

VARIANTE GENERALE P.G.T. - 2016



An aerial photograph of a town, showing a grid of streets and various buildings, with a semi-transparent blue overlay. The text is centered over the image.

Il percorso partecipativo

Analisi delle istanze dei cittadini

Messa a disposizione di tutti gli elaborati della Variante 60 giorni prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale

Assemblea pubblica per la presentazione della proposta di variante per raccogliere opinioni e suggerimenti

UN PERCORSO CONDIVISO E TRASPARENTE

L'Amministrazione Comunale di Castegnato ha approvato il proprio PGT in data 09/01/2009, con deliberazione consiliare n. 5 e vigente dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (Serie Inserzioni e Concorsi n. 14 del 08/04/2009).

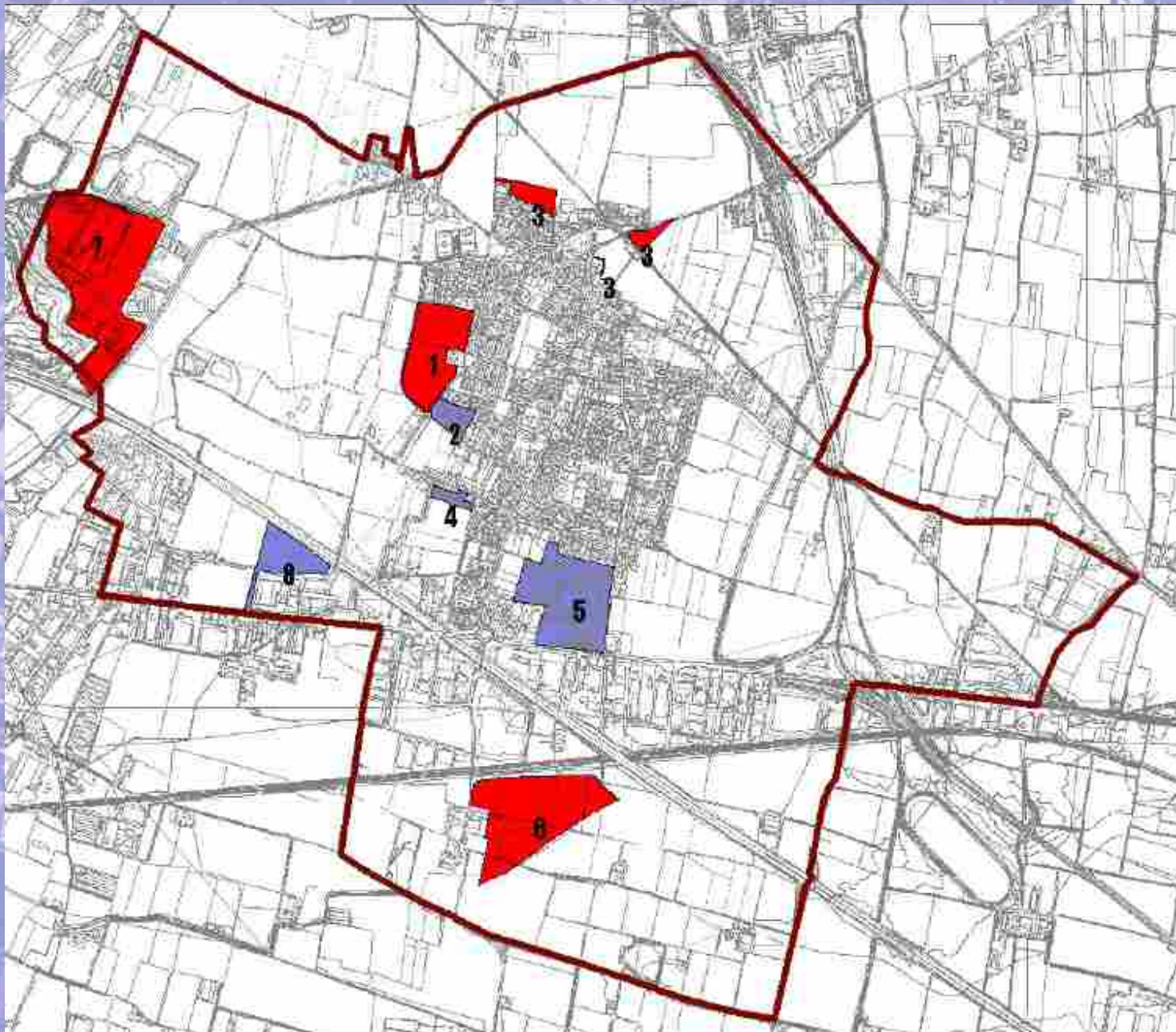
Tale strumento è stato successivamente modificato in due occasioni: la prima variante ha riguardato il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, mentre la seconda l'intero PGT.

La tabella seguente riporta la sequenza cronologica delle varianti.

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

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

Lo stato di attuazione del PGT



Lo stato di attuazione del PGT

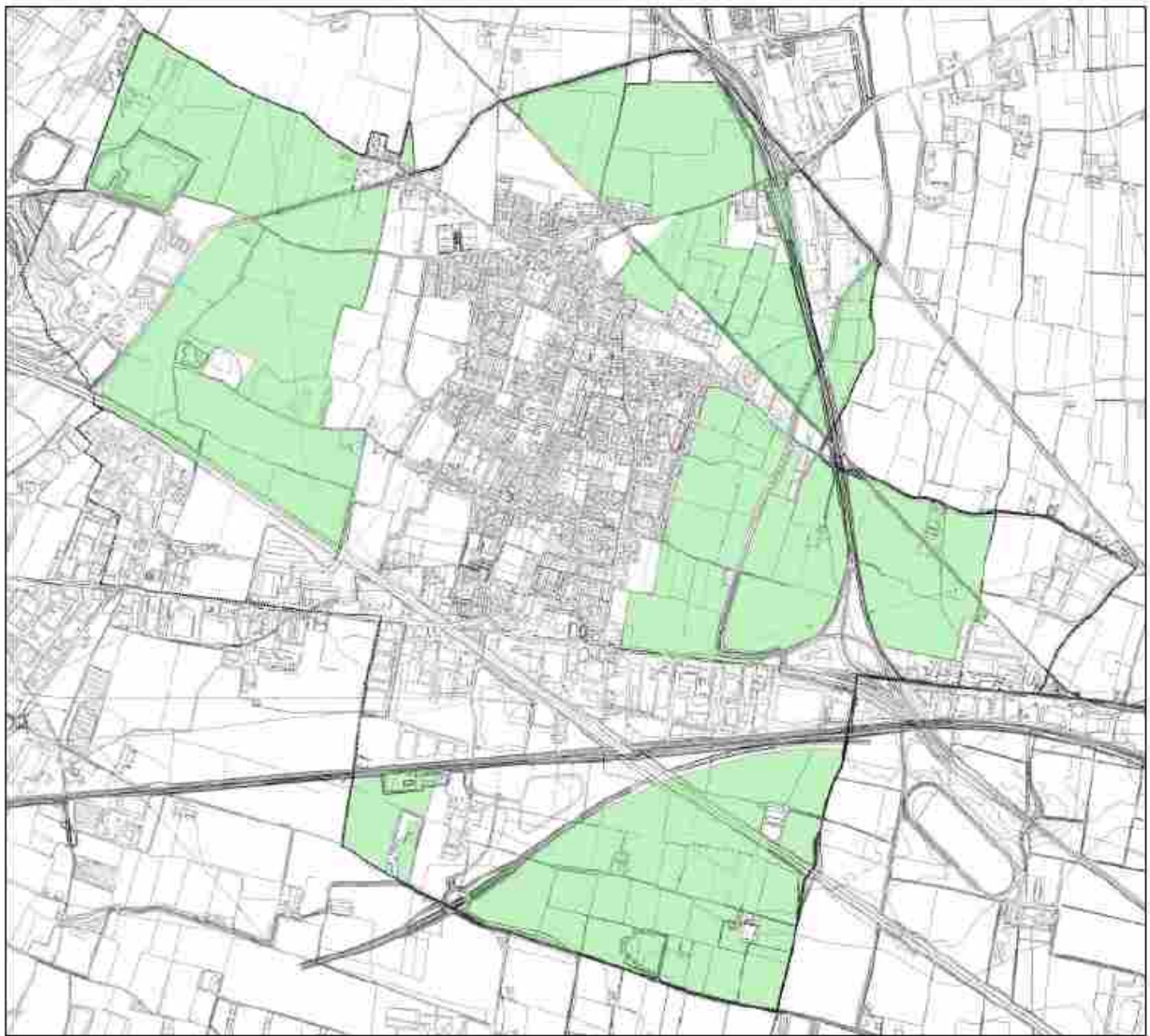
Il P.T.C.P.

Il 5 novembre 2014, è entrato in vigore il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Brescia.

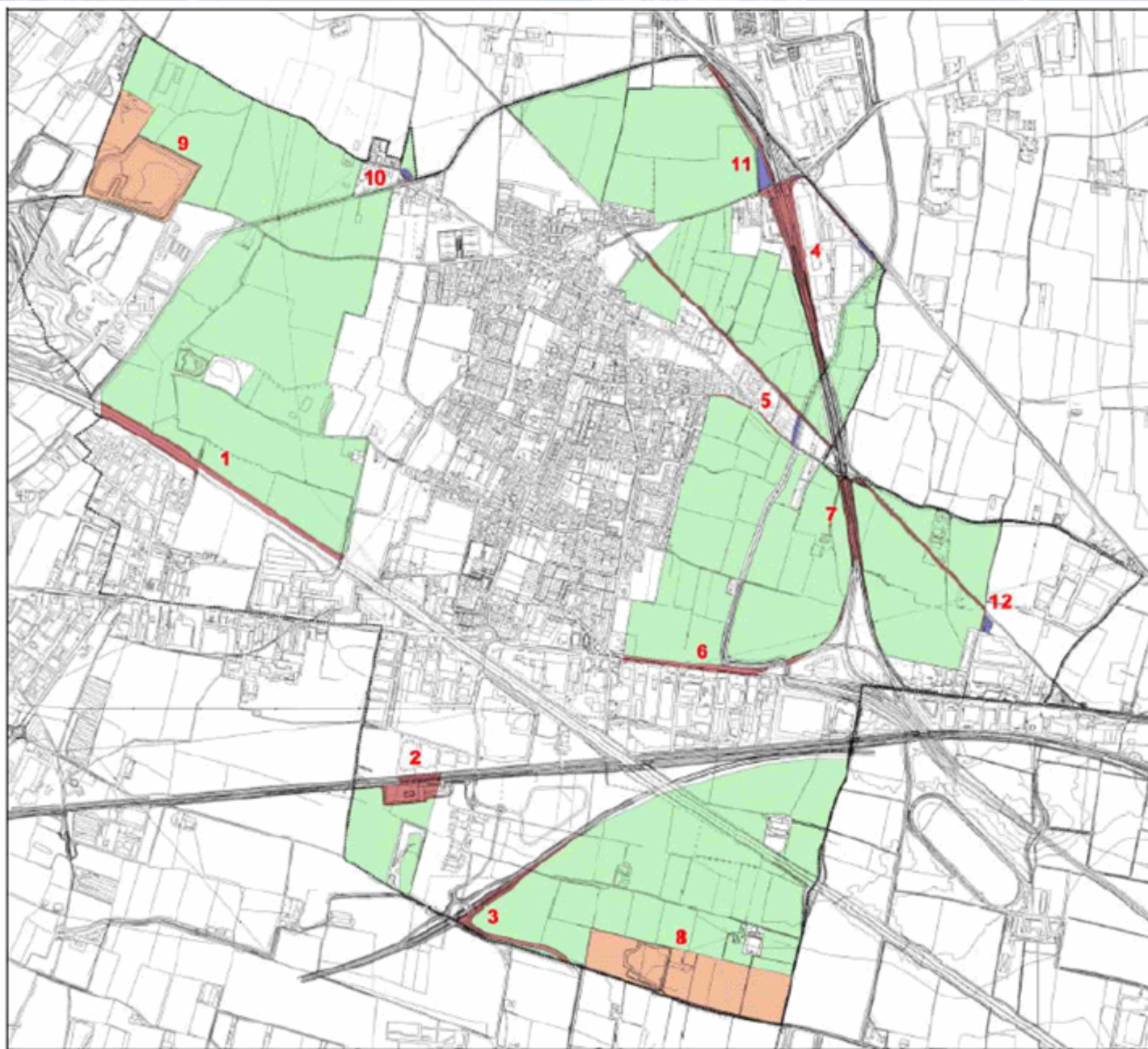
Il nuovo strumento programmatico introduce diverse novità; la principale riguarda l'individuazione degli Ambiti destinati all'attività agricola di carattere strategico.

Per le aree ricadenti in tali ambiti prevalgono le indicazioni provinciali (ai sensi dell'art. 18 della L.R. 12/2005).

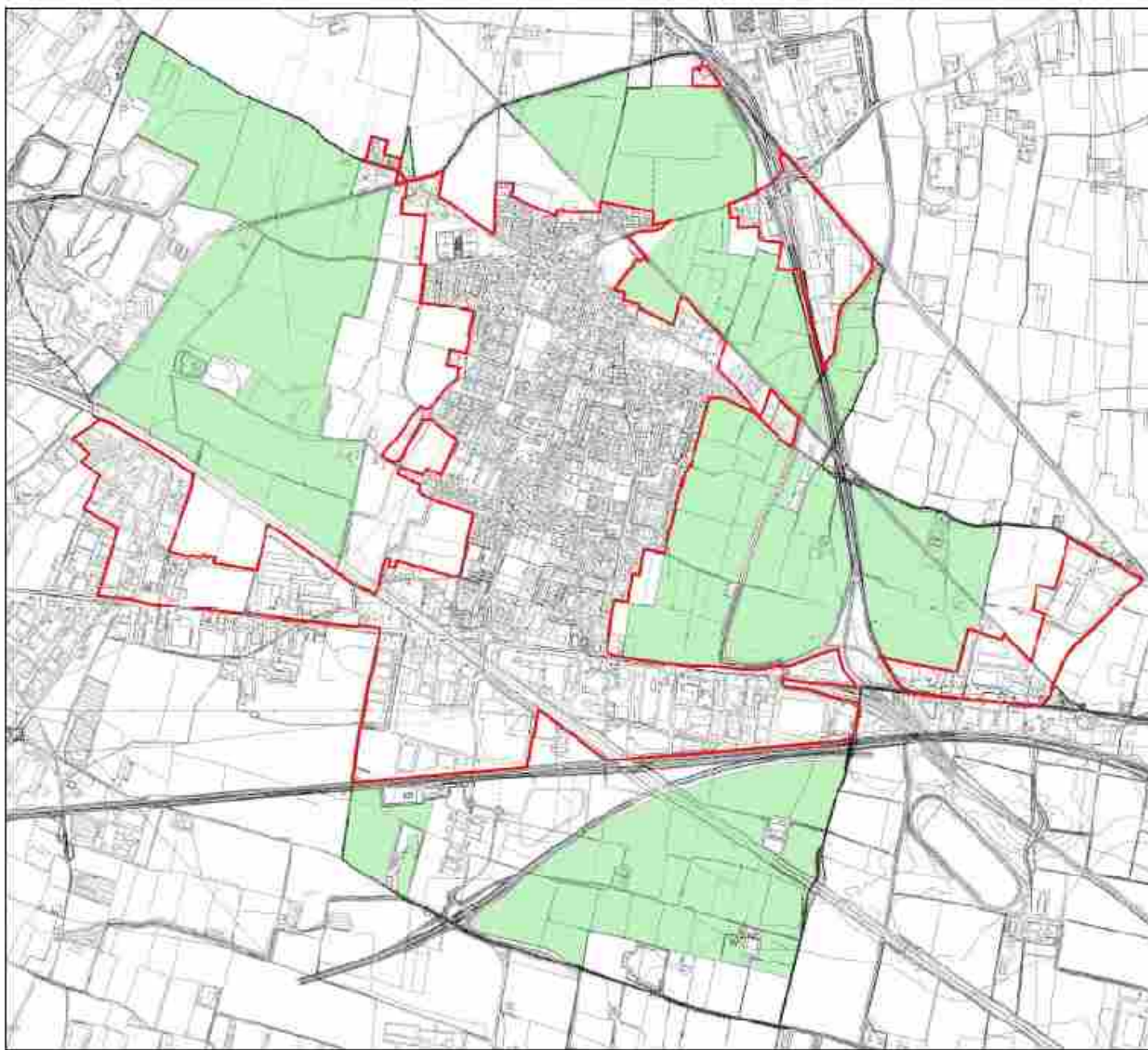
La lettura combinata delle disposizioni della nuova L.R. 31 e del nuovo P.T.C.P., è fondamentale per la verifica della congruità dei contenuti e delle strategie della variante al PGT di Castegnato.



AAS da PTCP



AAS rettificate



AAS proposte e perimetro Tessuto Urbano Consolidato

Il P.T.R. e il P.T.R.A. della Franciacorta

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

Il P.T.R. e il P.T.R.A. della Franciacorta

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

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

CGI Comuni Coinvolti



Ambito del PTRA Franciacorta
27 comuni
370 km quadrati
230.000 abitanti

"Core area" del PTRA Franciacorta
18 comuni
260 km quadrati
150.000 abitanti

Ambito del Franciacorta DOCG
19 comuni
200 km quadrati

Il P.T.R. e il P.T.R.A. della Franciacorta

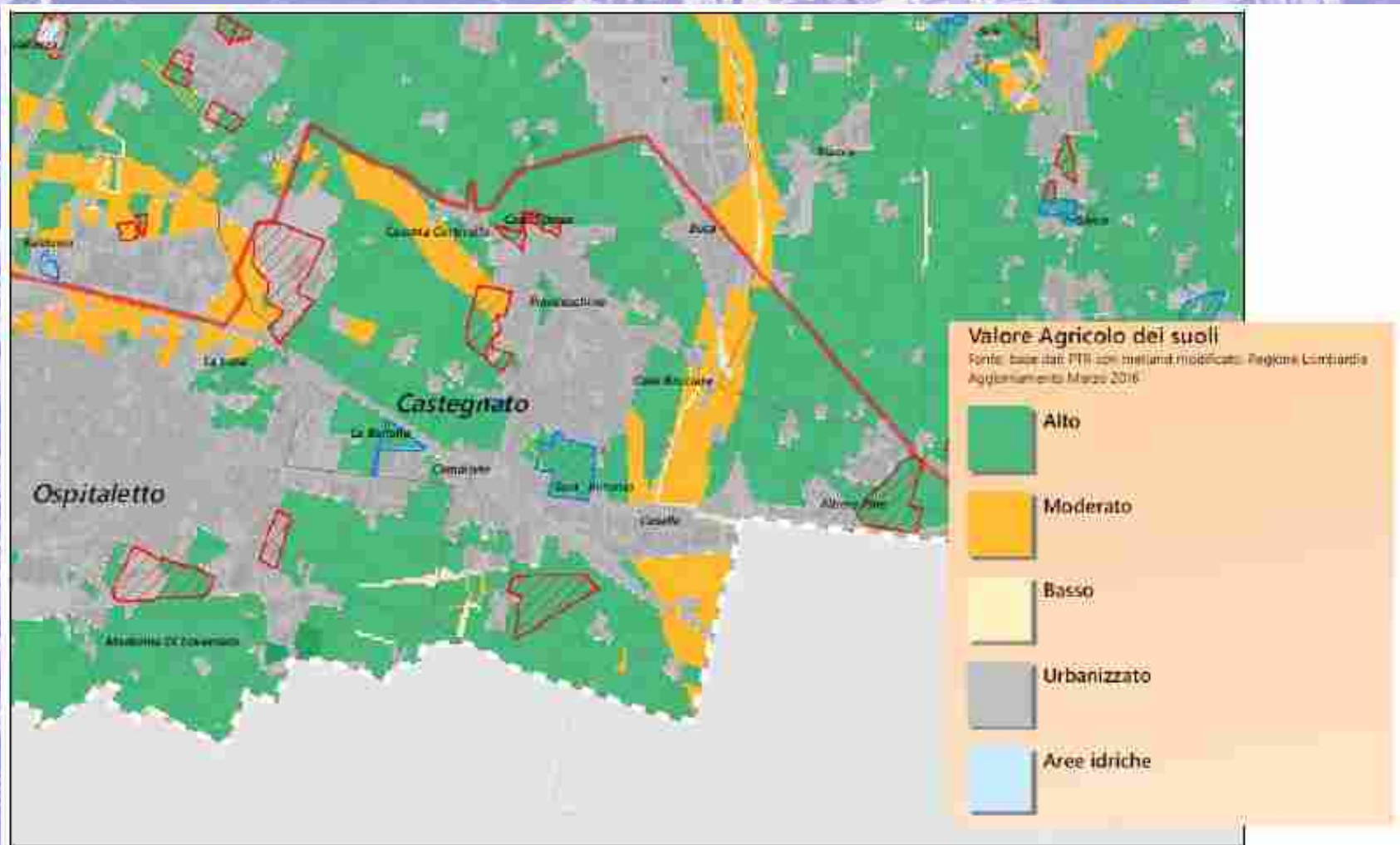


Tavola QCT4b - Valore agricolo del suolo secondo PTR

Il P.T.R. e il P.T.R.A. della Franciacorta

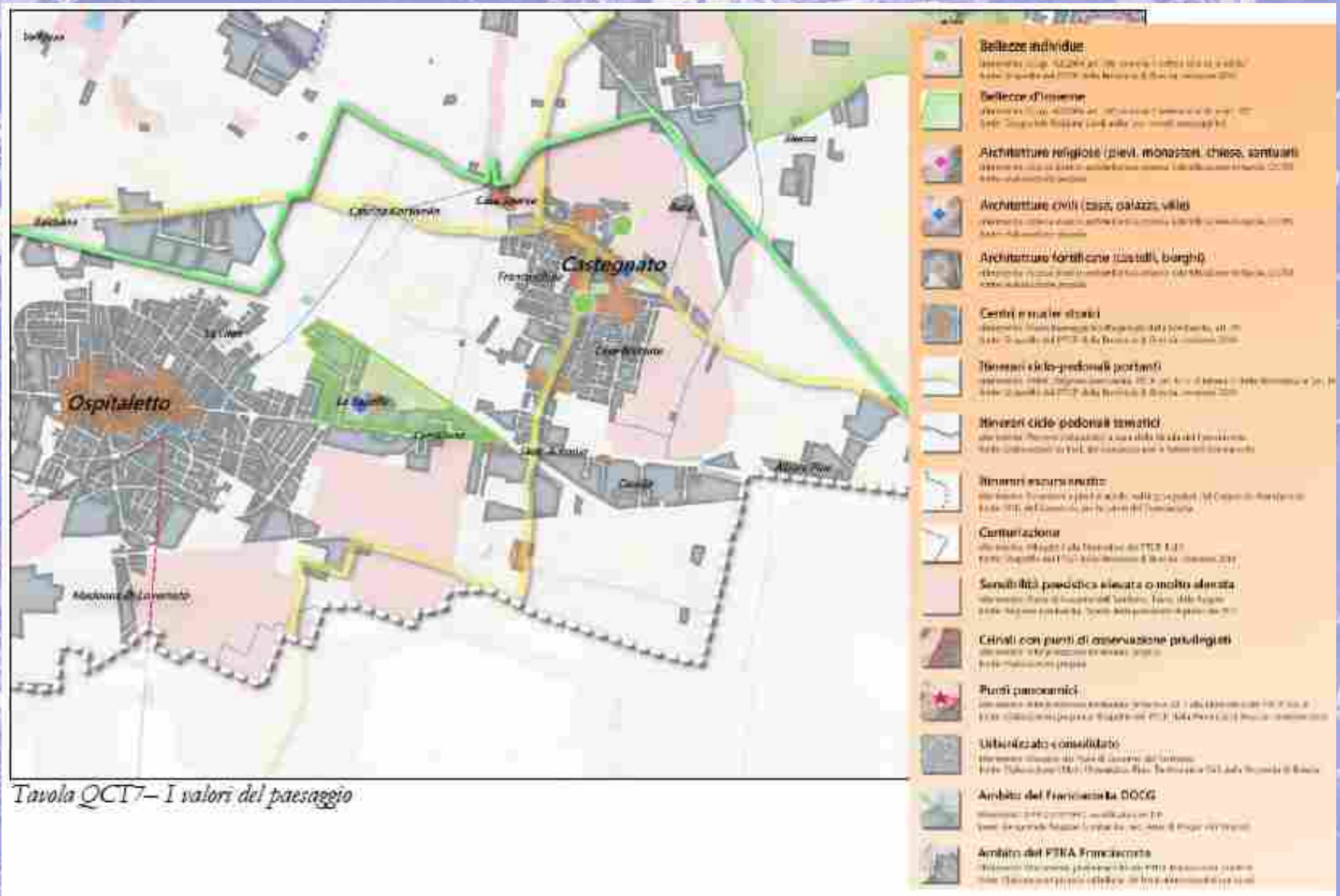


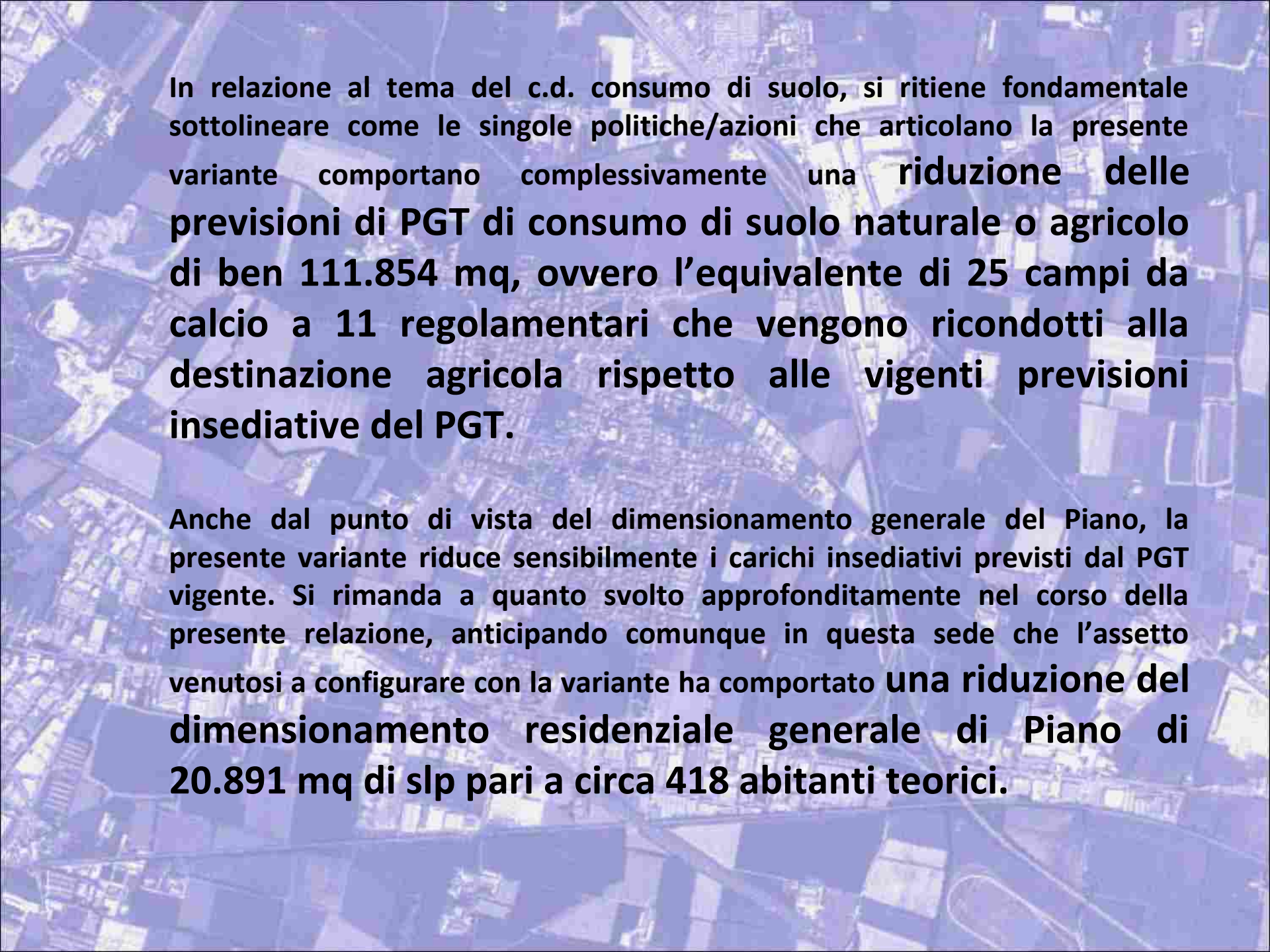
Tavola QCT7 - I valori del paesaggio

Le scelte fondanti della terza variante al PGT

Azzeramento del consumo di suolo

La presente variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Castegnato non altera il metodo pianificatorio alla base del vigente strumento urbanistico né la sua strutturazione urbanistica generale.

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

An aerial photograph of a city grid, overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered on the image.

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

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

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

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

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

Dalla lettura dei dati statistici, si deduce che dal 2009 al 2015 si è costruito, o meglio è stato concessionato, meno di quanto in teoria fosse necessario in base all'andamento demografico (in base principalmente al saldo migratorio). Da ciò se ne deduce che vi era un patrimonio edilizio non occupato che ha soddisfatto la parte di nuova popolazione che non ha trovato soddisfazione al proprio fabbisogno dalle nuove costruzioni.

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

An aerial photograph of a city grid, overlaid with a semi-transparent blue filter. The image shows a dense network of streets and buildings, with a prominent road or highway running diagonally across the center. The text is overlaid on the top half of the image.

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

La terza Variante al PGT di Castegnato prevede complessivamente una potenzialità edificatoria di carattere residenziale pari a circa **59.000 mq di slp, comprensiva anche delle capacità edificatorie residue negli ambiti di completamento. Valore non perfettamente allineato con la stima sopra riportata ma comunque frutto di una riduzione pari a circa **21.000 mq** rispetto alla previsione vigente.**

An aerial photograph of a city, likely Rome, showing a dense urban core with a grid-like street pattern. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text "Le azioni di variante" is centered in the upper half of the image in a bold, black, sans-serif font. The city's layout includes a central area with a prominent diagonal street, possibly Via dei Fori Imperiali, and various blocks of buildings and green spaces.

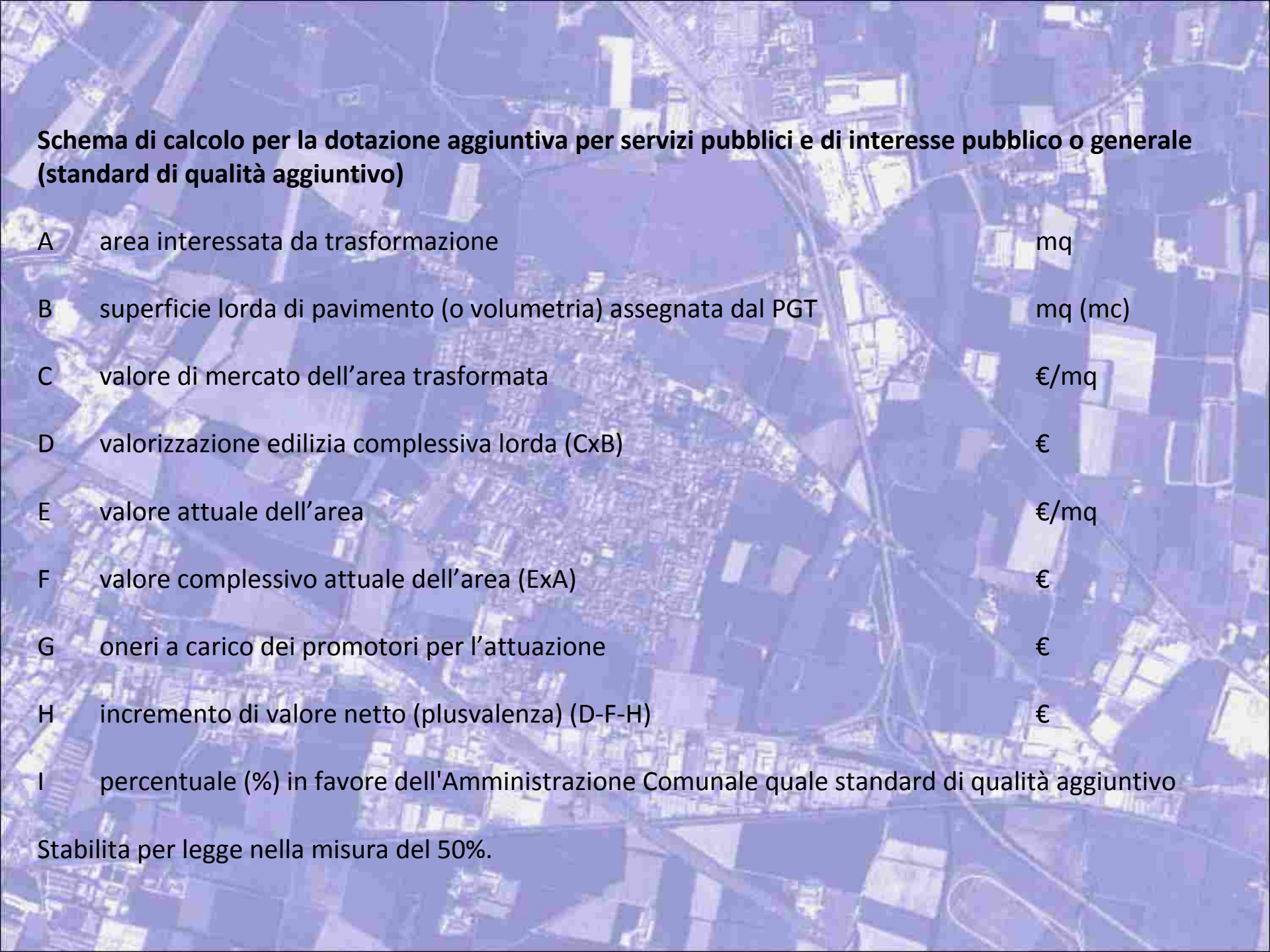
Le azioni di variante

An aerial photograph of a city grid, showing streets, buildings, and green spaces, overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is positioned in the upper left and lower left areas of the image.

Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (standard di qualità)

In tutti gli ambiti di trasformazione residenziali, terziari o produttivi, è possibile prevedere una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, aggiuntiva alla dotazione minima prevista dal Piano dei Servizi, in favore dell'Amministrazione Comunale sulla base di criteri e priorità individuati e contenuti nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica.

La dotazione di standard di qualità aggiuntivo, da considerarsi addizionale alla quota minima prevista dal Piano dei Servizi, corrisponde ad una percentuale, da assegnare in favore dell'Amministrazione Comunale secondo regole definite, della plusvalenza economica derivante dalla trasformazione urbanistica programmata sulla base dei parametri economici riportati nel Documento di Piano.



Schema di calcolo per la dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (standard di qualità aggiuntivo)

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

Stabilita per legge nella misura del 50%.

An aerial photograph of a city grid, showing streets, buildings, and green spaces, overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered on the image.

Modalità di realizzazione e/o corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo

Lo standard di qualità aggiuntivo sarà calcolato nel seguente modo:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, aggiuntive alle minime previste dalla legge;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, aggiuntive alla quota minima prevista dal Piano dei Servizi;
- la realizzazione (conformemente alle vigenti norme in materia di appalti pubblici) e la cessione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale anche esterne al perimetro degli ambiti su indicazione dell'Amministrazione Comunale;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti finalizzati alla realizzazione di edilizia convenzionata secondo i prezzi calmierati definiti dalle convenzioni urbanistiche;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

An aerial photograph of a city grid, overlaid with a semi-transparent blue filter. The image shows a dense network of streets and buildings, with a central area of higher density. The blue overlay is uniform across the entire image, creating a monochromatic effect.

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

Politica/azione 2: revisione delle NTA

Politica/azione 3: Rete Ecologica Comunale

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

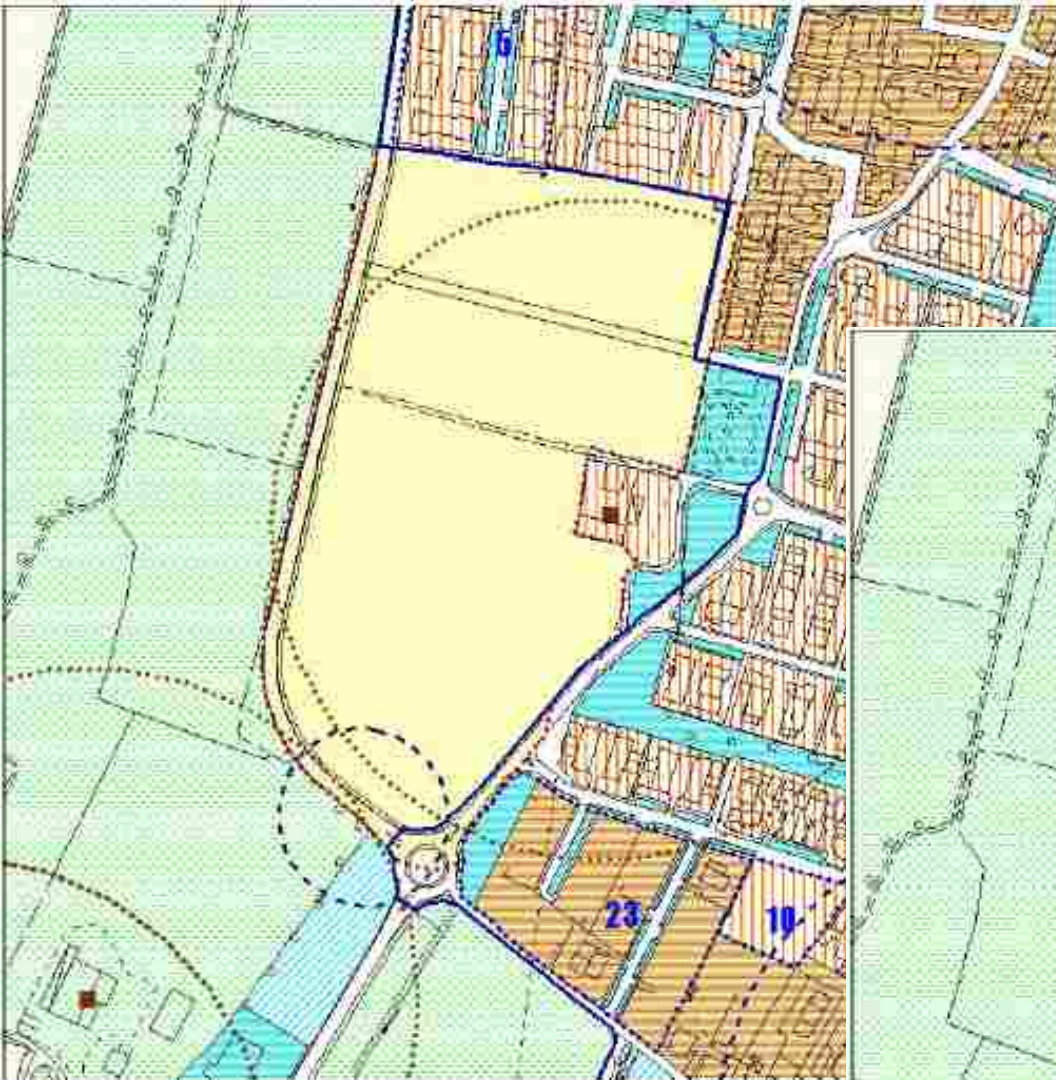
Anche a seguito del contributo dei cittadini, tenuto conto altresì dell'obiettivo prioritario posto dall'Amministrazione Comunale "Ridurre il consumo di suolo già previsto dal vigente strumento urbanistico considerando la crescita sostenibile e consapevole come l'unica visione strategica valida per il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

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

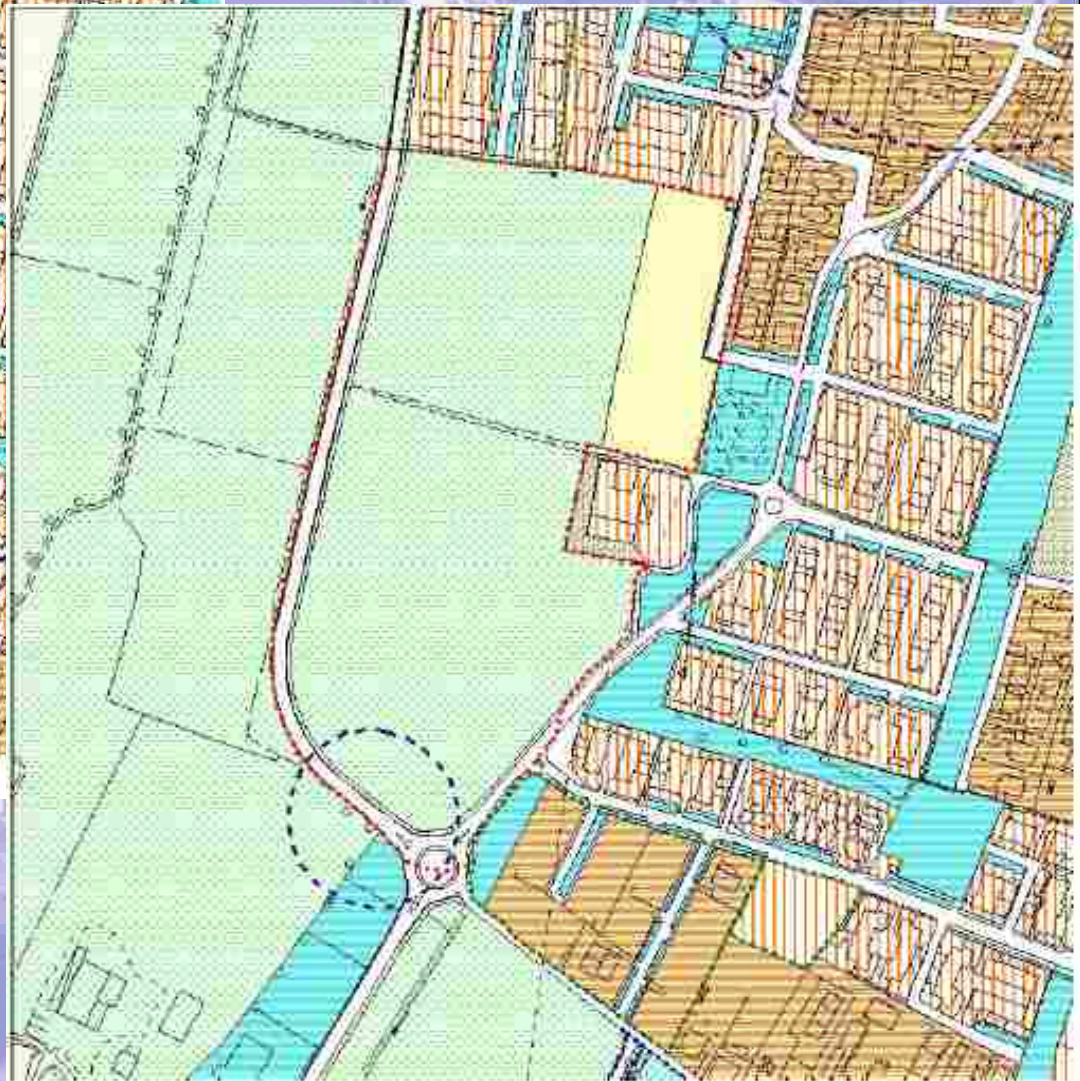
Preso atto delle attuali condizioni del mercato immobiliare ed in base ad un preciso indirizzo politico-amministrativo finalizzato ad invertire la tendenza di nuovo consumo di suolo già agricolo, si è provveduto ad una drastica riduzione del suolo potenzialmente consumabile riconducendo gran parte dell'Ambito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

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

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



Esatto F.G.T. vigente



Esatto Terzo Variante al PGT



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

Le modifiche rispondono all'obiettivo prioritario "Ridurre il consumo di suolo già previsto dal vigente strumento urbanistico considerando la crescita sostenibile e consapevole come l'unica visione strategica valida per il futuro".

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

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

I subcomparti B, C e D avevano destinazione a servizi pubblici. Nello specifico il subcomparto B era destinato al futuro ampliamento della zona sportiva. Nel subcomparto C era prevista la realizzazione di opere per il futuro potenziamento della stazione ferroviaria.

L'Amministrazione Comunale, preso atto dell'avvenuta realizzazione della pista ciclabile già prevista nel subcomparto D e delle mutate esigenze amministrative relative alla realizzazione di nuovi servizi pubblici, tenuto conto altresì dell'impraticabilità immediata della previsione di potenziamento della stazione ferroviaria e dell'acquisizione di un'ampia porzione di area per un futuro ampliamento del centro sportivo, ha quindi deciso di concentrare le scelte pianificatorie nell'ottica del citato obiettivo di riduzione del consumo di suolo.

La nuova previsione, che prevede una riduzione di consumo di suolo del PGT vigente pari a 20.445 mq, riconduce alla destinazione agricola i subcomparti B e C ritenuti non più strategici.

La previsione urbanistica novellata prevede appunto la realizzazione di un comparto residenziale con una slp ammessa pari a 4.000 mq, quindi in riduzione rispetto alla situazione previgente.



Estratto P.G.T. vigente



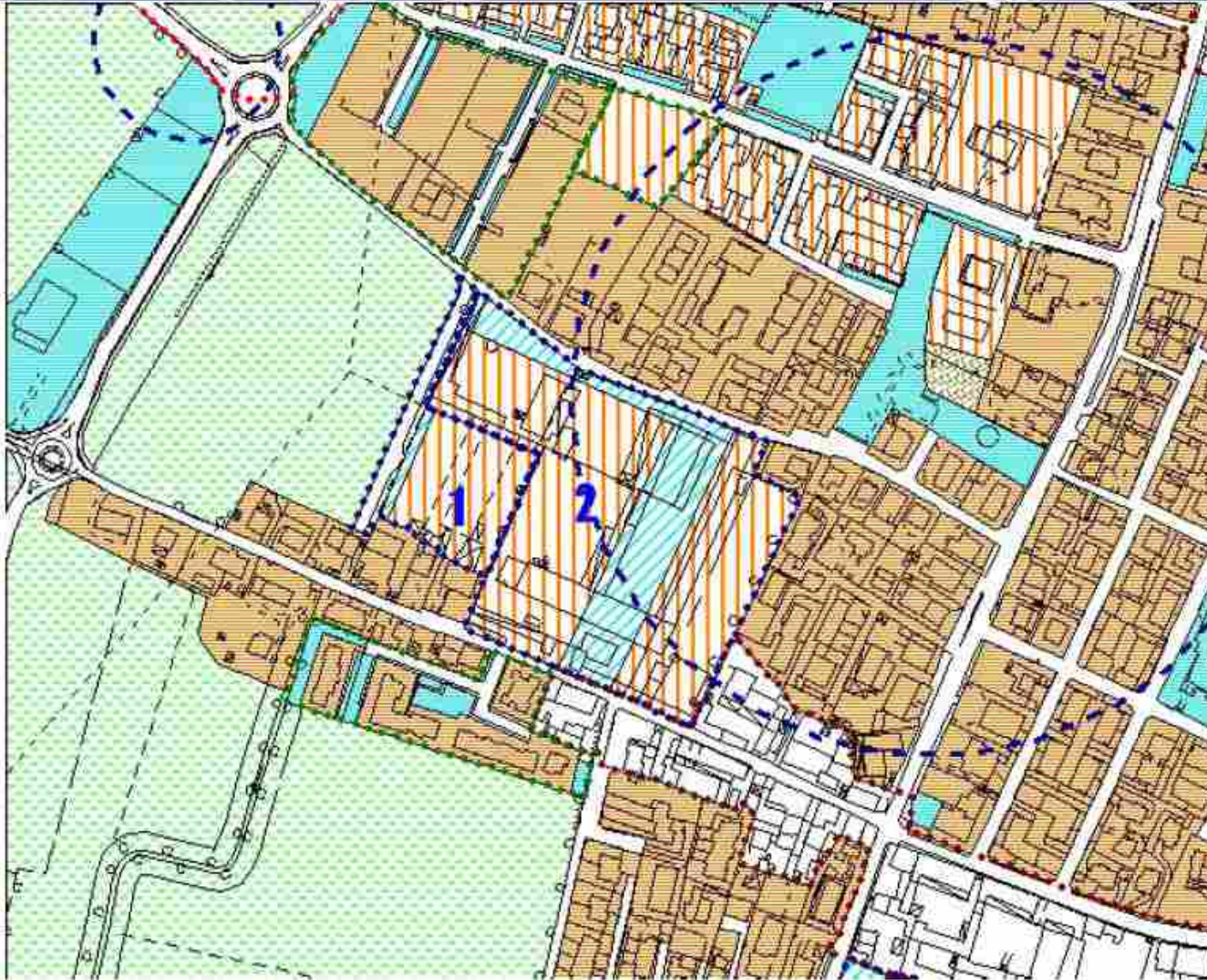


Estratto Terza Variante al PGT



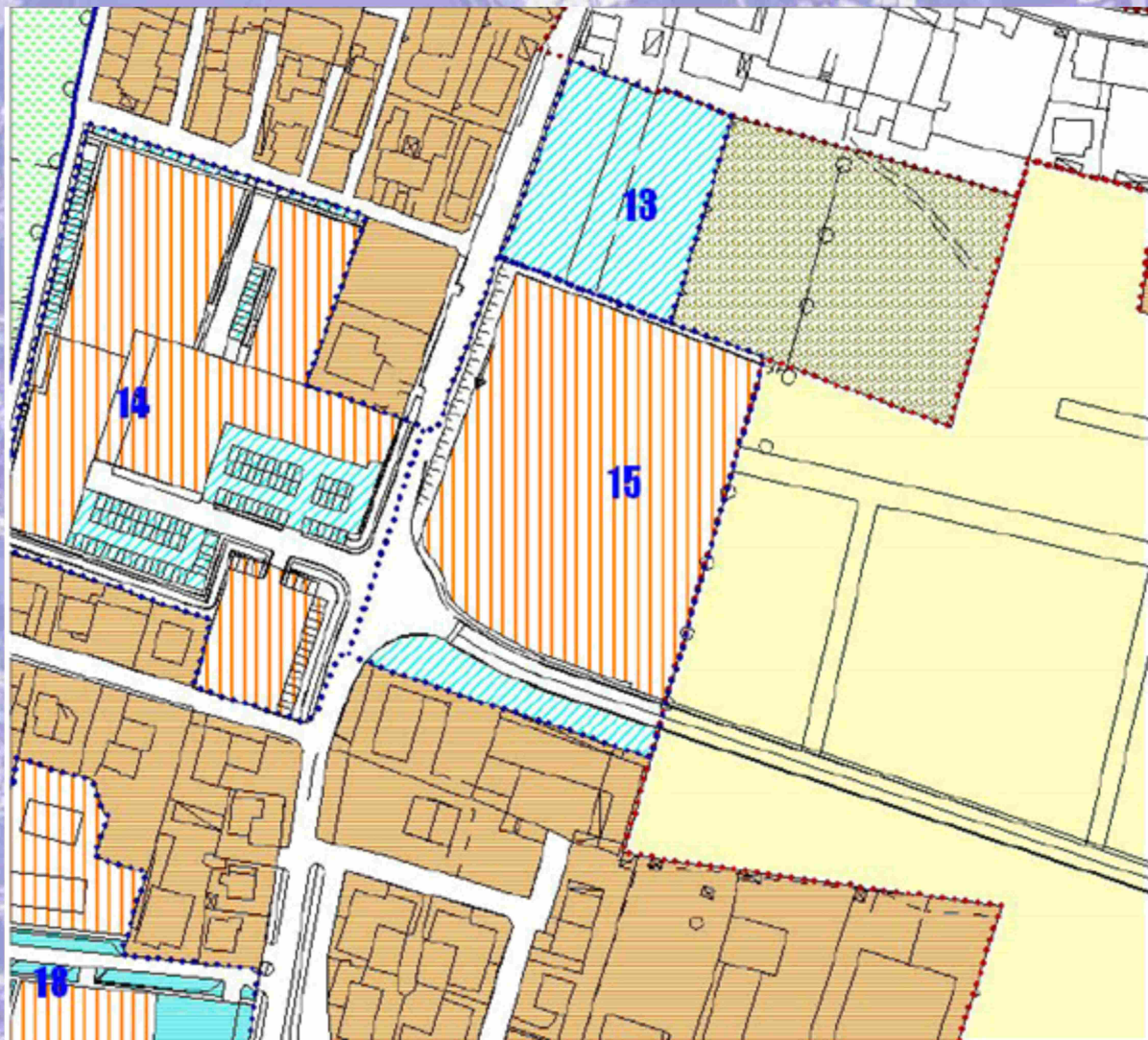
Politica/azione 6: revisione delle previsioni urbanistiche del Comparto 2 (già Comparto 12)

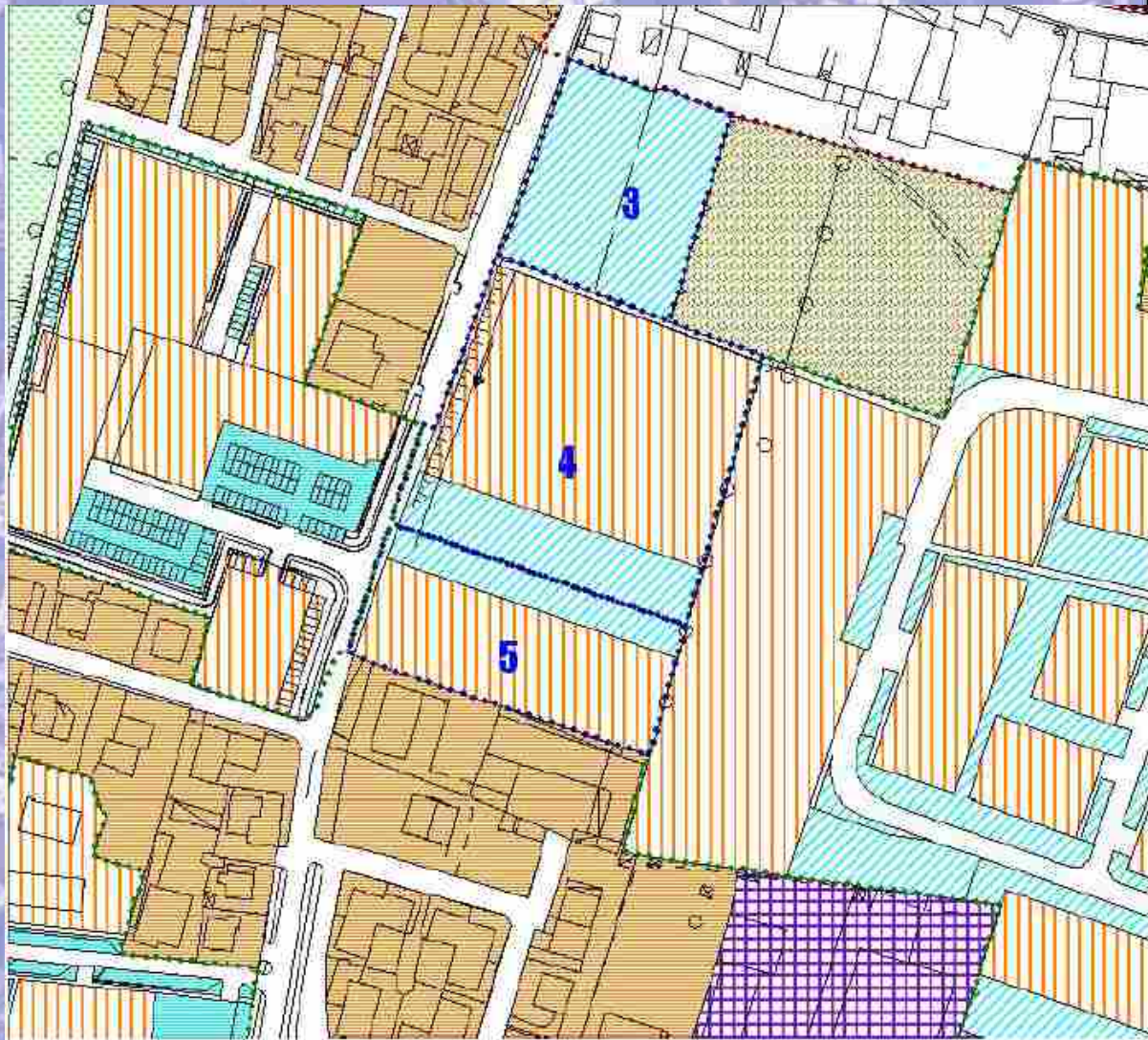
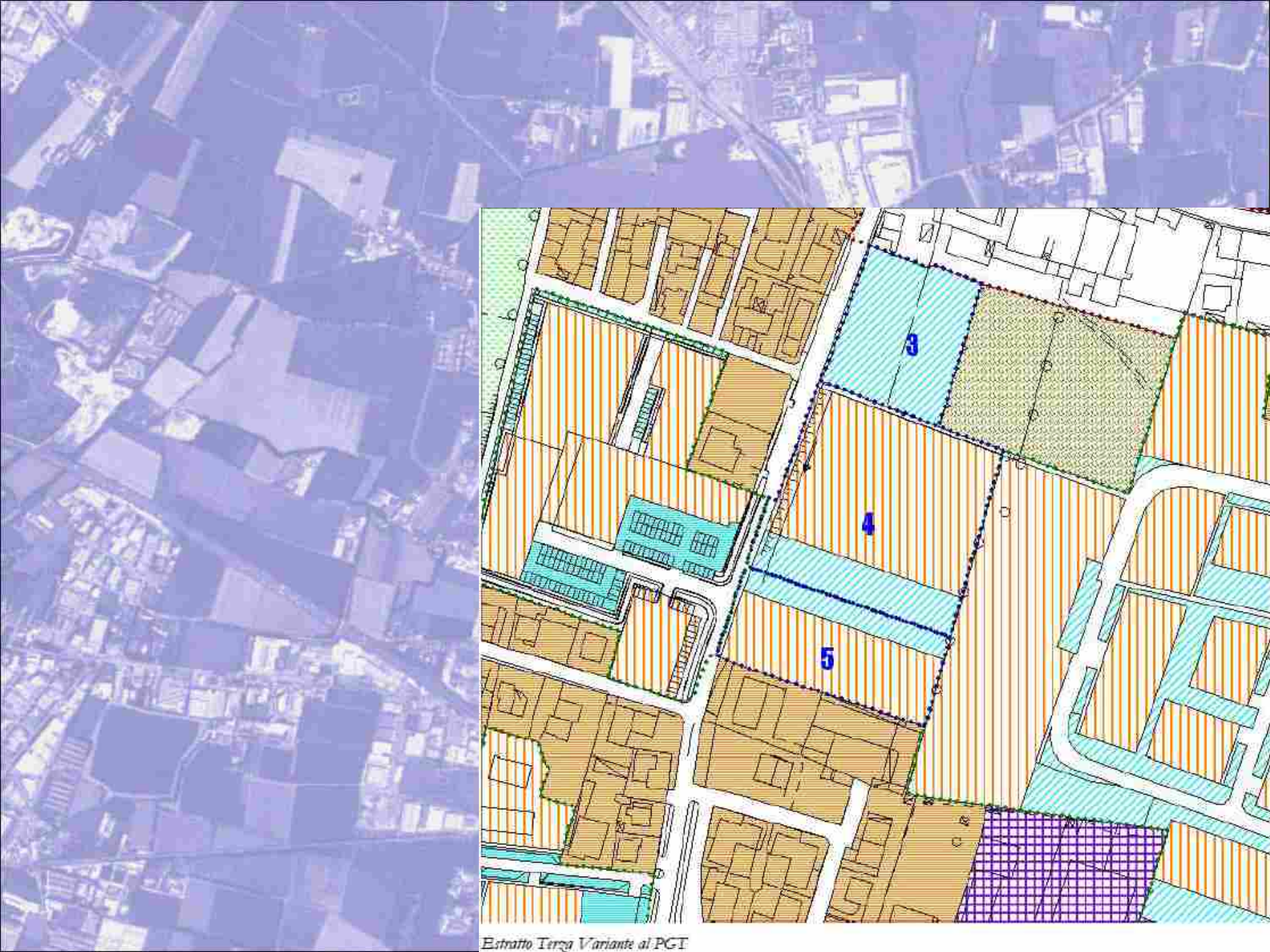
La modifica introdotta si sostanzia in una consistente riduzione del peso insediativo della previsione, con una riduzione della slp residenziale ammessa pari a 7.133 mq (da 17.133 a 10.000 mq).




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

Si prevede la suddivisione del comparto in due distinti ambiti, numerati come 4 e 5), così da facilitare l'attuazione di una previsione urbanistica che si protrae da molti anni.





Estratto Terza Variante al PGT

An aerial photograph of a city grid, overlaid with a semi-transparent blue filter. The image shows a dense network of streets and buildings, with a central area that appears more densely packed. The text is overlaid on the top left portion of the image.

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

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

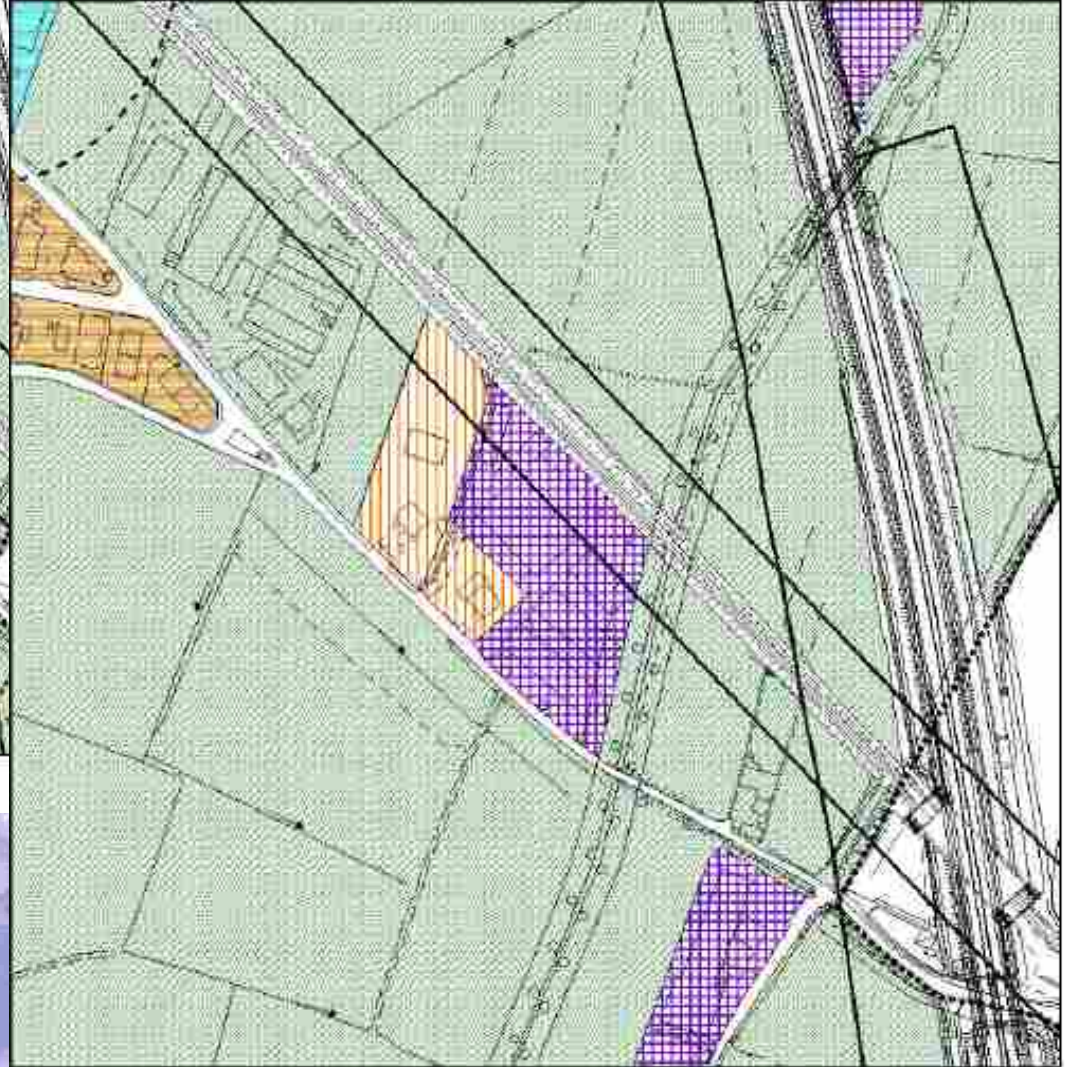
Politica/azione 10: modifica delle categorie di intervento all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

Politica/azione 11: riconoscimento reale destinazione d'uso con riclassificazione urbanistiche delle aree

Politica/azione 12 e 13: eliminazione dei Comparti 6 e 7



Estratto P.G.T. vigente

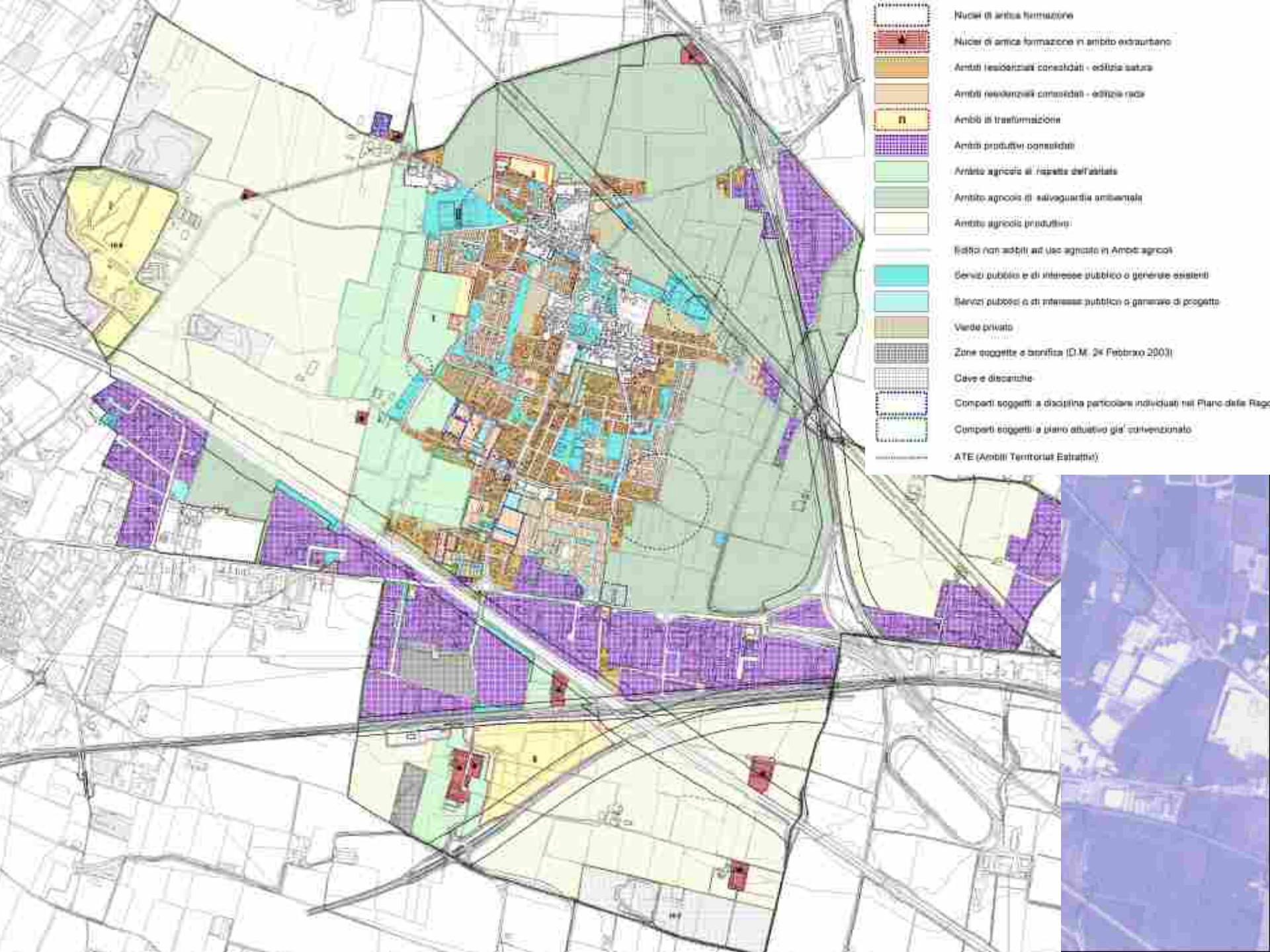


Estratto Terza Variante al PGT

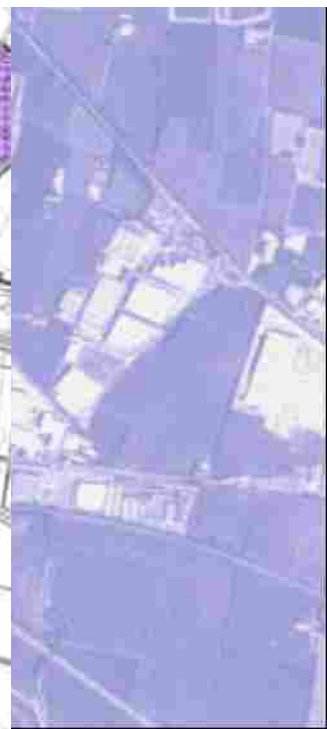


An aerial photograph of a city grid, overlaid with a semi-transparent blue filter. The image shows a dense network of streets and buildings. A central text box is positioned in the upper-middle part of the image. The text is in a bold, black, sans-serif font. The overall composition is centered and symmetrical.

La proposta di variante



-  Nuclei di antica formazione
-  Nuclei di antica formazione in ambito extraurbano
-  Ambiti residenziali consolidati - edilizia salata
-  Ambiti residenziali consolidati - edilizia ricca
-  Ambiti di trasformazione
-  Ambiti produttivi consolidati
-  Ambiti agricoli di rispetto dell'esistente
-  Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale
-  Ambiti agricoli produttivi
-  Reti (con edifici ad uso agricolo in Ambiti agricoli)
-  Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
-  Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
-  Verde privato
-  Zone soggette a bonifica (D.M. 24 febbraio 2003)
-  Cave e discariche
-  Comparti soggetti a disciplina particolare individuati nel Piano delle Regole
-  Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato
-  ATE (Ambiti Territoriali Esternali)



CONSIDERAZIONI ESPRESSE DALLA VAS

“La valutazione quantitativa di sostenibilità delle Politiche/azioni di Valutazione della Variante di Piano con gli obiettivi specifici di sostenibilità **evidenzia che la Variante**, anche in assenza di misure di mitigazione per le azioni maggiormente impattanti, **presenta condizioni di piena sostenibilità, in quanto gli effetti ambientali complessivamente indotti sono ampiamente positivi, ovvero concorrono al tendenziale miglioramento dello stato del territorio.** “

“Complessivamente, la Variante di Piano risulta essere “in riduzione” rilevante rispetto al PGT previgente e decisamente migliorativa in termini di impatti ambientali e territoriali indotti e le misure di mitigazione proposte risultano essere funzionali all’obiettivo del contenimento degli impatti potenzialmente negativi indotti dalle Politiche/azioni di Valutazione della Variante di Piano sui singoli obiettivi di sostenibilità considerati e sulle componenti ambientali che caratterizzano il territorio del Comune di Castegnato; **nel complesso, infatti, la Variante di Piano raggiunge la piena sostenibilità (+0,631 su scala compresa tra -1,000 e +1,000).** “

CONSIDERAZIONI ESPRESSE DAGLI ENTI

ATS Brescia (ex ASL)

“avendo esaminato il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica, **si esprime sugli stessi una valutazione favorevole** per gli aspetti igienico sanitari di competenza.”

Provincia di Brescia

“Dall’analisi dei contenuti del Rapporto Ambientale emerge che **la variante non propone variazioni con caratteristiche tali da produrre effetti negativi a livello comunale o sovra comunale**, prevede una positiva riduzione del consumo di suolo interessando ambiti di trasformazione e ambiti ricompresi nel TUC e l’attuazione delle varianti proposte **non creerà situazioni di particolare criticità**, con effetti delle singole modifiche non significativi o comunque mitigabili.”

CONSIDERAZIONI ESPRESSE DAGLI ENTI

Provincia di Brescia

“Si prende atto che, nonostante la potenzialità insediativa del PGT sia ancora notevole, altrettanto **significativa è la riduzione operata dalla variante proposta e che gli obiettivi perseguiti sono coerenti con i nuovi orientamenti della pianificazione sovraordinata**, in tema di riduzione del consumo di suolo e recupero delle potenzialità esistenti.”

ARPA

“Il sostanziale risparmio di suolo conseguente alle modifiche effettuate con la terza variante **si pone in linea con gli obiettivi primari delle legge 31 sul contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione del territorio agricolo.**”