



COMUNE
di MONTICHIARI
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

D

DdP - PdS - PdR

3

COMPATIBILITA' DEL PGT AL P.T.R.
RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE

ADOZIONE	Delibera consigliare	n. 59	del 29/12/2012
ESAME OSSERVAZIONI	Delibera consigliare	n. 16	del 28/06/2013
PUBBLICAZIONE	B.U.R.L.	n.	del

data: settembre 2013
aggiornamenti: _____

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Progettista arch. Agostino Baronchelli

arch. Francesca Castagnari, arch. Bruno Tonelli - *REC, Piano paesistico, Piano dei Servizi*
dott. agr. Fabio Gargano - *Studio agronomico*
ing. Roberto Tiboni - *Consulenza viabilistica*
arch. Elena Boglioni, arch. Silvia Fogliata - *Collaboratori*
ing. Laura Baronchelli arch. Laura Magri



STUDIO ARCHITETTURA ASSOCIATO

arch. Zafferi - arch. Buffoli - arch. Baronchelli - arch. Fogazzi - geom. Paruta
Via S. Andrea 73 Rovato (Bs) tel. e fax 030/7700744-7242000 E-Mail: studio@architettura5a.it



PREMESSA

Il parere regionale di compatibilità del PGT con il PTR è richiesto in quanto il comune di Montichiari è interessato da un provvedimento di pianificazione sovraordinato che è il PTRAM, cioè il Piano Territoriale d'Area per l'aeroporto di Montichiari.

La verifica di compatibilità è riferita al Documento di Piano .

Tuttavia la Regione ha esteso le valutazioni anche agli altri componenti del PGT (Piano dei servizi e Piano delle Regole) ritenendo che le strette connessioni tra i tre documenti giustifichi tale analisi che va oltre la norma specifica prevista nella LR. 12/05.

L'insieme delle osservazioni, prescrizioni e suggerimenti sono sinteticamente riportati nella tabella che segue accompagnati dalle controdeduzioni e dalle azioni operative che l'estensore del PGT ritiene opportune.

Pare necessario precisare che l'incontro avvenuto presso gli uffici regionali non ha assunto la fisionomia del confronto, ma lo svolgimento di una pura formalità senza beneficiare di alcuna informazione ricevuta dal gruppo di professionisti che hanno concorso alla formazione del PGT.

A fronte di osservazioni che sottolineavano la mancata lettura di documenti dati per assenti, ma invece accertati come presenti nella disamina degli allegati, gli estensori del parere (già compiutamente steso al momento dell'incontro) non hanno proceduto ad alcuna correzione, né successivamente all'incontro ne prima della approvazione della delibera di GR.

	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE	NOTE
1	A livello di quadro conoscitivo, si rileva la mancata esplicitazione della correlazione fra l'unità tipologica del paesaggio e relativi indirizzi di tutela del PTR e gli obiettivi del PGT .	<p>La costruzione di quadro conoscitivo ed orientativo del PGT ha considerato, tra gli atti di programmazione sovracomunale, il PTCP della provincia di Brescia, il PTRAM ed i contenuti paesaggistici del PTR, con riferimento diretto all'ambito di appartenenza, all'unità tipologica del paesaggio ed ai relativi indirizzi di tutela. Il fatto che non siano <u>esplicitamente</u> richiamati gli indirizzi di tutela non significa che non siano presenti.</p> <p>Si citano solo alcuni esempi, a partire dall'elaborato "A1 Relazione del documento di piano" allegato 3, sia in termini di obiettivi che di azioni specifiche per raggiungerli:</p> <ul style="list-style-type: none">• gli obiettivi relativi al paesaggio urbano, rurale fluviale contengono i riferimenti al "mantenimento della maglia poderale" e fanno il paio con l'indirizzo del PTR circa il "mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale";• gli obiettivi relativi al paesaggio urbano, rurale fluviale, che contengono il riferimento a "mantenere gli elementi del paesaggio collinare, riducendo al minimo gli interventi di artificializzazione e se necessari, limitare movimenti terra", trovano riscontro nell'indirizzo del PTR che	La complessità degli elaborati di PGT e la sua suddivisione in strumenti separati (DdP, Piano paesistico comunale, progetto di rete ecologica) suggeriscono una fase istruttoria maggiormente coordinata con AC e tecnici estensori.

		prevede "la conservazione del sistema delle emergenze collinari".	
2	<p>A livello di quadro conoscitivo, si rileva il mancato riconoscimento dei sistemi territoriali del PTR per la definizione delle proprie strategie ed azioni, tenendo conto delle indicazioni paesaggistiche del PPR e, confrontare successivamente il proprio progetto territoriale con gli obiettivi del PTR per ciascun sistema declinandolo a scala locale gli obiettivi e gli indirizzi della pianificazione sovraordinata.</p> <p>Parimenti, circa gli obiettivi e le azioni individuate nel DdP, si evidenzia l'assenza di un quadro strategico atto ad orientare e definire le scelte di piano.</p>	<p>Ritenere che il non avere citato i sistemi territoriali del PTR (nella fattispecie il sistema metropolitano ed il sistema della pianura irrigua) significhi non essere in grado di definire strategie ed azioni indica come si attribuisca alla forma una prevalenza sulla sostanza.</p> <p>Obiettivi del sistema della residenza come "compattare l'edificato" oppure "evitare le urbanizzazioni lineari e a nastro" sono declinazioni a scala locale degli obiettivi del sistema metropolitano, così come obiettivi quali "Valorizzare gli elementi costitutivi del paesaggio agrario e della Bassa Pianura con progetti di riqualificazione paesistica e rinaturalizzazione degli elementi di criticità" si riferiscono al sistema della pianura irrigua.</p> <p>Circa l'assenza del quadro strategico, non si capisce da dove sia desunta tale mancanza, considerato che la relazione del documento di piano è costruita per tematismi proprio in questa direzione.</p>	<p>La complessità degli elaborati di PGT e la sua suddivisione normativa in strumenti separati (DdP, Piano paesistico comunale, progetto di rete ecologica) suggeriscono una fase istruttoria maggiormente coordinata con AC e tecnici estensori.</p>
3	<p>Si rileva che ai fini della determinazione del consumo di suolo dovrebbe essere considerata la totalità delle superfici libere interessate da nuova edificazione e non solo gli ambiti di trasformazione</p>	<p>Nell'elaborato "A1 Relazione del documento di piano" è presente, nell'allegato 2, una tabella esplicativa del calcolo del consumo di suolo, da cui emerge come si sia tenuto conto sia dei nuovi ambiti che di quelli non conclusi del previgente PRG, che delle capacità edificatorie residue del tessuto urbano consolidato (zone B e zone A).</p> <p>Tale indicazione è stata fornita in sede di seduta di confronto, ma è stata dimenticata in sede di ristesura del parere.</p>	<p>La richiesta è fuori luogo in quanto già soddisfatta negli elaborati depositati.</p>
4	<p>In relazione al Tessuto Urbano Consolidato, si rileva che la perimetrazione non è conforme all'art. 10 della LR 12/2005 in quanto essa include previsioni edificatorie inattuuate e quindi riferibili a suolo libero.</p>	<p>Nella individuazione di tale perimetro si è fatto riferimento a quanto dispone l'art. 10 punto 1 lett. a) che recita:</p> <p>"definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere <u>intercluse o di completamento.</u>"</p> <p>Le aree ricomprese in tale perimetro sulla tavola apposita sono appunto quelle occupate da edificazione ovvero quelle da ritenersi già urbanizzate, ancorché libere. Per altro in sede di conferenza di servizi provinciale non è emersa alcuna osservazione al riguardo.</p>	<p>La richiesta è da ritenersi già soddisfatta dalla modalità di compilazione delle tavole apposite.</p>
5	<p>In relazione agli Ambiti di trasformazione, si richiede l'integrazione delle corrispondenti schede con gli elementi di cui all'art. 8, comma 2, lett e) ed e-quater); nello specifico occorre definire l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico e la concentrazione delle edificazioni in</p>	<p>La compilazione delle schede (elaborato A.10 - Ambiti di trasformazione – schede da 1 a 11) riporta tutte le prescrizioni che si è ritenuto di inserire ai fini dell'impostazione progettuale del piano attuativo.</p> <p>Sono indicate le tipologie edilizie previste, gli indici urbanistici, le vocazioni funzionali, le modalità quali-quantitative degli spazi</p>	<p>Il contenuto delle schede è da ritenersi in linea con l'articolo citato, che non prescrive alcuna definizione planivolumetrica.</p>

	zone dedicate.	pubblici, le opere da realizzarsi a scomputo e le modalità di utilizzo dei contributi compensativi ai fini della attuazione del quadro complessivo delle mitigazioni nonché della REC, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.	
6	Per gli AdT il PGT prevede il reperimento degli standard per la sola quota afferente i parcheggi; la restante quota dovuta potrà essere monetizzata. Si invita pertanto l'AC a valutare l'efficacia di tale operazione in termini di spazi pubblici da restituire alla collettività, anche in relazione alle considerazioni sulla rete ecologica riportate di seguito	<p>L'Amministrazione Comunale ha verificato gli esiti non soddisfacenti della scelta fatta negli anni passati di reperire tutto lo standard necessario e/o richiesto all'interno delle aree la cui trasformazione è stata subordinata a Piani Esecutivi o comunque ad interventi convenzionati (si veda a riguardo la Relazione del PDS – Elab. B1 – pag. 17-18-19); per tanto ha soppesato attentamente la scelta descritta di prevedere il reperimento degli standard per la sola parte afferente i parcheggi e l'ha chiaramente motivata nella Relazione del PDS (si veda a riguardo pag. 20); L'Amministrazione Comunale ha inoltre individuato negli Elaborati del PDS quegli spazi a servizi e quelle attrezzature esterni alle aree soggette a Piano Esecutivo o intervento convenzionato in cui verranno utilizzate prioritariamente le risorse economiche corrispondenti alle monetizzazioni degli standard (Serie di Tavole B5 – Relazione B1, paragrafo 3.4) nonché le strategie da percorrere per qualificare le zone produttive, utilizzando i contributi che verranno versati dagli operatori che potranno ampliare o insediare nuove attività in forma di monetizzazione o di contributo compensativo, per attuare forme di mitigazione ambientale in prossimità delle stesse aree di espansione o comunque nei luoghi individuati dalla Tavola A3.1 (si veda a riguardo pag. 40-41).</p> <p>Va infine sottolineato che l'Amministrazione Comunale ha verificato anche la sostenibilità economica della scelta descritta (si veda la Relazione Finanziaria del PDS – Elab. B2).</p>	La richiesta è fuori luogo in quanto già soddisfatta negli elaborati depositati.
7	Con riferimento agli obiettivi qualitativi di sviluppo (art. 8, comma 2b, LR 12/05) si osserva che il PGT tiene conto delle indicazioni metodologiche del PTCP ma è assente un riferimento esplicito ai contenuti del PTR. Il dimensionamento è calcolato sulla base delle volumetrie consentite dal piano e non, più correttamente, a partire dai trend demografici, quindi dalle reali esigenze di sviluppo locale. È utilizzato inoltre un coefficiente di 180 mc/ab teorico derivante da una storica consuetudine di realizzare alloggi con tipologia ricca e ampia ma che appare inadeguato alle attuali evoluzioni del mercato edilizio residenziale, che si rivolge	<p>Il PGT ha determinato il dimensionamento in relazione alle indicazioni contenute nel PTCP, dove è previsto che il dimensionamento sia legato al trend demografico con le due componenti: esogena ed endogena; usando quindi una formula nel pieno rispetto delle indicazioni del PTR ma con maggior dettaglio.</p> <p>Per altro tale formula prevede un abbattimento dei valori asettici derivanti dal calcolo, pari al 50%. Tale abbattimento ha il significato di contenere il consumo di suolo sotto il profilo sia della diminuzione degli alloggi in previsione sia per la naturale contrazione delle superfici degli stessi.</p> <p>Tale indicazione è stata fornita in sede di</p>	

	<p>principalmente a fasce di reddito medio basse, così come evidenziato nel DdP (cfr. RELAZIONE pag.19). In questi termini la capacità di piano è pari a circa 3.280 abitanti di cui 593 ab di nuova previsione e 2.687 ab (dato fra l'altro discrepante negli elaborati di Piano) quale capacità residua di PRG, interamente riconfermata dal PGT. Tale capacità di piano potrebbe notevolmente aumentare con l'applicazione di un coefficiente volume/ab più coerente con le esigenze dell'attuale mercato immobiliare.</p>	<p>seduta di confronto, ma è stata dimenticata in sede di ristesura del parere.</p> <p>Circa il riferimento al coefficiente di 180 mc/ab è un dato oggettivo e sedimentato, derivante dalla situazione dell'occupazione del patrimonio edilizio del comune di Montichiari, emergente dal censimento del 2001.</p> <p>La conferma di tale parametro risulta coerente anche con il sistema delle tipologie edilizie prevalenti (di tipo non intensivo) e con l'impostazione di non eccessiva densificazione del tessuto urbano che rientra tra gli obiettivi del piano.</p>	
8	<p>Considerato che il corretto dimensionamento è un dato imprescindibile del PGT, anche in relazione alla valutazione della sostenibilità del medesimo e quindi della coerenza con gli orientamenti promossi dal PTR, si ritiene necessario definire con precisione - ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera b) - gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del piano, valutando in maniera contestuale tutte le potenzialità edificatorie generate dal Piano (lotti liberi all'interno del TUC, completamenti, sottotetti, ecc.).</p>	<p>Nell'elaborato "A1 Relazione del documento di piano" è presente, nell'allegato 2, una tabella esplicativa del calcolo del consumo di suolo, da cui emerge come si sia tenuto conto sia dei nuovi ambiti che di quelli non conclusi del previgente PRG, che delle capacità edificatorie residue del tessuto urbano consolidato (zone B – cioè completamenti e lotti liberi all'interno del TUC - e zone A).</p> <p>Circa i sottotetti, ci pare siano una componente non valutabile, in quanto interventi attuabili in deroga alle norme.</p> <p>Tale indicazione è stata fornita in sede di seduta di confronto, ma è stata dimenticata in sede di ristesura del parere.</p>	
9	<p>Ancora sul tema degli obiettivi di sviluppo, le analisi socio economiche condotte evidenziano che il comune di Montichiari vive sulle diverse specificità dei settori agricolo, manifatturiero e dei servizi/terziario (alle persone e alle imprese), con una predominanza del manifatturiero e un'esigenza di crescita e consolidamento dei servizi/terziario che punta a diventare il settore trainante dell'economia locale.</p> <p>Appare necessario pertanto integrare il dimensionamento del Piano tenendo conto anche delle altre funzioni previste, con particolare riferimento ai settori produttivo, terziario e commerciale a completamento di quanto stabilito dall'art. 8, comma 2, lettera b) della l.r.12/05.</p>	<p>Le previsioni del PGT sono commisurate alle esigenze dei diversi settori economici.</p> <p>La vigenza del PRG per circa 8 anni ha consentito di sedimentare e consolidare le nuove previsioni diverse dalla residenza.</p> <p>Il compendio delle richieste avanzate quali contributi alla predisposizione dello strumento urbanistico hanno chiaramente rappresentato la consistenza delle necessità. Alle stesse è stata data risposta in termini congrui, sia introducendo nuovi ambiti di trasformazione sia confermando previsioni del PRG.</p> <p>Per altro, come emerge dallo specifico capito all'interno della relazione del documento di piano, l'amministrazione si riserva di riprogrammare le necessità legate a comparto economico in relazione allo sviluppo dell'infrastruttura aeroportuale</p> <p>Quanto previsto per insediamenti di funzioni produttive, terziarie e commerciali è stato ritenuto sufficientemente capiente.</p>	
10	<p>Le analisi socio economiche evidenziando una carenza della rete distributiva commerciale locale, specie nel settore non alimentare e offrono soluzioni quali il rafforzamento delle strutture di vicinato, nuove medie strutture di vendita negli AdT e quote significative di commerciale negli</p>	<p>La scelta dell'Amministrazione è stata quella di salvaguardare e privilegiare la permanenza degli esercizi di vicinato interni al tessuto urbano, alla luce anche della considerazione che la provincia di Brescia risulta essere quella più densamente dotata di grandi strutture di vendita.</p>	

	<p>ambiti di espansione produttiva.</p> <p>Tali risultati però non trovano diretto riscontro ed esplicito riferimento nel dimensionamento di piano che per tale settore non contiene dati quantitativi complessivi, in grado di apprezzare compiutamente le scelte operate dal Piano.</p>	<p>Nell'ambito delle zone commerciali è comunque consentito l'insediamento di medie strutture di vendita, che integrano il sistema locale con una procedura distributiva integrativa, senza creare squilibri, che di questi tempi hanno effetti devastanti sulla piccola distribuzione.</p>	
11	<p>Relativamente al settore agricolo le azioni di piano individuate sono esigue, se finalizzate al sostegno e rilancio di un'attività certamente preziosa per l'economia locale.</p>	<p>Le azioni di piano per il settore agricolo consistono nel mantenere allo stesso la possibilità di operare come ha potuto fare fino ad oggi, salvaguardando l'assetto ecologico complessivo. Di tale facoltà continuerà a beneficiarne in relazione al fatto che il settore primario interessa con la superficie effettivamente coltivata (al netto dei fossi irrigui, delle poderali e degli edifici rurali) più di 5800 ha (circa il 70% della superficie territoriale comunale)</p>	
12	<p>I temi della perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica sono enunciati in linea di principio nel DdP, ma non sono di fatto disciplinati dallo strumento urbanistico nelle sue tre componenti, in modo da consentirne il loro effettivo utilizzo.</p> <p>In particolare il DdP, in riferimento all'istituto dell'incentivazione urbanistica, definisce alcuni criteri di massima per la sua applicazione, rimandando però la sua disciplina ai contenuti del Regolamento edilizio comunale (cfr. RELAZIONE DdP pag. 32-33).</p> <p>Allo stesso modo per la perequazione/compensazione urbanistica si dice " ... attualmente tale istituto non è previsto nelle norme del PGT ... " (cfr. scheda di progetto S3 del PdR).</p> <p>A questo riguardo si rileva che demandare a futuri strumenti operativi materie che potrebbero già essere disciplinate nella stesura del PGT, oltre a non essere perfettamente in linea con le disposizioni regionali, non permette di valutare appieno la coerenza del PGT rispetto al PTR per l'impossibilità di valutare concretamente, in sede di verifica regionale, le azioni proposte. Si ricorda infatti che in linea con l'art. 8 c. 2, lett. e) della LR 12/05, è opportuno demandare ai successivi strumenti attuativi unicamente aspetti di dettaglio applicativo e anticipare, già in sede di approvazione del PGT, i contenuti sostanziali dei temi più direttamente collegati alla sostenibilità del piano, quindi alla coerenza del PGT con il PTR (rif. DGR n. 1681 del 29/12/2005 cap. 2, par. 2.1.3).</p>	<p>Tali temi non sono ritenuti obbligatori dalla LR 12/05, che all'art. 11, quando definisce compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica usa il verbo "possono ripartire" al c. 1, "possono attribuire" c. 2, "possono determinare" al c. 2bis ecc.</p> <p>L'Amministrazione ha inteso definire in linea di principio l'applicazione, ed applicarli in via generale nei casi di piani attuativi e di applicare l'incentivazione relativamente agli indici edificatori per le diverse zone urbanistiche.</p> <p>Per quanto attiene le perequazioni territoriali non ha ritenuto che ricorressero i presupposti in termini di previsioni locali. Tali presupposti ricorrerebbero all'interno delle previsioni edificatorie del PTRAM, ma questa incombenza è demandata alla Provincia che non ha ancora predisposto alcuna proposta.</p> <p>In ogni caso la sostenibilità economica delle previsioni di piano è dimostrata nella relazione economica che accompagna il Piano dei Servizi.</p> <p>Circa la coerenza del PGT rispetto al PTR, la verifica da parte degli uffici regionali, come precisato nel paragrafo conclusivo del parere, è riferito al solo obiettivo prioritario di interesse regionale "piano territoriale d'area Montichiari", e non ad una generica compatibilità con il PTR.</p>	
13	<p>Una particolare menzione deve essere riservata all'ambito S3, disciplinato dal piano delle regole e ricompreso all'interno del perimetro del PTRAM</p>	<p>L'ambito S3, come tutte le previsioni inattuate del PRG, ed in particolare quelle all'interno del perimetro del PTRAM costituisce un diritto acquisito e presente</p>	

	<p>Montichiari. Esso risulta del tutto inedito e in zona agricola - completamente esterno al TUC - impropriamente disciplinato dal PdR, trattandosi di fatto di un AdT, generante volumi da trasferire in altra parte del territorio comunale. (cfr. scheda di progetto S3 del PdR "..... delocalizzare la previsione, anche attraverso l'istituto della perequazione /compensazione ... "). Tale previsione appare non coerente con i disposti dell'art. 11, comma 2, della legge regionale 12/05 laddove prevede l'impossibilità per le aree agricole di generare diritti edificatori. Così come il differire ad una specifica variante al PGT l'attuazione del citato intervento non contribuisce a chiarire il senso di tale scelta urbanistica.</p>	<p>al momento dell'apposizione del vincolo ai fini del PTRAM: quindi non siamo in zona agricola. Con un diritto conformativo derivante dal vigente PRG.</p> <p>Per salvaguardare tale diritto si è pensato alla formula del trasferimento del volume quale unica modalità per riconoscere tale assetto non più realizzabile sul sito in seguito a valutazioni derivanti dalla VAS.</p> <p>Ci si è riservati di tradurre normativamente in una fase successiva tale facoltà, non essendo possibile, al momento della decisione in ordine alla sostenibilità, di individuare aree sulle quali consentire la realizzazione del volume.</p> <p>La conclusione sarà oggetto di specifica variante al DdP o al PdR a seconda se si sceglierà di utilizzare aree agricole piuttosto che aree già investite dalle previsioni edificatorie.</p>	
<p>14</p>	<p>Il piano prevede, inoltre, per gli Adt del DdP, i piani attuativi del PdR non ancora attuati e per i lotti edificabili con permesso di costruire convenzionato, l'applicazione diffusa di un contributo compensativo variabile, in relazione al pregio del suolo agricolo interessato dalla trasformazione.</p> <p>Pur condividendo la finalità del Piano di realizzare opere di compensazione ambientale, si invita l'AC a valutare attentamente la reale necessità di interessare suoli con alta valenza agricola per le trasformazioni territoriali, stante le considerazioni sopra esposte sul dimensionamento di piano e verificare, altresì, la piena coerenza del disposto normativo. In merito a quest'ultimo aspetto, infatti, la norma non sembra ascrivibile a nessuno dei tre istituti previsti dalla Lr 12/05 (compensazione, perequazione, incentivazione), ma più propriamente riconducibile alle maggiorazioni dei contributi di costruzione per le nuove edificazioni che sottraggono suolo agricolo nello stato di fatto (art. 43, Lr 12/05).</p>	<p>L'applicazione diffusa di un contributo compensativo è in relazione alla maggiore valenza del suolo derivante dall'assegnazione allo stesso della capacità edificatoria. La modulazione del contributo è in relazione all'utilità marginale della trasformazione urbanistica. La definizione di contributo compensativo deriva appunto dalla ragione della richiesta e dall'impiego prioritario di tale risorsa per opere di mitigazione ambientale che vanno a compensare il costo ambientale da sostenere.</p> <p>Diverso invece è il contributo richiesto ai fini dell'art. 43 della L.R. 12/05 per il quale è prevista una specifica applicazione ed altrettanto specifica modalità di utilizzo all'art. 19 della NTA.</p>	
<p>15</p>	<p>Per quanto riguarda le aree (non meglio definite) di cui all'art. 27 delle NTA del DdP, si rileva che la previsione di una generalizzata applicazione dei Programmi Integrati di Intervento, opera nel senso di prefigurare per tutto il territorio varianti ai documenti del PGT, questo non in linea con il profilo di strategicità del Documento di Piano e di certezza della disciplina del Piano delle Regole per il tessuto urbano consolidato. Si rammenta che i Programmi Integrati di intervento possono essere previsti alle condizioni di cui agli articoli 87 e seguenti della L.R. n.12/2005</p>	<p>La norma non prevede l'applicazione generalizzata dello strumento PII, in quanto è la legge stessa che ha approvato tale procedura che lo consente.</p> <p>La norma intende solo fornire linee guida generali da seguire per l'adozione o meno di tale strumento operativo urbanistico.</p>	<p>L'osservazione della Regione attiene alla "ratio" della legge che ha generato i "PII" ed a quella di cui agli art. citati della L.R. 12/05.</p>

<p>16</p>	<p>In riferimento alla definizione della Rete ecologica comunale (REC), il piano si limita a recepire gli indirizzi della Rete Ecologica Regionale (RER) e della Rete Ecologica Provinciale (REP) ma non introduce elementi propri.</p>	<p>In premessa si vuole evidenziare che tale valutazione errata emersa nell'incontro, è stata superata con l'esposizione delle linee guida che hanno portato alla costruzione della REC; i tecnici istruttori hanno riconosciuto la presenza dei contenuti non individuati, senza ulteriori contestazioni ma il parere scritto non ne dà conto; risulta per la parte in oggetto del tutto difforme rispetto alle attestazioni verbali fatte dagli istruttori.</p> <p>Se l'osservazione ha una natura meramente lessicale (mancata introduzione di una terminologia specifica della REC) va rilevato che già la Provincia di Brescia, nell'ambito della redazione della REP ha a suo tempo introdotto nuove definizioni che vanno a declinare la legenda regionale: la scelta di non procedere ad introdurre ulteriori articolazioni è legata alla leggibilità e alla semplificazione in fase istruttoria della REC da parte degli organi preposti sovraordinati, evitando inutili conflitti e/o sovrapposizioni che avrebbero complicato la comprensione dello strumento urbanistico.</p> <p>A riguardo si rimanda al documento "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale enti locali", parte integrante della RER, in cui al paragrafo 5.4 si scrive che "Come voci di legenda la Carta della REC attingerà alle voci di legenda già indicate per la Rete Ecologica Provinciale di cui al precedente punto 3.3, integrandole con altre di più specifica pertinenza ed interesse per la realtà territoriale in oggetto."</p> <p>Di fatto si è proceduto ad interpretare ed armonizzare gli elementi della REP e della RER (che non a caso sono riportati in legenda in maniera distinta) e a leggere il territorio di Montichiari e le sue valenze ecologiche attraverso gli stessi strumenti concettuali emersi dalle analisi a grande scala.</p> <p>Se l'osservazione regionale ha invece una valenza di merito, cioè di mancata introduzione di nuovi elementi stante una presunta, acritica riproposizione della struttura della RER ad una scala solo maggiore, si ritiene che la valutazione derivi da una non attenta lettura integrata e complessiva degli elaborati di Piano, per altro emersa nella riunione del 9 Maggio citata.</p> <p>A solo titolo esemplificativo, a dimostrazione della corretta reinterpretazione in chiave locale della RER, integrata con le valutazioni paesaggistiche emerse dalla costruzione delle Carte condivise del Paesaggio si descrive quanto fatto per uno degli elementi della RETE ECOLOGICA COMUNALE:</p>	<p>La complessità degli elaborati di PGT e la sua suddivisione normativa in strumenti separati (DdP, Piano paesistico comunale, progetto di rete ecologica) suggeriscono una fase istruttoria maggiormente coordinata con AC e tecnici estensori.</p>
------------------	---	--	---

		<p>nella RER l'elemento di primo livello (un ambito che intende mettere sotto tutela gli areali in cui si sviluppano e dimorano specie floro-faunistiche autoctone) afferente al fiume Chiese è limitato (tranne alcune eccezioni a nord e a sud) ai versanti delle banchine del fiume stesso: la REC riconosce l'importanza di tale ambito e notando che l'areale di sviluppo di cui sopra risulta essere sul territorio molto più ampio (stante una lettura morfologica dei paesaggi monteclarensi attuata dalla REC), ne estende la tutela sovradimensionando l'elemento di primo livello fino a comprendere l'intero plateau ribassato determinato dall'attività morfogenetica del fiume, facendo coincidere l'elemento di primo livello (Ganglio secondo la definizione della REP) con un intero paesaggio con caratteristiche omogenee e con peculiarità floro-faunistiche specifiche; si faccia riferimento alla rappresentazione grafica (ALL.1) allegata che propone la sovrapposizione delle aree di primo livello della RER e quella della REC in uno schema che nella sua immediatezza visiva smentisce qualsiasi osservazione di mancata articolazione locale della REC e di mera riproposizione della struttura della RER ad una scala più elevata.</p> <p>Si ritiene inoltre di aver ampiamente ottemperato alle indicazioni della DGR 9/999 del 15 dicembre 2010 citata nel parere attraverso la Tavola delle Mitigazioni (A3.1) e dei documenti ad essa allegati (Relazione ed Abaco tav. A3.2) e di avere ulteriormente articolato ed arricchito (senza ulteriori complicazioni lessicali) il quadro di massima offerto dalla RER e dalla REP.</p>	
<p>17</p>	<p>In merito all'impostazione del PGT in termini di coerenza con le "Modalità per lo pianificazione comunale" (DGR 1681/05), si ritiene necessario che sia predisposta la tavola delle previsioni di piano, secondo l'impostazione descritta al cap. 2.1.4 della DGR 1681/05 e per le finalità ivi enunciate, ovvero dare impulso al sistema delle conoscenze territoriali in modo circolare e permettere l'interscambio tra le varie banche dati che costituiscono il Sistema Informativo Territoriale (SIT), strumento fondamentale</p> <p>anche per facilitare la condivisione di obiettivi del PTR e impostare le conseguenti azioni a livello di pianificazione locale</p>	<p>La tavola delle previsioni di piano è necessaria per la pubblicazione del PGT sul Sistema Informativo Territoriale regionale (SIT) ed oltre ad essere elemento di impulso al sistema delle conoscenze territoriali in modo circolare ed a permettere l'interscambio tra le varie banche dati, è anche indispensabile per ottenere l'efficacia del PGT.</p> <p>Verrà predisposta dopo le controdeduzioni, con l'inserimento delle modifiche eventualmente necessarie per l'accoglimento delle osservazioni e dei pareri regionale e provinciale.</p>	
<p>18</p>	<p>In merito all'impostazione del PGT in termini di coerenza con le "Modalità per lo pianificazione comunale" (DGR 1681/05), si ritiene necessario che siano individuate con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree</p>	<p>La richiesta è lineare, nel senso che sappiamo che devono essere individuate le aree di degrado o dismesse ai sensi dell'art. 1 comma 3 bis della LR 12/05; nel territorio di Montichiari non esistono episodi di tale natura, per questo motivo</p>	

	degradate o dismesse di cui all'art. I, comma 3 bis della L.R. 12/05, determinando le finalità di recupero e le modalità di intervento, in coerenza con gli obiettivi dei Programmi Integrati di Intervento	non sono individuate sugli elaborati di PGT, come affermato in sede di incontro. Evidentemente in sede di ristesa del parere non si è tenuto conto.	
19	Dall'analisi del Piano dei Servizi, si è rilevato che la dotazione complessiva per servizi ed attrezzature è pari a m2 724.538 (di cui m2 266.956 di nuova previsione) che, rispetto alla capacità insediativa teorica, corrisponde a una quota pro capite pari a m2 36,2 . Tale dotazione dovrà essere verificata in relazione alle considerazioni sugli obiettivi di sviluppo del PGT riportati sopra. Si evidenzia inoltre che non appare del tutto evidente la sostenibilità economica del PdS, così come indicato all'art.9, comma 3 della Lr 12/2005, in particolare per la quota residua di servizi già individuati nel PRG ma non ancora realizzati e riconfermati nel PGT	Si ritiene che la completa sostenibilità economica, compresa quella della quota residua di servizi già individuati nel PRG ma ancora non realizzati e confermati nel PGT, sia chiaramente illustrata nell'Elaborato B2 – Relazione Finanziaria – del Piano dei Servizi.	La richiesta è da ritenersi già soddisfatta dalla modalità di compilazione degli appositi elaborati.

**Relazione del PGT con il PTR Aeroporto Montichiari,
DISCIPLINA DEL PTR A MONTICHIARI.**

	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE	DETERMINAZIONE
20	<p>Si rileva che il corridoio di salvaguardia del tracciato ferroviario metropolitano provinciale indicato nella Tav. A5 del DdP di PGT, di collegamento della stazione AC/AV con la zona cargo dell'aeroporto, non è conforme nel suo andamento e nella sua ampiezza, rispetto a quanto previsto dal PTR A. Nel PTR A al punto 7.3.3 Ambito territoriale T3: di sviluppo locale, Sub-ambito T3-1 si specifica che nelle aree definite dai corridoi di salvaguardia infrastrutturale identificate sulla tavola grafica "n. 8 Organizzazione territoriale" sono vietate la costruzione di qualsiasi edificio o manufatto edilizio e le attività che determinano trasformazioni permanenti dei suoli (es. cave e discariche) "fatte salve, le previsioni derivanti dal PTCP che potranno consentire la riduzione in coerenza con gli stati di avanzamento progettuali". Tuttavia poiché la competenza relativa alla infrastruttura medesima è provinciale, sarà facoltà della Provincia definire d'intesa con il Comune eventuali modifiche del corridoio di salvaguardia.</p>	<p>Sentito il parere del legale ed alla luce dei chiarimenti i chiarimenti della "Direzione generale del territorio" in data 11/06/2013 prot. 0017266, si ritiene di riproporre il tracciato dell'infrastruttura ferroviaria e le relative fasce di rispetto in conformità alle tavole del PTRAM.</p> <p>Resta inteso che è confermata l'edificabilità prevista dal PRG per le aree interessate dal corridoio infrastrutturale, ma le stesse allo stato non sono suscettibili di edificazione, mentre lo potranno essere, senza necessità di modifica del PGT, se e in quanto la posizione dell'infrastruttura sarà modificata.</p>	<p>Presenza d'atto della prescrizione.</p>
21	<p>Nelle schede di progetto del PdR sono individuate le aree interne al perimetro di PTR A come "ambiti di riconferma delle previsioni del PRG vigente" in base alla modifica del PTR A avvenuta in sede di approvazione definitiva da parte del Consiglio Regionale. A tal proposito si deve sottolineare che il PRG in base ai disposti della L.R. 12/05 e suoi aggiornamenti, è decaduto in data 31.12.2012; pertanto tali aree sono da considerarsi nuove previsioni di PGT.</p>	<p>Su questo punto il parere regionale perde valenza nel merito. Sostiene che non possono essere riportate previsioni del PRG presenti alla data dell'apposizione del vincolo del PTR A perché il PRG è decaduto in seguito a LR n. 21 del 24/12/12. Però con LR. Del 4/06/13 la decadenza del PRG è stata revocata, e quindi quella giustificazione è venuta meno. Nei fatti però la Regione non applica la norma di valenza generale contenuta nella delibera del Consiglio Regionale che ha fatto salve "la previsioni edificatorie contenute nel vigente PRG alla data di apposizione del vincolo del PTRAM". E' questa norma che legittima l'inserimento di tali aree, come per altro comunicato dalla Direzione generale del territorio con nota pervenuta in data 11/06/2013 prot. 0017266 a seguito di precisa richiesta del comune prot. 10295 del 24/05/2013.</p>	<p>Vista la deliberazione di approvazione del PTRAM (DCR 298 del 6/12/2011) al punto 5 del dispositivo e la nota della "Direzione generale del territorio" in data 11/06/2013 prot. 0017266, non tiene luogo procedere alla rettifica.</p>
22	<p>Nelle schede di progetto del PdR gli ambiti S8 e S9 insistono su aree ricomprese nel sub-ambito T3-5 del PTR A, la cui destinazione di PTR A è per attività agricole e per il nuovo sistema del verde (vedi tav. 9 di PTR A) . Poiché però il PTR A, relativamente al Sub ambito T3-3</p>	<p>Per quanto riguarda la richiesta di individuazione delle opportune "spine verdi" di penetrazione con funzione di elemento strutturale del paesaggio e di connessione ecologica" evidenziato nelle tavole 9 del PTR A, si sottolinea come buona parte del sistema individuato nella Tavola suddetta risulta di fatto inattuabile</p>	<p>Vista la deliberazione di approvazione del PTRAM (DCR 298 del 6/12/2011) al punto 5 del dispositivo e la nota della "Direzione generale del territorio" in data 11/06/2013</p>

	<p>stabilisce che i comuni adeguino il Piano di Governo del Territorio, definendo puntualmente il perimetro delle aree T3.3 e indicando specifiche direttive in materia di urbanistica e paesaggio, in coerenza con i contenuti della tavola grafica "Tav. n. 9 - Modello spaziale", si invita il Comune a definire eventualmente un nuovo perimetro delle zone produttive che però individui le opportune spine verdi di penetrazione con funzione di elemento strutturale del paesaggio e di connessione ecologica, nonché mantenga il corridoio libero tra l'edificazione residenziale e produttiva stante il riconoscimento dell'alto valore agricolo e naturalistico delle aree. Si ricorda che in sede di controdeduzione alle osservazioni al PTR A in merito a tali ambiti si suggeriva di utilizzare anche lo strumento della perequazione urbanistica, al fine di mantenere la continuità delle aree verdi.</p>	<p>nelle condizioni esistenti. Si ritiene inoltre che una rete ecologica abbia senso in quanto si configuri appunto come "rete", cioè un sistema in grado di garantire il prerequisito della continuità di una connessione; un sistema interrotto da una strada di tipo B con il conseguente volume di traffico, intersecato da altri sistemi infrastrutturali (superstrade di connessione, tracciati TAV, estensioni del sistema ferroviario ecc.) non può di fatto avere una valenza ecologica (si faccia riferimento anche alle previsioni e prescrizioni delle stesse RER che non prevedono nulla di quanto ipotizzato nella tav. 9 del PTRAM).</p> <p>Pertanto nessuna variazione del perimetro dei due ambiti S8 e S9 soggetti a piano attuativo consente di attuare le spine di verde di connessione verso il sistema posto a nord, in quanto l'edificazione verso la SS 236 è senza soluzione di continuità.</p> <p>Invece, nelle tavole che rappresentano la REC sovrapposta al sistema delle le mitigazioni, i varchi sono presenti, ma sono posizionati più verso il centro dell'edificato, in direzione del Centro fier a e del fiume Chiese, laddove è ancora possibile realizzare connessioni ecologiche significative.</p>	<p>prot. 0017266, non tiene luogo procedere alla rettifica.</p>
<p>23</p>	<p>L'area S1 di espansione residenziale ricade in ambito di PTR A T3-4. Nella relativa scheda di attuazione del PdR dovrà essere richiamato quanto indicato al punto 7.3.3 del PTR A per il subambito T3-4; in particolare il Piano delle Regole dovrà indicare specifiche direttive in materia di urbanistica e paesaggio in coerenza con i contenuti della tavola grafica "Tav. n. 9 - Modello spaziale", al fine di riorganizzare il modello insediativo lineare esistente e per un più attento disegno del paesaggio circostante. Si suggerisce di ridurre il perimetro dell'area sul lato est in continuità con l'area già costruita posta a sud</p>	<p>L'area S1 di espansione residenziale è conferma di una previsione del PRG vigente, ed è comunque interna all'ambito T3-4 che è stato puntualmente definito negli elaborati di PGT, come previsto dalle norme del PTRAM.</p> <p>Un più attento disegno del paesaggio circostante potrà essere oggetto di proposta in fase di piano attuativo.</p>	<p>Vista la deliberazione di approvazione del PTRAM (DCR 298 del 6/12/2011) al punto 5 del dispositivo e la nota della "Direzione generale del territorio" in data 11/06/2013 prot. 0017266, non tiene luogo procedere alla rettifica.</p>

Relazione del PGT con il PTR Aeroporto Montichiari, punto 7.4

Indirizzi di pianificazione per l'Areale A1.

	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE	DETERMINAZIONE
24	<p>Si evidenzia come nelle tavole di PGT e nel relativo azionamento della rete ecologica comunale sia individuata un'area denominata "ambito di protezione di Montichiari" che risulta poco strutturata, senza indicare in modo specifico il corridoio a verde previsto dal PTR A.</p> <p>Il PGT infatti identifica l'ambito di protezione attraverso una vasta area, che, a nostro avviso, dovrebbe dettagliare maggiormente quanto riportato in norma, in modo da definire in modo più puntuale gli ambiti di effettiva salvaguardia.</p>	<p>Nella REC viene introdotto cautelativamente (ed in risposta alle sollecitazioni del PTRAM) un "ambito di protezione di Montichiari" e non un corridoio o una generica connessione potenziale perché si ritiene non sostenibile pensare che la fauna si lasci "instradare" da una previsione di piano piuttosto che percorrere un habitat più vasto; per l'ambito citato vengono declinate azioni strategiche concretamente percorribili alla luce delle prescrizioni dell'ENAC – Ente Nazionale Aviazione Civile - relative al Bird Strike Impact (si rimanda alle "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" n. 1 del 04/12/2009) mediando con le esigenze di preservazione di un ambiente la cui antropizzazione agricola è strutturata da centinaia – migliaia - di anni.</p>	<p>La norma dell'ambito di protezione è dettagliata e adeguata ai regolamenti ENAC, prevalenti.</p> <p>La richiesta non è da tenere in considerazione.</p>
25	<p>Per quanto riguarda le misure di compensazione e mitigazione ambientale previste nella tavola A3 di PGT si sottolinea la necessità di implementare tali opere non solo in funzione della tavola 11 di PTR A ma anche della costruzione della rete ecologica comunale.</p> <p>Inoltre la prevista barriera fonoassorbente in corrispondenza del tratto ferroviario e stradale a sud dell'aeroporto, dovrà essere verificata con Enac, come previsto dal paragrafo 7.2.2 del PTR A, con l'indicazione di trovare soluzioni paesaggisticamente più consone ad un ambito agricolo di elevato valore</p>	<p>In merito alla necessità di implementare le opere di mitigazione di cui alla TAV. A3.1, all'interno del Perimetro del PTR A in funzione della REC, si rimanda innanzitutto alla precedente controdeduzione; inoltre si ricorda che, stando alle linee guida di cui sopra, qualsiasi tipo di piantumazione all'interno del Piano d'Area deve essere preventivamente concordata con l'Ente Preposto al Controllo – ENAC- , per cui si è scelto in fase di predisposizione della TAV. A3.1 di non dare indicazioni di mitigazione di dettaglio in quanto queste andranno concordate "caso per caso" (si veda pag. 17 "Linee guida.....") con l'Ente di controllo.</p> <p>In merito all'osservazione relativa all'uso di barriere trasparenti fonoassorbenti si rileva che tale dispositivo risulta essere l'unico che non è un attrattore di fauna e quindi compatibile con le linee guida Enac, compatibile con le distanze dal limite aeroportuale e con le esigenze di riduzione del rumore verso i nuclei abitati contermini.</p>	<p>La norma dell'ambito di protezione è dettagliata e adeguata ai regolamenti ENAC, prevalenti, proponendo valutazioni da concordare caso per caso.</p> <p>La scelta della prevista barriera fonoassorbente è giustificata.</p> <p>La richiesta non è da tenere in considerazione.</p>
26	<p>Il Piano attuativo S16 previsto dal PGT nelle schede del PdR rientra nell'Areale A1 a ridosso del confine di PTR A. Tale condizione dovrà essere riportata nella scheda di PGT indicando che in sede di piano attuativo dovranno essere rispettati gli indirizzi di cui al punto 7.4.5 "Sistemi insediativi per attività economiche" di PTR A, in particolare per quanto riguarda il sistema degli spazi pubblici e del verde e la rete stradale di livello comunale.</p>	<p>Il piano attuativo citato è già oggetto di convenzione urbanistica ed in attuazione. Viene meno l'obbligo di applicare le norme del PTRAM.</p>	<p>Vista la deliberazione di approvazione del PTRAM (DCR 298 del 6/12/2011) al punto 5 del dispositivo e la nota della "Direzione generale del territorio" in data 11/06/2013 prot. 0017266, non tiene luogo procedere alla rettifica.</p>

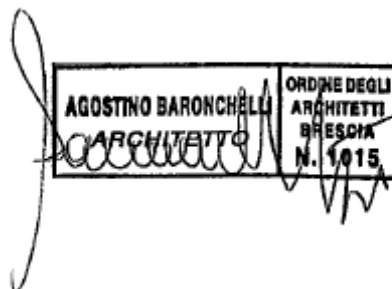
A conclusione del parere la Regione sottolinea la ragione della competenza regionale ad esprimere parere di compatibilità (la presenza del Piano Territoriale d'Area Montichiari) e circoscrive a tale piano l'ambito di verifica di compatibilità da esprimere.

Tiene a sottolineare che gli aspetti che devono essere considerati ai fini della verifica di compatibilità sono quelli afferenti al PTRAM e cioè quelli individuati nella tabella sopra riportata con il numero da 20 a 26.

Le prescrizioni ed i suggerimenti riportati da 1 a 19 sono da intendersi orientamenti ed indirizzi.

A questo proposito la Regione ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della LR 12/05 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, a pena di inefficacia degli atti assunti, deve provvedere all'adeguamento del Documento di Piano adottato recependo le prescrizioni afferenti l'obiettivo prioritario sopraccitato e ad assumere le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel parere.

Il progettista
Arch. Agostino Baronchelli



The image shows a professional stamp and a handwritten signature. The stamp is rectangular and divided into two sections. The left section contains the text "AGOSTINO BARONCHELLI" and "ARCHITETTO" below it. The right section contains "ORDINE DEGLI ARCHITETTI BRESCIA" and "N. 1015" below it. A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the stamp, extending to the left and right.