

INDICE

1. IL PGT VIGENTE ED IL SUO STATO DI ATTUAZIONE	2
2. DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO E DELLE MODIFICHE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE	3
4. COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE	9
5. DOCUMENTI DEL P.G.T. DA MODIFICARE	9

1. Il PGT vigente ed il suo stato di attuazione

Il comune di Casto è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Delibera di Consiglio Comunale 26 maggio 2010, n. 27, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL *Serie Avvisi e Concorsi* n. 44 del 03 novembre 2010.

Lo strumento è stato successivamente oggetto di diverse revisioni, attuate attraverso le seguenti varianti:

- prima variante al PGT, interessante il PdR, approvata con Delibera di Consiglio Comunale 29 settembre 2011, n. 33, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL *Serie Avvisi e Concorsi* n. 49 del 07 dicembre 2011;
- seconda variante al PGT, interessante il PdR, approvata con Delibera di Consiglio Comunale 31 maggio 2012, n. 32, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL *Serie Avvisi e Concorsi* n. 39 del 26 settembre 2012;
- terza variante al PGT, interessante il PdR e il PdS, approvata con Delibera di Consiglio Comunale 31 maggio 2012, n. 33, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL *Serie Avvisi e Concorsi* n. 44 del 31 ottobre 2012;
- quarta variante al PGT, interessante il PdR e il PdS, approvata con Delibera di Consiglio Comunale 18 dicembre 2013, n. 39, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL *Serie Avvisi e Concorsi* n. 8 del 19 febbraio 2014;
- quinta variante al PGT, interessante il PdR, approvata con Delibera di Consiglio Comunale 21 aprile 2016, n. 13, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL *Serie Avvisi e Concorsi* n. 25 del 22 giugno 2016.

2. Descrizione sintetica del progetto e delle modifiche al Piano di Governo del Territorio vigente

La presente variante riguarda esclusivamente il Piano delle Regole del P.G.T. vigente ed intende rispondere positivamente alla richiesta di un privato proprietario di un'area su cui insiste un'attività produttiva che ha segnalato una discrepanza tra lo stato di fatto e la destinazione urbanistica definita dal Piano delle Regole del PGT vigente.

Nell'intento di garantire il mantenimento della produzione di *RC Italia Srl*, attività attualmente insediata negli immobili individuati dagli elaborati di variante, i proprietari sigg. Rossetti Anselmino, Roberto e Claudio, in data 26 gennaio 2018, con comunicazione protocollata al n. 533, segnalavano infatti al comune di Casto che l'area "[...] è stata erroneamente individuata in zona residenziale, nonostante sia interessata da un fabbricato produttivo [...]". È stato pertanto richiesto "[...] che il comune si attivi per la redazione di apposita variante al fine di correggere tale errore".

L'Amministrazione comunale, al fine di riconoscere lo stato di fatto e la prosecuzione di una realtà economica attiva sul territorio in maniera continuativa dagli anni '60 del secolo scorso, anche a fronte di tutte le implicazioni sociali ed economiche connesse ad una eventuale riconversione residenziale di un'impresa manifatturiera in una realtà come quella valsabbina, ha deciso di accogliere positivamente la segnalazione, classificando la zona tra gli elementi dell'*ambito produttivo consolidato*, regolati dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione, in luogo dell'attuale *Tessuto edilizio di trasformazione*, regolato dall'art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione.

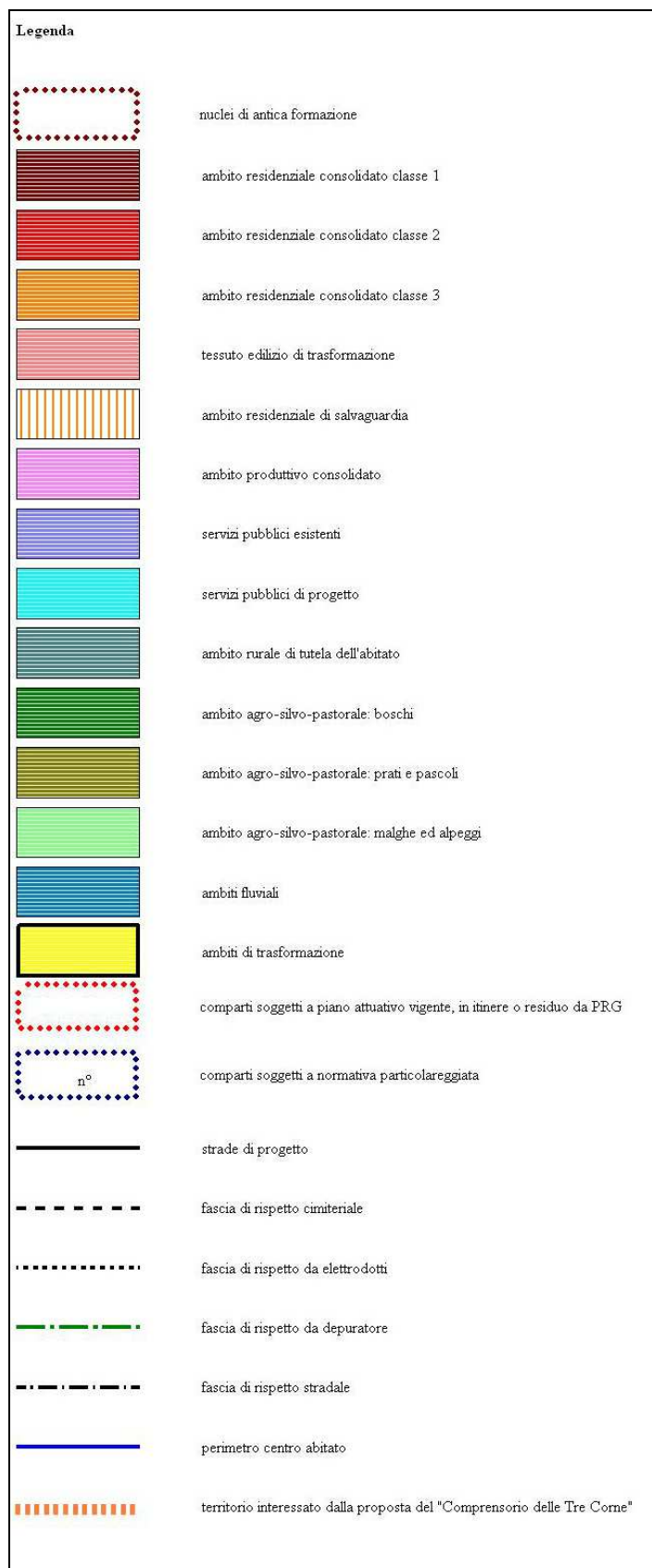
La variante prevede pertanto il cambio di destinazione urbanistica di un ambito circoscritto (circa 1840 m² di superficie), al fine di riconoscere lo stato di fatto dei luoghi e correggere una scelta pianificatoria in parte superata ed in parte frutto di un non preciso approfondimento. La variante pertanto prevede la mera correzione di un ambito territoriale già urbanizzato ed è rinvenibile all'interno dei seguenti elaborati:

- R.1.1a - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Nord (scala 1:5.000);
- R.1.1b - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Sud (scala 1:5.000);
- R.1.2d - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Casto (scala 1:2.000).

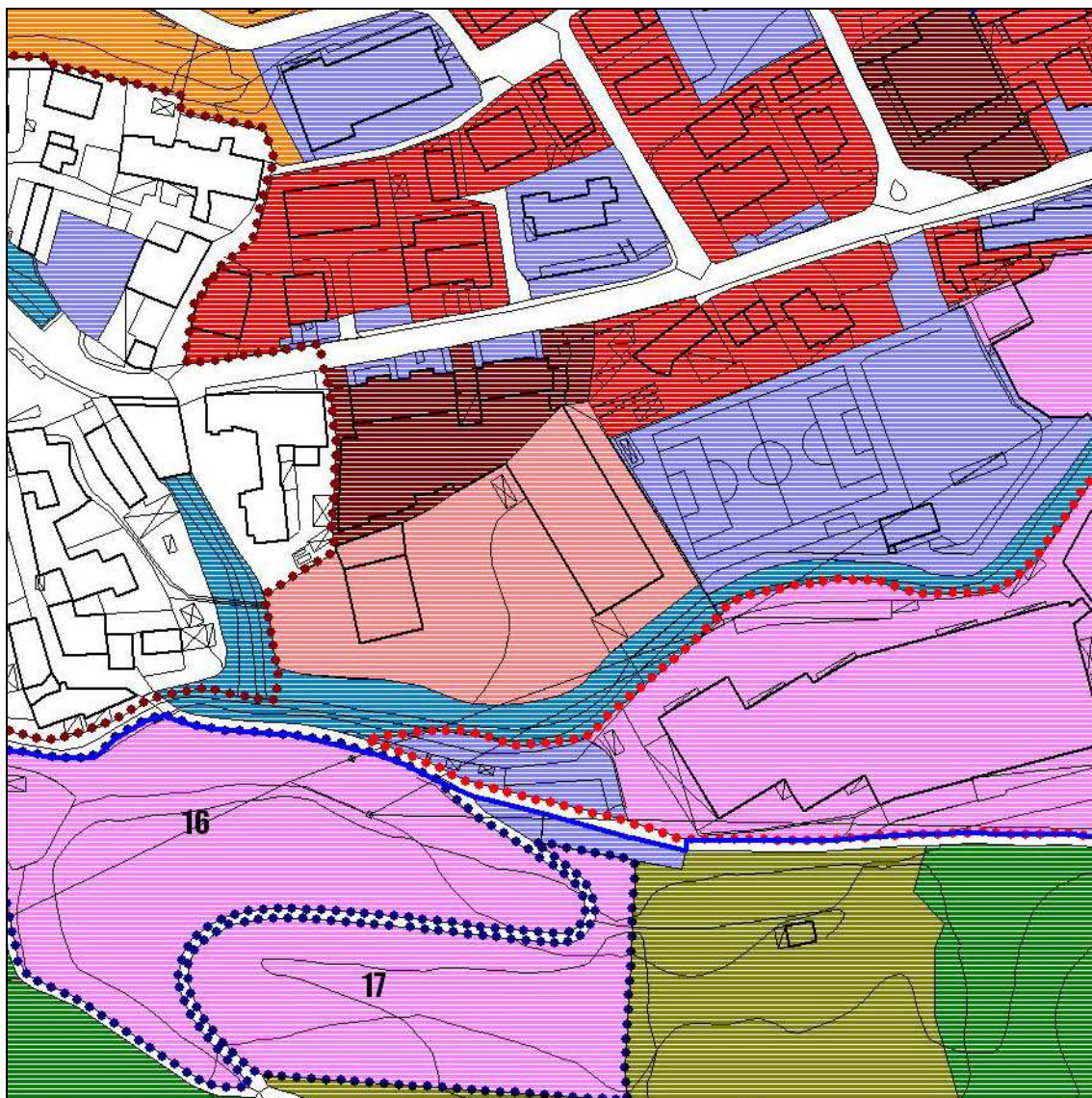
Si specifica che la variante in oggetto non prevede alcun cambio delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e non prevede nuovo consumo di suolo ai sensi della LR 12/2005 in quanto interessante un ambito già compreso all'interno del tessuto urbano consolidato.

Essendo la variante finalizzata alla semplice ricognizione dello stato di fatto e a consentire la legittima prosecuzione dell'attività in essere, senza prevedere di conseguenza alcun aumento del peso insediativo urbanistico, non si rilevano variazioni al Piano dei Servizi del PGT vigente.

Seguono estratti cartografici delle tavole operative del Piano delle Regole del PGT vigente e di variante

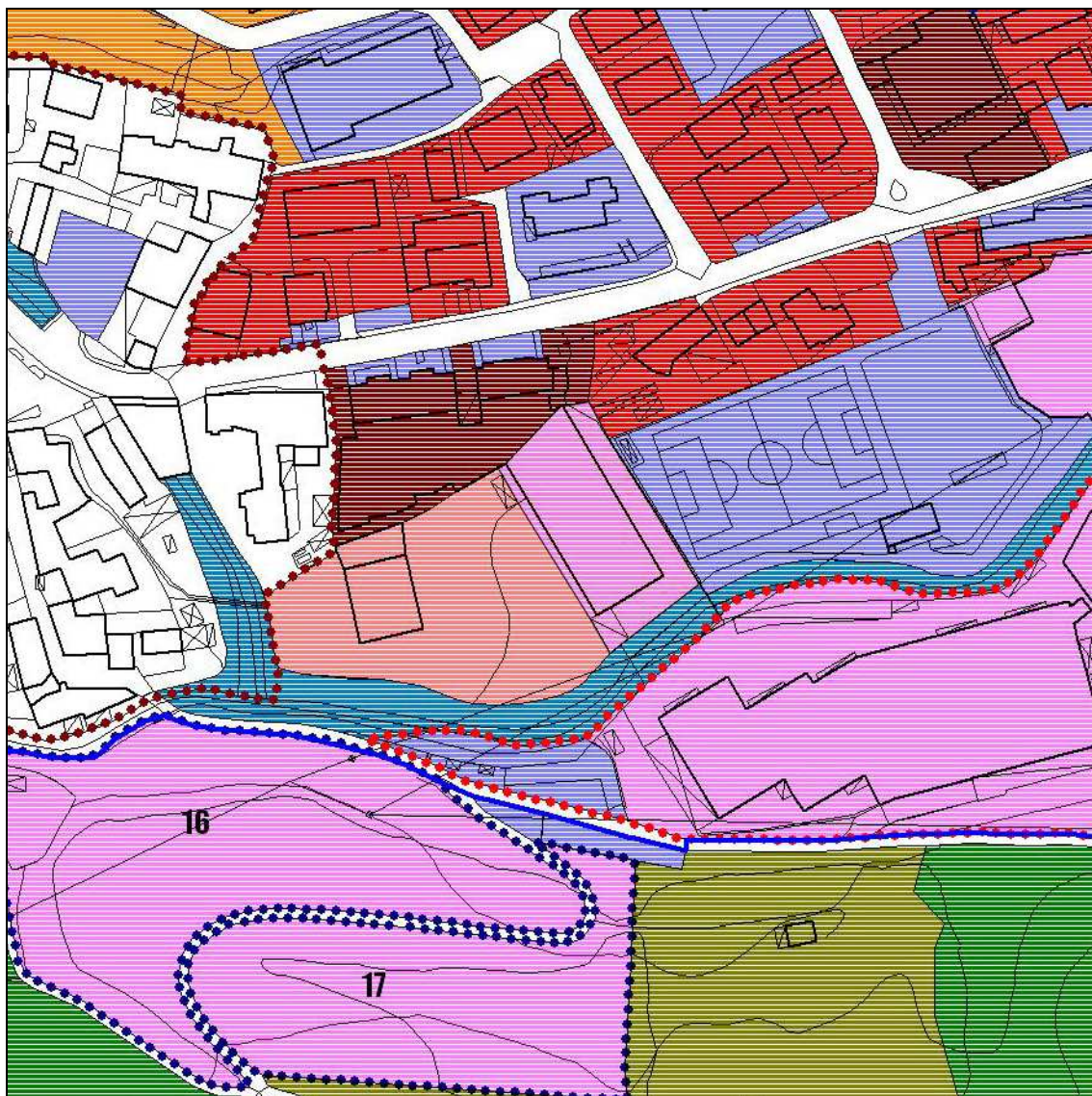


R.1.2d - *Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Casto* (scala 1:2.000) - Legenda



Estratto dalla tavola del Piano delle Regole **vigente**

R.1.2d - *Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Casto* (scala 1:2.000) vigente



Estratto dalla tavola del Piano delle Regole **di variante**

R.1.2d - *Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Casto* (scala 1:2.000) di variante

Seguono riferimenti alle Norme Tecniche di Attuazione per gli ambiti vigenti e di variante.

Articolo 59 – Tessuto edilizio di trasformazione

1. Comprendono le aree già edificate, inserite in un contesto prevalentemente residenziale, nelle quali sono presenti edifici a destinazione produttiva. E' consentito il mantenimento delle attività produttive insediate a condizione che le lavorazioni siano compatibili con il tessuto residenziale circostante.
 - Norme edilizie e parametri urbanistici;
 - o **U_f** = 0,85 mq/mq;
 - o **R_c** = 50%;
 - o **H_{max}** = pari a 10,50 ml.;
 - o **V_p** = 25%

Articolo 61 - Ambiti produttivi consolidati

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva così come disciplinata dal precedente art. 16. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, nella misura massima del 40% della s.l.p., anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività produttive:
 - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare, commercio all'ingrosso);
 - esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18,12,2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3;
 - distributori di carburante;
 - attività direzionali;
 - impianti tecnologici;
 - trasporto conto terzi;
 - residenza di servizio;
 - pubblici esercizi.Sono escluse:
 - le attività agricole;
 - le attività turistico-ricettive;
 - le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
 - le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
 - le strutture di servizio e per il tempo libero diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
4. **Attività di lavorazione ammesse ed escluse**
 - Le attività di nuovo insediamento dovranno rispettare la normativa vigente riguardo le emissioni in atmosfera all'atto del nuovo insediamento.
 - Le attività esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. potranno essere mantenute con l'obbligo di ridurre e/o uniformare alla normativa vigente le emissioni in atmosfera, lo scarico in pubblica fognatura e lo smaltimento dei rifiuti.
5. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto al precedente art. 48, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici**, di interesse pubblico e generale per gli interventi, ai sensi dell'art. 38 delle NTA, è così determinata:
 - attività produttive: **10%** della s.l.p., di cui il 75% a parcheggio;
 - esercizi di vicinato dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - commercio all'ingrosso: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - media struttura di vendita al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - grande struttura di vendita al dettaglio: 200% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziale (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R. 12/05 e dall'art. 20 delle presenti norme.

6. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto e relativamente alla dotazione minima a parcheggio di cui al precedente comma 5.

7. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 20.

8. **Norme generali per gli ambiti produttivi consolidati:**

- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 3,00. Le costruzioni accessorie quali piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 3,00 ml. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati.

- **Ds:**

1. 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
2. 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
3. 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

- **Rc** = 60% della superficie fondiaria, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 40% della superficie territoriale, nel caso interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come disciplinato al precedente art. 48 delle presenti norme.
- **H_{max}** = 10 ml. misurati all'imposta della via di corsa del carroponte o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai ml. 5.00.
- **V_p** = 20%.
- La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a verde richiesta ($V_p=20\%$) e a parcheggi pertinenziali.
- Il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
- E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.
- Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

4. Compatibilità della variante

La presente variante, interessando un lotto urbanizzato interno al perimetro del cd. Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e non comportando di conseguenza alcun consumo di suolo aggiuntivo, risulta del tutto compatibile con le previsioni della norma transitoria di cui all'art. 5 della LR 31/2014 e ss. mm. e ii. *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato”*.

La stessa risulta conforme con le previsioni e le indicazioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Brescia, in particolare non risultano interferenze con le indicazioni prescrittive e prevalenti dello stesso come definite dal comma 2 dell'art. 18 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

5. Documenti del P.G.T. da modificare

Elaborati modificati in seguito alla variante

A seguito dell'approvazione della seguente proposta di variante verranno modificate le tavole operative del PGT vigente di seguito elencate:

- R.1.1a - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Nord (scala 1:5.000);
- R.1.1b - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Sud (scala 1:5.000);
- R.1.2d - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Casto (scala 1:2.000);