitiva e revisionato nell'apparato normativo (anche alla luce delle più recenti emanazioni nazionali e regionali) e di indirizzo (in particolare gli indirizzi per la pianificazione comunale, anche relativamente agli strumenti di pianificazione attuativa).

Altresì, a livello sovracomunale, la Regione ha provveduto ad un aggiornamento delle disposizioni per la pianificazione paesaggistica di Province e Parchi regionali, proponendo una schematizzazione unificata di nuovo schema di contenuti (con relativa legenda unificata) per i Piani Territoriali di Coordinamento.

A livello cartografico, le innovazioni del Piano regionale hanno riguardato in prima istanza la base utilizzata, aggiornata secondo quanto elaborato dal SIT. Contestualmente, alcuni livelli informativi sono stati arricchiti nei contenuti con l'introduzione di dati integrativi ed informazioni nuove (quali geositi, siti Unesco, Parchi regionali, nuovi percorsi panoramici, visuali sensibili, belvedere e punti di osservazione), mentre altri sono stati adeguati cartograficamente e/o ridefiniti (vincoli paesaggistici e repertori).

A corredo della cartografia analitico-operativa sono state redatte apposite elaborazioni testuali e schematiche funzionali ad agevolare il processo applicativo di obiettivi ed indirizzi. Infine, ad integrazione dell'apparato paesistico del PTR è stata coordinata e messa a sistema la Rete Ecologica Regionale. Per agevolare la comprensione dei diversi documenti che lo compongono, il PTR propone alcuni canali di lettura che consentono di avere un approccio guidato ai contenuti.

I canali proposti sono di tipo normativo (che propone un quadro sinottico dei contenuti del piano rispetto alla norma di riferimento per il PTR) e a supporto della pianificazione locale (dedicato ai Comuni e finalizzato a fornire una sintesi dei principali riferimenti utili nella predisposizione dei PGT). Datane la vocazione e la funzione di strumento coordinatore, del PTR solo alcuni elementi sono di immediata operatività; generalmente, la sua concreta attuazione può avvenire con la corretta “traduzione” dei propri principi ed obiettivi, recepiti e declinati a livello subordinato. Pertanto, nella predisposizione del proprio strumento urbanistico, i Comuni trovano nel PTR gli elementi funzionali alla costruzione del quadro conoscitivo e orientativo del PGT, nonché lo scenario strategico di Piano, le indicazioni immediatamente operative e gli strumenti per il perseguimento degli obiettivi regionali. Circa gli elementi per il quadro conoscitivo e orientativo, il PTR fornisce informazioni e strumenti utili alla configurazione del quadro di riferimento di cui ogni comune deve tenere conto nella fase di predisposizione del proprio strumento urbanistico. Tali elementi, che consentono una lettura a vasta scala, risultano utili per collocare correttamente le realtà locali nel mosaico regionale.

Dal punto di vista paesaggistico, la sezione del PTR dedicata al tema (il Piano Paesaggistico) contiene elaborati finalizzati alla lettura e comprensione dei paesaggi lombardi, collocando specificamente i Comuni all'interno delle unità tipologiche di riferimento e l'ambito geografico di appartenenza, segnalando la presenza di particolari tutele (di carattere paesaggistico o ambientale) dirette o indirette e segnalando i fenomeni di degrado (o la tendenza allo stesso).

Parallelamente, relativamente a quanto utile alla configurazione dello scenario strategico a livello locale, il PTR identifica un proprio scenario riferito all'intero territorio regionale a partire dal quale la pianificazione comunale può definire le proprie strategie e promuovere specifiche politiche, trovando nel Piano sovraordinato la sintesi di strategie ed azioni già in campo a scala superiore (regionale, nazionale ed europea). In tal senso, come recita il comma 2 dell'articolo 8 della LR 12/5, il PTR deve essere letto come un ausilio per “(...) l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del comune (...)”, laddove il PGT diviene anche momento creativo concreto per le azioni di sviluppo sostenibile della Lombardia.

La strategia regionale per lo sviluppo del territorio è presentata nel Capitolo 1 del Documento di Piano e sintetizzata nei 24 obiettivi del PTR. Accanto ad essi, il PTR fornisce alcuni orientamenti per l'assetto del territorio, a partire dalla visione sistemica degli spazi del “non costruito” all'interno del sistema rurale-paesistico-ambientale e dalla lettura per la Lombardia della struttura policentrica del territorio.

Tramite gli elaborati del Quadro di riferimento paesaggistico e quelli dei Contenuti dispositivi e di indirizzo, la sezione riservata al Piano Paesaggistico regionale fornisce gli indirizzi generali di tutela sia in merito ad ambiti e sistemi di rilevanza regionale (quali gli ambiti di elevata naturalità della montagna o di specifica tutela dei grandi laghi insubrici o le strade panoramiche di livello regionale), sia relativamente agli approfondimenti da declinare a scala locale (nuclei ed insediamenti storici, rete verde di ricomposizione paesaggistica, etc.).

Un tema particolare riguarda la riqualificazione delle situazioni di degrado e il contenimento dei fenomeni ad esso connessi, che impegnano l'azione locale verso un'attenta valutazione della propria realtà territoriale ed alla definizione di misure di salvaguardia concrete. Per la costruzione del proprio quadro strategico (in raccordo con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di riferimento) il PGT può inoltre partire dagli obiettivi del PTR e trovarne una declinazione all'interno degli obiettivi tematici (ambiente, assetto territoriale, assetto economico/produttivo, paesaggio e patrimonio culturale, assetto sociale), riconoscendo per il singolo comune il contesto geografico e sistemico di riferimento tra i Sistemi Territoriali del PTR (metropolitano, della montagna, pedemontano, dei laghi, della pianura irrigua, del Po e dei grandi fiumi - Tavola 4 del DdP regionale). Va considerato che i Sistemi Territoriali del PTR non suddividono il territorio in meri distretti geografici, ma identificano alcuni sistemi di relazioni attraverso una geografia condivisa con cui viene letto e proposto alla macro-scala il territorio regionale. Il PGT deve quindi riconoscersi in uno o più dei sei Sistemi Territoriali del PTR, ciascuno dei quali è caratterizzato da una lettura territoriale e da un'analisi delle potenzialità, opportunità, criticità e minacce.

3.3 IL TERRITORIO COMUNALE NEL PTR

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), nella sua componente paesaggistica (PPR), inquadra il territorio comunale di Rezzato quale ambito di transizione tra la fascia collinare pedemontana e la fascia dell'alta pianura, configurando una compresenza di unità tipologiche di paesaggio riconducibili ai sistemi collinari settentrionali e alla pianura urbanizzata meridionale.

In particolare, dalla Tavola A “Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio”, il territorio comunale risulta articolato tra ambiti collinari e ambiti di pianura, mentre l'area oggetto di intervento ricade nella fascia di alta pianura, in contesto già urbanizzato e infrastrutturato.

La Tavola B “Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico” evidenzia la presenza, nel territorio comunale, di tracciati guida paesaggistici e punti di osservazione del paesaggio concentrati prevalentemente nel sistema collinare. L'area di intervento non interferisce con tali elementi né insiste su percorsi panoramici o visuali sensibili individuate a livello regionale.

La Tavola C “Istituzioni per la tutela della natura” non individua, nel settore urbanizzato in cui ricade l'ambito ATDC 23, aree protette, riserve naturali, monumenti naturali o siti della Rete Natura 2000. Gli elementi di tutela

naturalistica presenti nel territorio comunale risultano localizzati in ambiti collinari o esterni rispetto al sito oggetto di variante.

La Tavola D “Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale” evidenzia la presenza, nel territorio comunale, di ambiti di elevata naturalità e di specifica tutela paesaggistica concentrati nel sistema collinare e negli ambiti fluviali. L’area di intervento non ricade in ambiti di elevata naturalità ex art. 17, né in aree soggette a specifiche disposizioni di tutela paesaggistica regionale.

La Tavola E “Viabilità di rilevanza paesaggistica” individua tracciati panoramici e percorsi guida prevalentemente localizzati nel sistema collinare e lungo direttrici di valore paesaggistico. L’ambito ATDC 23 non insiste su viabilità qualificata di rilevanza paesaggistica ai sensi della disciplina regionale.

Le Tavole F e G, rispettivamente dedicate alla “Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale” e al “Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica”, ricomprendono il territorio comunale di Rezzato all’interno del sistema metropolitano lombardo caratterizzato da processi di urbanizzazione e infrastrutturazione diffusa. L’area di intervento ricade in tale contesto urbanizzato e infrastrutturato, senza presentare specifiche criticità ambientali puntuali o condizioni di degrado naturalistico primario.

Infine, la Tavola I “Quadro sinottico delle tutele paesaggistiche di legge (artt. 136 e 142 del Dlgs 42/2004)” evidenzia che le tutele paesaggistiche di livello statale nel territorio comunale interessano principalmente ambiti fluviali e naturali. L’area oggetto di intervento non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ex artt. 136 o 142 del Dlgs 42/2004.

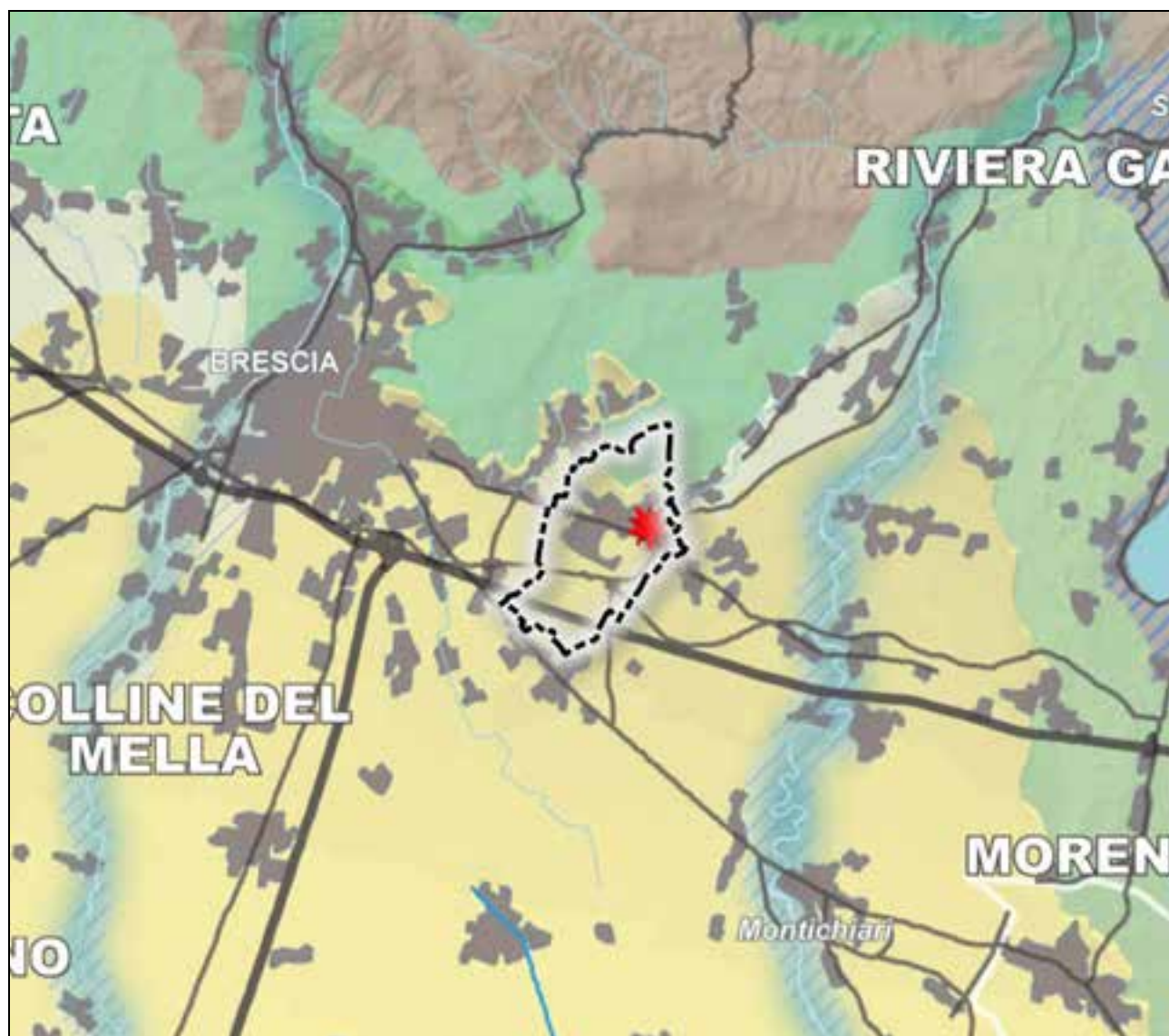
Alla luce delle verifiche svolte, non si rilevano elementi di interferenza o discrasia tra i contenuti del progetto di Piano di Lottizzazione in variante e le previsioni del Piano Territoriale Regionale e del Piano Paesaggistico Regionale, risultando l’ambito di intervento localizzato in contesto urbanizzato di pianura privo di specifiche tutele o qualificazioni paesaggistiche di livello regionale o statale.

Si evidenzia inoltre come l’intervento in oggetto si collochi all’interno di un Ambito di Trasformazione già previsto dal Documento di Piano del PGT vigente. La variante proposta non introduce nuovi ambiti di espansione né modifica il perimetro delle trasformazioni pianificate a livello comunale, ma interviene esclusivamente sulla disciplina funzionale e attuativa di un comparto già individuato quale ambito di trasformazione.

In tale prospettiva, le modifiche introdotte con la presente variante non determinano alterazioni del quadro territoriale complessivo né incidono sul rapporto tra pianificazione comunale e previsioni del Piano Territoriale Regionale e del Piano Paesaggistico Regionale. L’intervento si configura pertanto come adeguamento puntuale della disciplina urbanistica comunale all’interno di un ambito già pianificato, senza incremento del consumo di suolo né estensione delle aree trasformabili rispetto al quadro vigente.

A seguire si riportano gli estratti (in scala 1:200.000) della cartografia regionale di interesse per le valutazioni in corso.

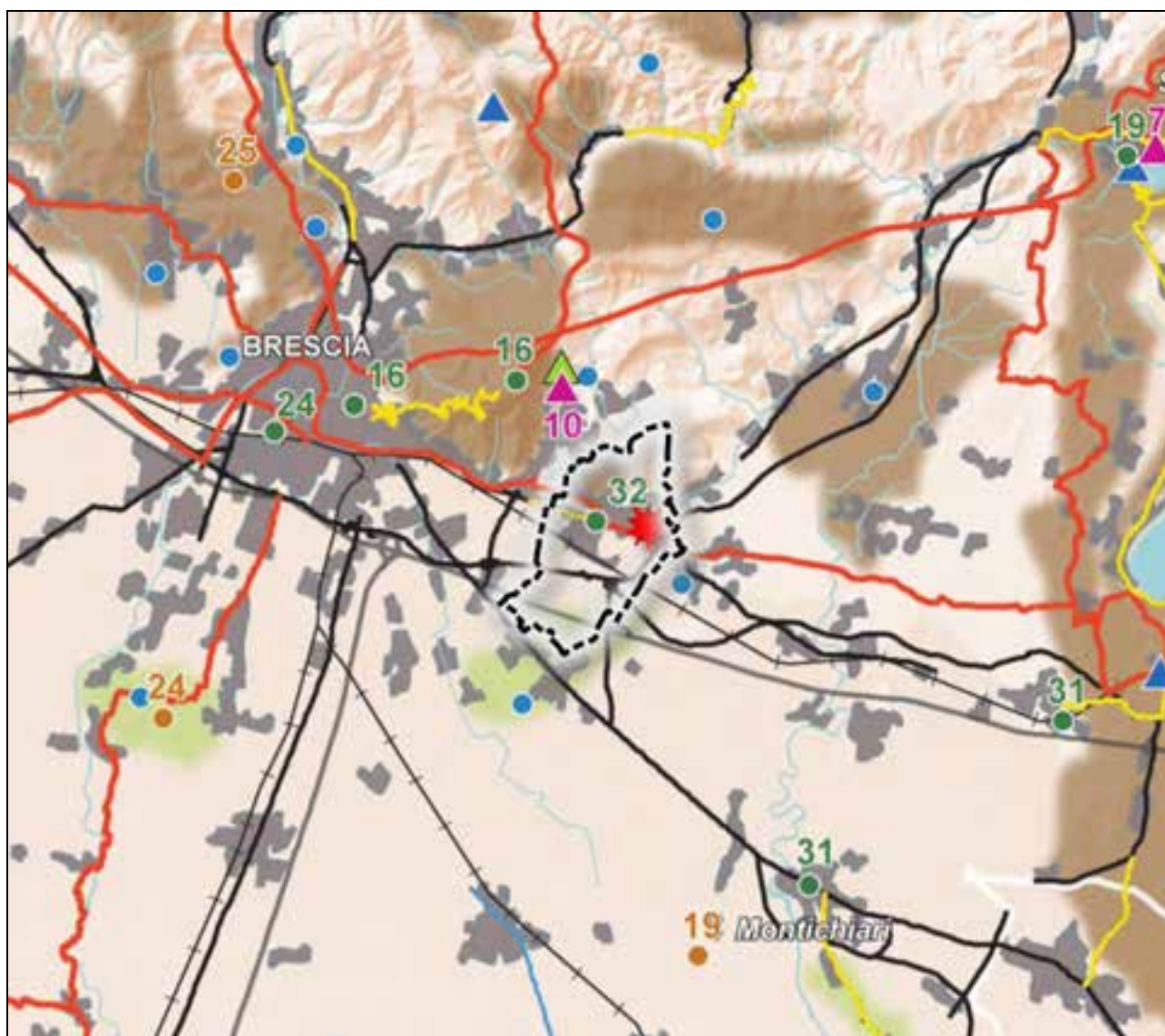
PTR Tavola A: Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio



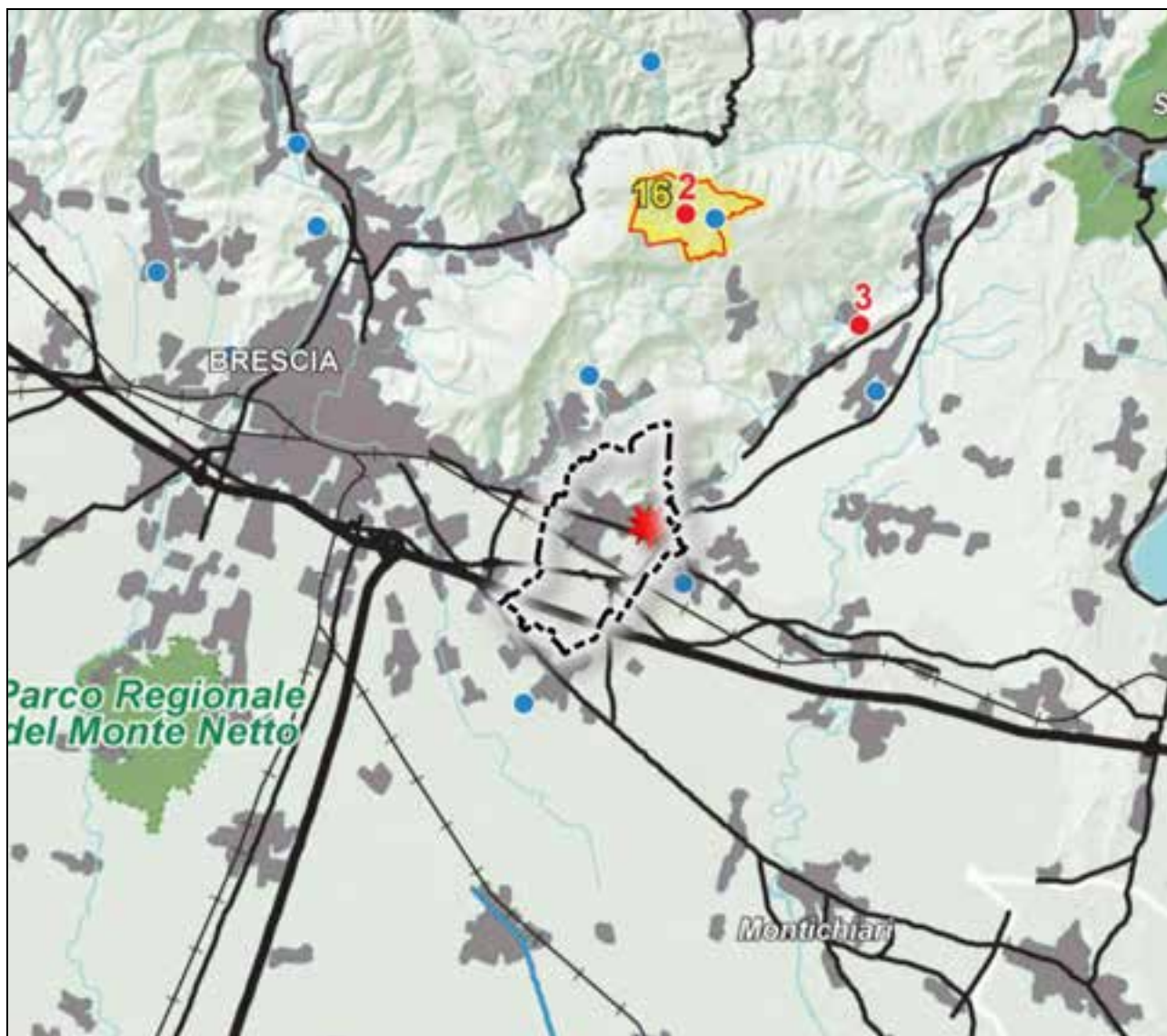
- Ambiti geografici
- Autostrade e tangenziali
- Strade statali
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- Confini provinciali
- Confini regionali
- Aree urbanizzate
- Laghi

- UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO**
- Fascia alpina**
 - Passaggi delle valli e dei versanti
 - Passaggi delle energie di rilievo
 - Fascia prealpina**
 - Passaggi dei laghi insulari
 - Passaggi della montagna e delle dorsali
 - Passaggi delle valli prealpine
 - Fascia collinare**
 - Passaggi degli antichisti e delle colline moreniche
 - Passaggi delle colline pedemontane e della collina Biadina
 - Fascia alta pianura**
 - Passaggi delle valli fluviali scavate
 - Passaggi dei ripari fluviali e dell'alta pianura asciutta
 - Fascia bassa pianura**
 - Passaggi delle fasce fluviali
 - Passaggi delle colture foraggere
 - Passaggi della pianura cerealicola
 - Passaggi della pianura irrigua
 - Oltreoceano**
 - Passaggi della fascia pedemontana
 - Passaggi della montagna appenninica
 - Passaggi delle valli e dorsali appenniniche

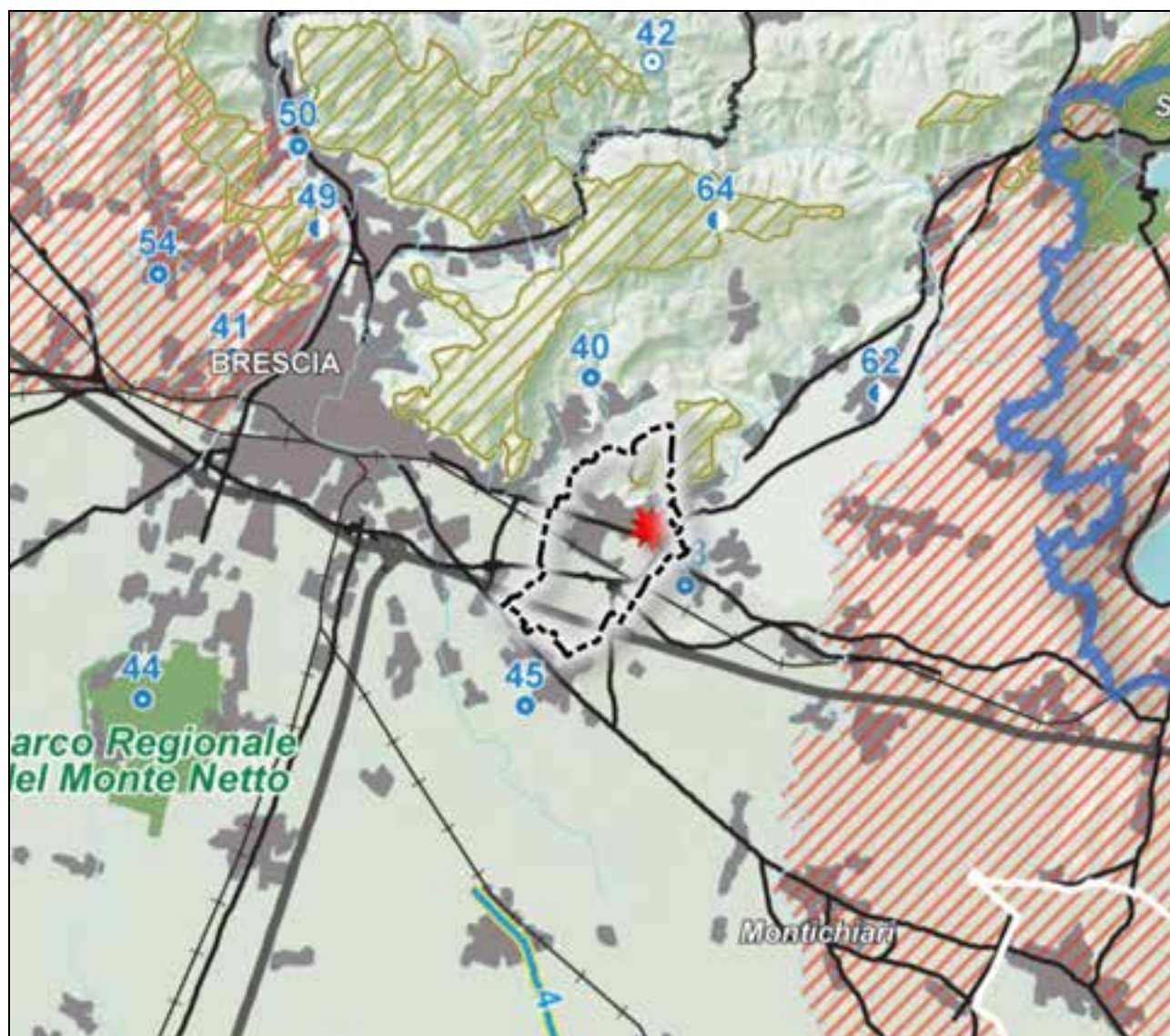
PTR Tavola B: Elementi indicativi e percorsi di interesse paesaggistico



PTR Tavola C: Istruzioni per la tutela della natura



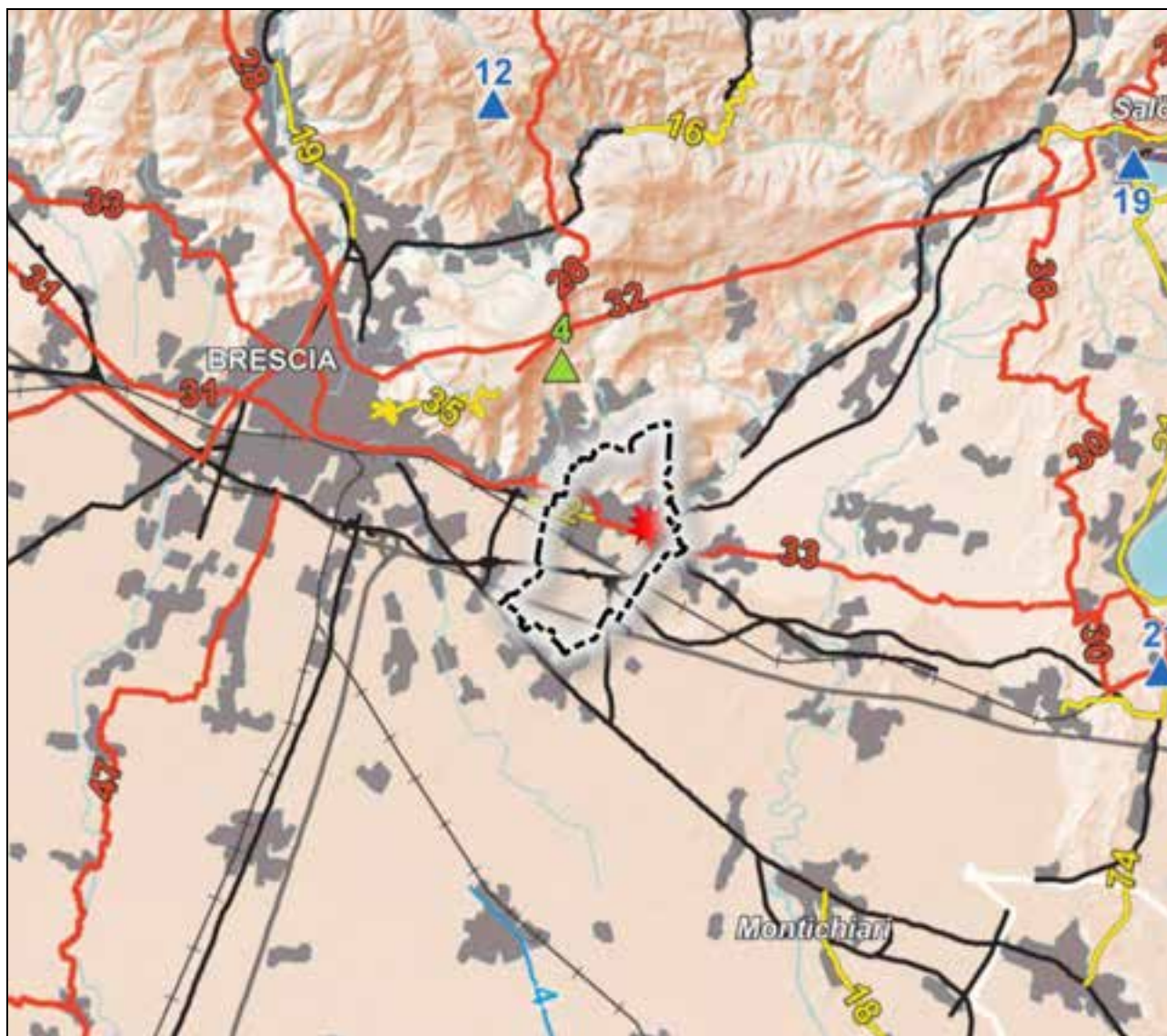
PTR Tavola D: Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale



AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

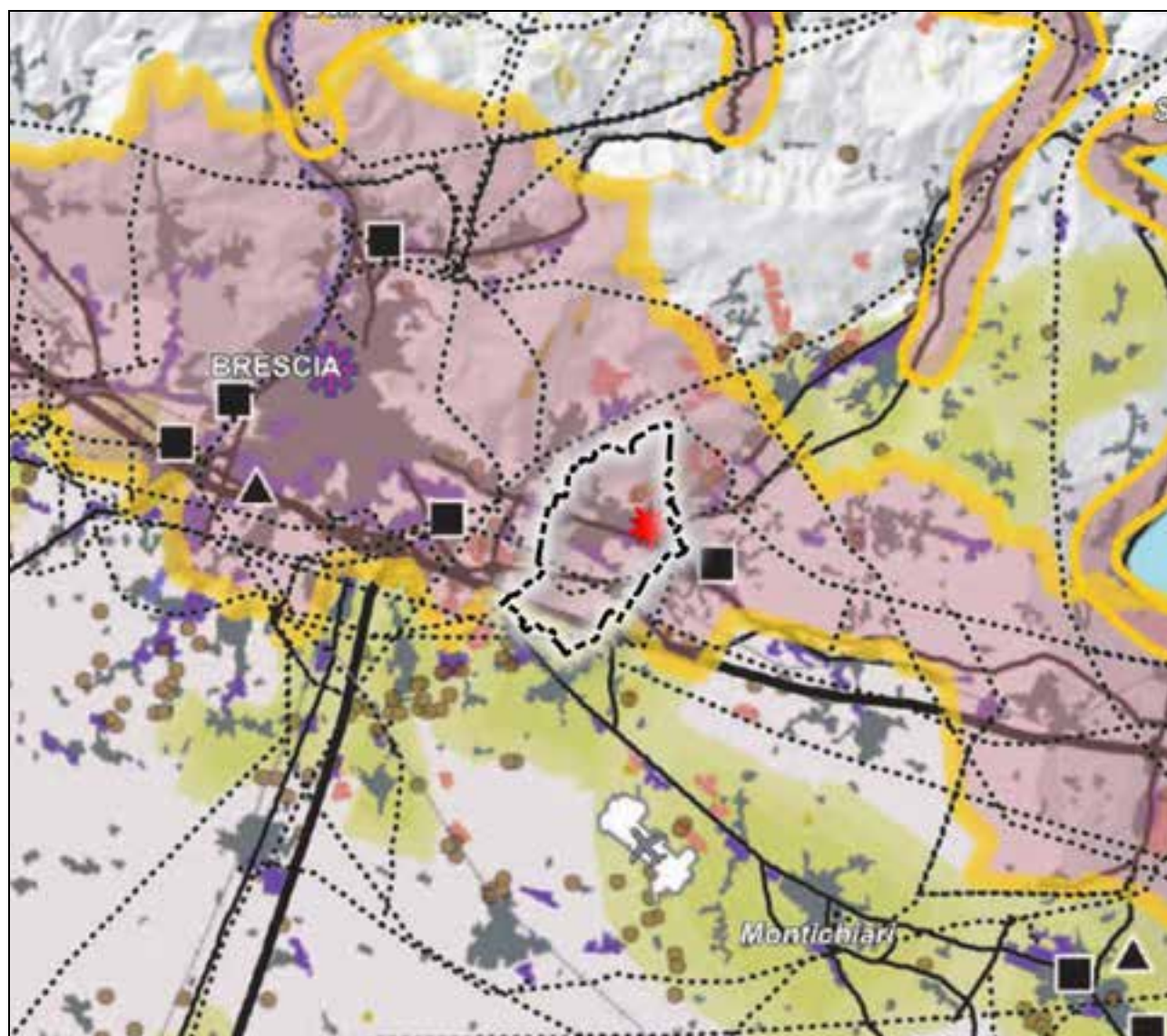


PTR Tavola E: Viabilità di rilevanza paesaggistica

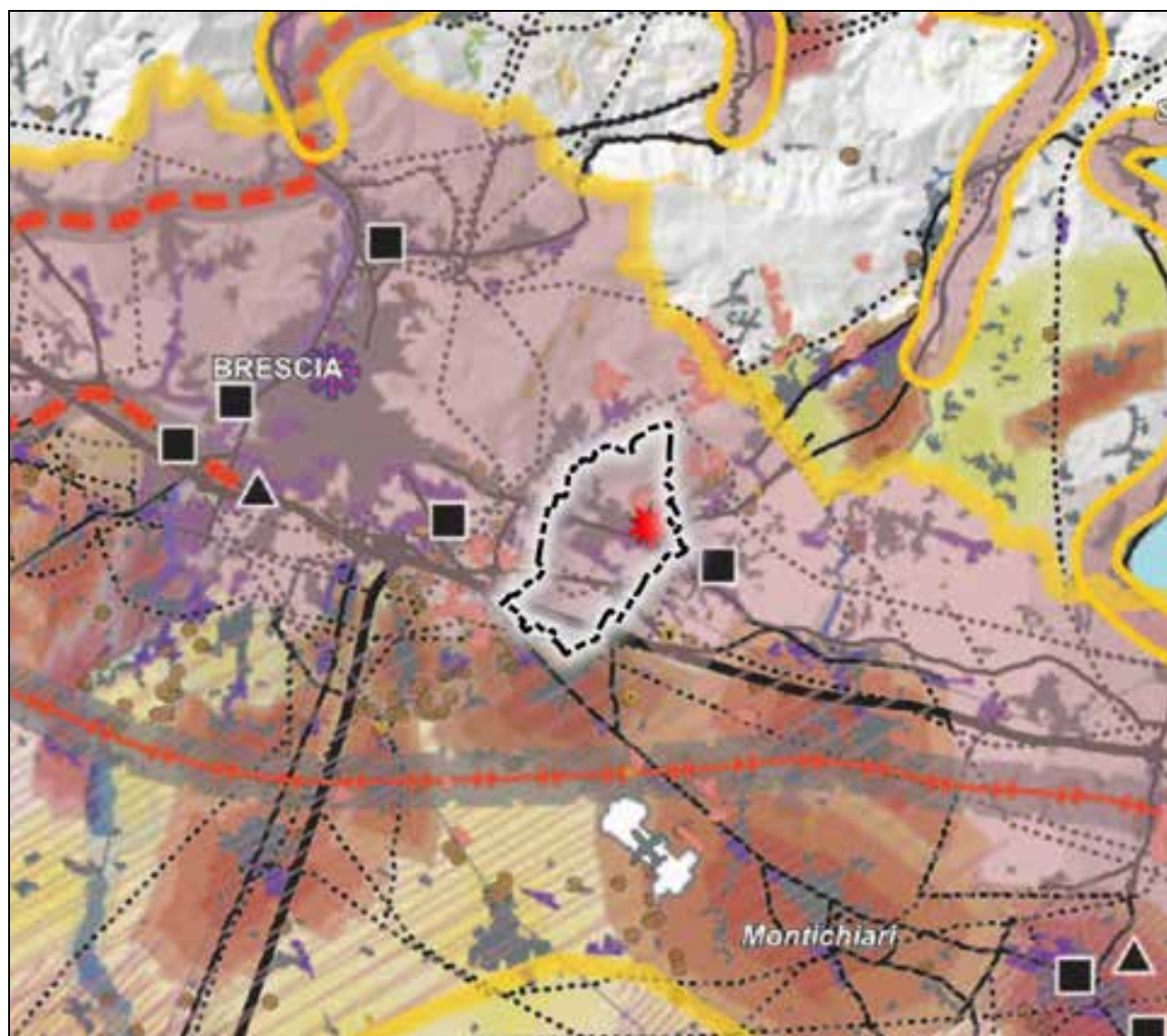


- Confini provinciali
- Confini regionali
- Strade provinciali - [art. 26, comma 8]
- Linee di navigazione
- Tracciati guida paesaggistica - [art. 26, comma 10]
- Reti idriche - [art. 27, comma 2]
- Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
- Tracciati stradali di riferimento
- Bacini idrografici interi
- Ferrovie
- Aree urbanizzate
- Idrografia superficiale
- Infrastrutture idrografiche artificiali nella pianura

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



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



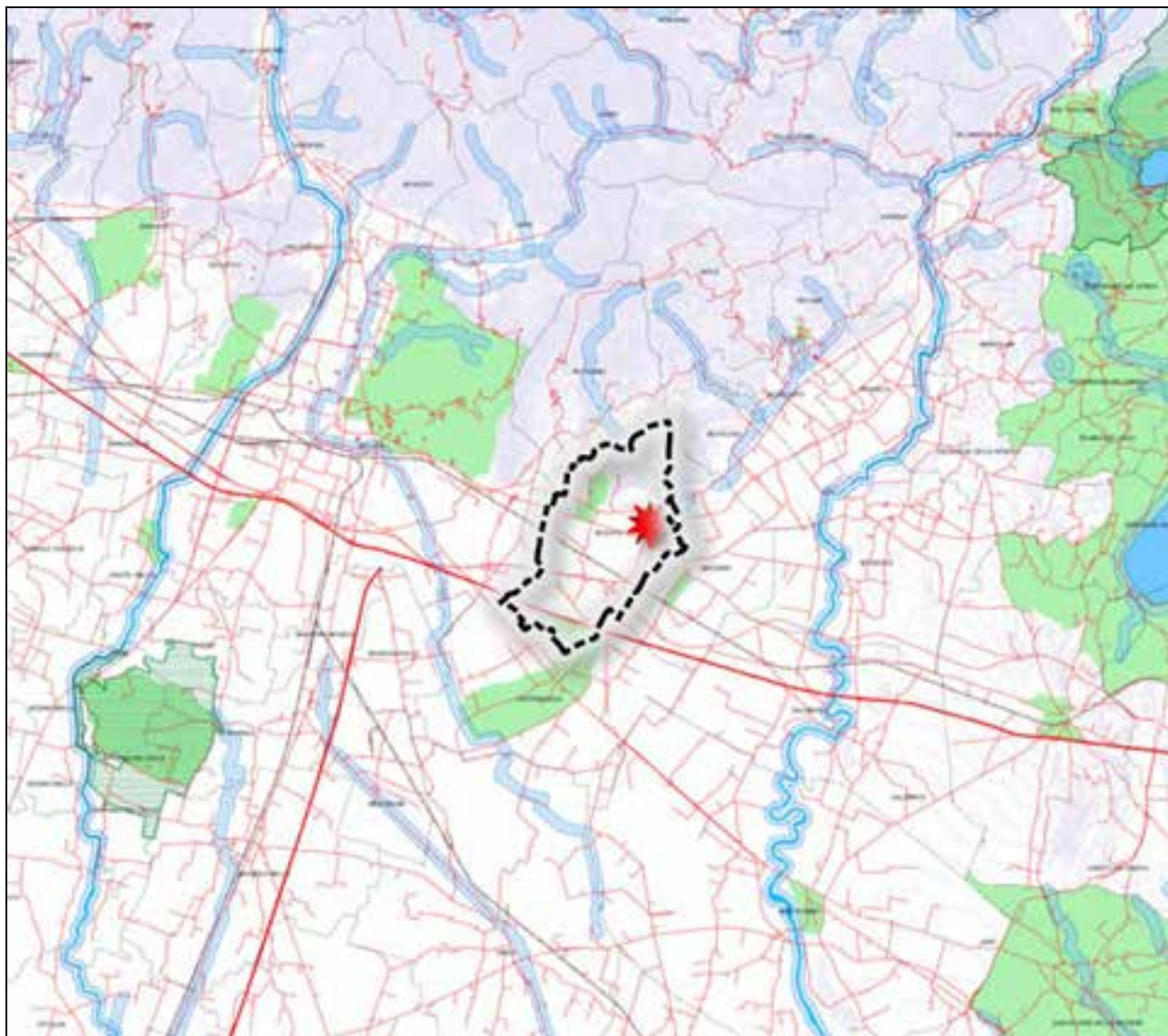
PTR Tavola H: Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti

SCHEMA E TABELLA INTERPRETATIVE DEL DEGRADO



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

PTR Tavola I: Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge (art. 136 e art. 142 del Dlgs 42/2004)



3.4 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI BRESCIA

La Provincia di Brescia è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione di Consiglio provinciale n. 31 del 13 giugno 2014 ed entrato in vigore a seguito della sua pubblicazione sul BURL n. 45 del 5 novembre 2014; tale strumento è stato successivamente oggetto di diverse varianti puntuali. Il PTCP, unitamente ed in coordinamento con gli altri Piani a valenza territoriale di livello regionale, provinciale e comunale, costituisce strumento per il governo del territorio in conformità con i principi e i contenuti previsti all'art. 20 del Dlgs 267/2000 e dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii.. A tal fine il PTCP, ai sensi dell'art. 15 della precitata Legge regionale:

- definisce gli obiettivi di governo del territorio per gli aspetti di interesse provinciale e sovracomunale;
- è atto di indirizzo per la programmazione socio-economica della provincia;
- definisce il quadro conoscitivo del proprio territorio risultante dalle trasformazioni avvenute;
- recepisce e approfondisce i contenuti della programmazione regionale proponendo modifiche o integrazioni;
- raccorda i piani di settore di competenza provinciale;
- individua il programma e la localizzazione delle maggiori infrastrutture e i relativi corridoi tecnologici e criteri di inserimento ambientale e paesaggistico;
- indica gli elementi orientativi e i contenuti minimi per la pianificazione comunale, nonché indicazioni puntuali per le trasformazioni di portata sovracomunale;
- indica modalità di coordinamento tra pianificazioni comunali, prevedendo forme compensative e finanziarie;
- individua ambiti territoriali per l'attuazione del PTCP anche attraverso la perequazione territoriale e la compartecipazione dei proventi derivanti dai contributi di costruzione;
- definisce l'assetto idrogeologico del territorio in ordine alla tutela ambientale, assetto idrogeologico e difesa del suolo;
- per la parte di tutela paesaggistica, ha efficacia di piano paesaggistico-ambientale, individua le previsioni atte a raggiungere gli obiettivi del piano territoriale regionale e può individuare ambiti in cui risulti opportuna l'istituzione di parchi locali di interesse sovracomunale.

Ai sensi dell'art. 18, c. 2, della LR 12/05 le previsioni del PTCP prescrittive e prevalenti sul PGT sono:

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

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

Per quanto riguarda, invece, le tematiche della mobilità, il PTCP assume come macro-obiettivo l'azione di definire il quadro di riferimento per le reti di mobilità e tecnologiche, per il sistema dei servizi, ed in generale per tutti i temi di rilevanza sovracomunale.

Si premette che il PTCP recepisce le previsioni dei piani di settore approvati dalla Provincia e valutati compatibili (art. 13).

Nel quadro complessivo del PTCP della Provincia di Brescia, l'ambito oggetto di variante si colloca in un contesto già strutturato e prevalentemente urbanizzato, privo di interferenze con sistemi ambientali primari o con elementi strutturali della pianificazione provinciale.

Dalla tavola 1.2 “Struttura e mobilità – Ambiti territoriali”, l'area ricade nel sistema insediativo consolidato, in stretta relazione con la viabilità primaria (SP19) e con la rete locale di distribuzione. Non emergono sovrapposizioni con polarità sovracomunali, nodi infrastrutturali strategici o previsioni infrastrutturali incompatibili. L'ambito si configura come tessuto urbanizzato di frangia, coerente con dinamiche di riassetto e sostituzione edilizia. Il PTCP individua le aree ricomprese nel comparto di analisi e variante come ambito omogeneo a destinazione terziaria-commerciale.

La tavola 2.2 “Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio” non evidenzia, in corrispondenza del comparto, elementi di valore ambientale-naturalistico primario, né sistemi di tutela paesaggistica strutturale. L'area non ricade in parchi, riserve, SIC, ZPS, né in ambiti di elevata naturalità. Si colloca invece in un contesto già antropizzato, di margine urbano-produttivo.

Con riferimento alla tavola 2.4 “Fenomeni del degrado del paesaggio”, l'ambito risulta interno a zone urbanizzate, ricomprendendo episodi di degrado strutturale determinati dalle preesistenze produttive che interessano il comparo allo stato di fatto; non si registrano siti dismessi censiti, ambiti estrattivi attivi o condizioni di abbandono rilevanti. Non emergono elementi che configurino criticità paesaggistiche provinciali tali da costituire vincolo o fattore dirimente.

La tavola 2.7 “Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali” nulla rileva nell'ambito di intervento o nel contesto immediato.

Le tavole 3.1 “Ambiente e rischi” e 3.2 “Inventario dei dissesti” non evidenziano perimetrazioni PAI, aree a rischio idrogeologico elevato, dissesti censiti, frane o criticità geomorfologiche in corrispondenza del comparto. L'area non è interessata da fasce fluviali né da ambiti di vulnerabilità strutturale tali da precludere la trasformazione.

La tavola 3.3 “Pressioni e sensibilità ambientali” colloca il comparto in ambito già urbanizzato, senza interferenze con corridoi ecologici primari né con elementi sensibili della rete ambientale.

Si rilevano le pressioni ambientali identificate nel sistema produttivo che attornia il comparto, qualificato dal Piano provinciale come a destinazione prevalentemente residenziale.

Particolare rilievo assume la tavola 4 “Rete Ecologica Provinciale”. L’ambito di intervento non ricade in corridoi ecologici primari o secondari, né in varchi ecologici, né in elementi di primo livello della RER. Si colloca invece negli ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa. Tale classificazione non introduce vincoli conservativi stringenti, ma indirizzi di riqualificazione e miglioramento della permeabilità ecologica. L’intervento, configurandosi come sostituzione edilizia in tessuto già compromesso e urbanizzato, non determina interruzione di corridoi né compromissione di elementi strutturali della rete.

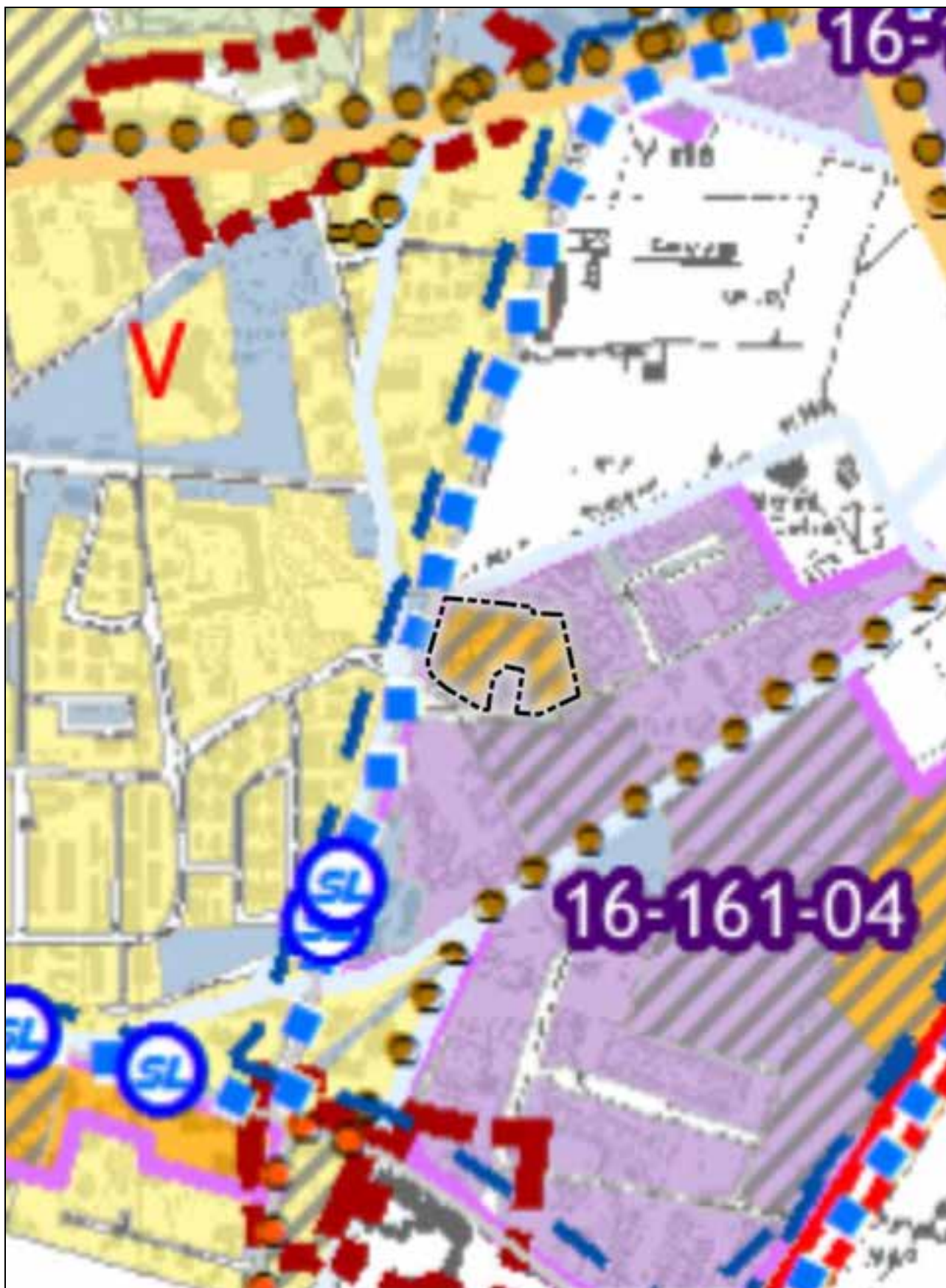
Quanto alla tavola 5.2 “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”, l’area di intervento risulta esterna agli AAS. Non si rileva sottrazione di suolo agricolo strategico né interferenza con sistemi produttivi rurali di rilievo provinciale. Il comparto si colloca in ambito di margine urbano già infrastrutturato, distinto dai sistemi agricoli tutelati.

Nel quadro sinottico complessivo del PTCP, non emergono elementi di discrasia pianificatoria, né interferenze con sistemi ambientali, agricoli o infrastrutturali strutturali. Le uniche attenzioni progettuali riguardano il corretto inserimento rispetto alla SP19 e la qualità del margine urbano, in coerenza con gli indirizzi provinciali di mitigazione e qualificazione paesaggistica.

In sintesi, la variante proposta, insistendo su un Ambito di Trasformazione già previsto dal Documento di Piano vigente, si configura come modifica funzionale interna al sistema insediativo consolidato, senza alterare gli equilibri territoriali delineati dal PTCP. In particolare, non si rilevano criticità strutturali né conflitti con la Rete Ecologica Provinciale o con gli Ambiti Agricoli di Interesse Strategico. L’intervento appare coerente con gli indirizzi e le strategie provinciali, configurandosi come operazione puntuale di riassetto in contesto già urbanizzato.

Successivamente agli stralci delle cartografie provinciali menzionate (in dettaglio di scala 1:5.000), si riporta un estratto della tavola analitica redatta collezionando e sistematizzando gli elementi di maggior rilevanza ed interesse del Piano sovraordinato, funzionalmente ad un riscontro più chiaro di quanto sinora svolto.

PTCP, tavola 1.2 Struttura e mobilità – Ambiti territoriali con localizzazione dell'ambito di analisi



SISTEMA INSEDIATIVO

Tipologie insediative esistenti e previste dalla pianificazione comunale



B Grandi strutture di vendita di area sorsacomunale

B Grandi strutture di vendita di area estesa



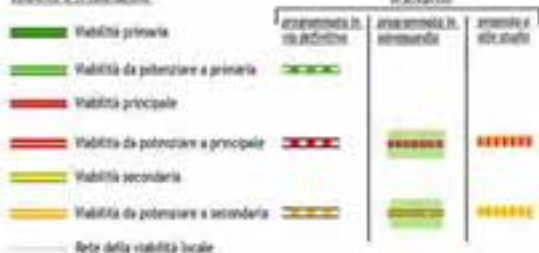
Servizi di livello sorsacomunale



SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Rete viaria

esistente o in costruzione



Intersezioni della rete viaria

esistente o in costruzione



Rete del trasporto pubblico

Ferrovia alta velocità/alta capacità (AV/AC)

Rete del trasporto pubblico locale (TPL)

- Rete su ferro



- Rete su gomma e a fune

Linee suburbane (S-Lnk)

Linee locali

- Rete su rotaie

Linee di navigazione

- Stazioni, fermate, porti e aeroporti



- Piano Territoriale Regionale d'Area Monticiana (PTRA)



PTCP, tavola 2.2 Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio con localizzazione dell'ambito di analisi





Sistemi della viabilità storica (art.26 NTA-PPR)

-  Rete ferroviaria storica
-  Rete stradale storica principale
-  Rete stradale storica secondaria

Sistemi dei centri e nuclei urbani

-  Nuclei di antica formazione (levata IGA)
-  Aree produttive realizzate
-  Altre aree edificate
-  Aree produttive impegnate da PGT vigenti
-  Altre aree impegnate da PGT vigenti

Sistema fondamentale della struttura insediativa storica di matrice urbana

-  Testimonianze estensive dell'antica centuriazione
-  Architettura fortificata
-  Architetture civili
-  Architetture rurali
-  Manufatti territoriali
-  Parchi e giardini
-  Architetture della montagna
-  Architetture della produzione
-  Architetture religiose

3) AMBITI DI PREVALENTE VALORE SIMBOLICO SOCIALE

-  Luoghi dell'identità, della memoria storica e della leggenda

Nuovi luoghi significativi per la collettività insediata

-  Mercati storici
-  Sistema fieristico

4) AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUITIVO E VISIVO PERCETTIVO

Sistema della viabilità storica-paesaggistica a livello regionale (art.26 NTA-PPR)

-  Tracciati stradali di riferimento
-  Strade panoramiche
-  Tracciati guida paesaggistici (art.26 NTA-PPR)
-  Ferrovia Storica
-  Sentieri
-  Tracciati guida paesaggistici
-  Strade
-  Vie navigabili
-  Strade del vino

Luoghi della rilevanza percettiva

a livello regionale

-  Belvedere, visuali sensibili regionali e punti di osservazione del paesaggio lombardo (art.27 NTA-PPR)

a livello provinciale

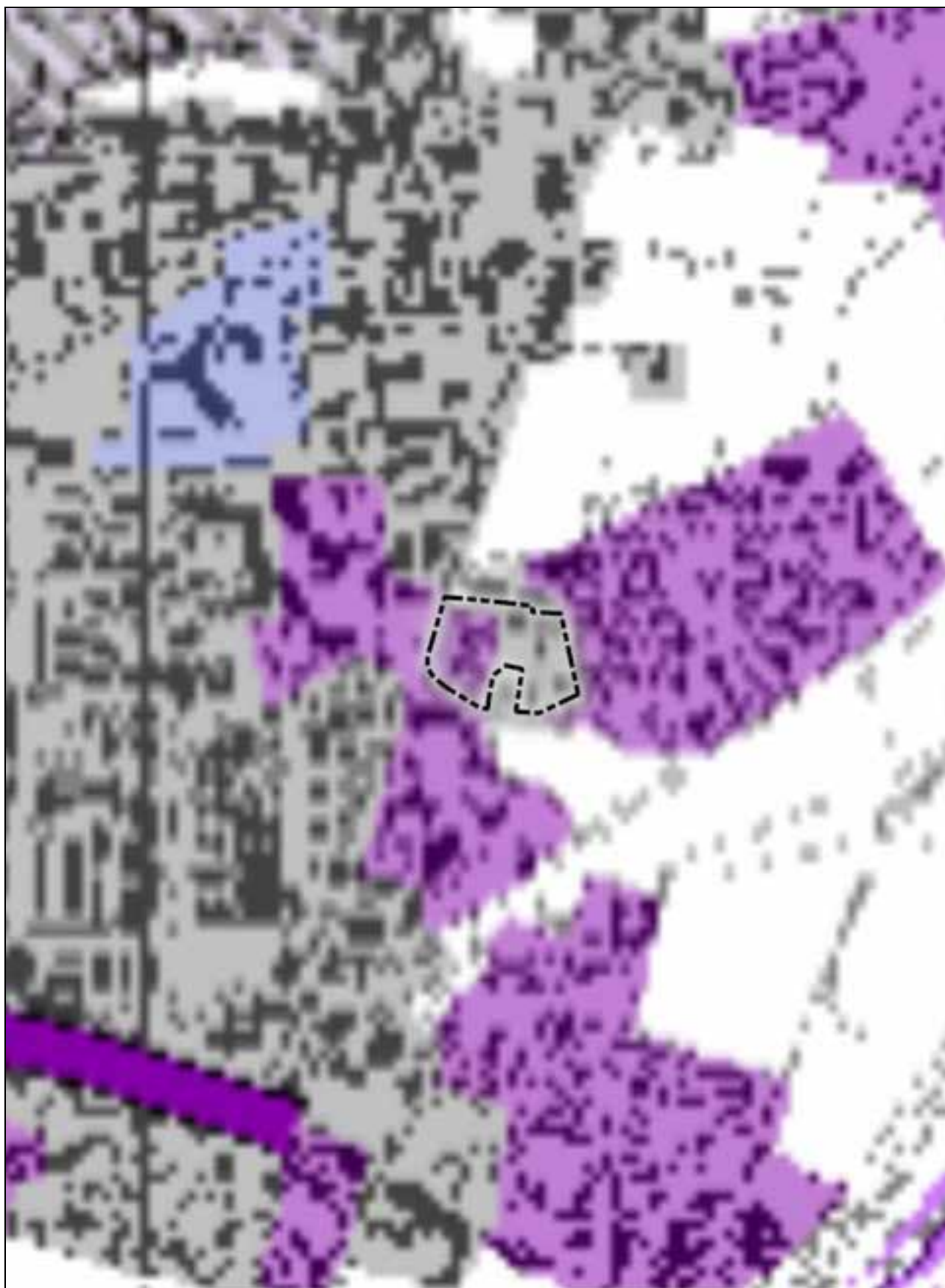
-  Ambiti alto valore percettivo
-  Contesti di rilevanza storico-testimoniale
-  Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)
-  Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate
-  Viabilità esistente
-  Viabilità in progetto
-  Cave
-  Confini provinciale

Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale

-  Sentieri valenza paesistica
-  Piste ciclabili provinciali
-  Itinerari fruizione paesistica
-  Ippovie
-  Linea di navigazione Lago d'Idro

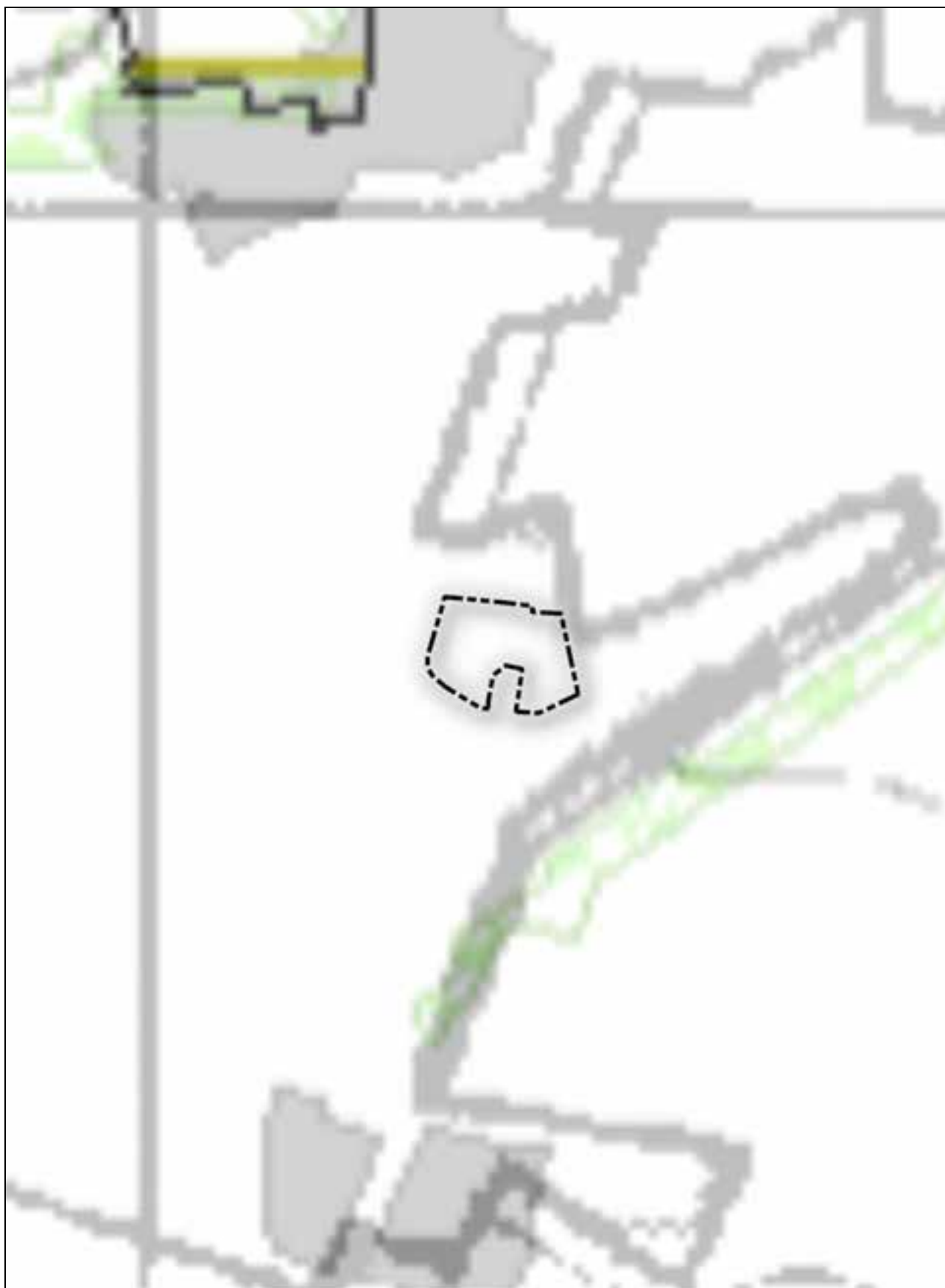
-  Ambiti alto valore percettivo proposti
-  Punti panoramici
-  Visuali panoramiche
-  Varchi
-  Limite varco
-  Direttrice di permeabilità
-  Confini comunali

PTCP, tavola 2.4 Fenomeni del degrado del paesaggio con localizzazione dell'ambito di analisi





PTCP, tavola 2.7 Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali con localizzazione ambito analisi



Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.42/2004)

-  Beni di interesse storico-architettonico (D.Lgs. 42/2004 art.10 e 116; ex L.1089/39)
-  Beni di interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004 art.10; ex L.1089/39)
-  Bellezze individue (D.Lgs. 42/2004 art.136, comma 1, lettere a e b, e art. 157; ex L.1497/85)
-  Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d, e art.157; ex L. 1497/39)
-  Territori contermini ai laghi (D.Lgs.42/2004 art. 142, comma 1, lettera b; ex L.431/85)
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c; ex L.431/85)
-  Parchi regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera f; ex L.431/85)
-  Riserve regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera f; ex L.431/85)
-  Foreste e boschi (D.Lgs.42/2004 art. 142, comma 1, lettera g; ex L.431/85)
-  Territori alpini ed appenninici (D.Lgs.42/2004 art. 142, comma 1, lettera d; ex L.431/85)
-  Ghiacciai (D.Lgs.42/2004 art. 142, comma 1, lettera e; ex L.431/85)
-  Zone umide (D.Lgs.42/2004 art. 142, comma 1, lettera i; ex L.431/85)
-  Parchi archeologici (D.Lgs.42/2004 art. 142, comma 1, lettera m; ex L.431/85)

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della Rete Natura 2000

-  Siti di Interesse Comunitario (SIC-Direttiva 92/43/CEE "Habitat")
-  Zone di Protezione Speciale (ZPS-Direttiva 79/409/CEE "Uccelli")

Siti patrimonio dell'Unesco (World Heritage Convention, 1972-PPR, art.23)

-  Arte Rupestre della Val Camonica
-  I luoghi del potere - I Longobardi in Italia
-  Parchi d'arte rupestre della Valle Camonica- SITO UNESCO n°94
 - a) Parco Nazionale delle Incisioni Rupestri e Parco Archeologico Nazionale dei Mesi di Cemmo, Capo di Ponte
 - b) Riserva Naturale delle Incisioni Rupestri di Ceto, Cimbergo e Paspardo
 - c) Parco Archeologico Comunale di Seradina-Bedolina, Capo di Ponte
 - d) Parco Comunale di Sellero
 - e) Parco pluritematico del "Ceren de le Fate", Sonico
-  Buffer zone-Parchi d'arte rupestre Valle Camonica
-  Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino
 - a) La Maraschina Tafelä, Sirmione
 - b) Lavagnone, Desenzano del Garda e Lonato del Garda
 - c) Luccone, Polpenazze del Garda
 - d) Lugana Vecchia, Sirmione
 - e) San Siro - Gabbiato, Manerba del Garda
 - f) West Garda - La Fabbica, Padenghe sul Garda

 Buffer zone-Siti archeologici

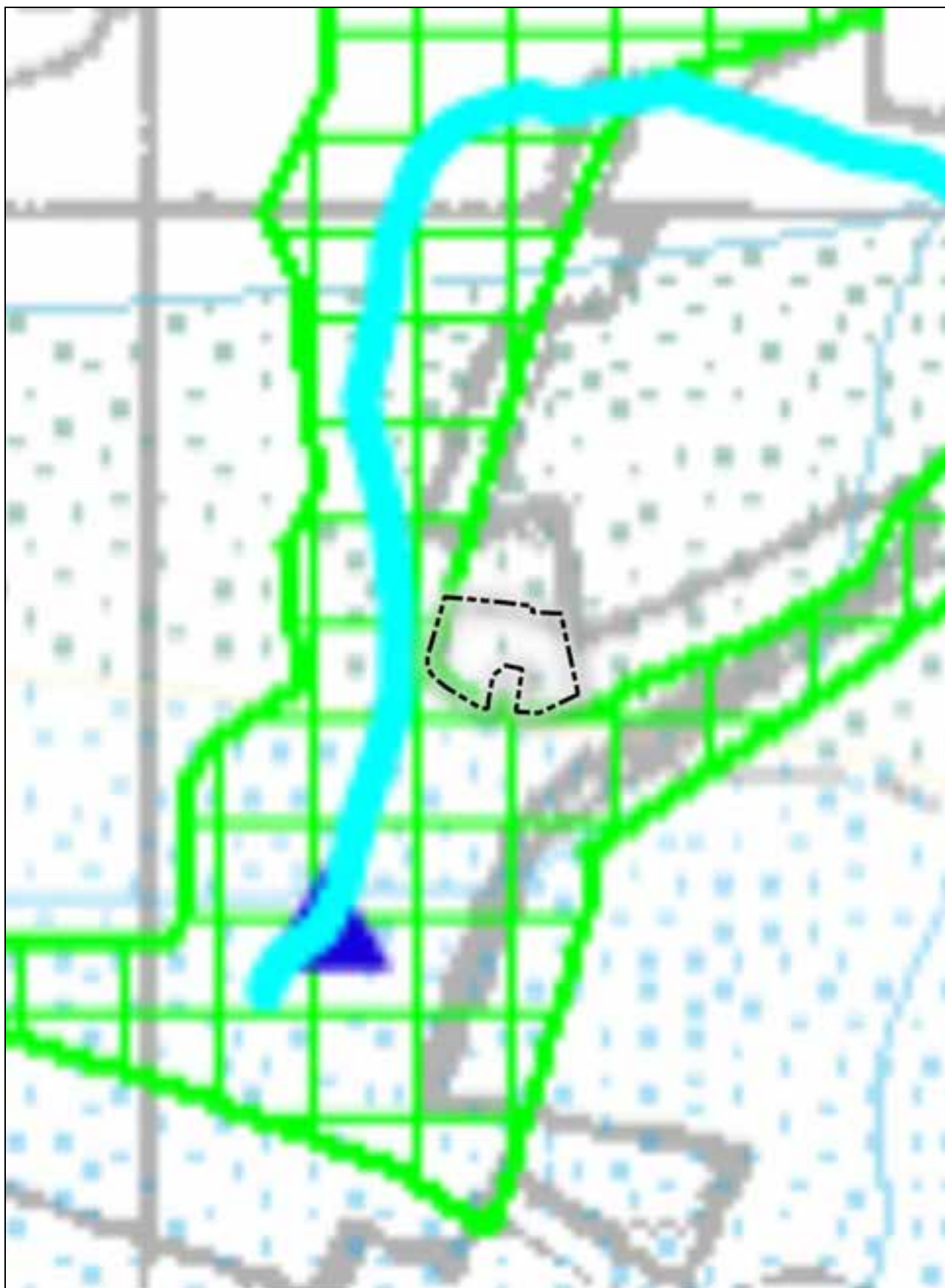
Sistema delle aree protette

-  Parchi naturali istituiti (L.394/91)
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (L.R.86/83)
-  Monumenti naturali

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica Regionale

-  Infrastruttura idrografica artificiale della pianura (PPR, art.21, cc.4-5-6)
-  Geositi (PPR, art.22)
-  Ambiti di criticità (PPR, indirizzi di tutela-Parte III)
-  Ambiti ad elevata naturalità (PPR, art.17)
-  Ambiti di tutela dello scenario lacuale (PPR,art.19)
-  Laghi (PPR,ART.19)
-  Centri e nuclei storici (PPR,art.25)
-  #  H Belvedere, visuali sensibili, punti di osservazione del paesaggio lombardo (art.27 c.4 PPR)

PTCP, tavola 3.1 Ambiente e rischi con localizzazione dell'ambito di analisi



Fasce PAI

-  Fascia a
-  Fascia b
-  Fascia c
-  Fascia fluviale PAI B di progetto
-  Fascia fluviale PAI A
-  Fascia fluviale PAI B
-  Fascia fluviale PAI C

Dissesti di dimensioni non cartografabili

-  Area di frana attiva non perimetrata (Fa)
-  Area di frana quiescente non perimetrata (Fq)
-  Area di frana stabilizzata non perimetrata (Fs)

Dissesti lineari

-  Area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)
-  Area a pericolosità molto elevata o elevata non perimetrata (Va)
-  Area a pericolosità elevata non perimetrata (Eb)
-  Area a pericolosità media o moderata non perimetrata (Em)
-  Area a pericolosità media o moderata non perimetrata (Vm)

Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

-  CONDIDI: Zona 1
-  CONDIDI: Zona 2
-  ESONDAZIONI: Zona 1
-  ESONDAZIONI: Zona 2
-  ESONDAZIONI: Zona B-Pr
-  ESONDAZIONI: Zona I
-  FRANE: Zona 1
-  FRANE: Zona 2

Aree di cui all'art.9 NTA P.A.I.

-  Area a pericolosità elevata (Eb)
-  Area a pericolosità media o moderata (Em)
-  Area a pericolosità media o moderata (Vm)
-  Area a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Area a pericolosità molto elevata o elevata (Va)
-  Area di conoide attivo non protetta (Ca)
-  Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cpi)

-  Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
-  Area di frana attiva (Fa)
-  Area di frana quiescente (Fq)
-  Area di frana stabilizzata (Fs)

Idrografia

-  Reticolo idrografico principale
-  Fiumi afferenti ai laghi per un tratto di 10 km
-  Ghiacciai e nevai perenni
-  Bacini idrici naturali
-  Bacini idrici artificiali
-  Bacini idrici da attività estrattive interessanti la falda

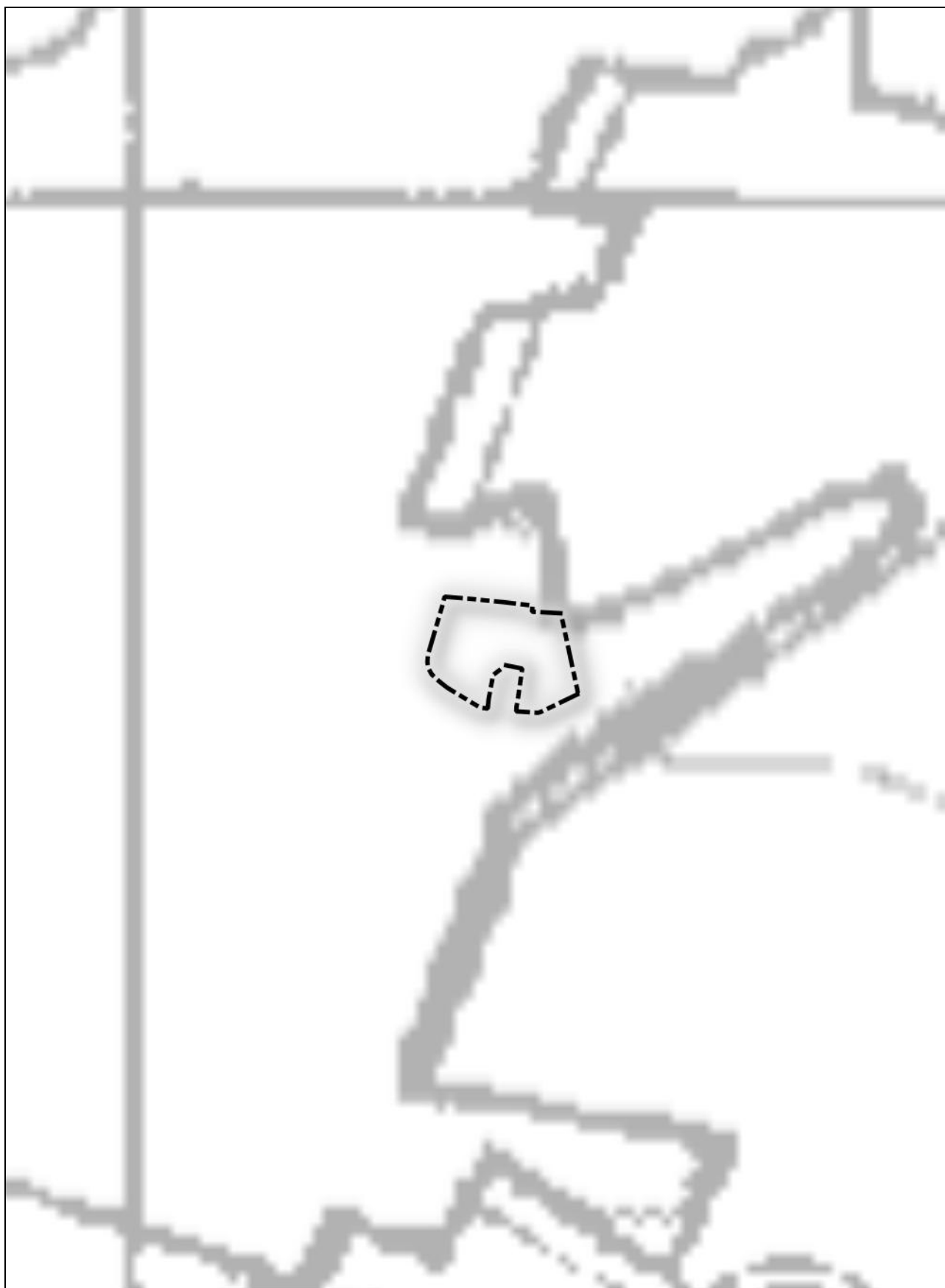
Aree vulnerabili

-  Aree a vulnerabilità estremamente alta delle acque sotterranee per la presenza di circuiti idrici di tipo carsico ben sviluppati
-  Vulnerabilità alta e molto alta della falda
-  Geositi
-  Aree Umide della pianura bresciana e degli anfiteatri morenici
-  Fontanili
-  Pozzo
-  Sorgente

Aree di ricarica potenziale

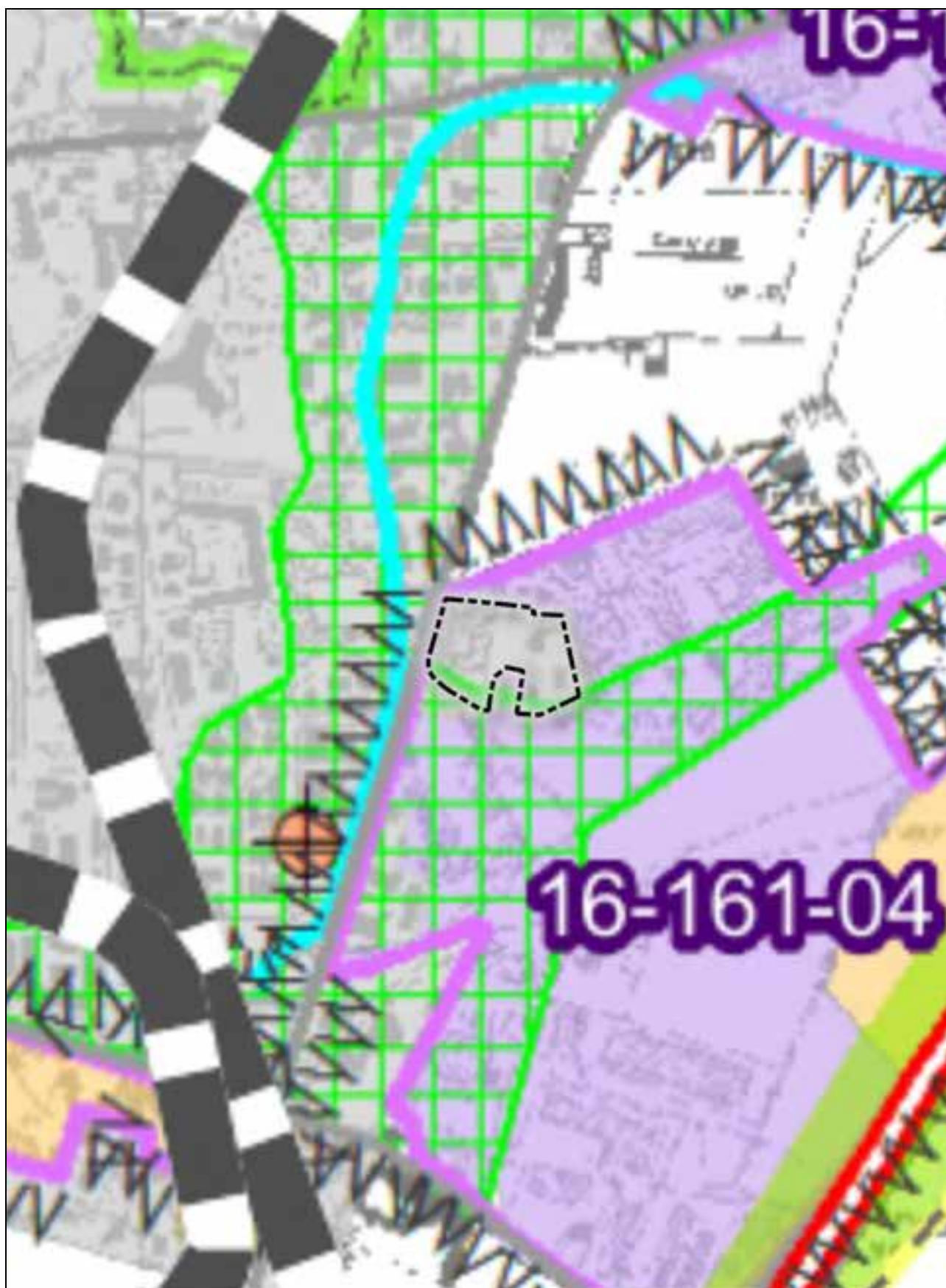
-  Gruppo A
-  Gruppo B

PTCP, tavola 3.2 Inventario dei dissesti con localizzazione dell'ambito di analisi



*	Punto identificativo del fenomeno franoso
*	Scheda valanghe
Frane lineari	
	colamento "rapido" Attivo/riattivato/sospeso
	colamento "rapido" Quiescente generico
	Pericolo_localizzato_da_rilevamento_line
Aree franose	
	Aree soggette a crolli/ribaltamenti diffusi
	Aree soggette a frane superficiali diffuse
	Aree soggette a sprofondamenti diffusi
	Colamento lento, non determinato
	Colamento lento, attivo/riattivato/sospeso
	Colamento lento, quiescente
	Colamento rapido, non determinato
	Colamento rapido, attivo/riattivato/sospeso
	Colamento rapido, quiescente
	Colamento rapido, stabilizzato generico
	Complesso, non determinato
	Complesso, attivo/riattivato/sospeso
	Complesso, quiescente
	Complesso, relitto
	Crollo/Ribaltamento, non determinato
	Crollo/Ribaltamento, attivo/riattivato/sospeso
	Crollo/Ribaltamento, relitto
	Scivolamento rotazionale/traslato, non determinato
	Scivolamento rotazionale/traslato, attivo/riattivato/sospeso
	Scivolamento rotazionale/traslato, quiescente
	Scivolamento rotazionale/traslato, relitto
	n.d., non determinato
	n.d., attivo/riattivato/sospeso
	n.d., quiescente
	Conoidi
	DGPV - Deformazioni gravitativie profonde
	Siti valanghivi da rilevamento

PTCP, tavola 3.3 Pressioni e sensibilità ambientali con localizzazione dell'ambito di analisi



Elementi di sensibilità ambientale

	Laghi
	Ambiti elevata naturalità art. 17 PPR
	Monumenti naturali
	Parchi naturali
	Parchi nazionali
	Fiumi afferenti ai laghi per un tratto di 10 km
	Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica
	Ghiacciai e nevai perenni
	Corridoi ecologici da REP
	Fontanili
	Ambiti a prevalente destinazione residenziale
	Cordoni morenici
	Zone umide

	Parchi regionali
	PLIS
	Riserve naturali
	Sic
	ZPS
	Geositi
	Delimitazione del varco
	Direttrice permeabilità del varco
	Bacini idrici naturali e artificiali
	Fasce di ambientazione delle infrastrutture
	Sorgenti

Elementi di pressione ambientale

Barriere insediative

	Ambiti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettivi e a servizi
	Ambiti a prevalente destinazione commerciale
	Ambiti a prevalente destinazione produttiva
	Ambiti produttivi sovracomunali (APS)

Barriere infrastrutturali

	Viabilità primaria
	Viabilità da potenziare a primaria
	Viabilità principale
	Viabilità da potenziare a principale
	Viabilità principale di progetto
	Viabilità secondaria
	Viabilità secondaria di progetto
	Viabilità da potenziare a secondaria

Elementi di rischio ambientale

	ATE calcari e carbonati, pietre ornamentali, sabbie e ghiaie
--	--

Rischio Industriale

	RIR Art. 6		RIR Art. 8		Industrie IPPC		Aree industriali dismesse
	Perimetrazione sito di interesse nazionale Brescia - Caffaro						
	Perimetrazione sito Brescia - Caffaro- Ordinanza Comune di Brescia settembre 2014						

Sistemi produttivi

	Sistema produttivo
	Polarità funzionali
	Margini urbani degradati
	Domini sciabili
	Ambiti produttivi comunali
	Aeroporto
	Linee ferroviarie metropolitane
	Ferrovia AV/AC
	Linee ferroviarie storiche "S"
	Metropolitana in progetto
	Metropolitana
	Metropolitana in programmazione
	Rete viabilità locale

Discariche

-  cessata, archiviata, sospesa
-  nuova istanza
-  gestione operativa con conferimenti rinnovato
-  gestione operativa conferimento ultimato
-  Discariche

Bonifiche

-  Deposito carburanti
-  Industrie attive
-  Recupero aree industriali dismesse
-  Siti da bonificare

Impianti trattamento rifiuti

-  Autorizzazione al trattamento di rifiuti pericolosi
-  Impianti semplificati
-  Trattamento e Recupero
-  Termo Utilizzatori in esercizio

Sistemi di collettamento

-  Prese superficiali (comuni gestiti)
-  Prese superficiali (comuni non gestiti)
-  Reti Acquedotto

Vulnerabilità della falda

-  Vulnerabilità alta e molto alta della falda
-  Aree a vulnerabilità molto alta delle acque sotterranee per circuiti idrici di tipo carsico

Fasce fluviali (PAI)

-  A
-  B
-  C
-  Fascia fluviale PAI B di progetto
-  Fascia fluviale PAI A
-  Fascia fluviale PAI B
-  Fascia fluviale PAI C

Dissesti polygonali

Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

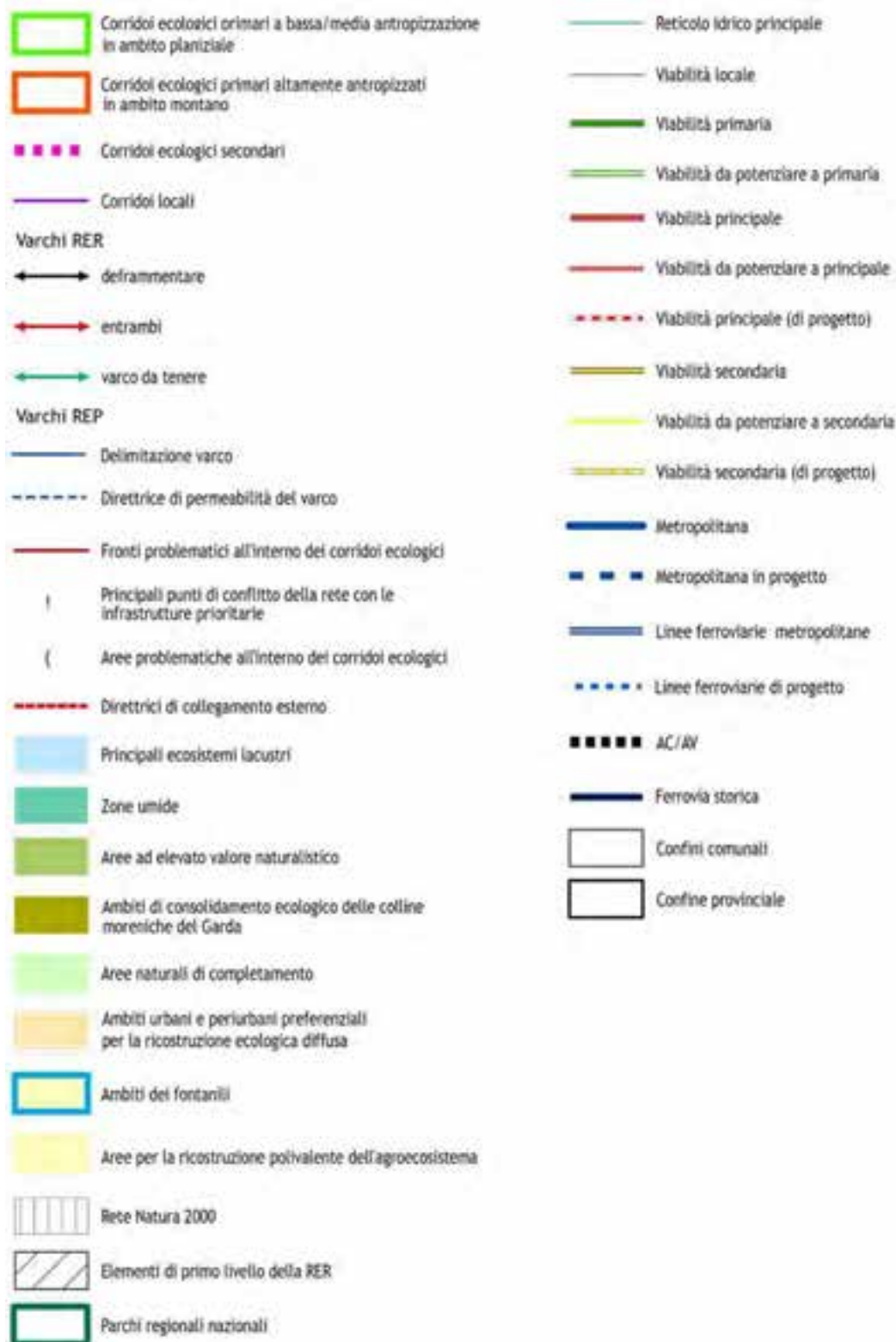
-  Area a pericolosità elevata (Eb)
-  Area a pericolosità media o moderata (Em)
-  Area a pericolosità media o moderata (Vm)
-  Area a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Area a pericolosità molto elevata o elevata (Va)
-  Area di conoide attivo non protetta (Ca)
-  Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
-  Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
-  Area di frana attiva (Fa)
-  Area di frana quiescente (Fq)
-  Area di frana stabilizzata (Fs)

Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

-  CONOIDI: Zona 1
-  CONOIDI: Zona 2
-  ESONDAZIONI: Zona 1
-  ESONDAZIONI: Zona 2
-  ESONDAZIONI: Zona B-Pr
-  ESONDAZIONI: Zona I
-  FRANE: Zona 1
-  FRANE: Zona 2

PTCP, tavola 4 Rete ecologica provinciale con localizzazione dell'ambito di analisi





PTCP, tavola 5.2 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico con localizzazione ambito analisi



AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO



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



Alpeggi

#

Controdeduzione osservazione n° 345/2014/140/1

Ambiti di valore ambientale-naturalistico



Parchi nazionali



PLIS



ZPS



Parchi regionali



Riserve naturali



Parchi naturali



Sic



Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano



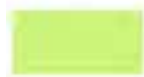
Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale



Ecosistemi acquatici (DUSAF)



Boschi (DUSAF e PIF)



Aree sterili



Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica



Laghi

Ambiti di valore paesistico



Ambiti di valore paesistico ambientale



Ambiti elevata naturalità art.17 PPR

	Ambiti estrattivi		
	Viabilità locale		
	Viabilità primaria		
	Viabilità da potenziare a primaria		
	Viabilità principale		Viabilità principale (di progetto)
	Viabilità da potenziare a principale		
	Viabilità secondaria		Viabilità secondaria (di progetto)
	Viabilità da potenziare a secondaria		
	Metropolitana		Metropolitana in progetto
	Linee ferroviarie metropolitane		Linee ferroviarie di progetto
	AV/AC		
	Ferrovia storica		
	Interscambi tra rete della viabilità e sistemi di trasporto pubblico		
	Nodi logistici di livello sovra-provinciale; Nodi logistici di livello locale		
	Stazioni Ferroviarie		Nodo del trasporto pubblico
	Fermate metropolitana		Aeroporti esistenti
	Areale A- PTR A Montichiari		
	Confini amministrativi comunali		

Sintesi degli elementi di rilevanza del PTCP vigente





4. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLE AREE SECONDO LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Rezzato ha approvato il proprio Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'articolo 13 della LR 12/2005 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 20 dicembre 2012, pubblicata sul BURL n. 17 del 24 aprile 2013.

Successivamente all'entrata in vigore, lo strumento è stato oggetto di plurime varianti ai sensi dell'art. 13, comma 13, della LR 12/2005.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 dell'11 maggio 2017, pubblicata sul BURL n. 25 del 21 giugno 2017, è stata approvata la variante al PGT relativa al Permesso di Costruire Convenzionato n. 18 – San Gaetano. L'intervento ha comportato modifiche puntuali al Piano delle Regole e agli elaborati cartografici, con inserimento delle relative previsioni urbanistiche.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 21 maggio 2018, pubblicata sul BURL n. 27 del 4 luglio 2018, è stata approvata la variante al PGT connessa al Piano Attuativo ATP 53 OMR, in variante al Documento di Piano, Al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT vigente.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19 luglio 2018, pubblicata sul BURL n. 21 del 22 maggio 2019, è stata approvata la seconda variante parziale al PGT, avente carattere di aggiornamento coordinato degli atti costitutivi dello strumento urbanistico.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 2 aprile 2019, pubblicata sul BURL n. 28 del 10 luglio 2019, è stata approvata la variante al PGT relativa al Piano Attuativo denominato “Via Mazzini”.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 3 giugno 2023, pubblicata sul BURL n. 2 del 10 gennaio 2024, è stata approvata la terza variante parziale al PGT, avente ad oggetto modifiche limitate a piani attuativi esistenti, aggiornamenti puntuali alle Norme Tecniche di Attuazione, correzioni e recepimento di normative specifiche. Tale variante ha comportato l'aggiornamento coordinato del Documento di Piano, del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole e della Componente Geologica.

Successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 26 marzo 2024, pubblicata sul BURL n. 20 del 15 maggio 2024, è stata approvata una correzione di errori materiali ai sensi dell'art. 13, comma 14bis, della LR 12/2005, riguardante le Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano e specifici ambiti di trasformazione e rigenerazione urbana (ATP 12 – PL Curvione).

4.1 REGIME DELLE AREE: ELABORATI OPERATIVI DEL PGT VIGENTE

Si procede, in primo luogo, all'inquadramento del regime urbanistico delle aree oggetto di variante e del relativo contesto. Si evidenzia in primis che i contenuti della variante sottesa al progetto in disamina intervengono esclusivamente entro il perimetro dell'ATDC 23, ambito di trasformazione a destinazione prevalentemente terziaria con ammissibilità di quote residenziali quali destinazioni compatibili. Ai fini dell'inquadramento

urbanistico delle aree di interesse, quindi, tutto il compendio documentale operativo del PGT vigente appare coerente e coordinato; individuando specificamente l'ambito di trasformazione in parola, perciò, entro il perimetro del comparto vale il combinato disposto delle norme generali di Piano e delle norme operativo-prestazionali che il progetto del DdP definisce attraverso il proprio corpus normativo. Nella fattispecie, la tavola “P2a_V3 Previsioni di piano” qualifica le aree ricomprese nel predetto perimetro con destinazione mista con commercio e terziario. In parziale discrasia con il resto della documentazione operativa di Piano, la tavola “P1a_V3 Previsioni di piano per il territorio comunale” del PdR, pur identificando univocamente le aree incluse nell'ambito in parola, assegna ad esso destinazione produttiva. Tale refuso è riscontrabile nell'elaborato di maggior dettaglio del medesimo atto di Piano, denominato “P2.3_V3 Previsioni di piano per i centri edificati”.

Parimenti, la documentazione operativa del PdS (tavole “P1a_V3 Previsioni di piano” e “P3a_V3 Previsioni di piano: azioni”) si limitano a recepire il perimetro dell'ATDC 23, senza qualificarne una destinazione prevalente.

In virtù della specifica potestà in funzione dei contenuti delle previsioni, per l'interpretazione del progetto di Piano limitatamente all'ambito di trasformazione in oggetto si fa dunque riferimento all'allegato “P0b_V3 Norme Tecniche di Attuazione” e “P0c_V3 Norme Tecniche di Attuazione – Ambiti di trasformazione – Ambiti di rigenerazione urbana”.

Il Documento di Piano del PGT vigente, come aggiornato con la Terza Variante, assume natura strategica ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005 e definisce gli obiettivi di sviluppo, i criteri di sostenibilità e le modalità generali di attuazione degli ambiti di trasformazione individuati sul territorio comunale. In tale quadro, la disciplina non ha carattere direttamente conformativo dei suoli, ma stabilisce le condizioni, gli indirizzi e i parametri entro cui le trasformazioni devono essere progettate e attuate. Le Norme Tecniche di Attuazione generali del Documento di Piano individuano e classificano gli Ambiti di Trasformazione in categorie funzionali omogenee – tra cui gli ambiti ATR (residenziali), ATP (produttivi), ATS (servizi) e ATDC (commerciale/direzionale) – definendone le finalità insediative, le modalità attuative (piani attuativi o strumenti equivalenti), nonché i criteri prestazionali, ambientali ed energetici cui gli interventi devono conformarsi. Per ciascun ambito, la disciplina è completata da specifiche schede normative e cartografiche che ne regolano destinazioni prevalenti e compatibili, parametri edilizi, dotazioni territoriali, eventuali compensazioni e prescrizioni di carattere paesaggistico, ambientale o infrastrutturale. La norma generale di Piano definisce l'inquadramento funzionale e la modalità di attuazione degli AT, rimandando alle relative schede per la regolazione puntuale dei parametri urbanistico-edilizi e delle condizioni di trasformazione.

Il documento denominato “P0c V3 – NTA Ambiti di trasformazione - Ambiti di rigenerazione” costituisce al contempo l'apparato normativo e cartografico di dettaglio relativo agli ambiti in menzione, disciplinati dal Documento di Piano del PGT. Si tratta di un elaborato a carattere operativo, che affianca e integra le Norme generali del DdP, fornendo per ciascun ambito una scheda strutturata contenente l'inquadramento localizzativo, i caratteri morfologici e funzionali, gli obiettivi dell'intervento, l'eventuale riconferma o modifica della previsione, la verifica delle interferenze con la Rete Ecologica Provinciale, l'individuazione dei vincoli sovraordinati (idrogeologici, archeologici, ambientali, infrastrutturali), la classificazione geologica, nonché l'elenco delle destinazioni d'uso ammesse e non ammesse. Il documento assume pertanto la funzione di strumento di

regolazione puntuale delle trasformazioni previste dal Documento di Piano, traducendone gli indirizzi strategici in prescrizioni applicative per l'attuazione degli ambiti.

Con specifico riferimento all'ATDC 23, la scheda di progetto ne chiarisce la vocazione (ambito di trasformazione a destinazione articolata commerciale/direzionale). L'ambito risulta disciplinato secondo le previsioni già consolidate nel PGT, con attuazione subordinata al rispetto dei parametri urbanistici, delle prescrizioni insediative e delle condizioni ambientali stabilite dalla scheda normativa aggiornata in occasione dell'ultima variante. La scheda di progetto configura previsioni di riordino e completamento insediativo, con obiettivo prioritario di miglioramento delle condizioni di accessibilità alla proprietà e razionalizzazione del sistema degli accessi. L'attuazione è subordinata a piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dalla scheda, che stabilisce:

- superficie territoriale (ST): 10.012 mq;
- superficie fondiaria (SF): 7.354 mq;
- superficie lorda di pavimento (slp) massima: 2.750 mq;
- altezza massima (Hmax): 7,50 m;
- rapporto di copertura (RC): 45% della SF;
- rapporto di permeabilità (RP): 30% della SF.

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali, la scheda prevede la realizzazione e cessione di aree per standard nella misura complessiva di 889 mq, così articolata:

- parcheggi: 339 mq;
- verde: 550 mq.

Le opere di urbanizzazione devono essere attuate sulle aree in cessione secondo le modalità previste dallo strumento attuativo.

Sotto il profilo dei vincoli e delle condizioni di fattibilità, l'ambito risulta interessato da:

- fascia di rispetto stradale sul lato ovest;
- fascia di rispetto dell'elettrodotto interna al comparto;
- appartenenza ad area del PGRA – DPCR 27/10/2016, quale ambito territoriale del reticolo secondario di pianura classificato a rischio elevato R3 ai sensi della DGR n. X/6738/2017, con obbligo di valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio locale;
- obbligo di trasmissione preliminare del progetto alla Soprintendenza Archeologica, in sede di adozione del Piano Attuativo.

Nel complesso, l'ATDC 23 si configura come ambito di trasformazione a destinazione articolata, attuabile mediante pianificazione attuativa, con parametri edilizi definiti e con presenza di specifiche condizioni tecnico-ambientali che richiedono approfondimenti progettuali in fase attuativa, ma senza elementi di inedificabilità assoluta. Le norme prestazionali prefigurano un progetto planimetrico che, però, può essere modificato purché non contrasti con gli obiettivi generali del progetto di Piano e con le prescrizioni progettuali.

Si riportano a seguire gli elaborati cartografici di principale riferimento (nelle scale originali) per l'operatività del Piano con individuazione del comparto di intervento oggetto delle presenti analisi.

DdP P2a_V3 Previsioni di piano



<i>Tessuto storico</i>	
	Centri storici e nuclei urbani di antica formazione (NAF)
<i>Tessuto consolidato o in trasformazione</i>	
	destinazione residenziale
	verde privato
	destinazione prevalentemente produttiva
	destinazione mista con commercio e terziario
<i>Aree pubbliche o di uso pubblico</i>	
	attrezzature
	parchi, giardini, spai sportivi e verde arredo
	cimiteri
	parcheggi
	servizi tecnologici
	fasce di mitigazione e compensazione ecologica
<i>Territorio rurale</i>	
	pianura produttiva
	area di rilevanza paesaggistica e tutela ecologica di pianura
	area agricola collinare
	in PLIS
	area agricola pedecollinare
	in PLIS
	cascine di carattere tipologico ambientale
	Aic
	ambiti in contrasto con il contesto

Ambiti di degrado



aree di escavazione in atto o autorizzate



aree adibite ad impianti di gestione dei rifiuti

Rispetti



cimiteriale



pozzi- 10 m. - 200 m



ferroviario

Strutture per la mobilità di progetto



metropolitana urbana- metrobus



PTCP Ferrovia AC AV



Area Ferroviaria con quadruplicamento linea BS-VR



itinerari ciclopeditoni regionali e provinciali



itinerari stradali strategici comunali



interventi infrastrutturali strategici comunali



itinerari ciclopeditoni strategici comunali

Ambiti ed elementi di valenza storico-culturale e paesaggistica



bellezze di insieme (art. 136 comma c) e d))



beni di interesse storico-artistico
 (art.10 comma 3 lettera a) e comma13) _desunte SIBA

Aree a rischio idrogeologico molto elevato



aree a rischio idrologico molto elevato PAI/PGRA



fattibilità geologica 4 con gravi limitazioni



area per la salvaguardia idrogeologica esistenti/in attuazione



area di localizzazione vasca di laminazione - Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica - Ottobre 2014

Limiti amministrativi



perimetro territorio comunale



Ambiti di Trasformazione



*Ambiti di Rigenerazione
 in territorio urbanizzato*



destinazione residenziale



destinazione prevalentemente produttiva



destinazione mista con commercio e terziario



attrezzature e servizi pubblici



In Piani Attuativi previgenti



destinazione residenziale



destinazione prevalentemente produttiva



destinazione mista con commercio e terziario



attrezzature e servizi pubblici

Strategie di tutela paesistico ambientale culturale



corridoi da tutelare - rif. REC - Rete Verde Comunale



margini e varchi a rischio



beni tutelati con decreto (art.10 D.Lgs 42-04)



beni puntuali (D.Lgs 42-04 art. 10 comma 3)



beni tutelati da PGT



beni segnalati da PTCP



componenti paesaggio culturale da PTCP



ambiti agricoli strategici AAS da PTCP rettificati
come da Parere Provincia (AD 1418-2023)

PdR P1a_V3 Previsioni di piano per il territorio comunale



Tessuto storico



A - Centri storici e nuclei urbani di antica formazione (NAF)



perimetro Centri storici e nuclei urbani di antica formazione

per la classificazione specifica delle categorie di edifici compresi nei NAF si faccia riferimento alle Tavole P3.1 e P3.2 non modificate dalla Variante 3

Tessuto consolidato o in trasformazione



B1 - Tessuto a destinazione residenziale ad alta densità



B2 - Tessuto a destinazione residenziale a bassa densità



B3 - Tessuti ed episodi edilizi residenziale ad impianto unitario



B4 - Tessuti ed episodi edilizi residenziale a media densità



B5 - Tessuti di trasformazione e/o riqualificazione residenziale



Edifici di particolare interesse



VP - Aree a verde a giardino, parco, prato, brolo, orto



D1 - Tessuto a destinazione produttivo artigianale



D2 - Capisaldi della produzione industriale



D3 - Tessuti urbani di nuova formazione e di trasformazione a destinazione mista



D4 - Aree dei distributori di carburante ed attrezzature e servizi per la mobilità



D5 - Aree destinate ad attività commerciali e direzionali



Tessuti con previsioni di Piani Attuativi



D6 - Tessuti produttivi di trasformazione e di riqualificazione

Tessuti in trasformazione



Catt - Tessuti con previsioni di Piani Attuativi previgenti confermati



DCatt - Tessuti con previsioni di SUAP-PE previgenti confermati

Territorio rurale



E1 - Aree agricole della pianura produttiva



E2 - Aree agricole di pianura con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica



E3 - Aree agricole di collina con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica



E4 - Aree agricole pedecollinari con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica



AE - Cascine di carattere tipologico ambientale



AC - Edifici ed attività in contrasto

Edifici in zona agricola a destinazione non agricola



a destinazione residenziale



a destinazione mista

Ambiti di trasformazione disciplinati nel Documento di Piano



Uso residenziale



Uso per servizi



Rigenerazione urbana



Uso produttivo



Uso misto

Ambiti di degrado



Ambiti di escavazione in atto o autorizzate - Piano Cave Provinciale



Aree adibite ad impianti di gestione dei rifiuti

Infrastrutture per la mobilità



Aree per la viabilità e percorsi esistenti



Aree destinate alla viabilità ferroviaria



Aree per infrastrutture viarie per la mobilità di progetto

	Tracciati ciclabili urbani di progetto
	<i>PTCP opere programmate</i>
	metropolitana urbana- metrobus
	PTCP Ferrovia AC AV
	Aree per piste ciclabili
	<i>Vincoli Amministrativi</i>
	Rispetto cimiteriale
	Rispetto ferroviario 30m da rotaia, ex art. 49 DPR 753/80
	Tracciato metanodotto
	Tracciato gasdotto
	Rispetto stradale
	Rispetto elettrodotti
	Rispetto allevamenti
	Rispetto corsi acqua
	Rispetto imp. gestione rifiuti
	Rispetto metropolitana urbana (opera programmata)
	pozzi- 10 m. - 200 m
	<i>Aree a rischio idrogeologico molto elevato</i>
	aree a rischio idrologico molto elevato PAI/PGRA
	fattibilità geologica 4 con gravi limitazioni

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi



attrezzature scolastiche



attrezzature di interesse comune



attrezzature per lo sport ed il tempo libero



cimiteri



servizi tecnologici



salvaguardia idrogeologica del territorio

Verde pubblico



giardini ed attrezzature per il pubblico



verde di arredo - infrastrutturale - connessione ecologica



verde di mitigazione

Parcheggi pubblici e di uso pubblico



a servizio della residenza



a servizio della produzione



a servizio del commercio

attività private di uso pubblico

Previsioni del Piano Servizi



in immobile disponibile



in immobile non disponibile



in alienazione

Tutela dei valori paesaggistici e simbolici

Beni storici-architettonici



beni tutelati con decreto (art.10 D.Lgs 42-04)



beni puntuali (D.Lgs 42-04 art. 10 comma 3)



beni tutelati da PGT



beni segnalati da PTCP



componenti paesaggio culturale da PTCP

Tutela archeologica



preistorico



romano



altomedioevale



romano-altomedioevale



preistorico-romano

Vincoli paesaggistici-ambientali



Bellezze di insieme (art. 136 comma c) e d))



Beni interesse storico culturale (art. 10 comma 3 e 13)



PTR - Ambiti di elevata naturalità



Aree Boscate -PIF art.142 comma1 lettera g)_desunte da PTCP vigente



Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923

Ambiti assoggettati a specifica tutela

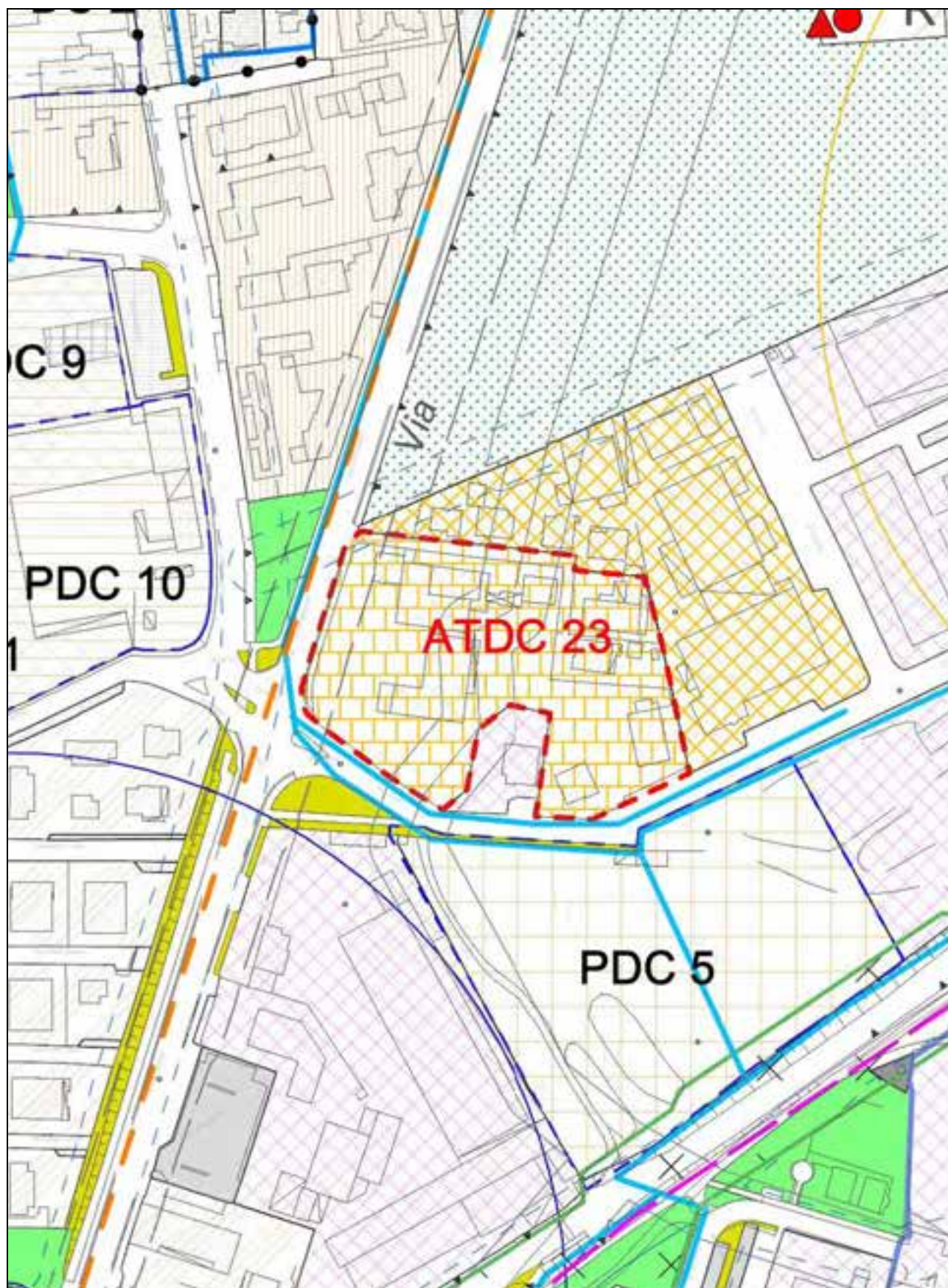


PLIS Parco delle Colline



Confine comunale

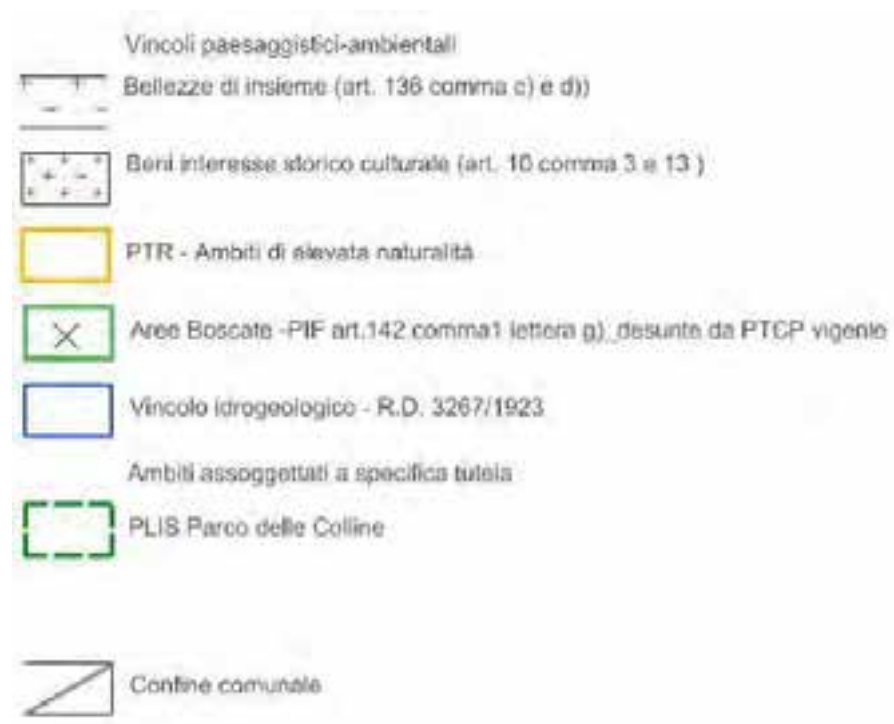
PdR P2.3_V3 Previsioni di piano per i centri edificati



<i>Tessuto storico</i>	
	A - Centri storici e nuclei urbani di antica formazione (NAF)
	perimetro Centri storici e NAF
per la classificazione specifica delle categorie di edifici compresi nei NAF si faccia riferimento alle Tavole P3.1 e P3.2 non modificate della Variante 3	
<i>Tessuto consolidato o in trasformazione</i>	
	B1 - Tessuto a destinazione residenziale ad alta densità
	B2 - Tessuto a destinazione residenziale a bassa densità
	B3 - Tessuti ed episodi edilizi residenziale ad impianto unitario
	B4 - Tessuti ed episodi edilizi residenziale a media densità
	B5 - Tessuti di trasformazione e/o riqualificazione residenziale
	Edifici di particolare interesse
	VP - Area a verde a giardino, parco, prato, brolo, orto
	D1 - Tessuto a destinazione produttivo artigianale
	D2 - Capisaldi della produzione industriale
	D3 - Tessuti urbani di nuova formazione e di trasformazione a destinazione mista
	D4 - Area dei distributori di carburante ed attrezzature e servizi per la mobilità
	D5 - Area destinate ad attività commerciali e direzionali
	Tessuti con previsioni di Piani Attuativi
	D6 - Tessuti produttivi di trasformazione e di riqualificazione
<i>Tessuti in trasformazione</i>	
	Gatt - Tessuti con previsioni di Piani Attuativi previgenti confermati
	DCatt - Tessuti con previsioni di SUAP-PE previgenti confermati
<i>Territorio rurale</i>	
	E1 - Area agricole della pianura produttiva
	E2 - Area agricole di pianura con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica
	E3 - Area agricole di collina con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica
	E4 - Area agricole pedecollinari con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica
	AE - Casole di carattere tipologico ambientale
	AQ - Edifici ed attività in contrasto



<i>Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi</i>		
	attrezzature scolastiche	
	attrezzature di interesse comune	
	attrezzature per lo sport ed il tempo libero	
	cimiteri	
	servizi tecnologici	
	salvaguardia idrogeologica del territorio	
Verde pubblico		
	giardini ed attrezzature per il pubblico	
	verde di arredo - infrastrutturale - connessione ecologica	
	verde di mitigazione	
Parcheggi pubblici e di uso pubblico		
	a servizio della residenza	
	a servizio della produzione	
	a servizio del commercio	
	attività private di uso pubblico	
Previsioni del Piano Servizi		
	in immobile disponibile	
	in immobile non disponibile	
	in alienazione	
Tutela dei valori paesaggistici e simbolici		
Beni storici-architettonici		
	beni tutelati con decreto (art.10 D.Lgs 42-04)	
	beni puntuali (D.Lgs 42-04 art. 10 comma 3)	
	beni tutelati da PGT	
	beni segnalati da PTCP	
	componenti paesaggio culturale da PTCP	
Tutela archeologica		
	preistorico	
	romano-altomedioevale	
		



PdS P1a_V3 Previsioni di piano



Servizi esistenti ed in attuazione



SP/IS - Attrezzature scolastiche

IS1 - scuola dell'infanzia e asilo nido

IS2 - scuola primaria

IS3 - scuola secondaria di 1° grado

IS4 - centro di formazione professionale



SP/C Attrezzatura di interesse comune

RE - attrezzature religiose

CU - attrezzature culturali

SR - attrezzature sociali-ricreative

AS - attrezzature assistenziali

SA - attrezzature sanitarie

AM- attrezzature civiche-amministrative

SP3 - attrezzature per il tempo libero

EP - edilizia residenziale pubblica e convenzionata



SP/SP Attrezzature per lo sport ed il tempo libero

SP1 - servizi prevalentemente scoperti

SP2- servizi prevalentemente coperti

SP/SP Parcheggi pubblici e di uso pubblico



P1 a servizio della residenza



P2 a servizio della produzione



P3 a servizio del commercio

SP/V Verde pubblico



VG - giardini ed attrezzature per il gioco



VI - verde di arredo - infrastrutturale - connessione ecologica



VM - verde di mitigazione e compensazione ecologica



SI - Aree ed attrezzature per la salvaguardia idrogeologica del territorio



ST - Servizi tecnologici

	<i>CIM - Cimiteri</i>
	Servizi in attuazione
	Attività private di uso pubblico
	Aree di proprietà comunali
	<i>Ambiti assoggettati a specifica tutela</i>
	PLIS Parco delle Colline
	<i>Vincoli Amministrativi</i>
	pozzi- 10 m. - 200 m
	<i>Previsioni del Piano Servizi</i>
	in immobile disponibile
	in immobile non disponibile
	in alienazione



Tracciati Piste ciclabili urbane esistenti



Tracciati Piste ciclabili urbane di progetto



Aree per infrastrutture viarie per la mobilità di progetto



Opere infrastrutturali per la mobilità a scala sovracomunale proposte (DDP)

PTCP opere programmate



metropolitana urbana- metrobus



Itinerario provinciale ciclabile Brescia- Basso Garda



Itinerario provinciale ciclabile Brescia- Basso Garda var. Valle del Sessa



Itinerario provinciale ciclabile Gavardina Tre Ponti-Gavardo



Altri Itinerari provinciali ciclabili (PTCP)

Tessuto storico



Perimetro Centri storici e nuclei urbani di antica formazione

Tessuto consolidato o in trasformazione



Piani Attuativi -PDC



Piani Attuativi - PR



Piani Attuativi Vigenti confermati

Ambiti disciplinati nel Documento di Piano



Ambiti di trasformazione



Ambiti di rigenerazione urbana

PdS P3a_V3 Previsioni di piano: azioni



Servizi esistenti ed in attuazione



SP/IS - Attrezzature scolastiche

IS1 - scuola dell'infanzia e asilo nido

IS2 - scuola primaria

IS3 - scuola secondaria di 1° grado

IS4 - centro di formazione professionale



SP/C Attrezzature di interesse comune

RE - attrezzature religiose

CU - attrezzature culturali

SR - attrezzature sociali-ricreative

AS - attrezzature assistenziali

SA - attrezzature sanitarie

AM- attrezzature civiche-amministrative

SP3 - attrezzature per il tempo libero

EP - edilizia residenziale pubblica e convenzionata



SP/SP Attrezzature per lo sport ed il tempo libero

SP1 - servizi prevalentemente scoperti

SP2- servizi prevalentemente coperti

SP/SP Parcheggi pubblici e di uso pubblico



P1 a servizio della residenza



P2 a servizio della produzione



P3 a servizio del commercio

SP/V Verde pubblico



VG - giardini ed attrezzature per il gioco



VI - verde di arredo - infrastrutturale - connessione ecologica



VM - verde di mitigazione e compensazione ecologica



SI - Aree ed attrezzature per la salvaguardia idrogeologica del territorio



ST - Servizi tecnologici

	<i>CIM - Cimiteri</i>	
	Servizi in attuazione	
	Attività private di uso pubblico	
	Arece di proprietà comunali	
	<i>Ambiti assoggettati a specifica tutela</i>	
	PLIS Parco delle Colline	
	<i>Vincoli Amministrativi</i>	
	pozzi- 10 m. - 200 m	
	<i>Previsioni del Piano Servizi</i>	
	in immobile disponibile	
	in immobile non disponibile	
	in alienazione	
	AZIONI	
	priorità bassa	 priorità media
	priorità alta	

Infrastrutture per la mobilità



Tracciati Piste ciclabili urbane esistenti



Tracciati Piste ciclabili urbane di progetto



Aree per infrastrutture viarie per la mobilità di progetto



Opere infrastrutturali per la mobilità a scala sovracomunale proposte (DDP)

PTCP opere programmate



metropolitana urbana- metrobus



Itinerario provinciale ciclabile Brescia- Basso Garda



Itinerario provinciale ciclabile Brescia- Basso Garda var. Valle del Sessa



Itinerario provinciale ciclabile Gavardina Tre Ponti-Gavardo



Altri itinerari provinciali ciclabili (PTCP)

Tessuto storico



Perimetro Centri storici e nuclei urbani di antica formazione

Tessuto consolidato o in trasformazione



Piani Attuativi -PDC



Piani Attuativi - PR



Piani Attuativi Vigenti confermati

Ambiti disciplinati nel Documento di Piano



Aree di trasformazione



Ambiti di rigenerazione urbana

4.2 ASSETTO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

Al fine di valutare la fattibilità delle proposte sostanziate nel progetto in variante al PGT vigente, si procede alla visione e all'analisi degli studi di settore allegati allo strumento urbanistico comunale vigente, che vengono assunti quali parte integrante e sostanziale del presente elaborato. La prima parte degli approfondimenti inerenti all'attuabilità delle proposte riguarda gli aspetti di natura geologica, idrogeologica e sismica, al fine di rilevare le caratteristiche e le eventuali criticità potenzialmente influenti sulla realizzabilità degli interventi edilizi, nonché di individuare eventuali vincoli localizzativi in relazione alla struttura insediativa e alla logistica di comparto.

Secondo la tavola “T06 – Carta della pericolosità sismica locale”, le aree di intervento ricadono in classe Z4a, corrispondente a zone di fondovalle o di pianura caratterizzate dalla presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali, granulari e/o coesivi, riconducibili alle cosiddette amplificazioni litologiche e geometriche. Tale classificazione individua ambiti morfologicamente pianeggianti nei quali le caratteristiche stratigrafiche del sottosuolo possono determinare fenomeni di amplificazione locale dell'azione sismica, legati alla natura e alla geometria dei depositi superficiali. Non risultano, per le aree di intervento, ulteriori condizioni di pericolosità sismica correlate a instabilità di versante, fenomeni di liquefazione o specifiche criticità morfologiche. In termini generali, il contesto si configura pertanto come ambito di pianura con possibili effetti di amplificazione sismica connessi alle caratteristiche litostratigrafiche, da considerare nell'ambito delle successive valutazioni geologiche e progettuali.

Secondo la tavola “T02a_V3 – Carta idrogeologica e del sistema idrografico con indicazioni sulla vulnerabilità degli acquiferi”, le aree di intervento ricadono in un ambito caratterizzato da acquiferi di pianura con vulnerabilità mediamente alta. Il contesto si configura come area di pianura con assetto idrogeologico connesso a depositi permeabili per porosità, in cui la falda risulta suscettibile a potenziali pressioni antropiche, pur non ricadendo nelle classi di vulnerabilità più elevate. Non risultano, in corrispondenza delle aree di intervento, emergenze idrogeologiche puntuali, né elementi di captazione pubblica. La presenza di linee isofreatiche e dell'indicazione della direzione di deflusso delle acque sotterranee nel contesto territoriale conferma l'inquadramento in un sistema di pianura con circolazione di falda definita, da considerare ai fini delle successive valutazioni progettuali e delle eventuali misure di tutela. In sintesi, le aree di intervento ricadono in un ambito idrogeologico di pianura con vulnerabilità mediamente alta dell'acquifero, in un contesto privo di elementi idrogeologici puntuali di particolare criticità ma che richiede attenzione sotto il profilo della protezione della falda.

Secondo la tavola “T07a_V – Carta di sintesi”, le aree di intervento risultano comprese negli ambiti individuati dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto del Po (PGRA) come aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti del reticolo secondario di pianura (P3/H). Non emergono, in corrispondenza delle aree di intervento, classificazioni relative a instabilità di versante, aree carsificate, cave dismesse o caratteristiche geotecniche scadenti. Il quadro che si delinea è pertanto riconducibile a una criticità di natura prevalentemente idraulica e idrogeologica, connessa al contesto di pianura e alla potenziale interferenza con dinamiche di esondazione del reticolo secondario.

Secondo la tavola “P04-T08a_V3 – Carta dei vincoli”, le aree di intervento ricadono in ambiti interessati da vincoli di natura idraulica e di pianificazione di bacino. In particolare, risultano comprese all'interno delle aree

interessate da alluvioni frequenti con valutazione del rischio elevato (R3). Tale classificazione evidenzia una condizione di pericolosità idraulica connessa alle dinamiche del reticolo idrografico locale.

Secondo la tavola “P04-T09a_V – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano”, le aree di intervento ricadono prevalentemente in Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni, con specifico riferimento alla sottoclasse 3b, riferita ad ambiti potenzialmente interessati da alluvioni frequenti del reticolo secondario di pianura (P3/H) secondo il PGRA. Tale tavola individua le aree, pur non essendo prevalente tale seconda individuazione, in Classe 1 - fattibilità senza particolari limitazioni. La Classe 3 individua ambiti nei quali le condizioni geologiche e idrauliche richiedono approfondimenti tecnici specifici e l'adozione di misure di mitigazione e compatibilità, pur non configurando un'inedificabilità assoluta. Le limitazioni sono connesse principalmente alla pericolosità idraulica e alla vulnerabilità del contesto di pianura rispetto a fenomeni di esondazione. Non si rileva, per le aree di intervento, l'appartenenza alla classe 4 (gravi limitazioni). Il quadro complessivo evidenzia pertanto una condizione di fattibilità subordinata a verifiche geologiche e idrauliche puntuali, da condurre in sede progettuale in coerenza con le norme geologiche di piano e con la pianificazione di bacino.

Secondo la tavola “T010_V – Carta PAI-PGRA”, le aree di intervento risultano comprese negli ambiti del PGRA – Ambito territoriale RSP, classificati come aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3/H) del reticolo secondario di pianura.

Secondo la tavola “T011a_V3 – Carta per l'applicazione e il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica”, le aree di intervento ricadono all'interno di area allagabile.

Secondo la tavola “RIM-TAV. N.1_V3 – Individuazione del reticolo idraulico”, le aree di intervento ricadono in prossimità del reticolo idrico principale, con specifico riferimento al Torrente Rio Rudone (BS075Z), ma non risultano interessate dalla relativa fascia di tutela ad alto grado di protezione. Nel contesto immediatamente adiacente sono inoltre presenti tratti del reticolo idrico minore e del reticolo di competenza consortile. La sovrapposizione delle fasce di tutela evidenzia una condizione di particolare attenzione sotto il profilo della polizia idraulica, con obbligo di rispetto delle distanze e delle prescrizioni previste per gli interventi in prossimità dei corsi d'acqua. Per le aree di interesse, attenzione va posta esclusivamente al limite nordoccidentale del comparto.

La Relazione Geologica vigente richiama in primo luogo il PAI e l'obbligo per il Comune di recepire nello strumento urbanistico le aree perimetrate a rischio idrogeologico, applicando le disposizioni del Titolo IV delle Norme di Attuazione del PAI.

Ne deriva che, per le aree ricadenti in ambiti a rischio elevato (R3), gli interventi urbanistici ed edilizi devono essere verificati sotto il profilo della compatibilità idraulica e idrogeologica, secondo le procedure di adeguamento previste dalla DGR 7/7365/2001.

Per le aree classificate a rischio elevato R3, il documento evidenzia la possibilità di danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture e problemi per l'incolumità delle persone in occasione di eventi di piena. In tali ambiti, la pianificazione deve quindi subordinare gli interventi a verifiche idrauliche specifiche e all'adozione di misure di

mitigazione coerenti con la pericolosità, non configurandosi automaticamente un divieto assoluto di edificazione ma una condizione di forte limitazione e controllo tecnico.

Con riferimento al reticolo idrografico, si richiama l'obbligo di applicazione della DGR 7/7868 per l'individuazione e la gestione del reticolo idrico principale e minore. I corsi d'acqua principali e quelli minori sono assoggettati a disciplina di polizia idraulica, con la conseguente necessità di rispettare le fasce di tutela e le prescrizioni connesse agli interventi in prossimità degli alvei. Inoltre, viene evidenziato che i tratti intubati costituiscono situazioni di rischio per le aree adiacenti, circostanza che impone particolare cautela nella valutazione delle interferenze tra nuove opere e rete idrografica esistente.

Per quanto riguarda la dinamica alluvionale, si rileva che numerose aree di pianura sono state interessate da allagamenti per insufficienza della rete di smaltimento e interferenze tra reticolo minore e principale. In tale contesto, viene esplicitamente raccomandato, in caso di nuovi interventi, di pianificare con attenzione lo smaltimento delle acque meteoriche, privilegiando sistemi di dispersione nel sottosuolo (pozzi perdenti) e/o sistemi di laminazione con restituzione modulata, previa verifica della permeabilità dei terreni. Questo costituisce un obbligo tecnico-operativo direttamente coerente con la rilevazione di area allagabile e con il principio di invarianza idraulica.

Sul piano idrogeologico, la pianura fluvio-glaciale è caratterizzata da depositi ghiaioso-sabbiosi ad elevata permeabilità e da vulnerabilità mediamente alta o alta dell'acquifero. Le valutazioni di protettività del suolo e vulnerabilità della falda richiedono quindi che ogni intervento potenzialmente inquinante o comportante alterazioni significative del regime di infiltrazione sia accompagnato da adeguate verifiche e, se necessario, misure di tutela della falda.

Per quanto riguarda gli obblighi connessi agli interventi ricadenti in Classe geologica 3b, le norme geologiche di Piano non rilevano inedificabilità assoluta, ma subordinano ogni intervento a verifiche tecniche puntuali e a condizioni di compatibilità.

In particolare, per interventi ricadenti in Classe 3b sono richiesti:

- Studio di compatibilità idraulica specifico: deve essere verificata la compatibilità dell'intervento rispetto alla pericolosità da alluvione frequente (P3/H), con analisi delle quote, delle dinamiche di esondazione e delle condizioni di sicurezza per persone e beni.
- Dimostrazione dell'assenza di aggravio del rischio: l'intervento non deve aumentare il rischio idraulico né per l'area stessa né per ambiti limitrofi (nessun incremento di livelli idrici, nessuna riduzione di sezioni di deflusso, niente ostacoli al reticolo).
- Adozione di misure di mitigazione: devono essere previste soluzioni tecniche quali il rialzo delle quote di imposta dei piani abitabili, accorgimenti costruttivi per la protezione da allagamenti, eventuali opere di difesa o sistemi di contenimento compatibili con la pianificazione di bacino.
- Applicazione del principio di invarianza idraulica e idrologica: è obbligatoria la gestione delle acque meteoriche mediante sistemi di laminazione, infiltrazione o smaltimento controllato, in modo da non incrementare la portata di deflusso rispetto allo stato di fatto.

- Verifica delle interferenze con il reticolo idrico: devono essere rispettate le distanze di polizia idraulica e le eventuali fasce di tutela; ogni opera interferente con il reticolo necessita di autorizzazione idraulica.
- Relazione geologica e idraulica di dettaglio in fase progettuale: gli interventi devono essere accompagnati da specifico approfondimento geologico, geotecnico e idraulico, finalizzato a dimostrare la compatibilità con la pericolosità rilevata.

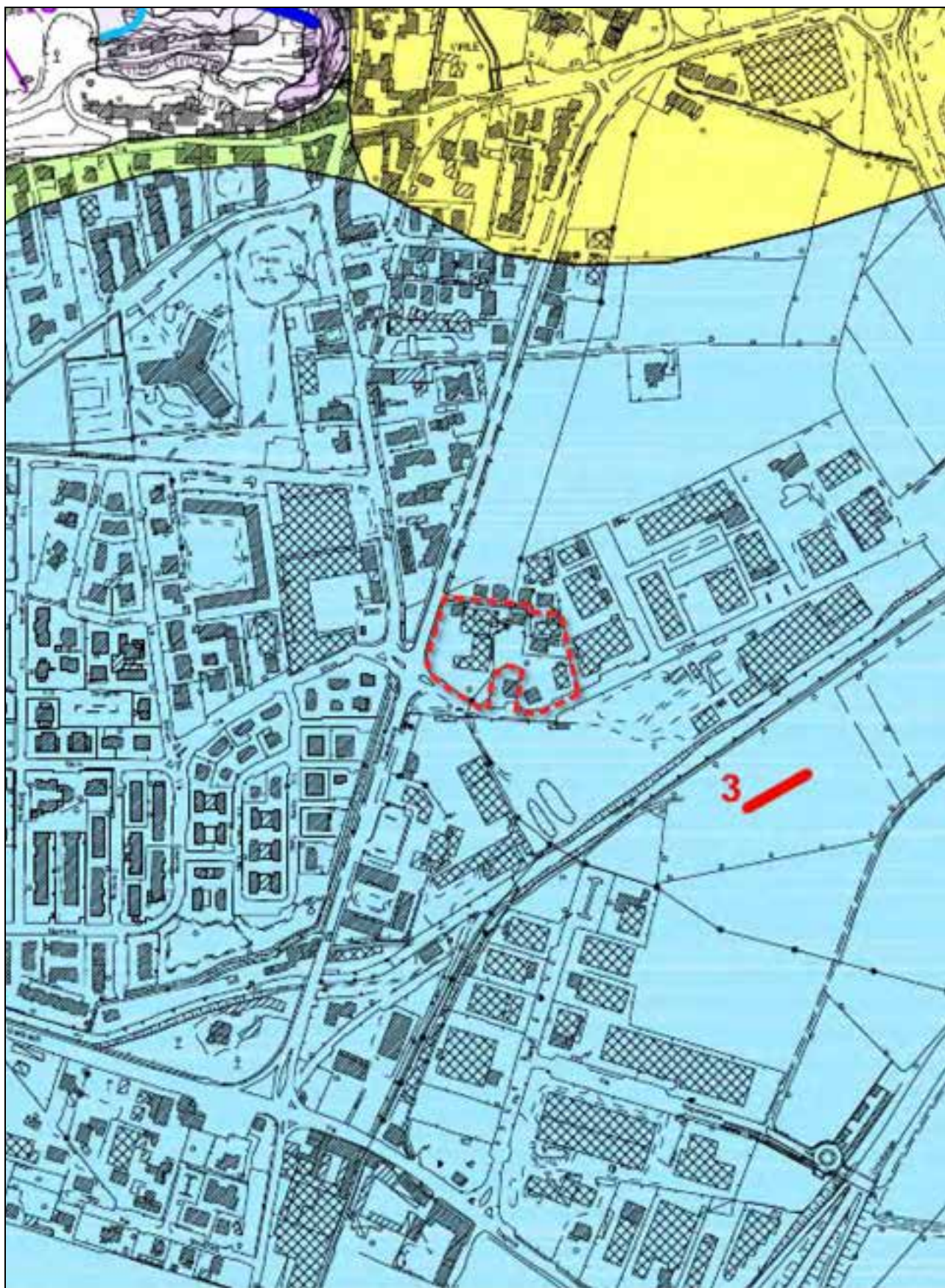
In sintesi, la Classe 3b configura una fattibilità condizionata: l'intervento è ammissibile solo se dimostra, tramite approfondimenti tecnici, di non aggravare il rischio idraulico e di garantire adeguate condizioni di sicurezza, nel rispetto delle norme PAI/PGRA e delle prescrizioni geologiche di piano.

Alla luce di quanto sopra illustrato, l'intervento risulta geologicamente fattibile, subordinatamente all'esecuzione degli approfondimenti prescritti dalle Norme Geologiche di Piano e alla loro corretta integrazione nelle successive fasi progettuali.

In termini generali, si evidenzia che la modifica urbanistica sottesa al PA in variante oggetto di proposta non varia il ruolo delle aree ricomprese nel perimetro di variante rispetto ai contenuti della pianificazione vigente di riferimento per la presente tematica.

Si riportano a seguire gli estratti (in scala 1:5.000) della cartografia operativa dell'analisi sulla componente geologica, idrogeologica, sismica e idraulica del PGT vigente di specifico interesse rispetto alle considerazioni di cui al presente punto.

T06 Carta della pericolosità sismica locale



SCENARI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (Rif. Tab. 1, All. 5 della D.G.R. 8/7374 del 28/05/2008)

AMPLIFICAZIONI CORRELATE AD EFFETTI DI INSTABILITA'



Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischi di frana

AMPLIFICAZIONI CORRELATE AD EFFETTI DI CEDIMENTI E/O LIQUEFAZIONI



Z2 - Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale)

AMPLIFICAZIONI TOPOGRAFICHE



Z3a - Zona di ciglio H > 10 m (scarpato con parete subverticale, bordo di cava, nicchia di distacco, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica)



Z3b - Zona di cresta rocciosa e/o roccuzzolo (appuntito - arrotondato)

AMPLIFICAZIONI LITOLOGICHE E GEOMETRICHE



Z4a - Zona di fondovalle o di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi



Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, cono di alluvionale e conoide difetto lacustre



Z4d - Zona con presenza di argille residue e terre rosse di origine eluvio-colluviale



Ambito oggetto di attività di cava o discarica



Stendimenti di sismica multicanale

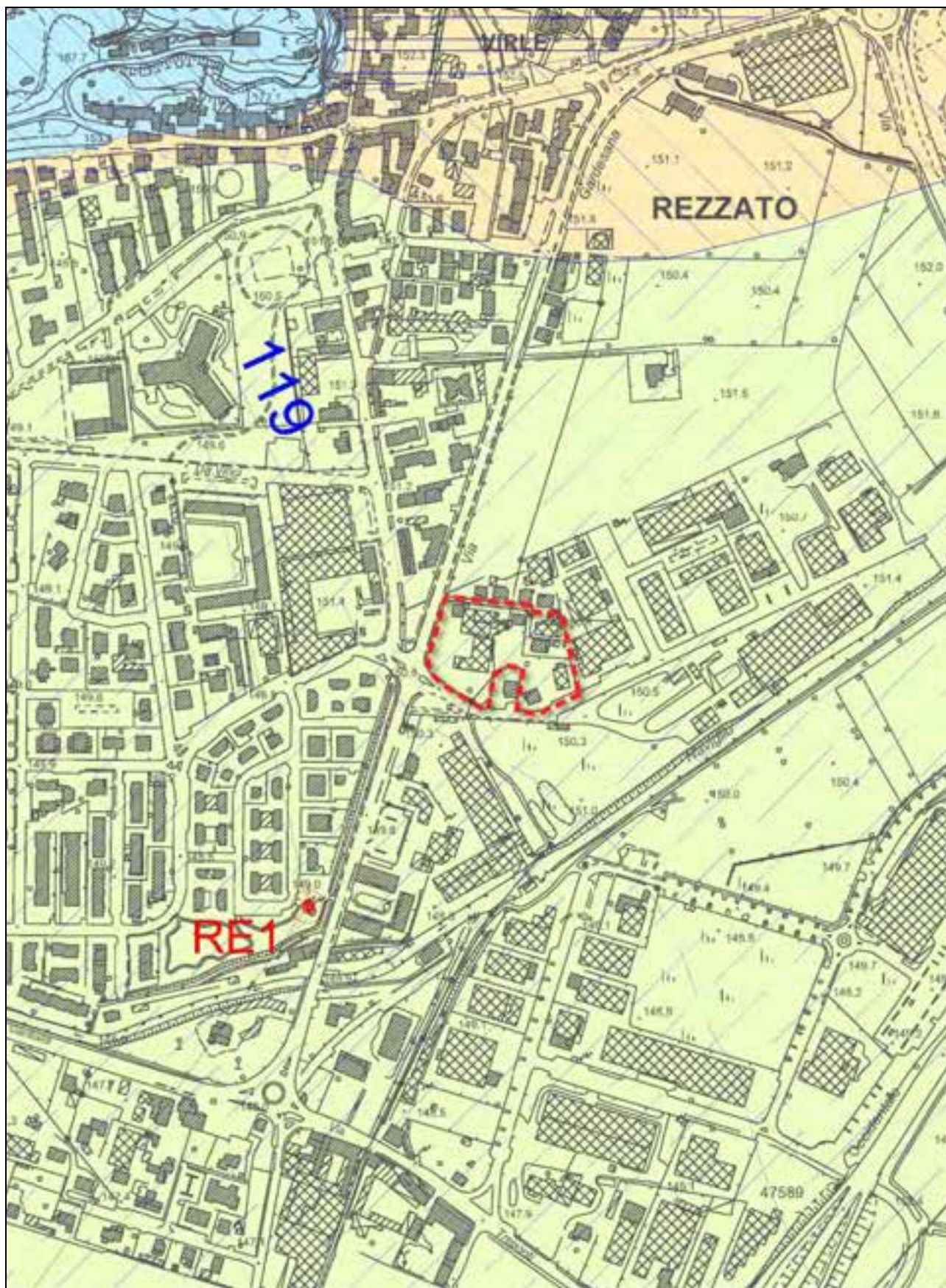


Traccia delle sezioni di verifica per la valutazione degli effetti di amplificazione sismica legati alla morfologia



Confine Comunale

T02a_V3 Carta idrogeologica e del sistema idrografico con indicazioni sulla vulnerabilità degli acquiferi



CLASSE DI PERMEABILITÀ

	Classe a permeabilità medio-alta ($10^{-5} < k < 10^{-3}$ m/sec) per fratturazione con presenza di strutture carsiche (Gornà e Corso)
	Classe a media permeabilità ($k \sim 10^{-5}$ m/sec) per fratturazione con presenza di strutture carsiche (Medolo)
	Classe a permeabilità ridotta ($k \sim 10^{-6}$ m/sec) per fratturazione (Concesio)
	Classe ad elevata permeabilità per porosità
	Classe a bassa permeabilità per porosità

ELEMENTI IDROGEOLOGICI

	Grotta e relativa numerazione (Colosio Grotte della Lombardia)		Dolina		Confluenza di dolina (Uvals)
	Pozzo comunale		Piezometro		Punti di misura del livello piezometrico
	Pozzo pilota comunale Loc. Curvione		Sorgenti		Lago
	Pozzo privato				

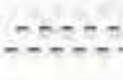
118 Linee isofreatiche (la quota è espressa in m s.l.m.) riferite a febbraio 2000

119 Linee isofreatiche (la quota è espressa in m s.l.m.) riferite alle misure di massimo innalzamento (Ottobre 1985) - (Tratto da tav. 1 - "Indagine geologica ed idrogeologica per la discarica Loc. Cava Canarini" - Aprile 1988)

 Direzione di deflusso delle acque

VULNERABILITÀ DELLA FALDA

Acquiferi rocciosi

	Vulnerabilità da elevata a estremamente elevata
	Vulnerabilità alta
	Vulnerabilità media
	Vulnerabilità bassa

Acquiferi di pianura

	Vulnerabilità alta
	Vulnerabilità mediamente alta
	Vulnerabilità mediamente bassa

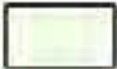
RETICOLO IDROGRAFICO

- > Reticolo idrico principale - RIP - Tratti a pelo libero
- > Reticolo idrico principale - RIP - Tratti intubati
- > Reticolo idrico minore di competenza comunale - RIM - Tratti a pelo libero
- > Reticolo idrico minore di competenza comunale - RIM - Tratti intubati
- > Reticolo idrico di competenza dei Consorzi di Bonifica - RIR - Tratti a pelo libero
- > Reticolo idrico di competenza dei Consorzi di Bonifica - RIR - Tratti intubati
- > Traccia delle sezioni idrogeologiche

T07a_V Carta di sintesi



AREE PERICOLOSE DAL PUNTO DI VISTA DELL'INSTABILITA' DEI VERSANTI

-  Aree di cava in rocce dismesse contraddistinte da fronti di scavo in rocce subverticali e/o da estesi e potenti accumuli di materiali di riporto in equilibrio precario associate a potenziali fenomeni di amplificazione sismica. Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti.
-  Aree con versante da mediamente attivi ad attivi.
-  Aree poste a valle di zone soggette a fenomeni gravitativi o di caduta massi.

AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO

-  Aree di cava di ghiaia e sabbia dismesse - Area di discarica autorizzata.
-  Aree a vulnerabilità delle acque sotterranee da alta a estremamente elevata.
-  Area carsificata con elevata densità di doline ed inghiottitoi.

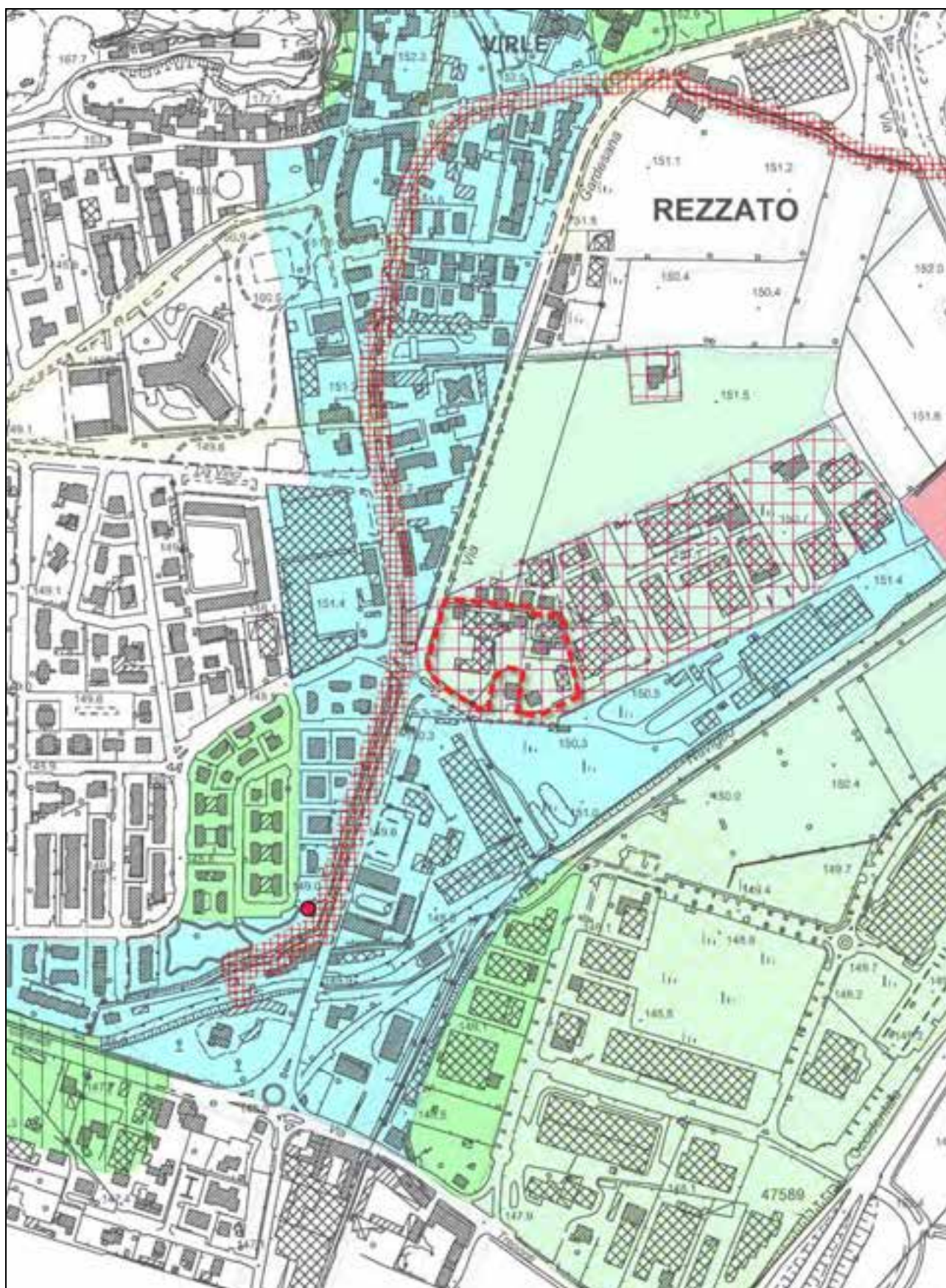
AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO

-  Aree a rischio idrogeologico molto elevato - Zona I (all. 4.1 - elab. 2 del P.A.I. - Del. C.I. n. 18/2001) esterna al centro edificato.
-  Aree a rischio idrogeologico molto elevato - Zona I (all. 4.1 - elab. 2 del P.A.I. - Del. C.I. n. 18/2001) interna al centro edificato valutata a rischio elevato R3 (Verifica di compatibilità idrogeologica delle previsioni del P.R.G. ai sensi della DGR 11/12/2001 n° 77365, Gennaio 2003, adottata con Del. Cons. Com. n° 15 del 31/3/2003).
-  Aree a rischio idrogeologico molto elevato - Zona I (all. 4.1 - elab. 2 del P.A.I. - Del. C.I. n. 18/2001) interna al centro edificato valutata a rischio medio R2 (Verifica di compatibilità idrogeologica delle previsioni del P.R.G. ai sensi della DGR 11/12/2001 n° 77365, Gennaio 2003, adottata con Del. Cons. Com. n° 15 del 31/3/2003).
-  Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio (aggiornamento elaborato 2 del pai) - Em: area a pericolosità media o moderata valutata a rischio medio R2 (Verifica di compatibilità idrogeologica delle previsioni del P.R.G. ai sensi della DGR 11/12/2001 n° 77365, Gennaio 2003, adottata con Del. Cons. Com. n° 15 del 31/3/2003).
-  PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI DEL DISTRETTO DEL PO (PGRA)
Aree di nuova istituzione potenzialmente interessate da alluvioni frequenti sul Reticolo Secondario di Pianura (aree P3/H).
-  PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI DEL DISTRETTO DEL PO (PGRA)
Area di nuova istituzione potenzialmente interessata da alluvioni frequenti sul Reticolo Secondario di Pianura (aree P3/H) valutata a pericolosità idraulica H1 (Valutazione dell'esposizione del SUAP "Lambro" a fenomeni alluvionali indotti dal Naviglio Grande Bresciano - Ing. G. Negrinelli e Ing. A. D. Pasquale - gennaio 2017).

AREE CHE PRESENTANO CARATTERISTICHE GEOTECNICHE SCADENTI

-  Aree caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti.

P04-T08a_V3 Carta dei vincoli

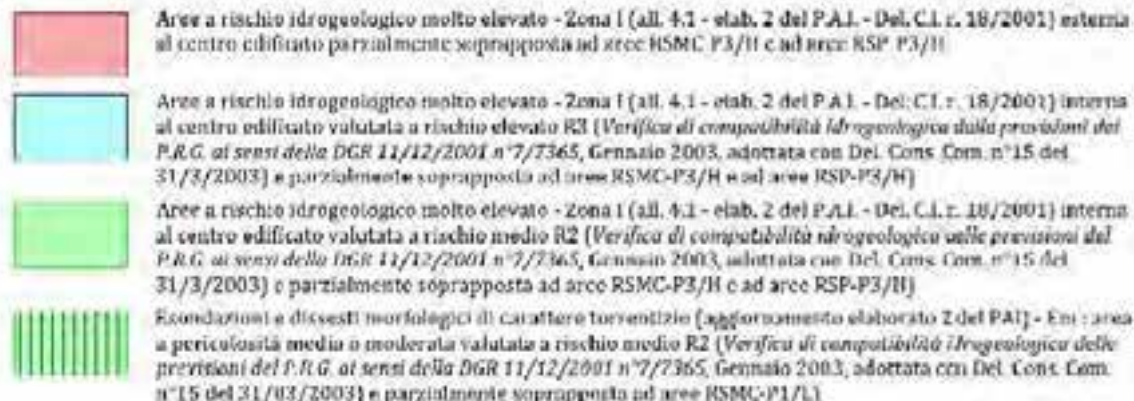


AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

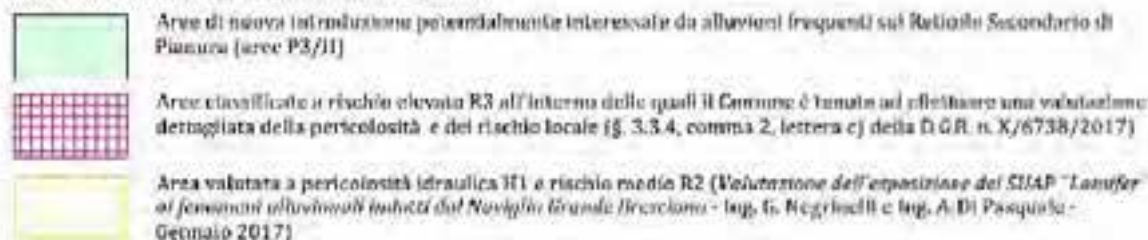
Aree di salvaguardia delle aree comunali di Rezzato e della sorgente Molinetto



AREE SOGGETTE A VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO AI SENSI DELLA L. 183/89

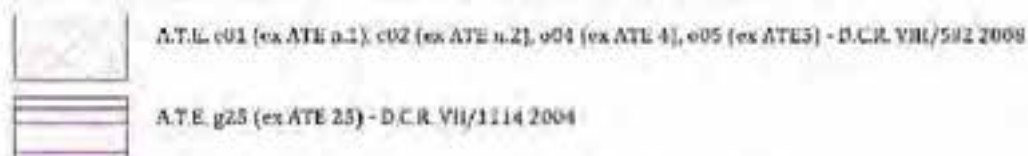


AREE DEL PGRA (APPROVATO CON DPCM 27 OTTOBRE 2016) DI NUOVA INTRODUZIONE PER L'AMBITO TERRITORIALE RETICOLO SECONDARIO DI PIANURA



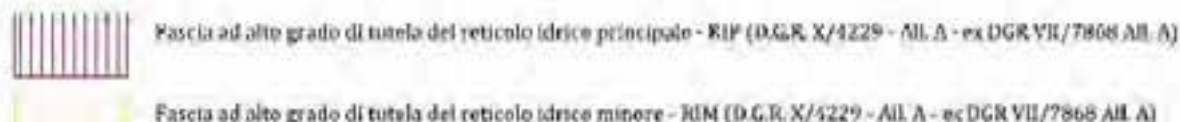
AREE SOGGETTE A VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Aree di cura di cunei e carbonati, di piane urbane e di glacie e sabbie scarse nel Piano Provinciale Cave

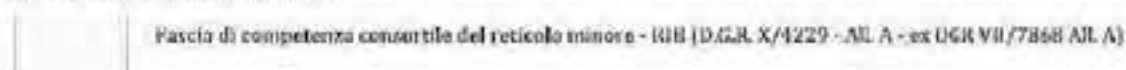


AREE SOGGETTE A VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA (D.C.C. n. 67 del 28/11/2003)

Aree di pertinenza del corso d'acqua secondario in corrispondenza di piane urbane e/o soggette a fenomeno erosivo collegati all'attività idrica



Aree di pertinenza del corso d'acqua di bacino



P04-T09a_V Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano



CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI



4a - Aree caratterizzate da fenomeni di dissoluzione carsica ("doline")

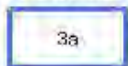


4b - Aree a rischio idrogeologico molto elevato - Zona I (all. 4.1 - elab. 2 del P.A.I. - Del. C.I. n. 18/2001) esterne al centro edificato.

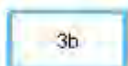


4c - Aree di cava in roccia dismesse contraddistinte da fronti di scavo in roccia subverticali e/o da estesi e potenti accumuli di materiali di riporto in equilibrio precario - Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti.

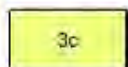
CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI



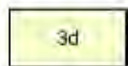
3a - Aree a rischio idrogeologico molto elevato - Zona I (all. 4.1 - elab. 2 del P.A.I. - Del. C.I. n. 18/2001) interne al centro edificato valutate a rischio elevato R3.



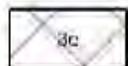
3b - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti sul Reticolo Secondario di Pianura (aree P3/H) tratte dal PGRA



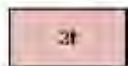
3c - Aree di cava di calcari e carbonati, di pietre ornamentali e di ghiaia e sabbia inserite nel Piano Provinciale Cave: A.T.E. c01 (ex ATE n.1), c02 (ex ATE n.2), c04 (ex ATE 4), c05 (ex ATE5), g25.



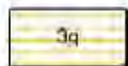
3d - Aree di cava di ghiaia e sabbia dismesse - Aree di scarica autorizzata



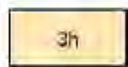
3e - Aree ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee.



3f - Aree con versanti da mediamente acciolti ad acclivi

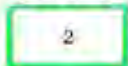


3g - Aree poste a valle di zone soggette a fenomeni gravitativi o caduta massi



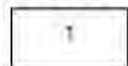
3h - Aree caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI



2 - Area a rischio idrogeologico molto elevato - Zona I (all. 4.1 - elab. 2 del P.A.I. - Del. C.I. n. 18/2001) interna al centro edificato valutata a rischio medio R2, area potenzialmente interessata da alluvioni frequenti su Reticolo Secondario di Pianura (aree P3/H) valutata a pericolosità idraulica H1 e zona esondabile Em del P.A.I.

CLASSE 1 - FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI



1 - Aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL)

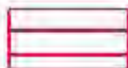


SCENARI PSL Z1c e Z2 - SCENARI Z3b con F_a di sito $> F_a$ di soglia

AREE CON OBBLIGO DI APPROFONDIMENTO DI 3° LIVELLO (L.R.12/05)

Le aree cui corrispondono scenari PSL Z1c e Z2 e scenari Z3b con F_a di sito $> F_a$ di soglia richiedono in fase progettuale un approfondimento di 3° livello (paragrafi 2.3.1 e 2.3.2 dell'All.5 alla D.G.R. 8/7374 del 28/05/2006).

Nel caso di scenari Z1c e Z2 tale limitazione può essere rimossa qualora si operi in modo tale da eliminare eventuali terreni di fondazione non idonei o disomogenei o si prevedano interventi di stabilizzazione dei versanti. L'eventuale utilizzo di fondazioni profonde, intestate in corrispondenza delle unità litostratigrafiche a duane caratteristiche geotecniche, comporta l'annullamento dei potenziali fenomeni di amplificazione sismica dovuti ai cedimenti dei terreni.



SCENARI PSL Z4d: AREE A POTENZIALE AMPLIFICAZIONE LITOLOGICA

con valori locali di F_a di sito $> F_a$ di soglia (per edifici con periodo 0,1 s-0,5 s):

OBBLIGO DI APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DI 2° LIVELLO (D.G.R. 8/7374/2006) "SITO-SPECIFICA" PER LA DEFINIZIONE DELLA CATEGORIA DI SOTTOSUOLO DI PROGETTO ovvero OBBLIGO DI APPROFONDIMENTO DI 3° LIVELLO.

Per alcune le aree ricadono in scenari di PSL Z4d, le analisi di 2° livello eseguite hanno permesso di verificare che i parametri sismici della normativa più recente (D.M. 14/01/08 e O.P.C.M. 3519 del 27/04/2006), relativi alla categoria di sottosuolo definita in base ai indagini sismiche in situ, risultano sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione sismica litologica per edifici con periodo compreso tra 0,5 s e 1,5 s, risultando F_a di sito $< F_a$ di soglia comunale.

Al contrario per edifici con periodo compreso tra 0,1 s e 0,5 s risulta F_a di sito $> F_a$ di soglia comunale, e quindi i parametri sismici normativi non risultano sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione litologica.

Si richiede pertanto:

la determinazione della categoria di sottosuolo mediante indagini geognostiche in sito con acquisizione di dati sismostratigrafici (sismica in foro o di superficie).

l'applicazione "sito-specifica" della metodologia prevista dall'All.5 alla D.G.R. 8/7374/2006 (approfondimento di 2° livello) al fine di definire la categoria di sottosuolo idonea a preservare dai possibili effetti di amplificazione litologica.

In alternativa risulta necessaria l'applicazione di una procedura di 3° livello ai sensi della D.G.R. 8/7374/2006 (All. 5 paragrafo 2.3.3)



AMBITO OGGETTO DI ATTIVITA' DI CAVA

Per gli ambiti oggetto di attività di cava all'atto d'insediamento risulta difficile identificare in maniera precisa eventuali strutture morfologiche in grado di provocare effetti di amplificazione sismica (instabilità, cedimenti, scarpate, ecc.). Si ritiene opportuno che eventuali interventi localizzati entro la perimetrazione, approfondiscano nel dettaglio il riconoscimento di eventuali scenari di pericolosità sismica, con applicazione di analisi di 1° e 2° livello e laddove necessario di 3° livello, ai sensi dell'All.5 della D.G.R. 8/7374 del 28/05/2006.

NORME GENERALI CORRELATE AL RISCHIO SISMICO

Su tutto il territorio comunale si richiede una puntualità verificata da una Categoria di Sottosuolo e litologica (ai sensi del D.M. 14/01/08).

Si richiede altresì che, in caso di definizione di una Categoria di Sottosuolo C-D-E, si proceda all'applicazione sito-specifica dell'analisi di 2° livello (All. 5 della D.G.R. 8/7374 del 28/05/2006) al fine di verificare che l'utilizzo delle normative vigenti (D.M. 14/01/08 - O.P.C.M. 3519 del 27/04/2006) e dei relativi parametri sismici risultino sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione sismica per edifici con periodo compreso tra 0,5 s e 1,5 s e con periodo compreso tra 0,1 s e 0,5 s.

T010_V Carta PAI-PGRA



AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO (ALLEGATO 4.1 ALL'ELABORATO 2 DEL PAI)



Zona I: aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni parzialmente sovrapposte a aree RSMC-P3/H e aree RSP P3/H

ESONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO



Em: area a pericolosità media o moderata sovrapposta a area RSMC-P1/H

**AREE ALLAGABILI TRATTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)
(approvato con DPCM 27 ottobre 2016)**

Ambito territoriale RSP



Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)



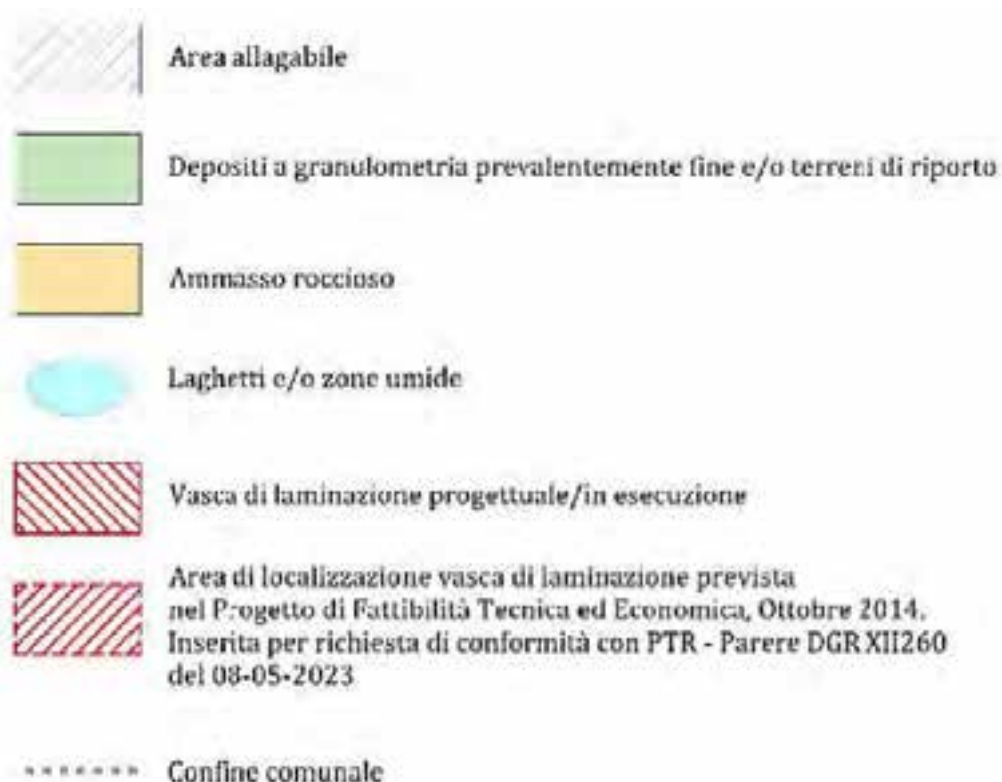
Area oggetto di valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio alla scala locale (*Verifica di compatibilità idrogeologica delle previsioni del P.R.G. ai sensi della DGR 11/12/2001 n° 77365, Gennaio 2003, adottata con Del. Cons. Com. n° 15 del 31/3/2003*).



Area oggetto di valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio alla scala locale (*Valutazione dell'esposizione del SUAP "Lamifer" ai fenomeni alluvionali indotti dal Naviglio Grande Bresciano - Ing. G. Negrinelli e Ing. A. Di Pasquale - gennaio 2017*)

T011a_V3 Carta per l'applicazione e il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica





RIM-TAV.N.1_V3 Individuazione del reticolo idraulico



RETICOLO IDRICO

Reticolo Idrico Principale - RIP (DGR X/4229 - All.A - ex DGR VII/7868 - All. A)

Terme di Rio Reardon (BG075Z-Torino AA.PP.2031) - Terme di Riva a Reggio Emilia (ES10T2)

- Tratti a pelo libero
- Tratti intubati

Reticolo Idrico di Competenza dei Consorzi di Bonifica - RIB (DGR X/4229 - All. C - ex DGR VII/7868 - All. D)

- Tratti a pelo libero
- Tratti intubati

Reticolo Idrico Minore di competenza comunale - RIM (DGR X/4229 - All. D - ex DGR VII/7868 - All. B)

- Tratti a pelo libero
- Tratti intubati

FASCE DI TUTELA

Fasce di Polizia Idraulica



FASCIA DI TUTELA DEL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE



FASCIA DI TUTELA DEL RETICOLO IDRICO MINORE COMUNALE

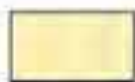


FASCIA DI COMPETENZA DEL RETICOLO IDRICO CONSORTILE

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Aut. Bacino Fiume Po -

Pianificazione di Bacino ai sensi della L. 183/89 - Del. Com. Ist. n. 18 del 26/04/2001

I poligoni riportati in carta derivano dai livelli informativi presenti nel Catastro della Regione Lombardia - Servizio "Scatoli Geologica Conservati" elaborati dall'Autorità di Bacino del Fiume Po.



Perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico molto elevato - ZONA R2



Perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico molto elevato - ZONA R3



Perimetrazione delle aree appartenenti al centro edificato

ANAGRAFICA CANALI				
CODICE CANALE	CODICE RIP	Elenco AA.PP.	CODICE RIM (DGR X/4229/15)	NOME CANALE
1				CANALE NAVIGLIO GRANDE BRESCIANO
1.5				ROGGIA CAVALLINA
1.6				ROGGIA GANASSONA
1.7				ROGGIA RUDONCELLO
1.8				ROGGIA GANASSONA
1.16				ROGGIA RUDONE ABATE
1.21				ROGGIA RUDONE B. MORA
1.21.1			Da 0200 a 0201	ROGGIA RUDONE B. MORA BOCCHETTO CERCA
1.22				ROGGIA LUPA
1.24				ROGGIA TREINA
1.25				ROGGIA RENA
1.27				ROBBIA ROBERTA
1.39.1				ROGGIA MAZZANESCA - BOCCHETTO SCALE
1.39.3				ROGGIA MAZZANESCA - BOCCHETTO BETTOLE A SERA
1.63				SCOLMATORE DEL RINO MUSIA
1.64	BS105Z			TORRENTE RINO O ROGGIA MUSIA
T42			Da 0100 a 0103	TORRENTE RINO
T51	BS075Z	203		TORRENTE O RIO RUDONE
161.1			Da 0500 a 0515	RETICOLO DEL SANTUARIO REZZATO
161.2			Da 0600 a 0605	RETICOLO DEL MOLINETTO DI REZZATO
161.3			Da 0400 a 0401	RETICOLO DEL RUDONE "B"
161.4			Da 0300 a 0305	RETICOLO DEL RUDONE "A"

FASCIA	FASCIA DI RISPETTO	Cod. Can.	Cod. RIP	Cod. RIM (DGR X/4229/15)	Corpo d'acqua	Tratto
	Alto grado di tutela del reticolo principale	T51	BS075Z		Torrente Rio Rudone	1-2
	Alto grado di tutela del reticolo principale	T51	BS075Z		Torrente Rio Rudone	2-3
	Alto grado di tutela del reticolo principale	1.64	BS075Z		Torrente Rino o Roggia Musia	1-2
	Alto grado di tutela del reticolo minore	T42		0100-0103	Torrente Rino di Virle	1-2
	Alto grado di tutela del reticolo minore	T42		0100-0102	Torrente Rino di Virle	2-3
	Alto grado di tutela del reticolo minore	161.1		Da 0500 a 0515	Reticolo del Santuario	Tutto
	Alto grado di tutela del reticolo minore	161.2		Da 0600 a 0605	Reticolo del Molinetto	Tutto
	Alto grado di tutela del reticolo minore	161.3		Da 0400 a 0401	Reticolo Rudone B. Mora	Tutto
	Alto grado di tutela del reticolo minore	1.21.1		Da 0200 a 0201	Reticolo Rudone B. Cerca	Tutto
	Alto grado di tutela del reticolo minore	161.4		Da 0300 a 0305	Reticolo Rudone Abate	Tutto
	Competenza consortile del reticolo minore				Tutti	Tutto

Amplezza sez. aperta	Amplezza sez. intubata/coperta
10 m dalla sponda stabile	10 m dalla sponda esterna
4-10 m dalla sponda stabile	4-10 m dalla sponda esterna
10 m dalla sponda stabile	10 m dalla sponda esterna
10 m dalla sponda stabile	10 m dalla sponda esterna
4-10 m dalla sponda stabile	4-10 m dalla sponda esterna
10 m dalla sponda stabile	8 metri complessivi simmetrici rispetto all'asse
10 m dalla sponda stabile	8 metri complessivi simmetrici rispetto all'asse
4 m dalla sponda stabile	8 metri complessivi simmetrici rispetto all'asse
4 m dalla sponda stabile	8 metri complessivi simmetrici rispetto all'asse
10 m dalla sponda stabile	1-10 m massima dalla sponda esterna

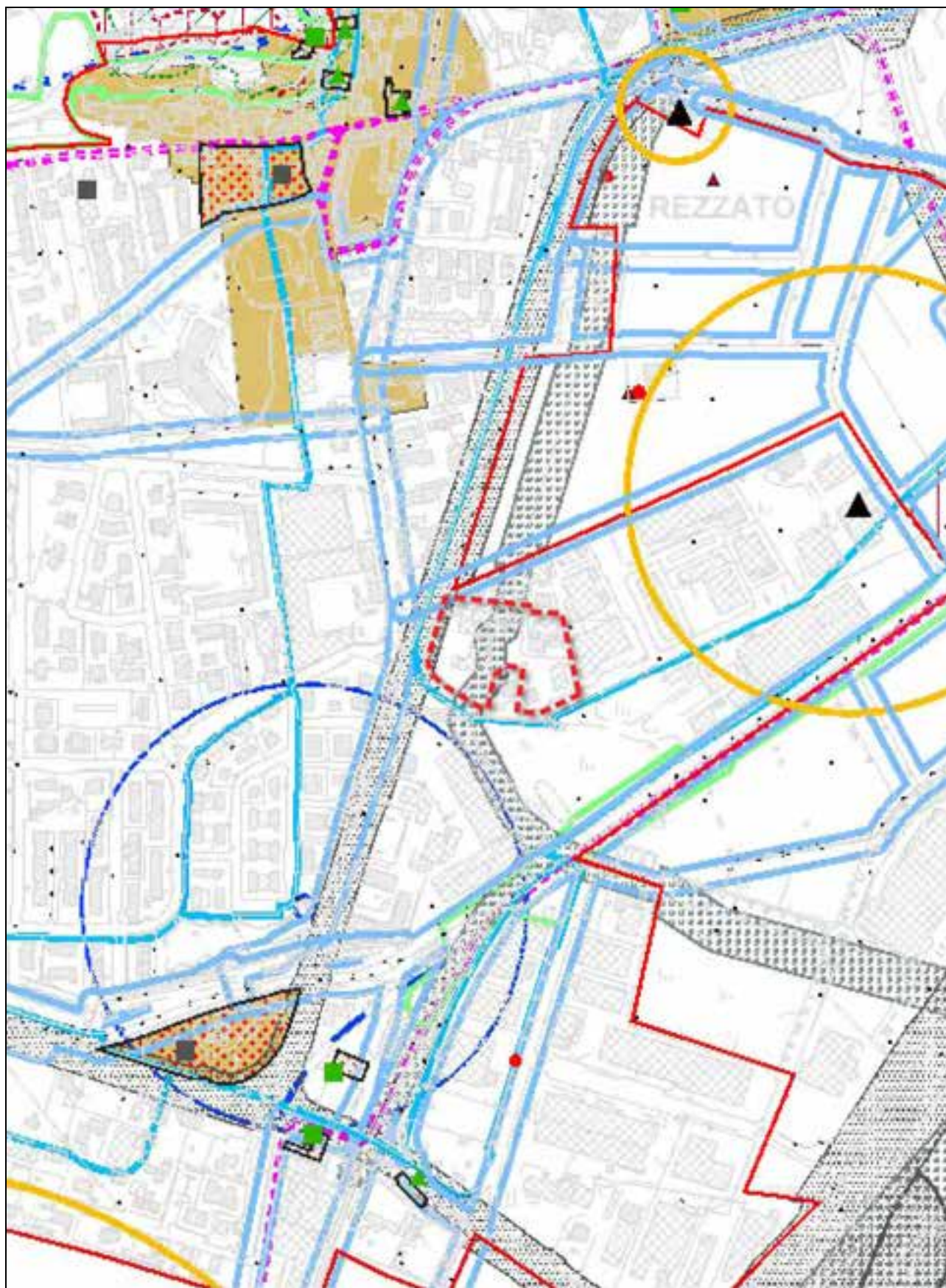
4.3 VINCOLISTICA ED ASPETTI INSEDIATIVI

Si provvede alla verifica degli eventuali elementi di vincolo incidenti sugli immobili oggetto di approfondimento e sul territorio contermini. In tema di vincoli, e a maggiore specificazione dei contenuti della pianificazione e del coordinamento sovraordinato richiamati nelle precedenti sezioni del presente documento, il PGT è dotato di specifico elaborato cartografico finalizzato alla rappresentazione del mosaico della vincolistica. La tavola “P3_V3 Sintesi dei vincoli di piano” individua e organizza il sistema dei vincoli e delle tutele che insistono sul territorio comunale, articolandoli in ambiti di natura ambientale, paesaggistica, idrogeologica, storico-culturale e infrastrutturale. Sotto il profilo ambientale e idrogeologico, sono richiamati i vincoli derivanti dalla normativa statale e regionale in materia di tutela del suolo e delle acque, nonché le perimetrazioni connesse al PAI e al PGRA relative alle aree a rischio idrogeologico molto elevato e agli ambiti caratterizzati da gravi limitazioni di fattibilità geologica. Sono inoltre evidenziate le aree boscate, i beni e le componenti del paesaggio individuati dalla pianificazione provinciale, nonché gli ambiti soggetti a specifica tutela ambientale quali il PLIS Parco delle Colline e le aree di elevata naturalità disciplinate dal PTPR. La tavola riporta inoltre gli elementi di interesse storico-artistico e culturale, distinguendo tra beni tutelati per decreto, beni di interesse ai sensi della normativa vigente e beni puntuali o d’insieme segnalati negli strumenti di pianificazione. Sono inoltre individuate le aree e le emergenze connesse al carsismo, quali doline, grotte e fenomeni di coalescenza di doline, nonché le presenze archeologiche riferibili ai diversi periodi storici. Con riferimento ai vincoli amministrativi, la tavola individua le fasce di rispetto connesse alle principali infrastrutture lineari e tecnologiche, quali metanodotti ed elettrodotti, nonché le aree di rispetto ferroviario e stradale. Sono altresì rappresentati i perimetri di rispetto cimiteriale, degli allevamenti zootecnici e degli impianti di gestione rifiuti, oltre alle fasce di rispetto dei corsi d’acqua e dei pozzi ad uso idropotabile. Sono inoltre riportati gli elementi relativi alla pianificazione infrastrutturale programmata, comprendenti il sistema metropolitano, la rete ferroviaria ad alta capacità, gli itinerari ciclopeditoni regionali e comunali e gli interventi infrastrutturali strategici. Infine, la tavola individua i limiti amministrativi e gli ambiti urbanisticamente rilevanti, quali il perimetro comunale, il perimetro del centro abitato e i centri storici e nuclei urbani di antica formazione. Secondo la tavola dei vincoli, le aree di intervento risultano interessate principalmente dalla fascia di rispetto connessa alla presenza di un elettrodotto, che attraversa il comparto in senso longitudinale. Tale ambito comporta l’applicazione della disciplina vigente in materia di esposizione ai campi elettromagnetici e delle relative distanze di rispetto per nuove edificazioni e permanenze prolungate di persone, subordinando eventuali interventi alla verifica di compatibilità rispetto ai limiti normativi. In posizione marginale, lungo il limite nord-occidentale del comparto, si rileva inoltre la prossimità al reticolo idrico, con presenza di fascia di rispetto idraulica limitata al bordo dell’area. Tale condizione impone il rispetto delle prescrizioni di polizia idraulica esclusivamente per le porzioni interferenti. Non risultano ulteriori vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici o igienico-sanitari direttamente incidenti sul comparto. Il quadro vincolistico si configura pertanto come prevalentemente infrastrutturale e idraulico, già coerente con le limitazioni derivanti dalla pianificazione di bacino e dalla classificazione di fattibilità geologica.

Si rileva altresì che la tavola “P5.0_V3 Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico” gli areali di intervento dal territorio rurale di rilevanza che definisce il sistema delle aree agricole strategiche provinciali.

Si riporta a seguire la cartografia di interesse per le considerazioni di cui al presente punto (stralci 1:5.000).

DdP P3_V3 Sintesi dei vincoli di piano



Vincoli e Rispetti



Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923

Dlgs. 42/2004



Bellezze di insieme (art. 136 comma c) e d) _desunte dal SIBA



Beni di interesse storico-artistico (art. 10 comma 3 lettera a) e comma 13) _desunte SIBA



Beni tutelati con decreto (art. 10)



Beni puntuali (art. 10 comma 3)



Beni tutelati da PGT



Aree Boscate -PIF art.142 comma1 lettera g) _desunte da PTCP



Beni e componenti del paesaggio segnalati da PTCP

Tutela archeologica



preistorico



romano-altomedioevale



romano



preistorico-romano



altomedioevale

Forme e processi legati al carsismo



Dolina



Coalescenza di dolina (Uvala)



Grotta

PAI/PGRA



Aree a rischio idrologico molto elevato PAI/PGRA



Fattibilità geologica 4 con gravi limitazioni

Ambiti assoggettati a specifica tutela



PLIS Parco delle Colline

Ambiti assoggettati a tutela PTPR



PTR - Ambiti di elevata naturalità - art. 17 NTA

Vincoli Amministrativi

Elementi e Ambiti di rispetto per le infrastrutture



Elemento - metarodotto



Ambito di rispetto elettrodotto

Elementi e Ambiti di rispetto per il sistema della mobilità



Linea Ferroviaria



Ambiti di rispetto ferroviario



Ambiti di rispetto stradale

Rispetti igienico-sanitari



Ambito di rispetto cimiteriale



Ambito di rispetto dagli allevamenti zootecnici



Ambito di rispetto impianti gestione rifiuti

Reticolo idrico



Rispetto corsi acqua

Rispetto pozzi



pozzi- 10 m. - 200 m

Ambiti di rispetto opere programmate



Ambito di rispetto metropolitana-metrobus

Infrastrutture

Programmata



metropolitana urbana- metrobus



PTCP Ferrovia AC AV



itinerari ciclopeditoni regionali e provinciali



itinerari stradali strategici comunali



interventi infrastrutturali strategici comunali



itinerari ciclopeditoni strategici comunali

Per la classificazione dello strada si veda il Codice della Strada e
 relativa dimensione delle fasce di rispetto si faccia riferimento alla
 Tav. 5.001 - Strada Spazio - Piani di rispetto stradali - NAF e NAF 100
 della P.N.A. 100

Limiti amministrativi



Perimetro territorio comunale



Perimetro centro abitato (19.07.2011)



Centri storici e nuclei urbani di antica formazione
 (NAF)

DdP P5.0_V3 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico



Limiti amministrativi



perimetro territorio comunale



Ambiti di Trasformazione



*Ambiti di Rigenerazione
in territorio urbanizzato*



In Piani Attuativi previgenti

Territorio rurale



pianura produttiva



area di rilevanza paesaggistica e tutela ecologica di pianura



area agricola collinare



in PLIS



area agricola pedecollinare



in PLIS



ambiti agricoli strategici AAS da PTCP rettificati
come da Parere Provincia (AD 1418-2023)



Aree Boscate -PIF art.142 comma1 lettera g)_desunte
da PTCP vigente

Ambiti di degrado



aree di escavazione in atto o autorizzate

4.4 ASPETTI PAESISTICI ED ECOLOGICI

Dal punto di vista di inserimento delle previsioni nel contesto territoriale di riferimento, sono opportune le valutazioni di matrice paesistico-ambientale ed ecologica che, a prescindere dalla presenza di elementi dirimenti per l'edificabilità in termini stretti di disposizioni di legge, possono diventare significative nell'ottica dell'inserimento sostenibile del progetto rispetto agli obiettivi, alle necessità e/o alle linee guida dello strumento urbanistico locale, sia nell'ottica della valorizzazione puntuale dei siti, sia nell'ottica della preservazione dei sistemi di contesto, da un punto di vista della percepibilità degli interventi, ma anche in relazione all'eventuale appartenenza dei siti a nodi cruciali di permeabilità ecologica o compensazione ambientale.

Si rileva in primis che, dalla consultazione massiva degli archivi regionali ufficiali, lo strumento urbanistico comunale vigente non risulta dotato di Piano Paesistico del PGT vigente in approfondimento e dettaglio degli elaborati paesistici del Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia. Per le valutazioni di natura paesaggistica si rimanda perciò a quanto già valutato in precedenza in disamina della strumentazione pianificatoria e di coordinamento predetta.

Vale però la pena ribadire che si tratta di un comparto di trasformazione vigente per il quale la variante urbanistica sottesa alla pianificazione attuativa propone un diverso regime delle aree che appare perfettamente adeguato al contesto, senza introdurre previsioni che possano aggravare la situazione allo stato di fatto, configurante un episodio di degrado urbano per stato, qualità e tipologia del costruito, o previsionale, definito da destinazioni prevalentemente più impattanti (da un punto di vista paesistico) di quelle prospettate in variante.

Ciò detto, si procede ad indagare il compendio documentale legato agli aspetti ecologico-ambientali.

Considerando congiuntamente lo Schema direttore della Rete Verde comunale, lo Schema direttore della Rete Ecologica Comunale e la tavola di individuazione degli ambiti di paesaggio, il comparto ATDC 23 si colloca in un contesto di margine tra tessuto urbanizzato consolidato e un sistema più ampio di ambiti periurbani e infrastrutturali, entro i quali la rete ecologica viene letta soprattutto in termini di connessioni e “cuciture” (corridoi e continuità lineari), più che di presenza di nuclei naturalistici interni al tessuto costruito.

Nel quadro della REC, l'area è prossima a elementi strutturanti del sistema ecologico comunale (connessioni e aree di supporto/stepping), riconoscibili soprattutto lungo le direttrici infrastrutturali e lungo le aste idrografiche principali del settore. Il contesto evidenzia quindi una funzione ecologica prevalentemente “di attraversamento” e di continuità territoriale, mentre le porzioni urbane risultano lette come ambiti con diversa permeabilità ecologica, con presenza di barriere insediative diffuse tipiche dei comparti edificati e produttivi.

L'ATDC 23, per collocazione e dimensione, si configura come elemento puntuale inserito nel sistema urbano, con caratterizzazione più propriamente insediativa: rientra nel quadro degli ambiti di trasformazione/riassetto in relazione alla rete verde e si attesta in prossimità delle connessioni ecologiche di livello comunale senza costituirne componente strutturale. Le aree interne al comparto risultano composte da superfici già compromesse/urbanizzate, prive di continuità vegetazionali significative e senza elementi riconducibili a nodi, varchi, ecosistemi o ambiti di elevato valore naturalistico; la loro “qualità ecologica” è quindi principalmente legata alle possibili misure di mitigazione e alla gestione delle transizioni con gli ambiti esterni, più che alla conservazione di componenti naturalistiche presenti.

Nel quadro paesaggistico di sintesi, il comparto si inserisce nel contesto urbanizzato e nelle frange periurbane, in un settore dove le componenti di maggior rilievo (ambiti agricoli strategici, corridoi ecologici, aree boscate/di elevata naturalità, varchi e percorsi) si collocano esternamente o lungo assi specifici, senza determinare un’interferenza diretta con l’area puntuale di intervento.

In conclusione, nessun elemento di rilevanza ecologico-ambientale interferisce coi siti di intervento, già urbanizzati e privi di connotazioni rilevanti.

Il ruolo ecologico delle aree appare fortemente condizionato dai sistemi delle barriere infrastrutturali ed insediative che delimitano e qualificano il comparto. A livello ecologico e naturalistico, le previsioni in variante non modificano il ruolo delle aree rispetto al sistema ambientale del contesto.

L’apporto perseguibile con le previsioni può essere solamente definito ad un livello d’appoggio puntuale che, in attuazione del progetto, sarà garantito da un adeguato disegno del verde di ambientazione/mitigazione.

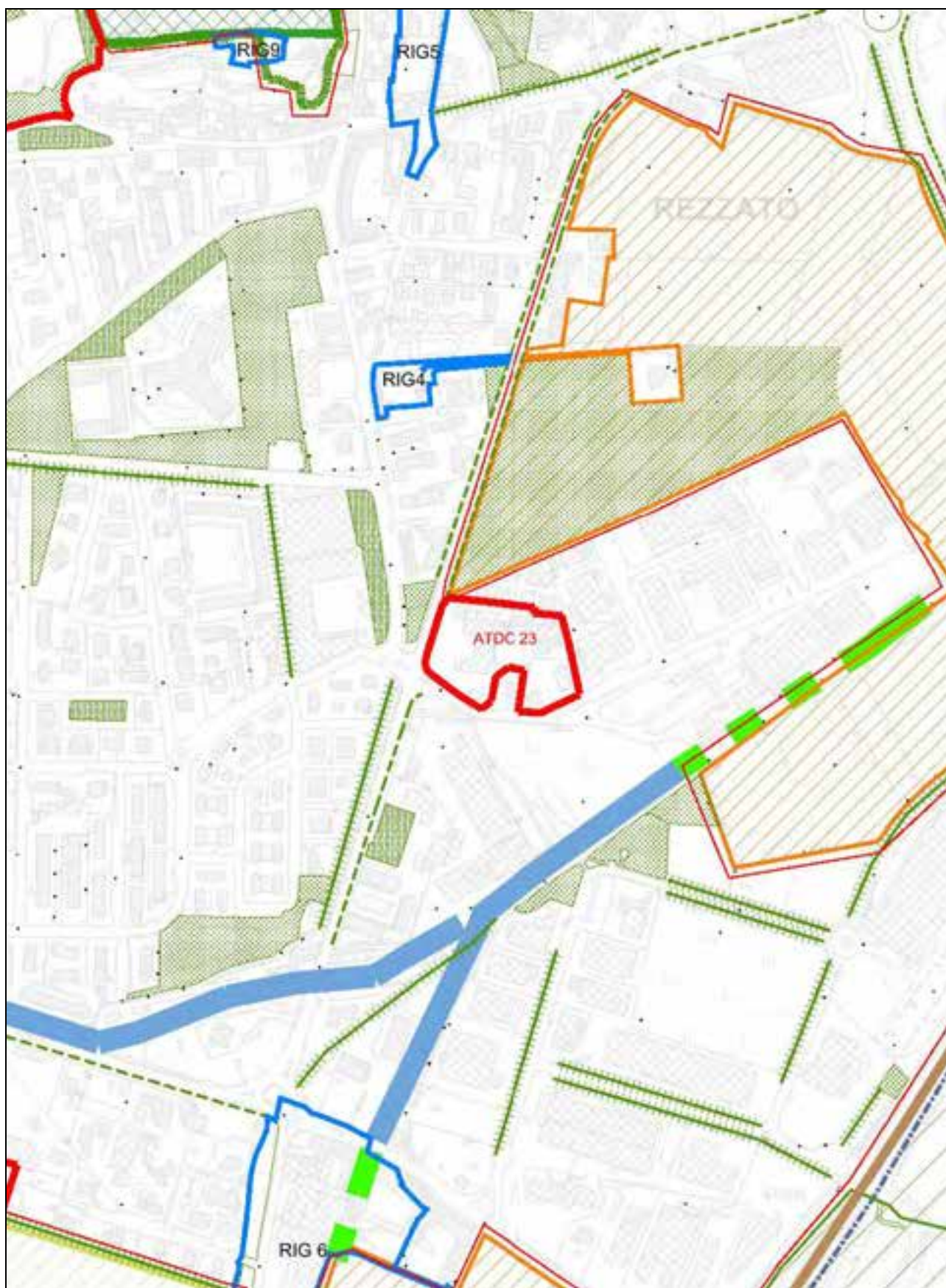
Il progetto del verde – che sarà approfondito e dettagliato in fase di progettazione avanzata – assumerà pertanto anche funzioni di supporto della permeabilità ecologica puntuale.

Le misure da porre in essere in attuazione del progetto del verde potranno considerarsi di per loro un adeguato risarcimento ecologico per le previsioni di urbanizzazione.

In termini generali, si evidenzia che la modifica urbanistica sottesa al PA in variante oggetto di proposta non varia il ruolo delle aree ricomprese nel perimetro di variante rispetto ai contenuti della pianificazione vigente di riferimento per la presente tematica.

Si riporta a seguire la cartografia di interesse per le considerazioni di cui al presente punto (stralci 1:5.000 e sintesi di approfondimento e verifica 1:10.000).

PdS P4_V3 Rete verde comunale – Schema direttore



SCHEMA DIRETTORE REC (PDR)

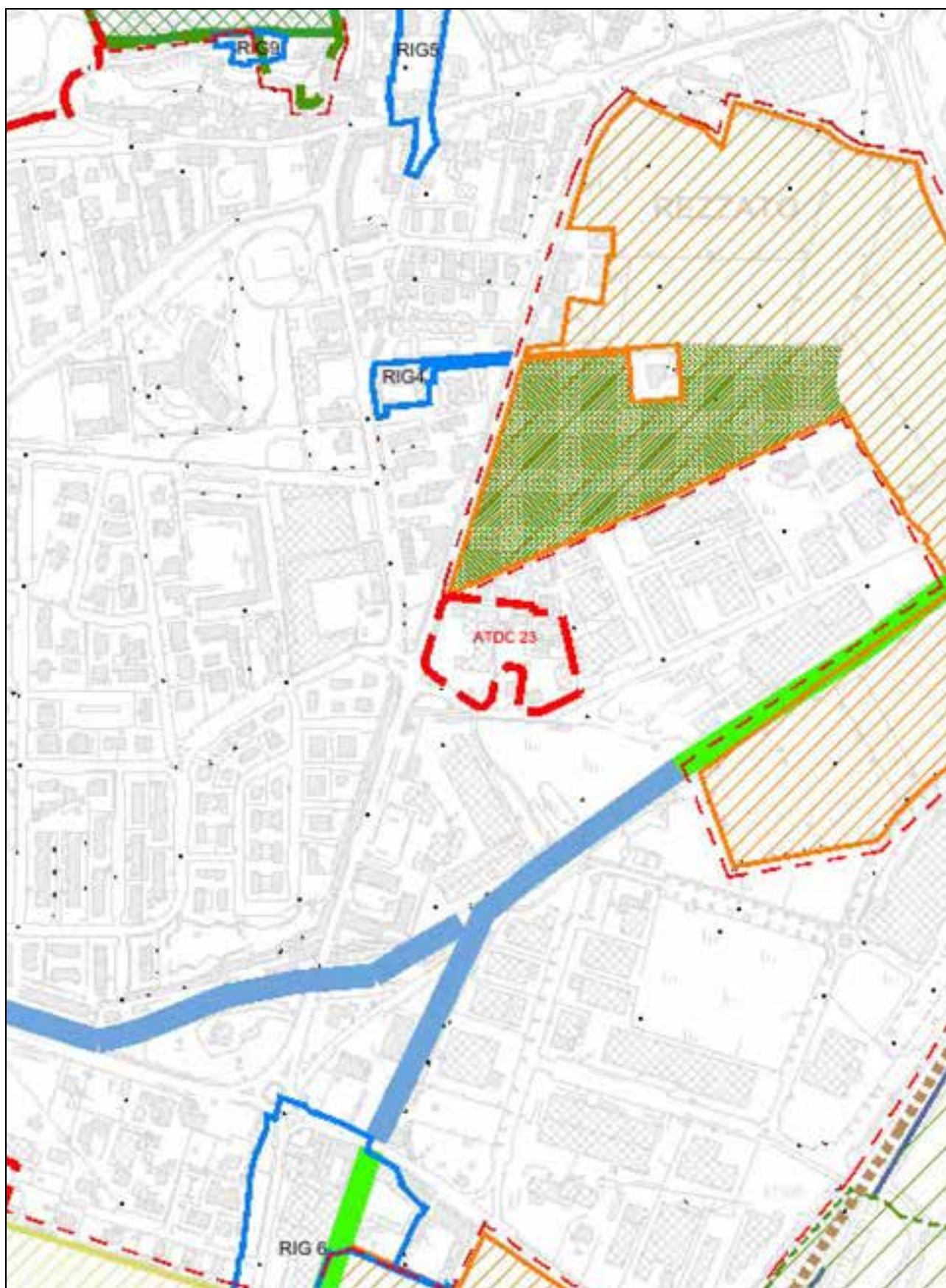
-  NODI - Aree di elevato valore naturalistico (PLIS-RER-REP)
-  NODI - Ecosistemi lacustri (da REP)
-  ZONE DI PROTEZIONE - Buffer Zone
-  CONNESSIONI - Corridoi lineari in ambito agricolo - PRIMARIE
-  CONNESSIONI - Corridoi areali terrestri - PRIMARIE
-  CONNESSIONI - Corridoi lineari in ambito urbano - SECONDARIE
-  CONNESSIONI E STEPPING ZONE - Sistema ecologico diffuso
-  CONNESSIONI E STEPPING ZONE - Aree rurali periurbane
-  CONNESSIONI STEPPING ZONE - Aree infrastrutturali
-  STEPPING ZONE FUTURE - Cave/discariche in pianura
-  STEPPING ZONE FUTURE - Aree in ambito collinare
-  Varchi da REP
-  CONNESSIONI E STEPPING ZONE di supporto della Rete Verde
-  CRITICITA' IN ESSERE - Ambiti di escavazione in essere/programmati
-  CRITICITA' IN ESSERE - Barriere infrastrutturali - areali
-  CRITICITA' IN ESSERE - Barriere infrastrutturali - lineari

SCHEMA DIRETTORE RETE VERDE

Elementi

-  Aree di connessione urbana con elevata permeabilità
-  Aree di connessione urbana con bassa permeabilità
-  Aree di connessione urbana lineari - filari alberati
-  Aree di connessione urbana lineari - filari arbusti - siepi
-  Elementi in Ambiti di Trasformazione
-  Elementi in Ambiti di rigenerazione urbana
-  Ambito Azioni REC-Implementazione Rete Verde Comunale
-  confine comune Rezzato

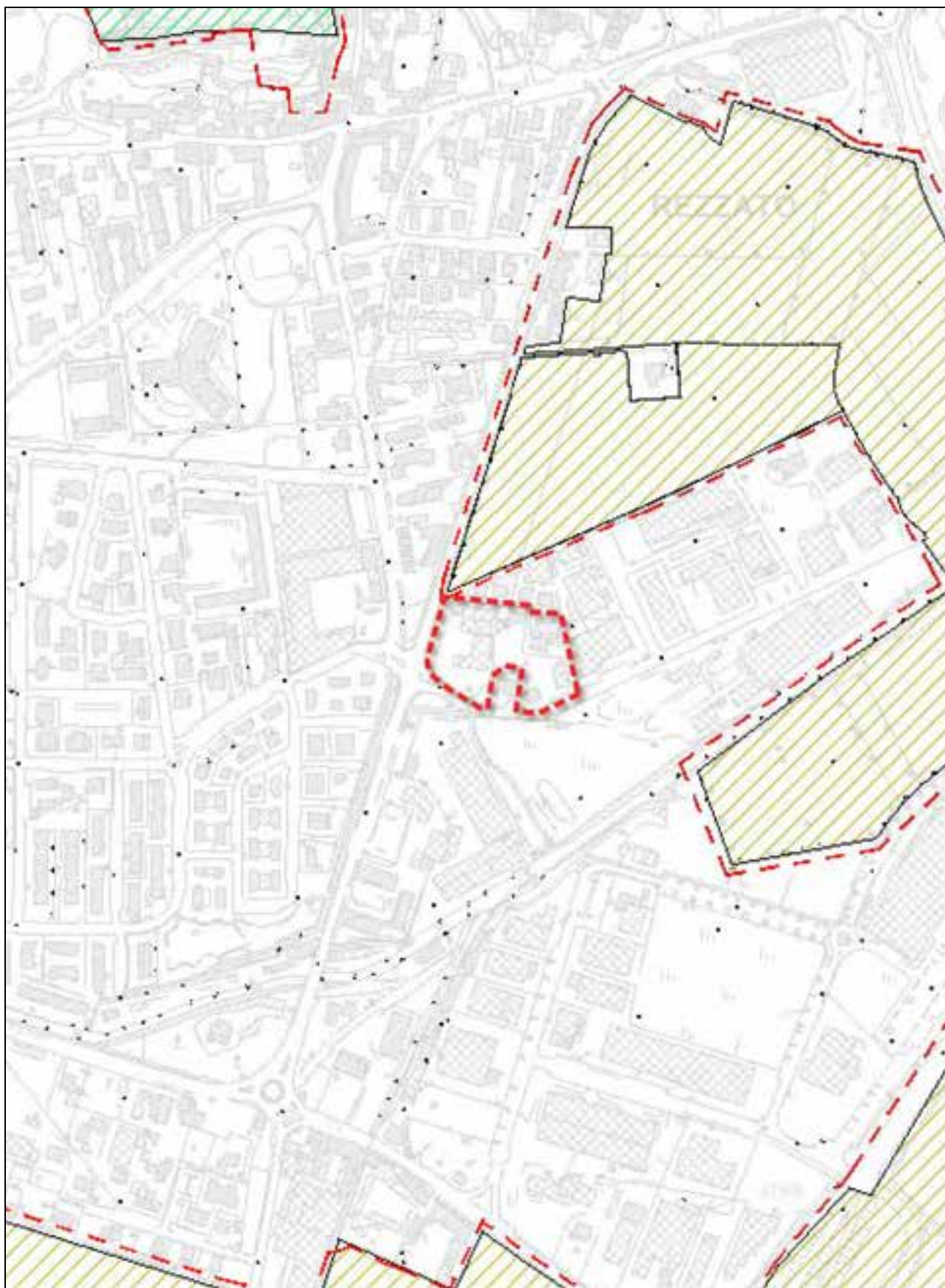
PdR P4.2_V3 Schema direttore Rete Ecologica Comunale



ELEMENTI - AREE RETE ECOLOGICA COMUNALE

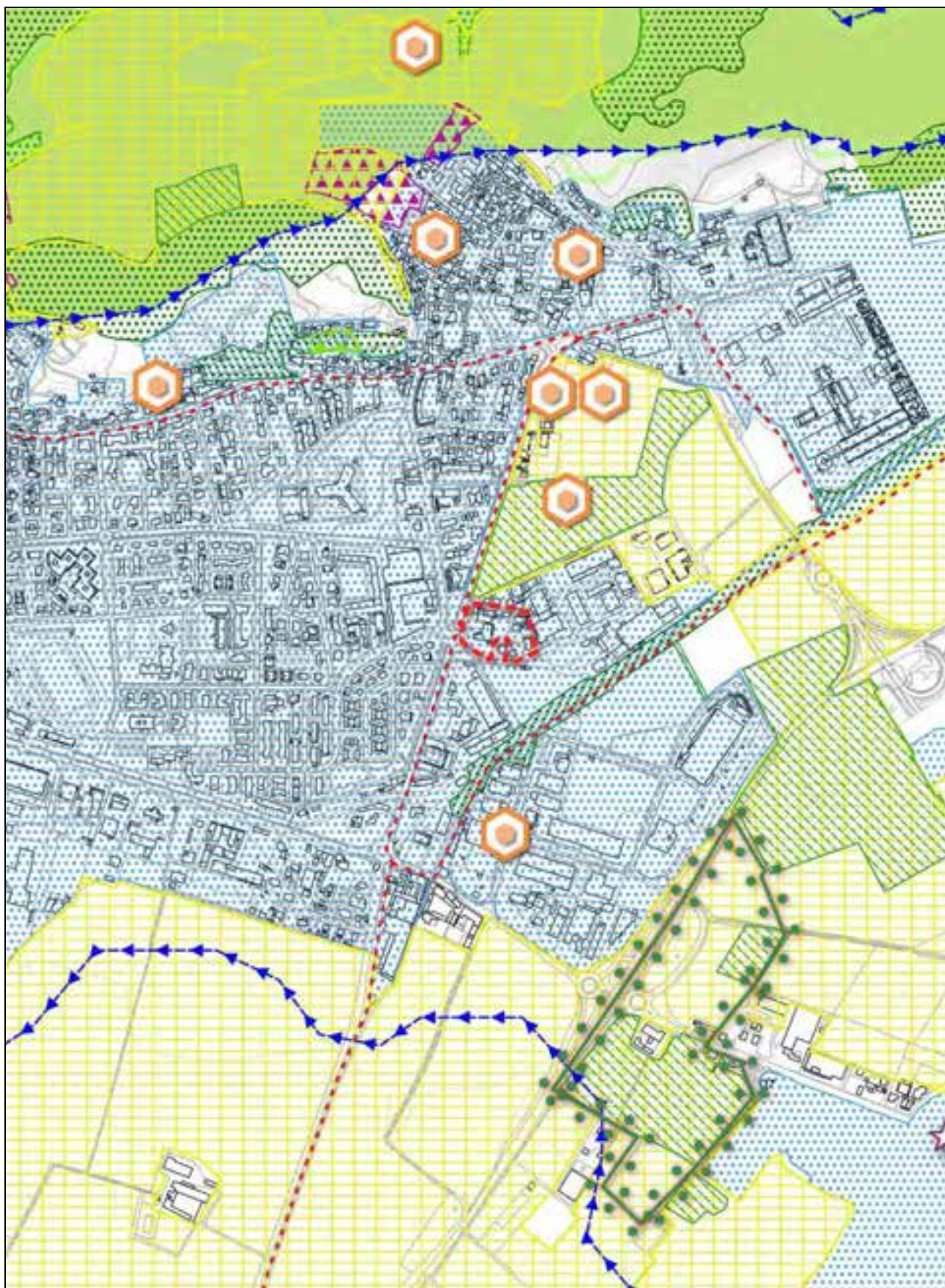
	NODI - Aree di elevato valore naturalistico (RER-REP)		PLIS
	NODI - Ecosistemi lacustri (da REP)		
	ZONE DI PROTEZIONE - Buffer Zone		
	CONNESSIONI - Corridoi lineari in ambito agricolo - PRIMARIE		
	CONNESSIONI - Corridoi areali terrestri - PRIMARIE		
	CONNESSIONI - Corridoi lineari in ambito urbano - SECONDARIE		
	CONNESSIONI E STEPPING ZONE - Sistema ecologico diffuso		
	CONNESSIONI E STEPPING ZONE - Aree rurali periurbane		
	CONNESSIONI STEPPING ZONE - Aree infrastrutturali		
	STEPPING ZONE FUTURE - Cave/discariche in pianura		
	STEPPING ZONE FUTURE - Aree in ambito collinare		
	Varchi da REP		
	CONNESSIONI E STEPPING ZONE di supporto della Rete Verde		
	CRITICITA' IN ESSERE - Ambiti di escavazione in essere/programmati		
	CRITICITA' IN ESSERE - Barriere infrastrutturali - areali		
	CRITICITA' IN ESSERE - Barriere infrastrutturali - lineari		
	confine comune Rezzato		

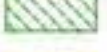
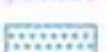
PdR P4.3_V3 Individuazione ambiti paesaggio



- 
-  Area collinare - elevato valore naturalistico
 -  Area pedecollinare agricola
 -  Area pedecollinare interclusa o trasformata
 -  Area di pianura infraurbana
 -  Area di pianura con usi di forte interferenza ambientale
 -  Area di pianura interclusa tra infrastrutture
 -  Area con elevato valore storico
 -  Area di pianura agricola
 -  Area del contesto urbanizzato
 -  confine comune Rezzato

Approfondimenti – Sintesi delle componenti di rilevanza paesistica ed ecologica



	Beni monumentali (SIBA)
	Punti di conflitto della rete ecologica provinciale
	Siti archeologici ex PTCP vigente
	Tracciati-guida paesaggistici - Sentieri
	REP - Varchi
	RER - Varchi
	Rete Verde - Ambiti di frangia
	Pascoli e prati permanenti
	Ambiti agricoli strategici
	Colture di pregio: vigneti
	Colture di pregio: uliveti
	Ambiti dei fontanili
	Corridoi ecologici
	Analisi REP - Barriere_insediative
	Ambiti DOCG
	RER - Elementi di primo livello
	RER - Elementi di secondo livello
	Territori coperti da boschi e foreste ex PTCP vigente
	Arece ad elevato valore naturalistico

4.5 INFRASTRUTTURE, CLIMA ACUSTICO E URBANIZZAZIONI

La verifica delle condizioni di sostenibilità delle proposte in variante alle previsioni del PGT vigente si completa con valutazioni di tipo prettamente urbanistico-strutturale.

In tema di sottoservizi, intervenendo nel tessuto urbano consolidato, si rileva in primis che il sistema di contesto non pone in essere problematiche relative all'urbanizzazione dei siti, che avverrà agevolmente in prosecuzione e potenziamento delle reti che servono preesistenze e contesto.

In tema di mobilità, si rileva l'assenza, presso il PGT vigente, di specifiche elaborazioni tematiche, fatta eccezione per la mobilità lenta; il comparto ATDC 23 si colloca in una posizione di margine tra tessuto residenziale consolidato, ambiti produttivi e corridoi infrastrutturali di livello urbano e sovracomunale, risultando già oggi inserito in un sistema della mobilità strutturato, funzionante e gerarchicamente definito. Dal punto di vista della viabilità carrabile, l'area è attestata su una direttrice principale di collegamento nord-sud che connette l'abitato con i comparti produttivi satellitari e con la viabilità di rango superiore. Tale asse svolge funzione di distribuzione primaria dei flussi veicolari, mentre la rete secondaria locale garantisce l'accessibilità puntuale ai lotti e la connessione con i quartieri residenziali limitrofi. L'intersezione prossima al comparto rappresenta uno snodo già configurato e adeguato per assorbire traffico misto (residenziale, produttivo e commerciale), in un contesto che evidenzia una capacità infrastrutturale coerente e funzionale con le previsioni insediative vigenti. In tale quadro, la variante proposta non comporta un aggravio dei flussi veicolari rispetto allo scenario pianificatorio di riferimento. Le previsioni vigenti contemplavano infatti una componente commerciale caratterizzante, con potenziale attrattività sovrallocale e generazione di flussi concentrati nelle fasce orarie di punta. La sostituzione parziale di tali destinazioni con funzioni residenziali determina un profilo di mobilità mediamente più distribuito nell'arco della giornata e meno caratterizzato da picchi intensivi, risultando quindi oggettivamente maggiormente compatibile con la capacità della rete esistente e, sotto il profilo trasportistico, logicamente non più gravoso rispetto alle previsioni già assentite dallo strumento urbanistico, che si ricorda sono già state soggette a valutazione ambientale strategica che ne ha confermato la compatibilità. Con riferimento alla mobilità ciclabile e lenta, il comparto si inserisce in un sistema articolato di tracciati esistenti e di progetto che si sviluppano lungo le principali direttrici urbane e in prossimità del corridoio del Naviglio, con connessioni agli itinerari provinciali di più ampia scala. La prossimità a tali percorsi consente di integrare l'intervento nel quadro della rete ciclabile comunale e sovracomunale, favorendo modalità di spostamento alternative all'uso esclusivo dell'automobile e rafforzando la sostenibilità complessiva delle previsioni. L'area risulta inoltre connessa ai principali servizi e polarità urbane attraverso una maglia viaria permeabile, che consente accessi plurimi e distribuzione diffusa dei flussi. In termini generali, il sistema della mobilità di contesto appare dunque adeguato a sostenere le trasformazioni previste, senza necessità di interventi strutturali aggiuntivi rispetto a quanto già delineato nella pianificazione vigente. In particolare, urge sottolineare come le previsioni del Piano Attuativo proposto in variante al vigente PGT, oltre a prevedere, come di seguito dimostrato, una sostanziale riduzione del traffico indotto rispetto alla previsione vigente, prefigurano innesti sulla viabilità esistente compatibili e non interferenti con il nodo di incrocio tra le due arterie stradali esistenti che, pertanto, non abbisogna di interventi strutturali derivanti dall'impatto della presente proposta urbanistica in variante al PGT.

Con riferimento ai potenziali effetti della variante sul sistema della mobilità, si è proceduto ad una verifica comparativa dei carichi insediativi teoricamente generabili nello scenario vigente e nello scenario di variante.

La disciplina urbanistica vigente consente una slp massima pari a 2.750 mq con destinazione mista (media distribuzione commerciale, artigianato di servizio e quota residenziale). Ai fini cautelativi, si assume un parametro prudenziale pari a 30 mq/addetto, riferibile a funzioni terziarie/commerciali con maggiore concentrazione di presenze, in coerenza con i valori comunemente adottati nella prassi tecnica (range ordinario 25–40 mq/addetto per attività direzionali).

In tale ipotesi, lo scenario vigente potrebbe generare un ordine di grandezza massimo teorico pari a circa **90 addetti equivalenti**.

Lo scenario di variante prevede una slp residenziale pari a 2.252,37 mq, corrispondente a **45 abitanti equivalenti**.

A tale valore si sommano le preesistenze mantenute esterne al comparto stralciato, costituite da circa 420 mq di superficie produttiva (stimati in circa 7 addetti equivalenti, assumendo 60 mq/addetto per attività artigianali leggere) e 750 mq di superficie residenziale (stimati in circa 15 abitanti equivalenti, assumendo 50 mq/abitante), per un totale di circa **22 presenze equivalenti già insediate** e non incrementati dalla variante.

Il confronto evidenzia pertanto che, anche considerando le preesistenze, il carico urbanistico complessivo potenziale dello scenario di variante (circa **67 equivalenti**) risulta inferiore rispetto a quello teoricamente insediabile nello scenario vigente (circa **90 equivalenti**).

Inoltre, mentre le funzioni terziarie e commerciali sono caratterizzate da picchi concentrati nelle fasce orarie di apertura e chiusura, l'uso residenziale genera flussi maggiormente distribuiti nell'arco della giornata.

Non sono previste nuove connessioni viarie né modifiche sostanziali all'assetto infrastrutturale esistente.

Con riferimento al clima acustico, le previsioni in variante non introducono elementi di discontinuità rispetto al quadro delineato dallo strumento urbanistico vigente.

La riduzione della componente commerciale e il rafforzamento della destinazione residenziale non determinano un incremento delle pressioni sonore potenziali rispetto allo scenario già valutato, configurandosi anzi come assetto coerente con il contesto urbanizzato esistente e con le classificazioni acustiche di riferimento.

Gli accordi sottoscritti con le proprietà stralciate dal comparto negli ultimi mesi e prima della stesura del presente documento, comportano peraltro un significativo miglioramento della viabilità interna dell'isolato contribuendo, conseguentemente, a migliorare ulteriormente l'impatto viabilistico generato.

Per gli ulteriori dettagli tecnici di merito si rimanda agli elaborati progettuali del PA. Si riporta a seguire l'estratto (in scala 1:5.000) della documentazione del PGT vigente di supporto alle analisi effettuate.

DdP P6_V3 Schema di mobilità ciclabile



SISTEMA DELLA MOBILITA' CICLABILE	
	Treccia Piste ciclabili urbane esistenti
	Treccia Piste ciclabili urbane di progetto
	Itinerario provinciale ciclabile Brescia-Basso Garda
	Itinerario provinciale ciclabile Brescia-Basso Garda var. Valle del Sessa
	Itinerario provinciale ciclabile Gavardina Tre Ponti-Gavardo
	Altri itinerari provinciali ciclabili (PTCP)
SISTEMA DELLA MOBILITA' URBANA E SOVRACOMUNALE	
	Aree per infrastrutture viarie per la mobilità di progetto (DdP)
	Opere infrastrutturali per la mobilità a scala sovracomunale proposte (DdP)
	Aree destinate alla viabilità ferroviaria - previsioni altri Enti
<i>PTCP opere programmate</i>	
<i>metropolitana urbana- metrobús</i>	
	PTCP Ferrovia AC AV
SISTEMA DEI PRINCIPALI SERVIZI DA CONNETTERE	
	SP/IS - Attrezzature scolastiche
	SP/IC - Attrezzature di interesse comune
	SP/SP - Attrezzature per lo sport ed il tempo libero
	P1 a servizio della residenza
	P2 a servizio della produzione
	P3 a servizio del commercio
<i>SP/V Verde pubblico</i>	
	VG - giardini ed attrezzature per il gioco
	VI - verde di arredo - infrastrutturale - connessione ecologica
	VM - verde di mitigazione e compensazioni ecologica
	SI - Area ed attrezzature per la salvaguardia idrogeologica del territorio
STRUMENTI ATTUATIVI	
	Piani Attuativi - PDC
	Piani Attuativi - PR
	Piani Attuativi Vigenti confermati
<i>Ambiti disciplinati nel Documento di Piano</i>	
	Aree di trasformazione
	Ambiti di rigenerazione urbana

5. PROGETTO

Richiamando quanto sinora novellato nel corso della presente relazione, si evidenzia in questa sede che i contenuti del progetto proposto in variante al PGT vigente:

- risultano adeguatamente inseriti nel sistema ambientale, facendo riferimento, in particolare, a scelte di trasformazione già contenute nel PGT previgente;
- ancorché se ne proponga la modifica della destinazione principale, adottano scelte attuative in grado di inserire coerentemente le previsioni nel contesto limitrofo;
- sono coerenti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, che non definiscono in situ o nel contesto elementi progettuali che contrastino con le funzioni prospettate;
- rispettano le norme correlate alle caratteristiche geomorfologiche, geologiche ed idrogeologiche dei siti;
- non interferiscono con elementi di vincolo che ne impediscano la realizzabilità fatta salva l'attivazione delle procedure autorizzative di livello sovraordinato;
- risultano coerenti e compatibili con il sistema viabilistico esistente, tenuto anche conto che la VAS svolta per il PGT vigente aveva confermato la compatibilità della previsione pre-vigente caratterizzata da un carico trasportistico maggiormente gravoso;
- non configgono con le caratteristiche paesistico-ambientali ed ecologiche intrinseche ed estrinseche.

Si anticipa altresì che il progetto non pone in essere problematiche rispetto al tema del consumo di suolo di cui alla LR 31/2014 (come si esplicherà a seguire, in approfondimento).

Il Piano di Lottizzazione ridefinisce il perimetro dell'Ambito di Trasformazione ATDC 23, concentrando la trasformazione sulla sola porzione effettivamente oggetto di riqualificazione e riconversione funzionale, con contestuale esclusione delle aree già consolidate, che vengono ricondotte alla disciplina del Piano delle Regole. Il nuovo ATDC 23 assume pertanto una configurazione planimetricamente compatta e funzionalmente autonoma, collocata lungo via Niccolò Tartaglia, in posizione di cerniera tra il tessuto urbano consolidato e il sistema viario di connessione alla via Gardesana.

La superficie fondiaria oggetto di intervento è pari a 4.363,55 mq. L'intervento prevede la realizzazione di un complesso a destinazione residenziale, in sostituzione parziale delle precedenti previsioni a carattere commerciale/direzionale, senza incremento della capacità edificatoria massima assentibile prevista dalla scheda dell'ambito di trasformazione vigente. La superficie lorda di pavimento complessiva prevista è pari a 2.252,37 mq, valore inferiore alla slp massima assentibile di 2.750 mq; la capacità edificatoria viene pertanto utilizzata in misura contenuta rispetto al potenziale teorico.

Dal punto di vista morfologico, l'edificazione si sviluppa secondo un impianto compatto e ordinato, organizzato attorno a una viabilità interna con funzione esclusivamente distributiva a servizio delle unità insediative e delle relative dotazioni pertinenziali, senza generare traffico di attraversamento. L'assetto viabilistico è strutturato con accesso veicolare principale da via Niccolò Tartaglia e uscita su via Lithos, con successivo reinnesto sulla via

Gardesana. Tale configurazione consente una distribuzione dei flussi su due direttrici distinte, evitando concentrazioni puntuali e garantendo un ordinato smaltimento del traffico verso la viabilità di rango superiore.

Sotto il profilo dei parametri edilizi, il progetto prevede una superficie coperta complessiva pari a 1.629,43 mq, corrispondente a un rapporto di copertura (RC) del 37,34% della superficie fondiaria, valore inferiore al limite massimo del 45%. La superficie a verde profondo ammonta a 1.571,77 mq, con un rapporto di permeabilità (RP) pari al 36,02%, superiore al minimo richiesto del 30%. I parametri risultano quindi migliorativi rispetto ai limiti prescritti in termini di contenimento della copertura e incremento della permeabilità.

Per quanto concerne le dotazioni territoriali, la verifica degli standard per la destinazione residenziale determina un fabbisogno complessivo pari a 1.194,44 mq di verde pubblico e 614,28 mq di parcheggi pubblici. La proposta progettuale prevede la cessione diretta di una quota di aree e la monetizzazione della parte residua, secondo le modalità consentite dalla disciplina vigente. In relazione ai parcheggi pertinenziali privati, il progetto garantisce 55 posti auto complessivi, a fronte di un minimo richiesto pari a 48 per 24 unità abitative, per una superficie destinata a parcheggi privati pari a 717,18 mq, superiore al minimo richiesto.

Nel complesso, il progetto si configura come intervento di sostituzione e riordino edilizio su area già urbanizzata, con carico urbanistico inferiore alla capacità edificatoria massima prevista dalla scheda vigente dell'ambito. L'assetto planivolumetrico concentra l'edificazione e incrementa le superfici permeabili, contribuendo a una maggiore qualità insediativa e a una migliore integrazione con il contesto urbano circostante.

Le aree stralciate dalla perimetrazione dell'ATDC 23 vigente vengono contestualmente azionate in coerenza con la struttura e le caratteristiche del tessuto urbano consolidato che le costituisce nel rispetto dell'assetto definito dal PGT vigente. In relazione alla specifica tipologia del contesto e delle preesistenze, la variante consegna le aree alla potestà del PdR, in coerenza con i contenuti dell'articolo 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Il territorio escluso dal nuovo ambito di trasformazione, ottenuto in riduzione rispetto alle previsioni del DdP vigente, viene assimilato nella destinazione urbanistica al tessuto preesistente che attualmente attornia l'ATDC 23 vigente, ovvero D3 "Tessuti urbani di nuova formazione e di trasformazione a destinazione mista". La norma di riferimento, non oggetto di variante, è quella di cui all'articolo 28 "Tessuto consolidato a destinazione produttiva, terziario-direzionale e commerciale" delle NTA del PdR vigente. Tale ultima ri-classificazione urbanistica è stata espressamente accettata e sottoscritta dai proprietari interessati, come da accordi sottoscritti con le proprietà stralciate dal comparto negli ultimi mesi e prima della stesura del presente documento.

L'articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole disciplina l'insediamento di funzioni all'interno dei tessuti produttivi, terziario-direzionali e commerciali, prevedendo la possibilità di introdurre attività non espressamente contemplate nelle destinazioni d'uso specifiche del singolo tessuto, purché nel rispetto della normativa settoriale applicabile e dei parametri urbanistici di zona. L'insediamento di tali funzioni è subordinato a parere preventivo della Giunta Comunale, che valuta la compatibilità dell'attività proposta con il contesto in relazione ai movimenti indotti, alla necessità di sosta, ai potenziali disturbi acustici e olfattivi e agli effetti sul decoro urbano. Per quanto riguarda le funzioni residenziali esistenti non connesse all'attività principale, è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale, con possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione compresa la demolizione con ricostruzione senza

cambio d'uso con intervento diretto. Con Permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo, come da articolo 18 al punto 3.A; in questi casi gli interventi adotteranno i parametri edilizi delle zone B4.

Per gli edifici specificamente contrassegnati come residenziali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia a condizione che siano individuati catastalmente gli spazi di pertinenza e che vengano rispettati gli indici e i parametri previsti per la zona D3, sia in termini di slp sia con riferimento a parcheggi, verde profondo e distanze. L'articolo disciplina, inoltre, le residenze di servizio connesse alle attività produttive, ammettendo una quota di superficie lorda destinabile esclusivamente a residenza del proprietario o del custode, entro limiti dimensionali definiti in funzione della superficie coperta dell'attività principale (fino a 90 mq per attività inferiori a 1.000 mq di superficie coperta e fino a 150 mq per attività superiori). Tale residenza deve essere integrata nell'edificio produttivo principale, senza possibilità di costituire unità autonome o di essere frazionata o ceduta separatamente rispetto all'impianto produttivo. Sono inoltre ammesse superfici destinate ad attività tecnico-amministrative, gestionali o di progettazione, fino a un massimo del 50% della slp totale, purché funzionalmente e patrimonialmente connesse all'attività industriale principale. Tali porzioni non sono scorporabili, né cedibili separatamente. Nelle aree produttive, terziario-direzionali e commerciali è consentita l'installazione di impianti per telecomunicazioni e radio-televisione (torri, tralicci, ripetitori), subordinatamente alla compatibilità paesistico-ambientale e al rispetto delle normative in materia di inquinamento elettromagnetico.

La zona D3 individua tessuti urbani di nuova formazione o di trasformazione a destinazione mista, comprendenti parti di territorio già edificate o suscettibili di edificazione, destinate prevalentemente ad attività artigianali di servizio, terziarie, direzionali e commerciali. Si tratta di ambiti collocati in contesti qualificati, spesso a contatto con aree residenziali o lungo assi viari di scorrimento, caratterizzati da una compresenza di lotti edificati in epoche differenti e aree libere. La disciplina di zona mira a una revisione qualitativa di tali ambiti, incentivandone l'ammodernamento, il miglioramento dell'immagine urbana e l'introduzione di un mix funzionale capace di integrare attività produttive leggere, servizi alla produzione, funzioni direzionali, commerciali e, ove previsto, residenziali. L'obiettivo è favorire l'insediamento di attività moderne ad alta qualificazione, che richiedano qualità del contesto, visibilità, dotazione di parcheggi e adeguate condizioni di accessibilità. Sotto il profilo attuativo, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con ricostruzione senza cambio di destinazione d'uso, mediante intervento diretto. La ristrutturazione con cambio d'uso verso la residenza è invece subordinata a Permesso di Costruire convenzionato o a Piano Attuativo. Le nuove costruzioni su lotti liberi o interventi di particolare rilevanza sono soggette a Permesso di Costruire convenzionato o a Piano Attuativo, nel rispetto delle schede specifiche e con obbligo di realizzazione delle dotazioni di servizi e delle opere di urbanizzazione previste. I principali parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari al 70% o uguale all'esistente se superiore;
- rapporto di copertura (Rc) pari al 50% per lotti con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq o 40% per lotti inferiori o uguali a 2.000 mq, con possibilità di mantenere valori superiori se già legittimamente esistenti;
- rapporto di permeabilità minimo pari al 15% del lotto;

- altezza massima pari a 10,50 m o uguale all'esistente se superiore;
- distanze minime dai confini e dai limiti di zona stabilite in 5 metri, derogabili questi ultimi in caso di cessione di aree all'interno di piano attuativi;
- distanze minime dalle strade stabilite in 5 e 7,5 metri, ai sensi dell'articolo 8 delle NTA del Documento di Piano a seconda della larghezza della strada;
- indice di piantumazione definito in rapporto alla superficie permeabile e alla lunghezza dei confini.

È prevista una disposizione speciale per i lotti già edificati che abbiano raggiunto un rapporto di copertura superiore ai limiti indicati, consentendo un incremento del 5% della superficie coperta autorizzata, nel rispetto dei parametri di permeabilità e delle dotazioni di parcheggi.

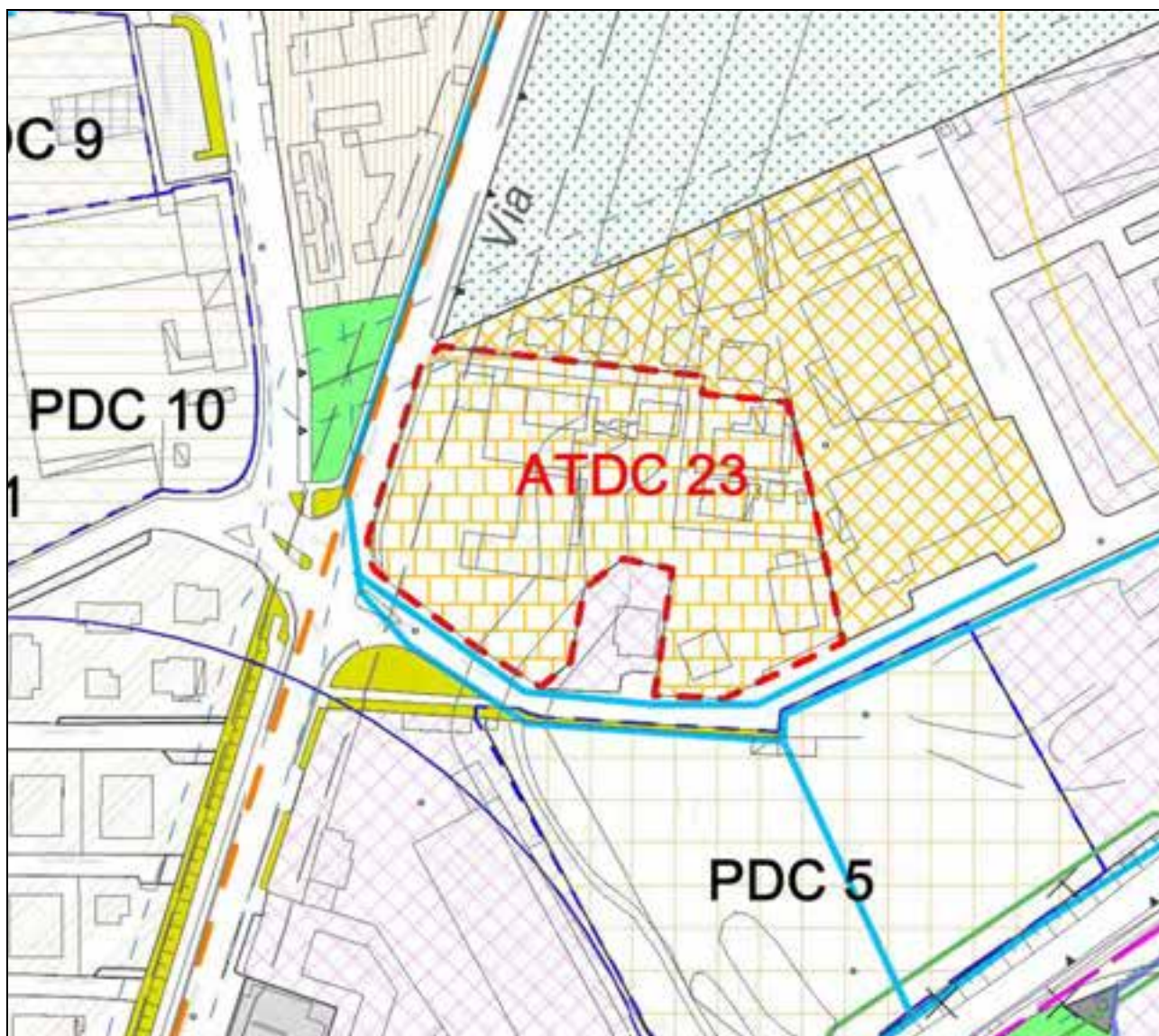
Quanto alle destinazioni d'uso, la zona D3 ammette un ampio ventaglio di funzioni, tra cui attività artigianali di servizio, commerciali, terziarie, ricettive, funzioni dello spettacolo, attività di servizio e collettive, nonché funzioni abitative principali nei limiti stabiliti dalla norma. Sono invece escluse specifiche categorie incompatibili con il carattere misto e qualificato del tessuto. Nel complesso, la disciplina D3 configura un ambito a destinazione mista con elevata flessibilità funzionale, orientato alla riqualificazione e all'integrazione tra attività produttive leggere, servizi e residenza, nel rispetto di parametri edilizi definiti e con particolare attenzione alla qualità urbana e ambientale.

6. MODIFICHE AL PGT VIGENTE

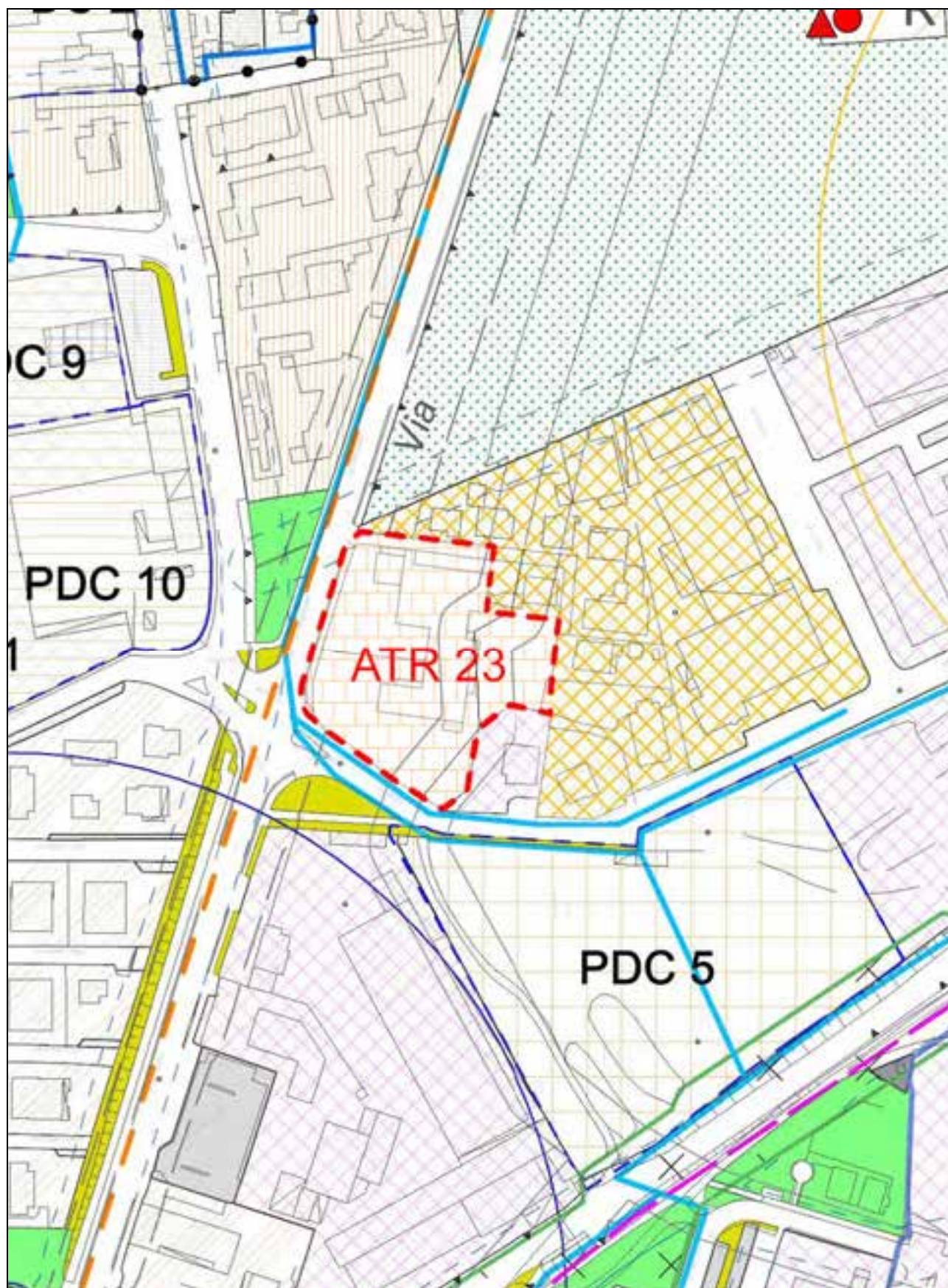
Come visto e analizzato in precedenza, la variante sottesa al progetto attuativo in disamina prevede la ripermimetrazione in riduzione dell'ambito di trasformazione rubricato al codice ATDC 23 con contestuale riazionamento delle parti edificate escluse in zona D3 del PdR. Si procede parimenti alla modifica della destinazione prevalente all'interno dell'ambito di trasformazione oggetto di variante. Data la struttura del PGT vigente, tale variazione, per quanto puntuale, comporterebbe l'aggiornamento di gran parte della cartografia di Piano che, a prescindere dai contenuti, riporta incessantemente le perimetrazioni degli ambiti di trasformazione.

In ordine alle caratteristiche puntuali della variante coordinata al progetto in oggetto, si procede in questa sede, ai fini strumentali, a variare lo stralcio della cartografia operativa del PdR di maggior dettaglio, avente effetto diretto sul regime giuridico delle aree.

***PGT VIGENTE**, PdR P2.3_V3 Previsioni di piano per i centri edificati*



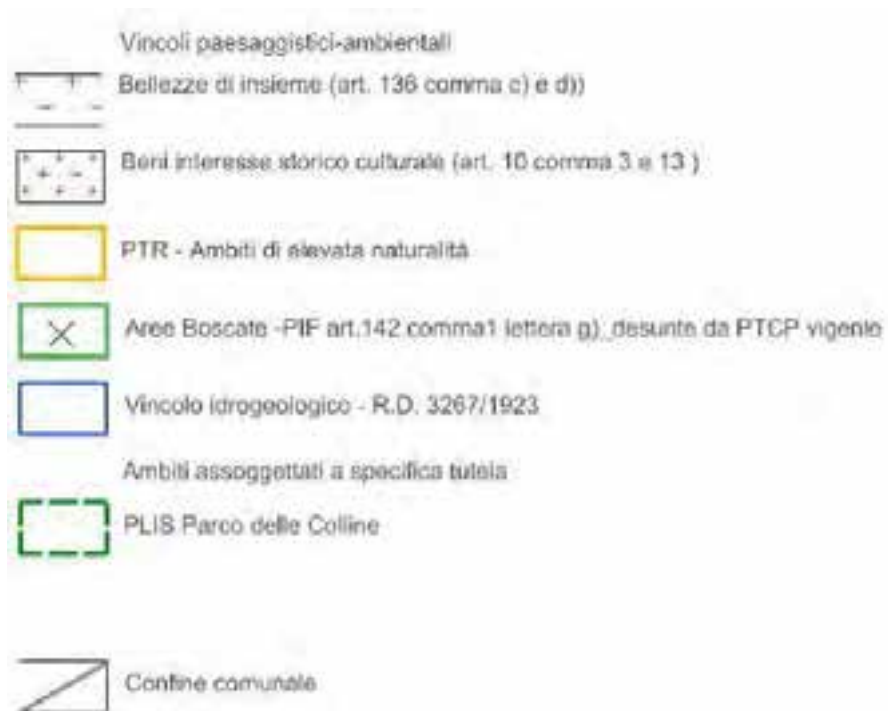
PGT VARIATO, PdR P2.3_V3 Previsioni di piano per i centri edificati



<i>Tessuto storico</i>	
	A - Centri storici e nuclei urbani di antica formazione (NAF)
	perimetro Centri storici e NAF
per la classificazione specifica delle categorie di edifici compresi nei NAF si faccia riferimento alle Tavole P3.1 e P3.2 non modificate della Variante 3	
<i>Tessuto consolidato o in trasformazione</i>	
	B1 - Tessuto a destinazione residenziale ad alta densità
	B2 - Tessuto a destinazione residenziale a bassa densità
	B3 - Tessuti ed episodi edilizi residenziale ad impianto unitario
	B4 - Tessuti ed episodi edilizi residenziale a media densità
	B5 - Tessuti di trasformazione e/o riqualificazione residenziale
	Edifici di particolare interesse
	VP - Aree a verde a giardino, parco, prato, brolo, orto
	D1 - Tessuto a destinazione produttivo artigianale
	D2 - Capisaldi della produzione industriale
	D3 - Tessuti urbani di nuova formazione e di trasformazione a destinazione mista
	D4 - Aree dei distributori di carburante ed attrezzature e servizi per la mobilità
	D5 - Aree destinate ad attività commerciali e direzionali
	Tessuti con previsioni di Piani Attuativi
	D6 - Tessuti produttivi di trasformazione e di riqualificazione
<i>Tessuti in trasformazione</i>	
	Gatt - Tessuti con previsioni di Piani Attuativi previgenti confermati
	DCatt - Tessuti con previsioni di SUAP-PE previgenti confermati
<i>Territorio rurale</i>	
	E1 - Aree agricole della pianura produttiva
	E2 - Aree agricole di pianura con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica
	E3 - Aree agricole di collina con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica
	E4 - Aree agricole pedecollinari con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica
	AE - Casole di carattere tipologico ambientale
	AQ - Edifici ed attività in contrasto



<i>Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi</i>			
	attrezzature scolastiche		
	attrezzature di interesse comune		
	attrezzature per lo sport ed il tempo libero		
	cimiteri		
	servizi tecnologici		
	salvaguardia idrogeologica del territorio		
Verde pubblico			
	giardini ed attrezzature per il pubblico		
	verde di arredo - infrastrutturale - connessione ecologica		
	verde di mitigazione		
Parcheggi pubblici e di uso pubblico			
	a servizio della residenza		
	a servizio della produzione		
	a servizio del commercio		
	attività private di uso pubblico		
Previsioni del Piano Servizi			
	in immobile disponibile		
	in immobile non disponibile		
	in alienazione		
Tutela dei valori paesaggistici e simbolici			
Beni storici-architettonici			
	beni tutelati con decreto (art.10 D.Lgs 42-04)		
	beni puntuali (D.Lgs 42-04 art. 10 comma 3)		
	beni tutelati da PGT		
	beni segnalati da PTCP		
	componenti paesaggio culturale da PTCP		
Tutela archeologica			
	preistorico		romano
	romano-altomedioevale		altomedioevale
	preistorico-romano		



SCHEDA PROGETTO VARIATA, DdP P0c_V3 NTA *Ambiti di trasformazione, Ambiti di rigenerazione urbana*

In ordine ai contenuti della variante in trattazione, le modifiche alla strumentazione urbanistica operativa comunale vigente prevede lo stralcio della scheda di progetto dell'ambito di trasformazione in oggetto (peraltro gravata da refusi interdocumentali, come peraltro in parte evidenziato). I contenuti normativi della stessa vengono di seguito resi in forma comparata (in rosso e barrato il testo stralciato, in blu corsivo quello introdotto), adattando la struttura del documento vigente ai parametri progettuali essenziali. Data la natura della variante, coordinata ad un progetto attuativo, *tali contenuti normativi - da integrare nel documento oggetto di modifica - non rendono necessario il corredo cartografico in estratto*; essendo legati ad una progettazione di dettaglio, **si farà riferimento agli estremi di approvazione del progetto vero e proprio.**

COMUNE DI REZZATO – PROVINCIA DI BRESCIA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

PRESCRIZIONI NORMATIVE

~~ATDC~~ *ATR* 23 - VIA TARTAGLIA

A - Localizzazione:

Il comparto di nuova individuazione si trova tra via Tartaglia, via Gardesana Occidentale e via Lithos

B - Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante compresa nel territorio urbanizzato attualmente edificata

C - Obiettivi dell'intervento:

Migliorare le condizioni di accessibilità alla proprietà

D - Riconferma/Nuova Previsione

~~Riconferma sostanziale~~ *Revisione funzionale* di previsioni vigenti.

E – Vincoli

Fascia di rispetto stradale sul lato ovest del AT. Fascia di rispetto dell'elettrodotto all'interno del AT.

Area del PGRA (approvato con DPCM 27/10/2016) di nuova introduzione per l'ambito territoriale ricadente in pianura classificata a rischio elevato R3 all'interno delle quali il Comune è tenuto ad effettuare una valutazione dettagliata della pericolosità e del rischio locale (art. 3.4 comma 2 lett. c) della DGR n. X/6738/2017)

F - Tutela Archeologica

Preliminarmente alla presentazione dovrà essere trasmesso il progetto per il presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Brescia e Bergamo per la valutazione preliminare di sua competenza, ai sensi del D.Lgs.42/2004, art. 28 e D.lgs. 50/2016 art. 25, e dovranno essere eseguiti gli eventuali approfondimenti/interventi che verranno richiesti.

F - Classificazione geologica

Classe 1 - fattibilità senza particolari limitazioni - aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime soggiacenza della falda > 5 m

Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni 3b - Aree pianeggianti interessate da alluvioni frequenti o Reticolo Secondario di Pianura (come P3/H) tratte dal PGRA.

G - Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.

Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.

H - Destinazioni Ammissibili

Prevalente: ~~commercio di vicinato e media distribuzione fino a 600 mq; attività di carattere sociale (B)~~ *residenziale*. Compatibile: ~~residenziale~~ *commercio di vicinato; attività di carattere sociale (B)*.

I - Destinazioni non Ammissibili

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:

Miglioramento della viabilità interna.

Formazione di percorso ciclopedonale al contorno del lotto.

~~Q - Prescrizioni particolari~~

P - Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

ST (mq) ~~10.012~~ 5.629

SF (mq) ~~7.354~~ 4.363,55

Slp (mq) ~~2.750~~ 2.252,37

H max (m) 10,50

RC %SF 45

RP %SF 30

Q – Cessioni

Da progetto: *come previsto dall'articolo 18 delle NTA del PdR, con possibilità di monetizzazione.*

~~Parcheggi mq 339~~

~~Verde mq 550~~

~~TOT. mq 889~~

R - Opere di urbanizzazione

attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

S - Elementi di valutazione degli impatti dei suoli trasformati nel sistema agronomico – zootecnico

Nessun effetto.

T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale

Miglioramento delle condizioni al contorno in particolare nei confronti del tessuto residenziale posto a nord dell'ambito.

NOTE

~~a) Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione~~

~~b) Resta fisso il dato numerico della slp o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.~~

~~c) Le quantità indicate al punto Q - Cessioni sono sempre calcolate ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PDR nell'ipotesi della destinazione d'uso prevalente e saranno esattamente rideterminate all'atto della presentazione del Piano Attuativo. Le cessioni da progetto rappresentano le quantità minime calcolate per rendere sostenibile ed attuabile l'ambito di trasformazione e sono ragguagliate allo stato dei luoghi. In ogni caso le quantità calcolate dovranno essere corrisposte per intero, facendo ricorso alla monetizzazione ove le cessioni di progetto non raggiungano la soglia minima calcolata.~~

Per i dettagli progettuali si fa riferimento alla documentazione del piano attuativo approvato con ... del .../.../.....

7. BILANCIO URBANISTICO DEI CONTENUTI IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

Con riferimento alla prassi pianificatoria consolidata ai sensi delle disposizioni regionali e provinciali di riferimento, si procede alla verifica dell'incidenza del progetto determinandone gli effetti sul dimensionamento generale di Piano, sulla dotazione generale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e rispetto al tema del consumo di suolo nel rispetto dei contenuti della LR 31/2014.

7.1 INCIDENZA DELLE PREVISIONI SUL DIMENSIONAMENTO GENERALE DI PIANO

La modifica operata internamente all'ambito di trasformazione 23 comporta lo stralcio di previsioni prevalentemente terziarie per un valore pari a 2.750 mq slp ed un incremento delle previsioni residenziali per 2.252,37 mq slp, pari a circa 45 abitanti teorici.

Le aree escluse dal perimetro dell'ambito di trasformazione e riconsegnate alla potestà del PdR non comportano incidenza sul dimensionamento generale di Piano in quanto tessuto urbano consolidato già edificato allo stato di fatto.

7.2 INCIDENZA DELLE PREVISIONI SULLA DOTAZIONE COMUNALE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Le previsioni in variante non stralciano aree puntuali del progetto del PdS vigente, non incidendo pertanto sul dimensionamento generale dello specifico atto di Piano. Per le quote indotte, la norma di variante prevede la corresponsione secondo i contenuti della normativa comunale vigente, con possibilità di monetizzazione.

7.3 CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO

Il progetto interviene presso aree completamente urbanizzate allo stato di fatto e, perciò, non comporta nuove previsioni di consumo di suolo, garantendo parimenti un bilancio ecologico del suolo pari a zero.

7.4 QUADRO SINOTTICO DEL BILANCIO URBANISTICO DELLE PREVISIONI IN VARIANTE

INCIDENZA DEI CONTENUTI DEL PROGETTO IN VARIANTE					
Dimensionamento			Standard	Consumo di suolo	Bilancio ecologico
Residenziale (V)	Secondario (SC)	Terziario (SL)			
+2.252,37 mq	0	-2.750 mq	0	0	0