REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI MONTICHIARI

Variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT

ai sensi dell'art.13 comma 12 della L.R. 12/05 s.m.i.

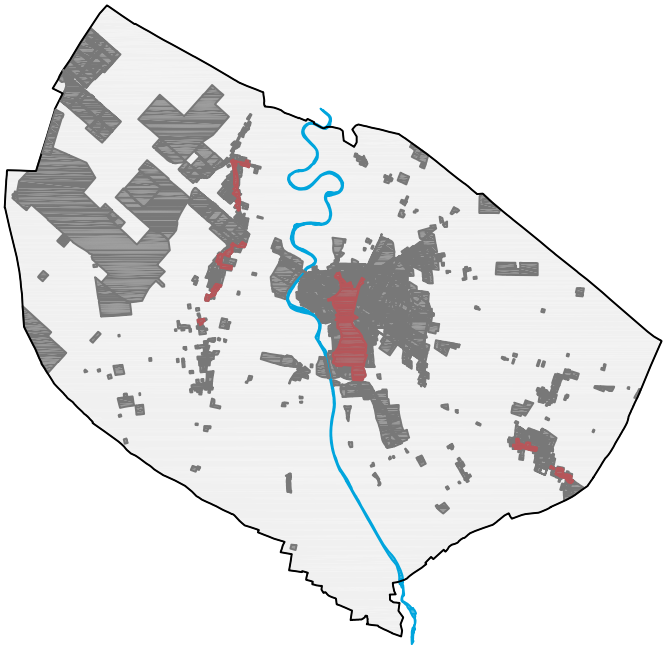


Tavola numero

REL

Relazione di variante

Scala

-

Data

Settembre 2026

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

Note

SINDACO

Marco Togni

DIRIGENTE SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA

Arch. Laura Treccani

RESPONSABILE DI P.O. DEL SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA

Arch. Eva Semenzato

PIANOzero progetti S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi
Arch. Cristian Piovanelli
PIan. Alessandro Martinelli
Ing. Ilaria Garletti

P.IVA: 04259650986
Tel. 030 674924
indirizzo: via Palazzo, 5; Bedizzole (BS); 25081
Mail: info@pianozeroprogetti.it
PEC: pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it

RESPONSABILE COMMESSA

Pian. Alessandro Martinelli

COLLABORATORI

Dott.Pian. Alessio Rossi
Ing. Francesco Botticini
Pian.Marco Piantoni

CI RISERVIAMO LA PROPRIETÀ A TERMINI DI LEGGE DI QUESTO DISEGNO CON IL DIVIETO DI RIPRODURLO ANCHE IN PARTE E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

INDICE:

1 PREMESSA 3
2 AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE 3
3 OGGETTO DELLA VARIANTE 9

VARIANTI: 11
3.1 VIA SAN GIOVANNI (VIGHIZZOLO) – INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DELLA MOBILITÀ PEDONALE 11
3.2 VIA POZZO CAVATO – ADEGUAMENTO STRADALE 28
3.3 VIA LAZZARETTO – VARIAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DA AMBITO RESIDENZIALE A VIABILITÀ 30
3.4 VIA LEOPARDI – VARIAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DA AMBITO RESIDENZIALE A VIABILITÀ E PARCHEGGIO. 31
3.5 VIA VENZAGA – VARIAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DA VIABILITÀ AD AMBITO RESIDENZIALE 32

RETTIFICHE:..... 33
3.6 VIALE G. MARCONI– RIDEFINIZIONE ZONA DI RISPETTO E ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DEL POZZO COMUNALE 33
3.7 VIA SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA– RIDEFINIZIONE ZONA DI RISPETTO E ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DEL POZZO COMUNALE 36
3.8 VIA DELL'ARTIGIANATO– RIDEFINIZIONE ZONA DI RISPETTO E ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DEL POZZO COMUNALE 39
3.9 VIA RIVAROSE– RIDEFINIZIONE ZONA DI RISPETTO E ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DEL POZZO COMUNALE 42
3.10 VIA CAMPAGNOLI– RIDEFINIZIONE ZONA DI RISPETTO E ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DEL POZZO COMUNALE 45
3.11 VIA MERCANTI (FASCIA D'ORO) E VIA SIGALINA A MATTINA (RO)– RIDEFINIZIONE ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DEI POZZI COMUNALI 48
3.12 VIA SANTA CHIARA D'ASSISI– PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI 50
3.13 VIA MATTEOTTI –NUOVO VINCOLO MONUMENTALE 51
3.14 STRADA CAVATORI – ADEGUAMENTO E INSERIMENTO DELLA PREVISIONE VIARIA COME VIABILITÀ ESISTENTE 53

4 VERIFICA DELLA SOSTENIBILITA' INSEDIATIVA IN RELAZIONE AL CONSUMO DI SUOLO 56

1 PREMESSA

Il Comune di Montichiari è dotato degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 in data 20/06/2023 e pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 43 del 25/10/2023 e pertanto vigente da tale data.

L'Amministrazione comunale, nell'ambito delle attività di gestione dello strumento urbanistico vigente, ha rilevato la necessità di intervenire con delle varianti puntuali al PGT su determinate aree del territorio comunale e, contestualmente, con alcune rettifiche e correzioni di errori materiali non costituenti variante al medesimo strumento, così come disposto dall'art.13 comma 14bis della L.R.12/2005 e s.m.i., derivanti da attività di verifica e controllo condotte dagli uffici comunali. Pertanto la variante in oggetto si configura come variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi che, per ragioni di semplificazione procedurale e coerenza amministrativa, ha deciso di ricomprendere anche delle rettifiche nell'ambito della medesima procedura di variante urbanistica.

2 AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE

A tal fine il comune ha avviato il procedimento di variante al PGT con D.G.C. n.73 del 29/05/2024 di cui a seguire si riporta un estratto; l'avvio del procedimento è stato reso noto sia mediante avviso pubblico sul sito del Comune e nelle bacheche comunali in data 04/06/2025.

Con la medesima delibera di Giunta Comunale è stato dato formale avvio del procedimento di VAS con l'individuazione delle figure responsabili del procedimento di VAS; successivamente con determinazione n.399 del 04/06/2025 è stato individuato il percorso metodologico da adottare nella procedura nonché a individuare e definire:

- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati;
- i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
- le modalità di acquisizione dei pareri dai soggetti;
- le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

Infine con delibera di giunta comunale n. 54 del 23/04/2026 si è provveduto a sostituire il soggetto che riveste il ruolo di Autorità Competente per la VAS.

CITTA' DI MONTICHIARI
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 73 del 29/05/2025

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE P.G.T. E DEL RELATIVO PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA "MESSA IN SICUREZZA DELLA MOBILITA' PEDONALE IN VIA S.GIOVANNI" A VIGHIZZOLO E PER ALTRE ATTREZZATURE PUBBLICHE

L'anno **duemilaventicinque**, addì **ventinove** del mese di **Maggio** alle ore **11:30**, nella sede comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Marco Togni la Giunta Comunale.
Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Comunale Dott.ssa Angela Maria Russo.
Intervengono i Signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Firma Presenze
TOGNI MARCO	Sindaco	si
BONOMETTI GRAZIANO	Vice Sindaco	si
LANFRANCHI GUIDO	Assessore	si
VARONE MARTINA	Assessore	si
GARDONI ROSSANA	Assessore	si
TIRABOSCHI DAVIDE	Assessore	si

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE P.G.T. E DEL RELATIVO PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA "MESSA IN SICUREZZA DELLA MOBILITA' PEDONALE IN VIA S.GIOVANNI" A VIGHIZZOLO E PER ALTRE ATTREZZATURE PUBBLICHE.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Montichiari è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione n. 23 del 20/06/2023, efficace dall'avvenuta pubblicazione sul B.u.r.l. n.43 del 25/10/2023 -serie avvisi e concorsi;

- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 19/12/2024 ha approvato la programmazione delle opere pubbliche per gli anni 2025-2027, con la quale, tra l'altro, si prevedono i lavori di "Messa in sicurezza di via San Giovanni – CUP I27H22003500004" per un importo complessivo di €. 1.035.000, opera costituita da due stralci funzionali ;

- l'opera pubblica, che interessa la Frazione di Vighizzolo nel tratto di via san Giovanni ricompreso a partire dall'incrocio con via Levate per una lunghezza di circa m 900 in direzione nord, prevede la realizzazione di nuovi marciapiedi, attraversamenti pedonali luminosi, razionalizzazione delle fermate del trasporto pubblico locale ;

- il progettista incaricato dall'Ufficio Lavori Servizi e Forniture ha depositato in data 11 marzo 2025 ai prottocolli 10441-10448-10451 la proposta di PFTE del primo stralcio funzionale dell'opera sopra citata, che risulta essere degna di approvazione e soddisfa i bisogni espressi da questa Giunta;

- l'area interessata dall'intervento progettato ricade parzialmente sul sedime stradale di proprietà comunale e parzialmente su diverse particelle catastali di proprietà di soggetti privati, di cui questo Ente dovrà acquisire la proprietà mediante procedura di esproprio o con acquisizioni bonarie;

- le particelle catastali interessate dall'intervento, di cui al progetto sopra richiamato, ricadono in diverse destinazioni urbanistiche del P.G.T. vigente:

- viabilità;
- aree residenziali;
- aree agricole;
- aree per servizi tecnologici;

RITENUTO pertanto opportuno, ai fini di un corretto inserimento dell'opera sopra citata e la localizzazione precisa di altre attrezzature pubbliche nello strumento urbanistico comunale, avviare la procedura di Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del P.G.T., ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005, per la corretta localizzazione dell'intervento denominato "Messa in sicurezza mobilità pedonale via S. Giovanni";

PRESO ATTO che, ai sensi dell'art. 13 commi 2 e 13, della l.r. 12/2005 e ss.mm.ii., nella fase di avvio del procedimento, prima del conferimento dell' incarico per la redazione degli atti di P.G.T., compresi quelli di variante, è previsto lo sviluppo di azioni di comunicazione, di pubblicazione e di sollecitazione della partecipazione attiva da parte della cittadinanza, al fine di incentivare la collaborazione di chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, a presentare suggerimenti e proposte;

RILEVATO inoltre, che le varianti agli atti del P.G.T. sono soggette a procedimento di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), come disposto dall'art. 4, comma 2-bis, della L.R. 12/2005 e che tale valutazione deve essere effettuata durante la fase preparatoria della Variante ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione;

RICHIAMATI:

gli indirizzi generali per la Valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007 n. 8/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con D.g.r. 27.12.2007 n. 8/6420 modificati e integrati con D.g.r. 30.12.2009 n. 8/10971 - D.g.r. 10.11.2010 n. 9/791 - D.g.r. 25.7.2012 n. 9/3836;

la Direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.06.2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

RITENUTO pertanto necessario:

dare formale avvio al Procedimento di Variante agli atti del vigente P.G.T. per l'inserimento dell'opera sopra citata;

dare formale avvio del Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., della l.r. 12/2005 e delle D.C.R. 13 marzo 2007 n. 8/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con D.g.r. 27.12.2007 n. 8/6420 modificati e integrati con D.g.r. 30.12.2009 n. 8/10971 - D.g.r. 10.11.2010 n. 9/791 - D.g.r. 25.7.2012 n. 9/3836;

darne pubblicità mediante pubblicazione di apposito avviso sul sito web del Comune, su Sivas, all'Albo Pretorio on line e su un quotidiano a diffusione locale;

dare atto che la pubblicazione dell'avviso, dalla quale decorrono i termini per la presentazione delle istanze, avverrà in esito alla specifica Determinazione che definirà il contenuto dell'avviso medesimo, precisando che le istanze pervenute saranno valutate secondo:

- pertinenza all'oggetto della Variante e dovrà riguardare esclusivamente gli ambiti e le finalità come sopra delineati;
- coerenza e proporzionalità della soluzione alternativa prospettata;

dare atto che l'Autorità Proponente può coincidere con l'Autorità Procedente e viene individuata nel Responsabile del Procedimento arch. Eva Semenzato;

individuare, quale Autorità Competente per la VAS, il Comune rappresentato dalla dott.ssa Paola Sburlino, funzionario del Servizio Ambiente;

dare atto che sarà l'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente per la Vas, ai sensi della normativa in precedenza richiamata, a provvedere con apposita successiva Determinazione a individuare il percorso metodologico da adottare nella procedura nonché a individuare e definire:

- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati;
- le modalità di acquisizione dei pareri;
- i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
- le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni;

VISTI:

- la legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii.;

- il D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013 e ss.mm.ii. sul sito web del Comune - Sezione Amministrazione Trasparente;

RITENUTO di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. per un più celere prosieguo degli atti conseguenti;

DATO ATTO che in capo al responsabile del procedimento e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale non sussiste conflitto di interessi, neppure potenziale;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica reso sulla proposta in esame ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità contabile reso sulla proposta in esame ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla legittimità del provvedimento reso dal Segretario Generale, ai sensi dell'art. 7 comma 7 lettera d) del vigente regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi;

CON voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di dare formale avvio al Procedimento di Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente P.G.T. per l'inserimento nello strumento urbanistico dell'opera " Messa in sicurezza mobilità pedonale via S. Giovanni" a Vighizzolo e la localizzazione precisa di altre attrezzature pubbliche ;
2. di dare formale avvio del Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., della l.r. 12/2005 e delle D.C.R. 13 marzo 2007 n. 8/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con D.g.r. 27.12.2007 n. 8/6420 modificati e integrati con D.g.r. 30.12.2009 n. 8/10971 - D.g.r. 10.11.2010 n. 9/791 - D.g.r. 25.7.2012 n. 9/3836;
3. di dare atto che l'Autorità Proponente coincide con l'Autorità Procedente e viene individuata nel Responsabile del Procedimento arch. Eva Semenzato;

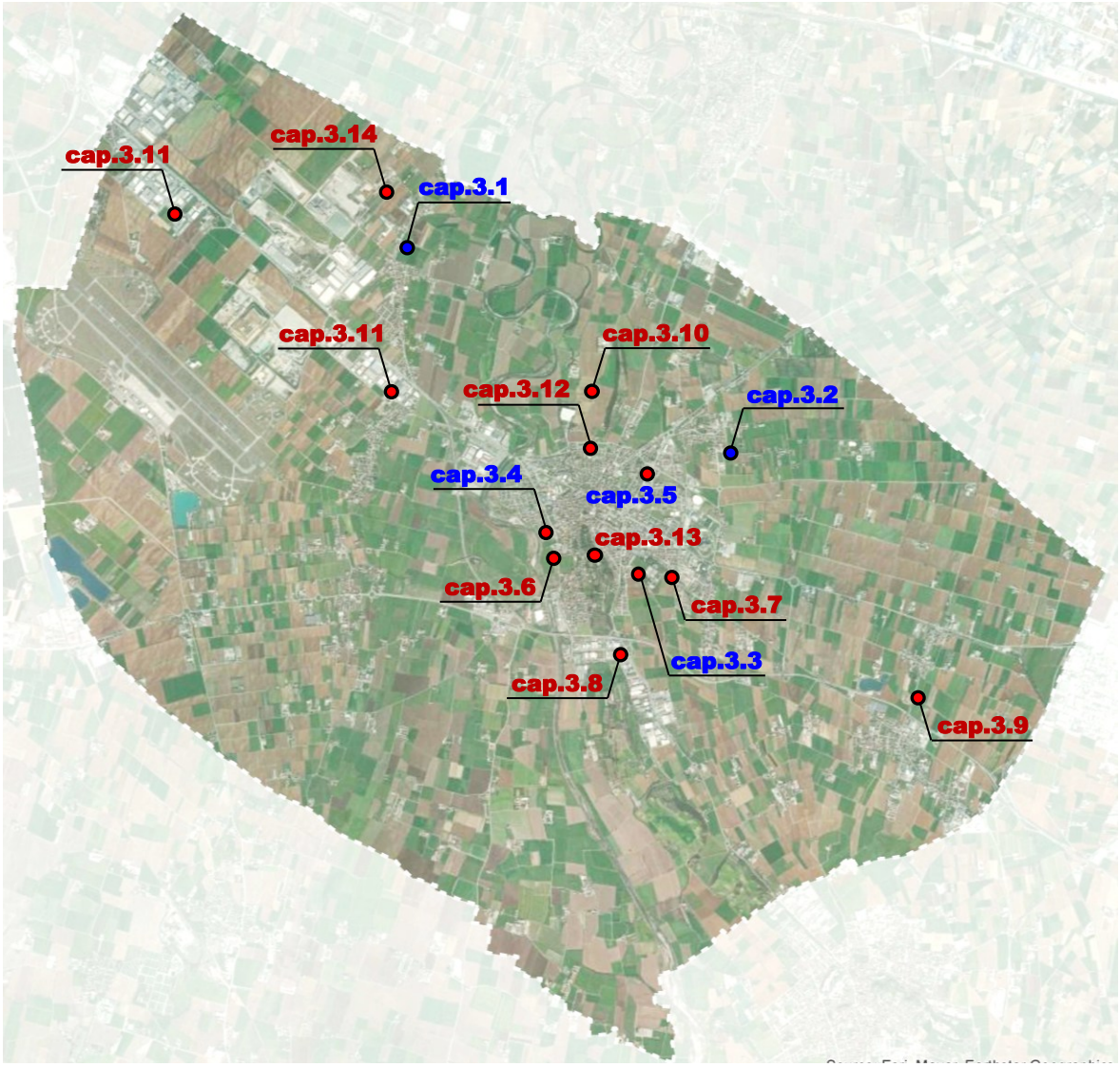
4. di individuare, quale Autorità Competente per la VAS, il Comune rappresentato dalla dott.ssa Paola Sburlino, funzionario del Servizio Ambiente;
5. di dare atto che la pubblicazione dell'avviso, dalla quale decorrono i termini per la presentazione delle istanze, avverrà in esito alla Determinazione che definirà il contenuto dell'avviso medesimo, precisando che le istanze pervenute saranno valutate secondo:
    - pertinenza all'oggetto della Variante e dovrà riguardare esclusivamente gli ambiti e le finalità come sopra delineati;
    - coerenza e proporzionalità della soluzione alternativa prospettata;
6. di dare atto che sarà l'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente per la Vas, ai sensi della normativa in precedenza richiamata, a provvedere con apposita successiva determinazione a individuare il percorso metodologico da adottare nella procedura nonché a individuare e definire:
    - i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati;
    - i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
    - le modalità di acquisizione dei pareri dai soggetti;
    - le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni;
7. di dare atto che il presente provvedimento ed i suoi allegati saranno pubblicati, dopo la loro approvazione, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013 e ss.mm.ii. sul sito web del Comune - Sezione Amministrazione Trasparente;
8. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. per un più celere prosieguo degli atti conseguenti.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco Marco Togni *(documento firmato digitalmente)*	Il Segretario Comunale Dott.ssa Angela Maria Russo *(documento firmato digitalmente)*

3 OGGETTO DELLA VARIANTE

Il Comune di Montichiari è dotato del Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 in data 20/06/2023. **Si è reso ora necessario procedere ad una variante urbanistica al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, senza alterarne l'impostazione originaria complessiva di piano, che interessa ambiti territoriali circoscritti relative a specifiche iniziative di interesse pubblico finalizzate ad apporre il vincolo preordinato all'esproprio; come riportato in premessa nell'ambito della medesima procedura sono altresì ricomprese rettifiche e correzioni materiali presenti nella cartografia del PGT vigente attinenti sempre aspetti di carattere pubblico.**



Estratto localizzativo delle aree oggetto di variante

Al fine di meglio dettagliare le aree interessate, nei capitoli che seguono vengono descritte puntualmente le varianti e le rettifiche riportando un estratto delle tavole che verranno modificate, sia nello stato di fatto che nell'ipotesi di progetto, ottenendo quindi un diretto confronto tra il piano vigente e le varianti proposte.

Le varianti (**cap.3.n°**):

- **3.1**: Via San Giovanni (Vighizzolo) – Interventi di messa in sicurezza della mobilità pedonale;
- **3.2**: Via Pozzo Cavato – Adeguamento stradale;
- **3.3**: Via Lazzaretto – Variazione della disciplina urbanistica da ambito residenziale a viabilità;
- **3.4**: Via Leopardi – Variazione della disciplina urbanistica da ambito residenziale a viabilità e parcheggio;
- **3.5**: Via Venzaga – Variazione della disciplina urbanistica da viabilità ad ambito residenziale;

Le rettifiche (**cap.3.n°**):

- **3.6**: Viale G. Marconi– Ridefinizione zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale;
- **3.7**: Via San Martino della Battaglia– Ridefinizione zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale;
- **3.8**: Via dell'Artigianato – Ridefinizione zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale;
- **3.9**: Via Rivarose – Ridefinizione zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale;
- **3.10**: Via Campagnoli – Ridefinizione zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale;
- **3.11**: Via Mercanti (Fascia d'Oro) e Via Sigalina a Mattina (Ro)– Ridefinizione zona di tutela assoluta dei pozzi comunali;
- **3.12**: Via Santa Chiara d'Assisi– Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni;
- **3.13**: Via Matteotti – Nuovo vincolo monumentale area ex tiro a volo;
- **3.14**: Strada Cavatori – Adeguamento e inserimento della previsione viaria come viabilità esistente.

VARIANTI:

3.1 Via San Giovanni (Vighizzolo) – Interventi di messa in sicurezza della mobilità pedonale

Descrizione

Si riporta di seguito quanto contenuto nella relazione tecnica allegata al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, redatto in data Marzo 2025 ad opera del dott. Ing. Marco Pazienza a seguito dell'incarico con Determina n.144 del 20 febbraio 2025 del Responsabile del servizio patrimonio del Comune di Montichiari.

DOTT. ING. MARCO PAZIENZA
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia N°3490
Cascina San Giacomo, 3 – 25023 Gottolengo (BS)
Tel. 030 0975821 - Cell. 338 2847358

CALCOLI STRUTTURALI – CONSULENZE TECNICHE – PREVENZIONE INCENDI

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area di intervento è localizzata lungo Via San Giovanni nel Comune di Montichiari nella frazione di Vighizzolo, principale via di accesso e di comunicazione tra la frazione di Vighizzolo, il Comune di Montichiari e il vicino comune di Calcinato.

Lo studio di Prefattibilità redatto dal Comune di Montichiari prevedeva un intervento di estesa pari a circa 910 m.

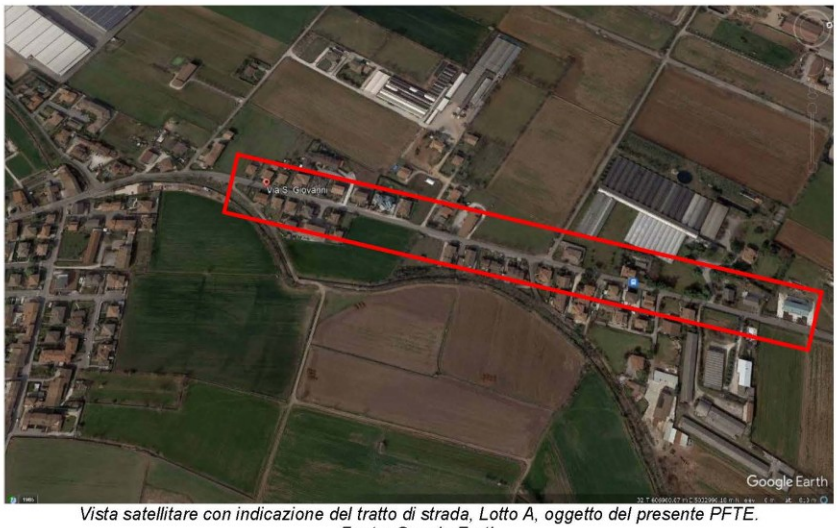
In accordo con l'Amministrazione Comunale l'originario progetto è stato suddiviso in due lotti funzionali così suddivisi:

- **Lotto A:** considera un tratto di circa 735 m di Via San Giovanni, partendo dal civico n°333 sino al civico n°409, **oggetto del presente Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica**;
- **Lotto B:** considera un tratto di circa 180 m di Via San Giovanni, partendo dall'intersezione con Via Levate fino al civico n°333, che sarà **oggetto di un Progetto futuro**.

Lungo la strada sono presenti sottoservizi come fognatura, acquedotto, rete gas, rete elettrica e comunicazione (fibra ottica).

In linea di massima tali interferenze non generano particolari problematiche progettuali in quanto collocate a quota inferiore a quelle di normale lavorazione.

In fase di Progettazione Esecutiva, copia del progetto sarà trasmessa agli enti gestori delle reti di sottoservizi per una migliore gestione degli interventi di manutenzione già programmati e per limitare eventuali disservizi.



Vista satellitare con indicazione del tratto di strada, Lotto A, oggetto del presente PFTE.
Fonte: Google Earth

Il tratto in esame è caratterizzato dalla presenza di una banchina, che si alterna a porzioni di sede stradale "bianca", utilizzate abitualmente dalla popolazione come "tracciato pedonale" o quali aree di sosta di veicoli.

L'uso improprio degli spazi costituisce, di fatto, un rischio di investimento per i pedoni e, più in generale, un pericolo per i fruitori della strada.



Pedoni in transito lungo la banchina



Banchina esistente





Utilizzo improprio della banchina come area di parcheggio per le autovetture.

Si segnala, inoltre, la presenza delle fermate del TPL (servizio di trasporto gestito da APAM) che si trovano lungo la carreggiata, con sezione alquanto ristretta, senza alcun tipo di protezione nei confronti del traffico veicolare e senza ripari dalle intemperie per i passeggeri in attesa.



Vista della fermata del TPL lungo Via San Giovanni, lato Est

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree oggetto d'intervento (Lotto A) sono contenute nel Foglio 12 del Comune censuario di Montichiari e sono classificate nel P.G.T. Comunale Vigente come "viabilità esistente" ossia sede stradale e relative aree pertinenziali.

Dalla sovrapposizione tra la tavola di azzonamento del P.G.T. e la mappa catastale si evince che la fascia compresa tra la sede stradale e le cinte, sebbene di proprietà privata, risulta classificata come "viabilità esistente".

Nasce quindi la necessità di espropriare spazi privati, per una migliore individuazione dei quali, si rimanda allo specifico piano particellare di esproprio nel quale sono individuate le aree di natura privata interessate dall'intervento.

L'analisi delle tavole allegate al P.G.T. non evidenzia vincoli che impediscano la realizzazione dell'opera in progetto.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OPERA

Il progetto prevede la messa in sicurezza di Via San Giovanni mediante la realizzazione di:

- marciapiedi, realizzati su entrambi i lati della strada (lato Est e Ovest) oppure lungo un solo lato, a seconda della disponibilità di spazio concessa dalla sezione stradale esistente;
- n°5 attraversamenti illuminati, che consentono di realizzare la connessione fra i percorsi pedonali posti sui lati Est ed Ovest, di questi, i due posizionati verso la parte Nord dell'abitato saranno rialzati rispetto alla sede stradale;
- n°2 nuove fermate per autobus TPL in carreggiata;
- eliminazione delle fermate autobus TPL esistenti;
- nuovo posto auto per disabili in prossimità della nuova fermata TPL in direzione Nord;
- asfaltatura generale della carreggiata stradale;
- segnaletica orizzontale e verticale.

Oltre alla realizzazione di un nuovo percorso pedonale, il progetto prevede la modifica della larghezza della sede stradale considerando, per ogni senso di marcia, una carreggiata di larghezza pari a 275 cm + 50 cm di banchina, ai sensi del Codice della strada.

Infine, come da indicazione dell'Amministrazione Comunale, per una migliore conduzione dell'area comunale (data in uso ad A2A per la gestione del pozzo di captazione dell'acqua potabile), si prevede l'arretramento di circa 17,00 m dell'attuale cinta perimetrale sul lato Ovest del lotto che contiene il pozzo per ricavare un'area sterrata a del medesimo.

CRITERI PROGETTUALI

Il principio che ha guidato l'intervento prevede la realizzazione di un **marciapiede principale** solamente su uno dei due lati.

Sul lato opposto è stato previsto, ove possibile, un **marciapiede "di servizio"** (con larghezza variabile ed in genere inferiore a quella di norma) con funzione di proteggere l'uscita dei pedoni dalle singole proprietà.

I nuovi marciapiedi saranno di norma rialzati di 15 cm rispetto alla sede stradale ma presenteranno dei ribassamenti in prossimità degli accessi carrai, di taluni accessi pedonali, delle intersezioni con strade trasversali (anche secondarie) e dei parcheggi privati.

Per creare una percezione visiva, ma anche fisica della presenza del centro abitato e di indurre gli automobilisti a ridurre la velocità, i primi due attraversamenti pedonali in entrata da Nord saranno rialzati rispetto alla sede stradale.

I principali apprestamenti e lavorazioni che dovranno essere eseguiti in sede di realizzazione dell'intervento, sono, per grandi categorie, i seguenti:

- allestimento del cantiere;
- scavi e rimozione del materiale di scavo,

- demolizioni e rimozioni dei materiali di risulta,
- realizzazione delle nuove opere,
- posa degli impianti,
- realizzazione della pavimentazione,
- posa del parapetto per il nuovo marciapiede,
- asfaltature e segnaletica stradale orizzontale e verticale,
- pulizia e smantellamento del cantiere.

Tali lavorazioni si ripeteranno per ogni singola area di lavoro individuata.

MARCIAPIEDI

Di norma, la larghezza di progetto del **marciapiedi principale** sarà maggiore o uguale a 150 cm; localmente sono previsti dei restringimenti dovuti alla presenza di servizi quali pali e supporti per l'illuminazione e per la segnaletica verticale.

Localmente e per brevi tratti (non superiori a 10 m), saranno presenti dei restringimenti, dovuti a impossibilità tecniche, comunque la larghezza del marciapiede principale non sarà inferiore a 90 cm.

La posa di elementi di arredo urbano (lampioni, cestini porta rifiuti, panchine, ...) saranno collocate solo in zone in cui il marciapiede presenta una larghezza superiore a 1,50 m.

La larghezza del **marciapiede di servizio** sarà necessariamente variabile in funzione della larghezza della sezione stradale disponibile.

La larghezza varierà da un minimo di 70 cm ad un massimo di 150 cm.

Non saranno presenti ostacoli per i pedoni quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti, da posizionare ad una altezza inferiore ai 2,10 m dal piano di calpestio.

Il marciapiede sarà inoltre delimitato verso la banchina da un ciglio non sormontabile sagomato (cordolo se marciapiede a raso), di altezza non superiore a 15 cm.

In corrispondenza dei ribassamenti (passi carrai/pedonali esistenti, parcheggi e strade laterali) il percorso pedonale si raccorda alla quota stradale con rampe di pendenza inferiore al 15%.

Il percorso pedonale seguirà l'andamento morfologico della strada stessa.

La pavimentazione sarà realizzata in **calcestruzzo drenante** colorato.

La scelta di questa tipologia di materiale consente:

- di **non incrementare la quantità di acqua meteorica da inviare alla rete di raccolta**,
- di **non modificare la rete di raccolta delle acque bianche esistente**.

ATTRAVERSAMENTI PEDONALI

Gli attraversamenti pedonali saranno posizionati in modo da garantire un'adeguata visibilità reciproca tra automobilisti e pedoni.

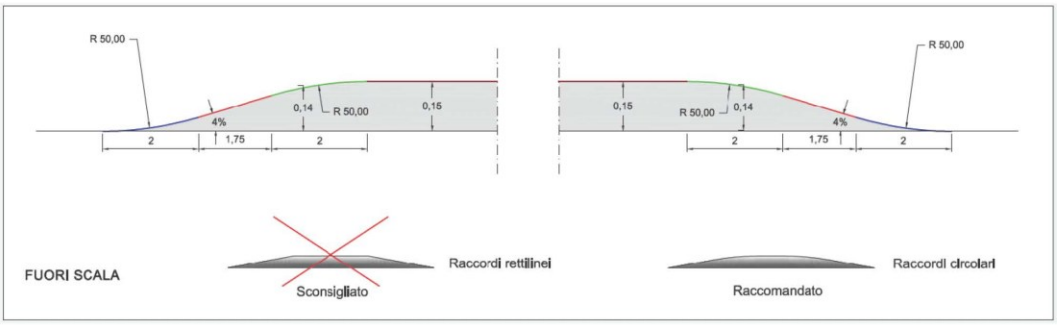
Il progetto prevede la realizzazione di 5 attraversamenti pedonali illuminati, due dei quali rialzati rispetto alla carreggiata stradale ed in continuità rispetto ai marciapiedi in modo da risultare sempre accessibili anche dalle persone su sedia a ruote.

Non sono previsti attraversamenti semaforizzati.

La larghezza della zebratura sarà di 4,00 m per quelli a raso e di 3,50 m per quelli rialzati.

Per favorire l'orientamento delle persone ipovedenti o non vedenti saranno collocati segnali a pavimento in prossimità degli attraversamenti stessi aventi funzione di attenzione o guida mediante la posa di piastrelle di colore giallo.

Per quanto attiene gli attraversamenti rialzati, il dislivello massimo tra il piano stradale e l'attraversamento sarà pari a 15 cm con rampa di raccordo di lunghezza pari a 550 cm, con una pendenza massima non superiore al 4%.



Profilo longitudinale dell'attraversamento pedonale rialzato in centro abitato lungo strade con transito di autobus, veicoli di soccorso e mezzi pesanti.

In prossimità dell'attraversamento pedonale, il fondo stradale sarà realizzato con colori "a contrasto cromatico" rispetto alla sede stradale in modo da migliorare la percepibilità della zona.

L'eventuale utilizzo di un materiale contrastante con la pavimentazione stradale accentua la percepibilità dell'attraversamento stesso e, dove presente, della sopraelevazione, con effetto di moderazione della velocità dei mezzi in transito.

In ogni caso, sarà mantenuta la vernice delle zebre di colore bianco su fondo non verniciato e gli accostamenti cromatici utilizzati rispetteranno quanto previsto dal vigente Codice della strada.

Nelle ore notturne o di scarsa visibilità, gli **attraversamenti saranno adeguatamente illuminati**, grazie alla realizzazione di appositi impianti di illuminazione e segnalazione con lampade a Led e cartelli retro-illuminanti.

L'intervento è completato dalla segnaletica verticale ed orizzontale con rallentatore ottico.

ILLUMINAZIONE ATTRAVERSAMENTI PEDONALI

Il Progetto Esecutivo verrà sviluppato in conformità alla Norma UNI/TS 11726_2018 *"Progettazione illuminotecnica degli attraversamenti pedonali nelle strade con traffico motorizzato".*

La specifica UNI/TS 11726 fornisce le linee guida in merito alla progettazione illuminotecnica degli attraversamenti pedonali nelle strade con traffico motorizzato e nel campo di applicazione della UNI 11248.

In questa fase di progettazione si ricorda, comunque che, per ottenere un risultato che rispetti la norma, il progettista deve prendere in considerazione i seguenti obiettivi:

- evidenziare la zona di attesa, la zona di attraversamento e l'eventuale zona di presa in carico rispetto all'illuminazione della strada;
- rendere percepibile, al guidatore del veicolo che percorre la strada, l'eventuale presenza del pedone sia quando è in procinto di attraversare la strada sia durante l'attraversamento;
- definire, per il pedone, adeguate condizioni di visibilità della strada, di eventuali ostacoli o imperfezioni del manto stradale e della presenza di veicoli o altri pedoni, al fine di garantire che possa attraversare la strada in condizioni di sicurezza;
- rispettare l'ambiente e le abitazioni adiacenti.

Nella successiva Progettazione Esecutiva si dovrà inoltre combinare il risparmio energetico e l'assenza di abbagliamento; per un risultato ottimale, verranno utilizzate lampade con minore potenza dotate però di un fascio di luce diretto sul punto da illuminare.

Ultimo, ma non meno importate, requisito indicato dalla norma è quello riferito agli aspetti ambientali e alla minimizzazione della presenza di luce intrusiva verso le abitazioni adiacenti.

La proiezione di fasci di luce sulle finestre delle case vicine può comportare disturbi sul ritmo circadiano dei suoi abitanti, motivo per cui diventa essenziale non disperdere la luce nelle aree circostanti: è fondamentale concentrare l'illuminazione esclusivamente sul passaggio pedonale e non creare disturbo alle case adiacenti.



In questa fase di progettazione si prevede la realizzazione, per ciascun attraversamento pedonale, di un impianto di illuminazione composto da apparecchi con ottica dedicata a doppia asimmetria destra o sinistra i quali permettono di raggiungere un elevato livello di illuminamento verticale sull'attraversamento pedonale, garantendo nel contempo di un'adeguata illuminazione delle zone di attesa.

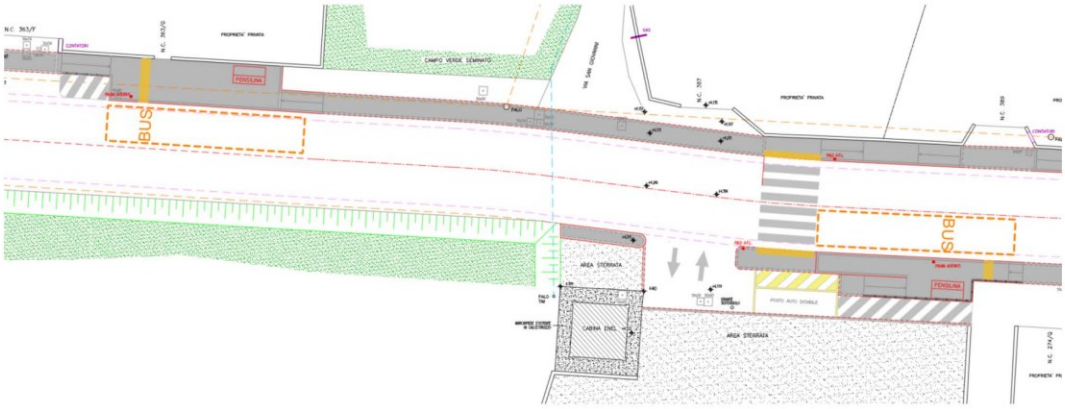
I corpi illuminanti saranno a led con una potenza adeguata, grado di protezione IP66, classe II di isolamento, realizzati in alluminio pressofuso.

Si prevede l'installazione degli apparecchi su appositi pali rastremati, alti 6,00 m fuori terra, realizzati in acciaio S 235 JR UNI EN 10025 e completi di morsettiera con portafusibili in classe II di isolamento e manicotti tubolari termorestringenti (h 450 mm), applicati a caldo sulla sezione di incastro.

È prevista anche l'installazione sui pali di segnaletica luminosa retroilluminata bifacciale a LED, 60 cm x 60 cm con attacco a bandiera, conformi alla normativa.

FERMATA AUTOBUS DI LINEA

Il progetto prevede due fermate in linea e la creazione di aree sicure ed attrezzate per l'attesa dei mezzi pubblici.



Estratto della Tavola di Progetto delle nuove fermate TPL

AREE DI SOSTA/PARCHEGGIO

Il progetto prevede la realizzazione di un unico posto auto per disabili in prossimità della nuova fermata TPL in direzione Nord.

Il nuovo posto auto verrà ricavato nell'area compresa tra la sede stradale e la cinta che delimita il pozzo di A2A. La posizione del nuovo posto auto sarà tale da consentire un agevole accesso due nuove fermate TPL.

Lungo il lato esterno del marciapiede e dove gli spazi esistenti lo consentiranno, verranno lasciati **spazi privati** utilizzabili per il parcheggio.

Si sottolinea che le aree di sosta private indicate nel presente progetto sono puramente indicative. Il progetto non prevede infatti alcuna modifica alle aree private e verrà comunque garantito l'accesso mediante la realizzazione di marciapiedi a raso.

Lungo il lato esterno del marciapiede e dove gli spazi esistenti lo consentiranno, verranno lasciati spazi privati utilizzabili per il parcheggio.

Il progetto non prevede quindi alcuna opera su aree private; le stesse potranno essere utilizzate per il parcheggio e verrà garantito l'accesso mediante la realizzazione di marciapiedi a raso.

A completamento degli interventi sopra elencati sono inoltre previsti i seguenti lavori:

- completo rifacimento della pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso previa fresatura del tappetino d'usura esistente;
- messa in quota di griglie forate, chiusini, pozzetti ecc;
- modifiche e lievi adeguamenti della rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale sull'intero tratto di via;
- integrazione dell'arredo urbano.

Si rimanda alla successiva fase di Progettazione Esecutiva la valutazione della necessità o meno dell'inserimento di nuove caditoie stradali e/o lo spostamento di quelle esistenti ed il loro collegamento alla fognatura.

Si precisa che le attuali soglie di accesso alle abitazioni private prospicenti Via San Giovanni non saranno oggetto di modifica.

MISURE DI MITIGAZIONE POST-INTERVENTO

Non si ravvede la necessità di introdurre opere di mitigazione post intervento in quanto la percezione dei luoghi a seguito della realizzazione le opere non viene alterata rispetto allo stato attuale.

Piuttosto, la stessa opera rappresenta una miglioria della situazione attuale garantendo, inoltre, la fruibilità degli spazi in sicurezza.

SOTTOSERVIZI

Dalla verifica in loco e come riportato negli elaborati di progetto, nel tratto di intervento sono presenti numerosi sottoservizi.

In linea di massima tali interferenze non generano particolari problematiche progettuali in quanto collocate a quota inferiore a quelle di normale lavorazione.

In merito, copia del Progetto Esecutivo dovrà essere trasmessa, dal Comune di Montichiari, agli enti gestori delle reti di sottoservizi (elenco sotto riportato a titolo non esaustivo) affinché, eventuali interventi manutentivi, vengano effettuati antecedentemente agli interventi di completamento.

Sarebbe comunque opportuno, ove possibile, prima delle attività di scavo acquisire dagli enti gestori le relative planimetrie delle reti sotterranee presenti.

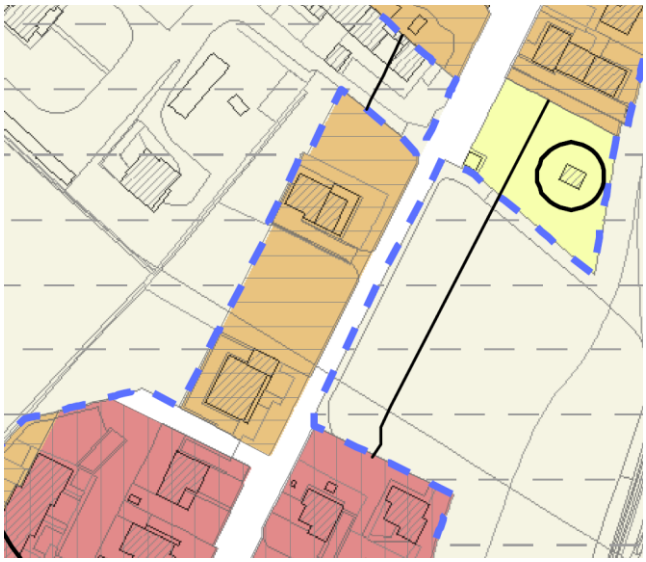
Durante le lavorazioni si dovrà sempre procedere alla preventiva segnalazione agli enti gestori di eventuali attraversamenti o parallelismi ed effettuare dei sopralluoghi con i tecnici incaricati dagli enti stessi.

In ogni caso, tutti gli interventi che si renderanno necessari per risolvere i problemi di interferenza saranno realizzati secondo le prescrizioni tecniche degli enti gestori e/o dei proprietari degli impianti.

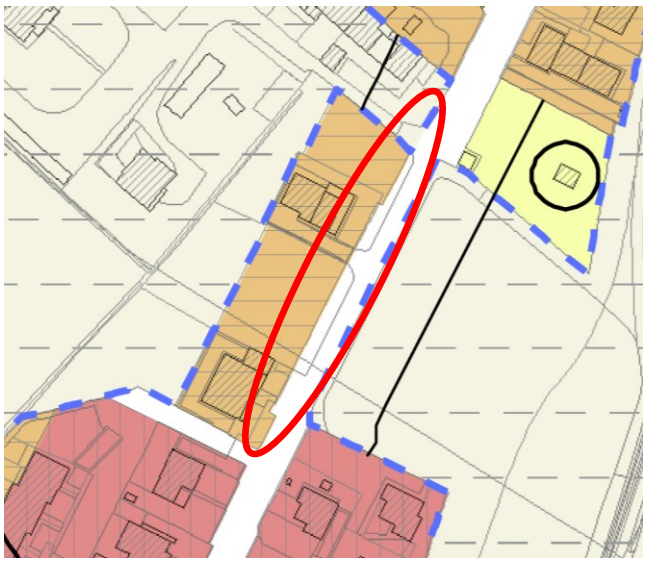
Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

- le tavole del Piano delle Regole trasformando la destinazione d'uso da "Ambito residenziale a media densità" e "Ambiti agricoli produttivi" a "Viabilità esistente", nei tratti di Via San Giovanni in cui si evince che le fasce comprese tra l'ingombro totale della sede stradale interessata dal progetto e le cinte private risultano classificate come residenziali e agricole, e il conseguente adeguamento del perimetro del tessuto urbano consolidato;



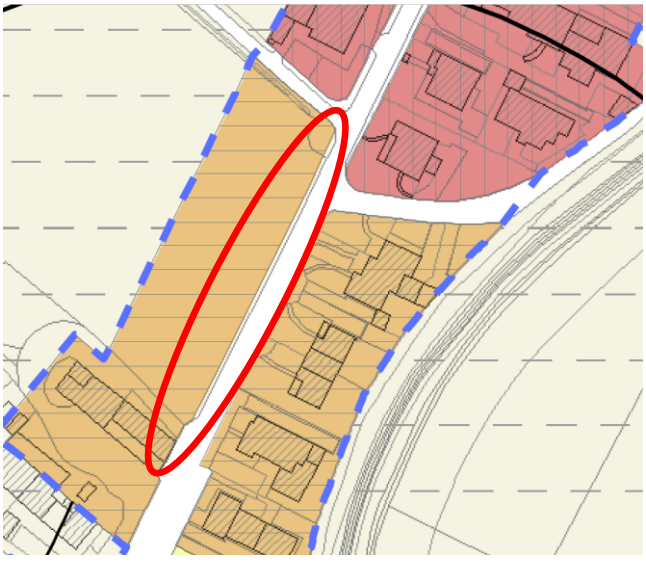
estratto PdR vigente



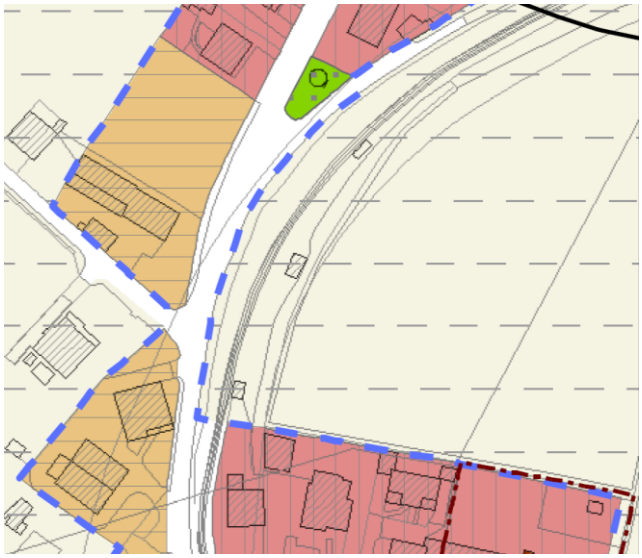
estratto PdR variato



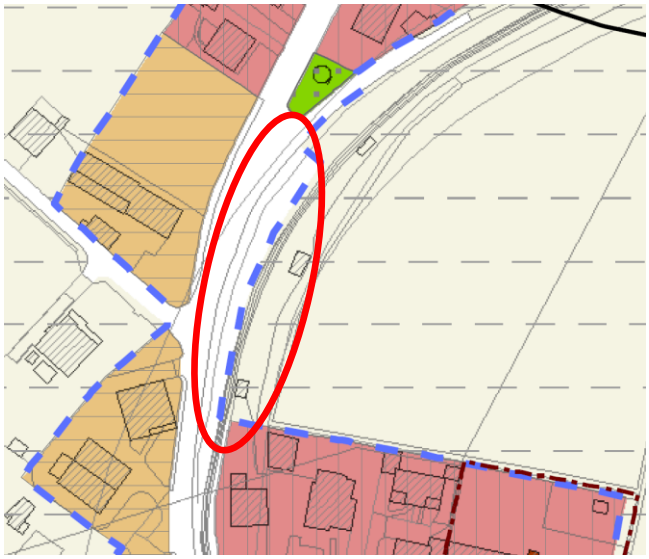
estratto PdR vigente



estratto PdR variato



estratto PdR vigente



estratto PdR variato

- le tavole del Piano dei Servizi modificando per le porzioni interessate dagli “Ambiti urbanizzati e urbanizzabili” la classificazione urbanistica in “Viabilità esistente” oltre all’indicazione di “Area sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio”;



estratto PdS vigente



estratto PdS variato



estratto PdS vigente



estratto PdS variato



estratto PdS vigente



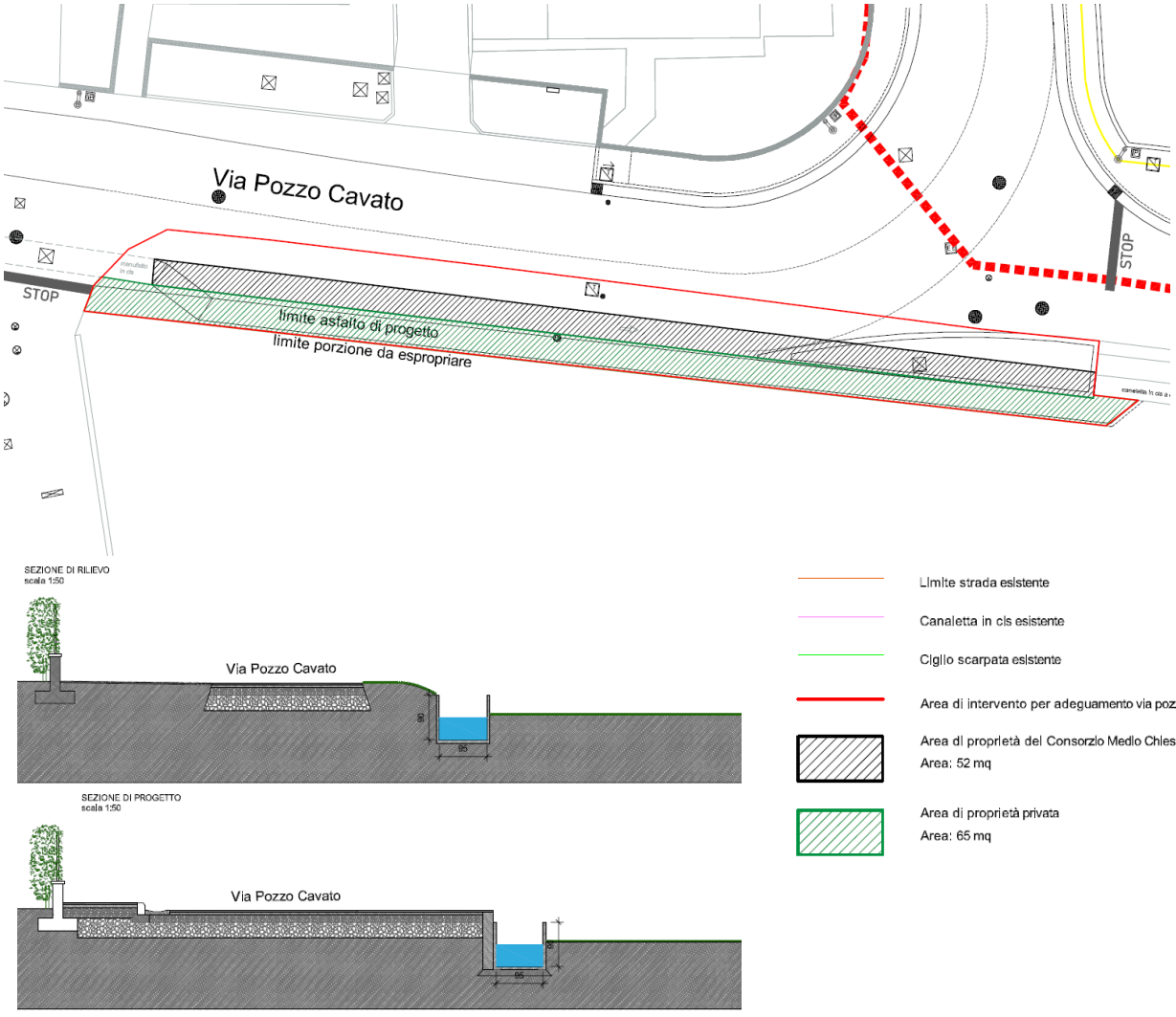
estratto PdS variato

3.2 Via Pozzo Cavato – Adeguamento stradale

Descrizione

L'amministrazione comunale propone, per l'area identificata con il perimetro rosso (linea continua) nell'estratto sotto riportato, un intervento di adeguamento stradale necessario per allargare la carreggiata esistente nel tratto di Via Pozzo Cavato compreso tra Via G. Scalvini e l'area di cui al comparto AdT2 disciplinato dal Documento di Piano e che interessa marginalmente un'area classificata da PGT come area agricola; l'opera prevista per una superficie pari a circa 200 mq prevede contestualmente la realizzazione di un nuovo marciapiede rialzato rispetto al piano stradale sul lato nord e lo spostamento della canaletta in cls di proprietà del consorzio Medio Chiese sul lato sud del *limite asfalto di progetto* di cui all'estratto grafico sotto riportato.

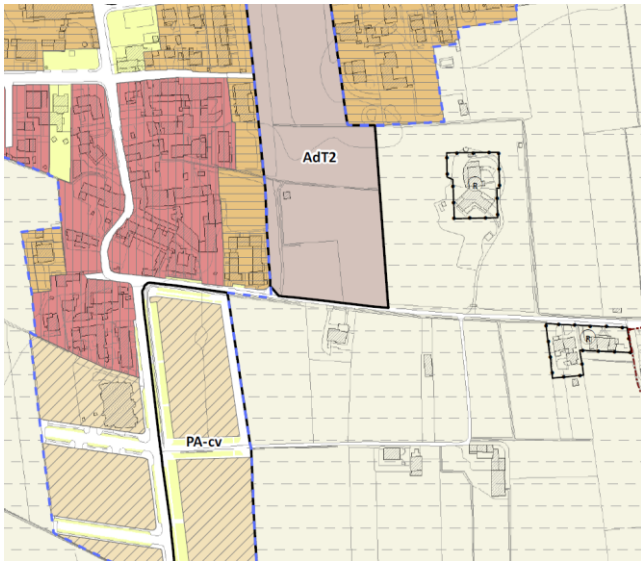
Si riportano di seguito estratti contenuti nella tavola di dettaglio delle opere di urbanizzazione redatta in data Marzo 2025 ad opera dell'arch. Luciano Lussignoli.



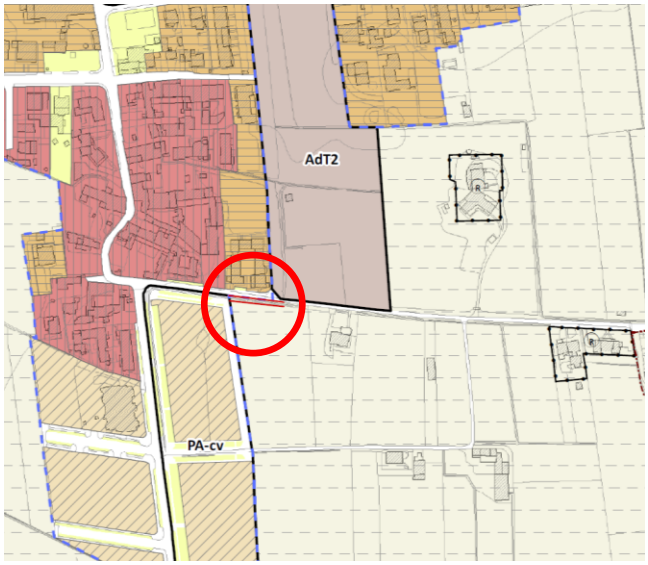
Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

- le tavole del Piano delle Regole introducendo in corrispondenza dei limiti di ingombro relativi all'area identificata come *area di intervento per adeguamento,* di cui all'estratto progettuale sopra riportato, l'indicazione di "Viabilità di previsione";

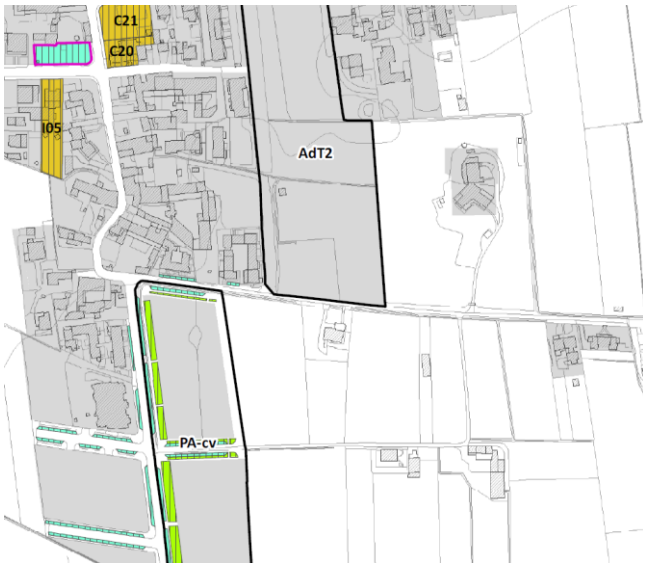


estratto PdR vigente

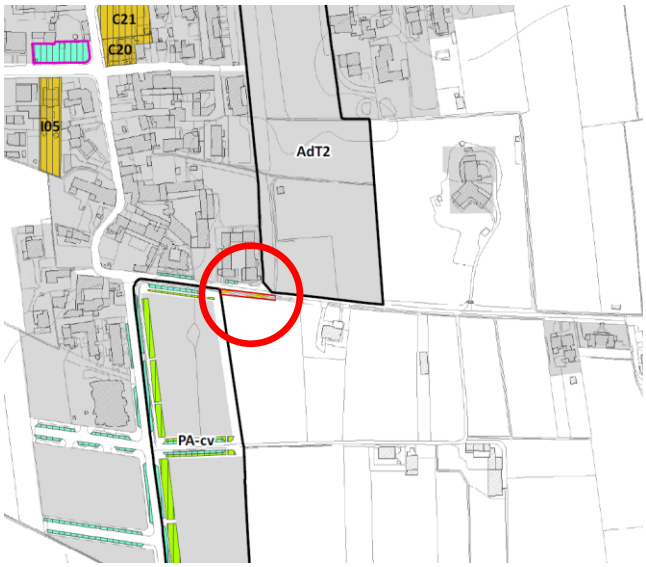


estratto PdR variato

- le tavole del Piano dei Servizi introducendo, nella stessa misura di cui al punto precedente, l'indicazione di "Viabilità di previsione soggetta a vincolo espropriativo" oltre a quella di "Area sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio";



estratto PdS vigente



estratto PdS variato

3.3 Via Lazzaretto – Variazione della disciplina urbanistica da ambito residenziale a viabilità

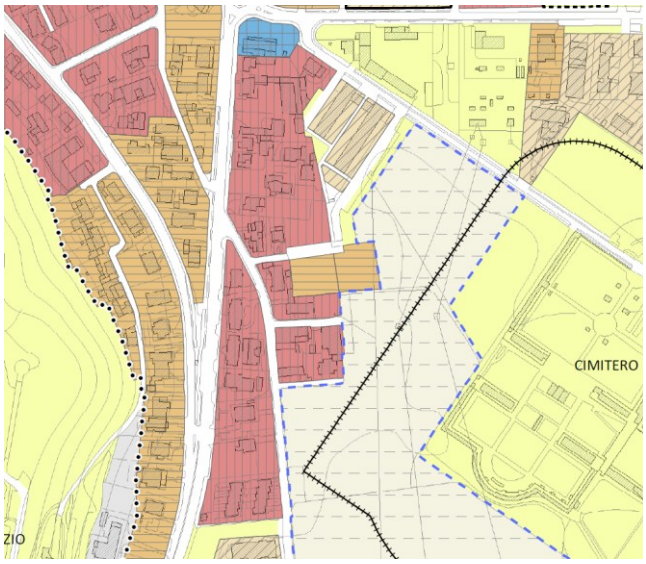
Descrizione

L'amministrazione comunale propone la variazione della disciplina urbanistica relativa agli immobili, attualmente inseriti nel Piano delle Regole come ambiti residenziali, attribuendo loro l'effettiva destinazione pubblica a seguito di accordi convenzionali.

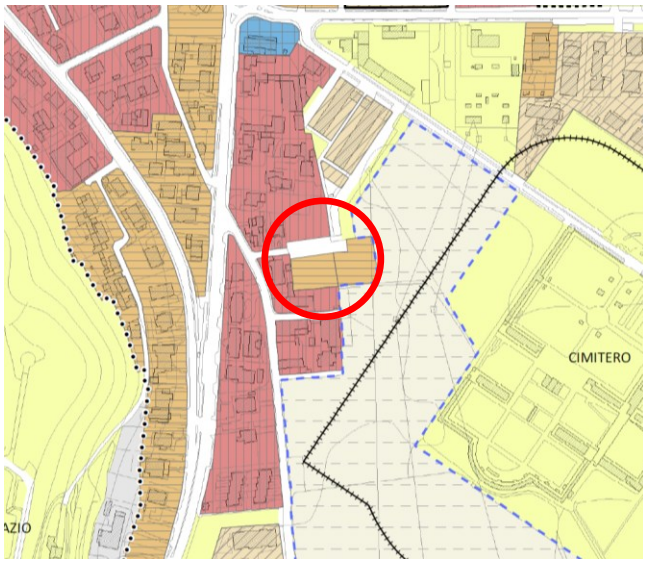
Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

- le tavole del Piano delle Regole trasformando la destinazione d'uso da "MD - Ambiti residenziali a media densità" a "Viabilità esistente";

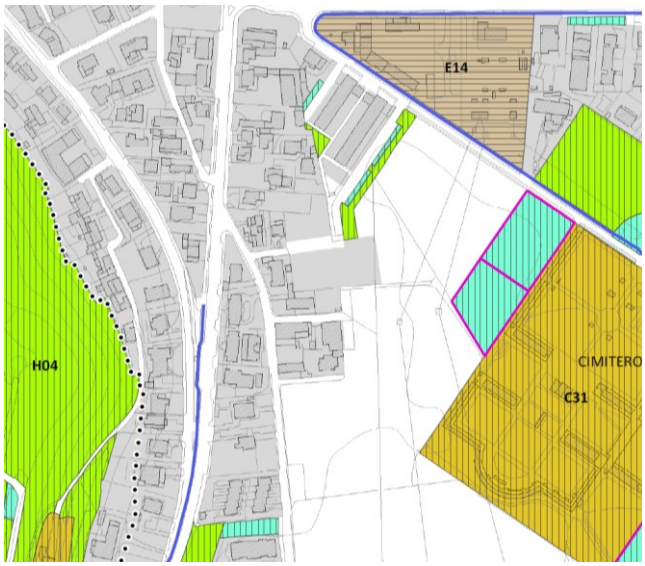


estratto PdR vigente

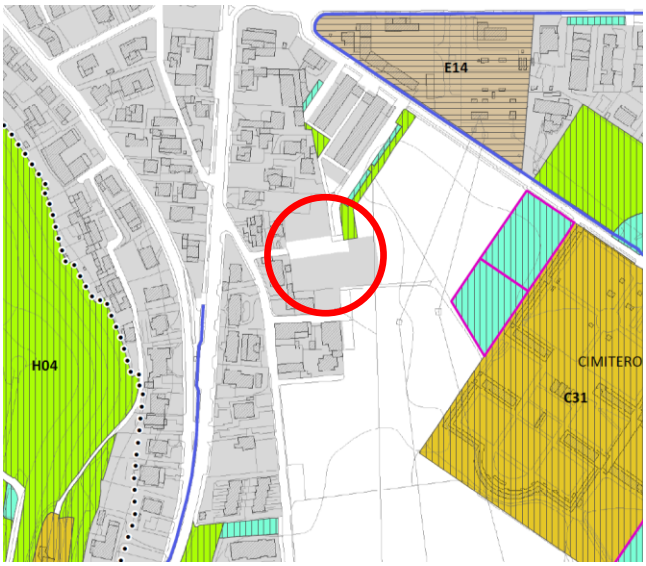


estratto PdR variato

- le tavole del Piano dei Servizi stralciando per gli areali interessati gli "Ambiti urbanizzati e urbanizzabili";



estratto PdS vigente



estratto PdS variato

3.4 Via Leopardi – Variazione della disciplina urbanistica da ambito residenziale a viabilità e parcheggio

Descrizione

L'amministrazione comunale propone la variazione della disciplina urbanistica relativa agli immobili, attualmente inseriti nel Piano delle Regole come ambiti residenziali, attribuendo loro l'effettiva destinazione pubblica a seguito di accordi convenzionali.

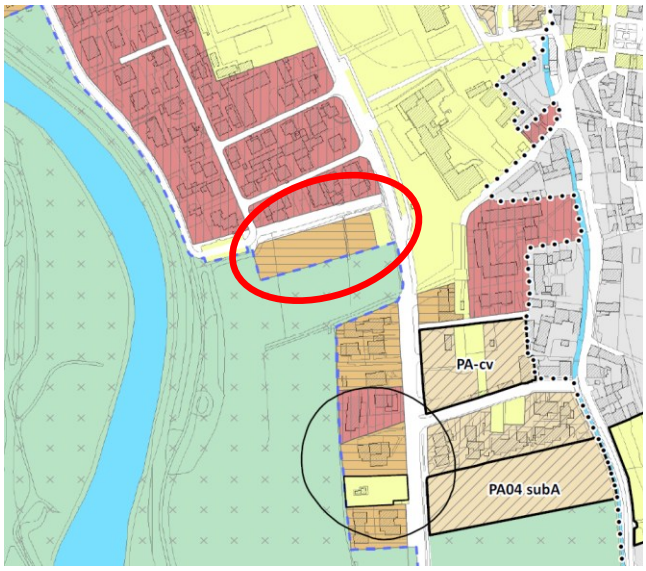
Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

- le tavole del Piano delle Regole trasformando la destinazione d'uso da "Ambiti residenziali a media densità" a "Viabilità esistente" e ad "Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate del Piano dei Servizi";

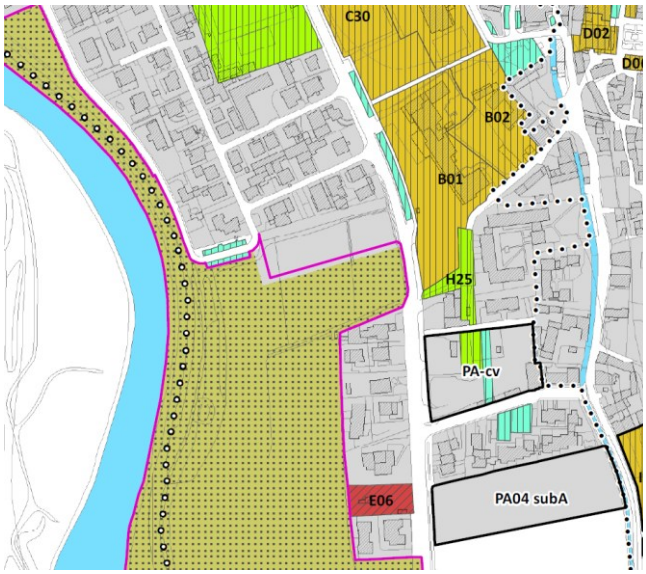


estratto PdR vigente

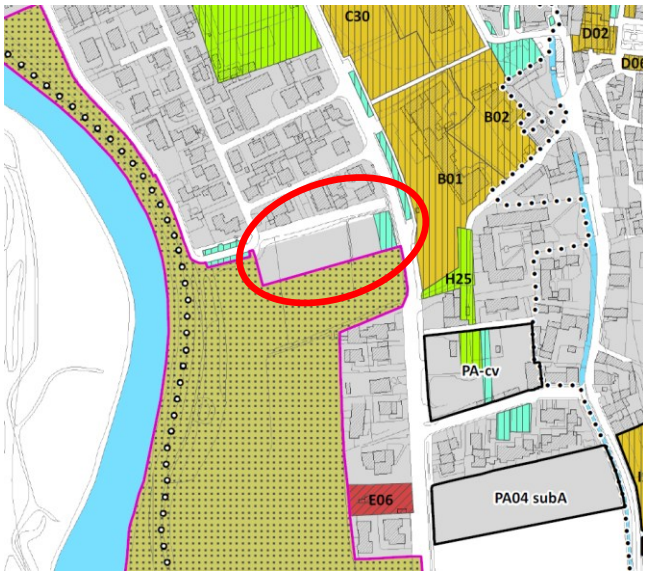


estratto PdR variato

- le tavole del Piano dei Servizi introducendo per la porzione di immobile prospiciente su Viale Marconi la classificazione di "zona SP4 – Aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico" e stralciando per gli altri areali interessati gli "Ambiti urbanizzati e urbanizzabili". Si rileva inoltre la necessità di rettificare il limite del parco agricolo di previsione in corrispondenza della delimitazione degli ambiti urbanizzati;



estratto PdS vigente



estratto PdS variato

3.5 Via Venzaga – Variazione della disciplina urbanistica da viabilità ad ambito residenziale

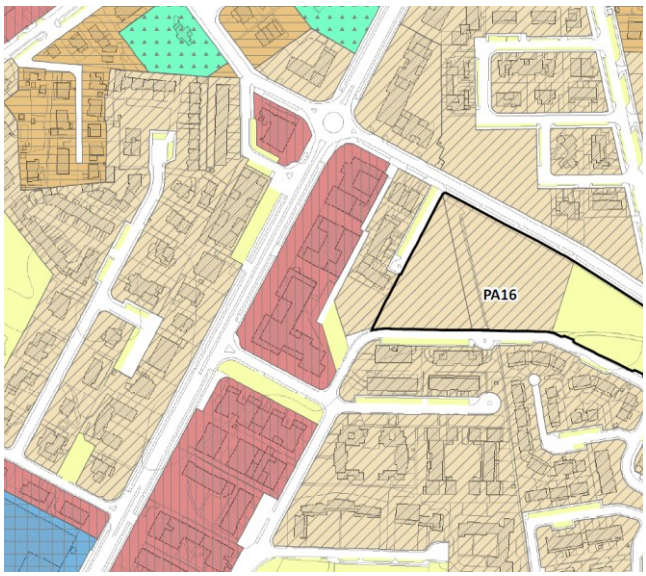
Descrizione

L'amministrazione comunale propone la variazione della disciplina urbanistica relativa agli immobili, attualmente inseriti per la parte a nord nel Piano delle Regole come viabilità e per la parte a sud nel Piano dei Servizi, riclassificandoli come ambiti residenziali conformemente alle proprietà catastali.

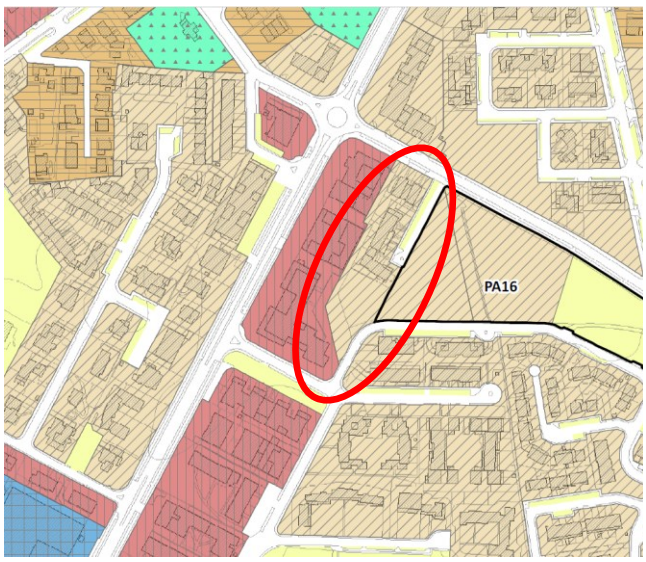
Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

- le tavole del Piano delle Regole trasformando la destinazione d'uso da "Viabilità esistente" e "Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate del Piano dei Servizi" ad "Ambiti residenziali ad alta densità" e "Ambiti residenziali a media densità";

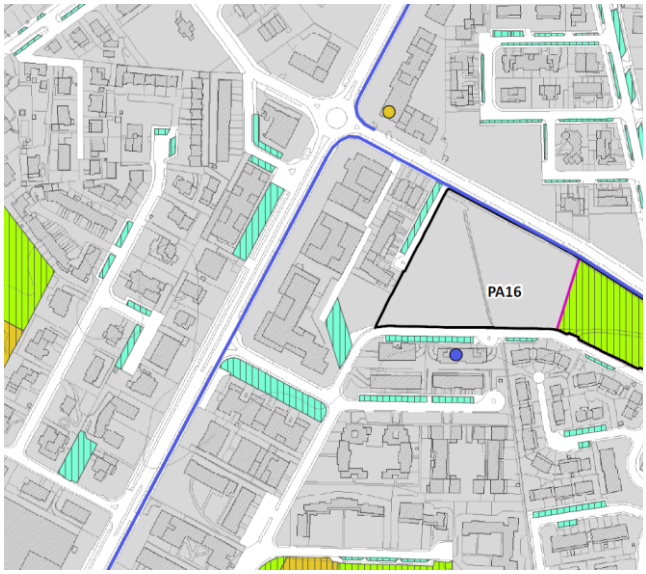


estratto PdR vigente

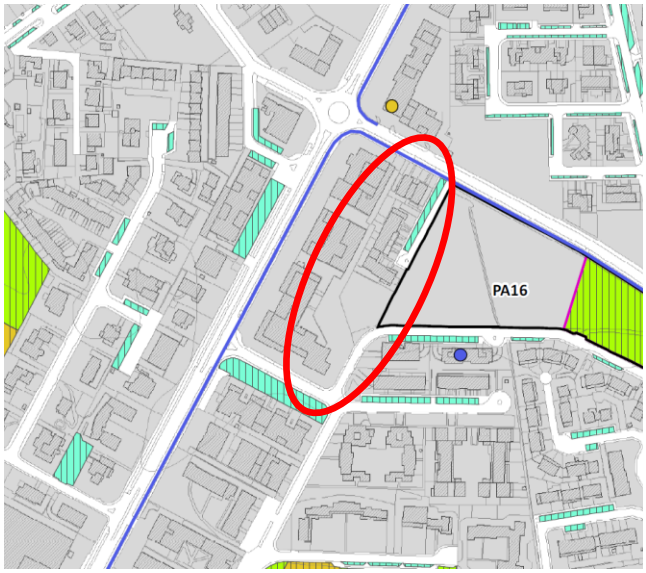


estratto PdR variato

- le tavole del Piano dei Servizi modificando per gli immobili l'assegnazione della destinazione d'uso in "Ambiti urbanizzati e urbanizzabili";



estratto PdS vigente



estratto PdS variato

RETTIFICHE:

3.6 Viale G. Marconi– Ridefinizione zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale

Descrizione

L'amministrazione comunale propone il recepimento della modifica alla perimetrazione della zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale, denominato Marconi, ubicato in Viale G. Marconi n.160, delimitata secondo il criterio temporale come previsto dalla normativa vigente in materia (D.G.R. n. 6/15137 del 01/08/1996 e nella D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003), a seguito del parere favorevole emesso in data 23/09/2025 dall'Ufficio d'Ambito di Brescia sulla proposta di modifica.

E
COMUNE DI MONTICHIARI
Comune di Montichiari
Protocollo N.0039276/2025 del 23/09/2025

AOO UFFICIO D'AMBITO BRESCIA
Protocollo Partenza N. 5718/2025 del 23-09-2025
Doc. Principale - Class. 07.03.12 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Ufficio d'Ambito di Brescia

Azienda Speciale Provinciale
per la regolazione e il controllo della gestione
del Servizio Idrico Integrato

Brescia, 23/09/2025

Spett.le
A2A Ciclo Idrico S.p.A.
pec: a2a.cicloidrico@pec.a2a.eu

Spett.le
Comune di Montichiari
pec: ufficio.protocollo@cert.montichiari.it

p.c. Egr. Dott. Geol. Niccolò Crestana
mail: info@crestana.it

Oggetto: proposta di modifica della zona di rispetto del Pozzo "Marconi", in Comune di Montichiari.

Con riferimento alla richiesta in oggetto, presa visione della documentazione tecnica inviataci, si osserva quanto segue.

Il pozzo Marconi è profondo 112 m da p.c. con un tratto filtrante che capta più livelli acquiferi, come confermato dalle sezioni idrogeologiche allegate alla relazione idrogeologica.

I parametri idrogeologici desunti dalle prove di discesa e di risalita, realizzate in tempi brevi per l'impossibilità di lasciare spento il pozzo un tempo congruo, unitamente ai risultati delle analisi chimiche, confermano che l'acquifero captato con i filtri più superficiali, tra 32 e 48 m di profondità, è da considerarsi libero.

Tenuto conto di quanto sopra evidenziato, si esprime **parere favorevole** alla ridefinizione della zona di rispetto relativa al pozzo "Marconi" in Comune di Montichiari utilizzando il **criterio temporale, condizionato alla modifica dell'andamento della ZR a valle idrogeologico**, come indicato di seguito, con l'aggiunta del tratto in nero che definisce la forma finale ellissoidale.

Ufficio d'Ambito di Brescia
Via Sant'Antonio n. 14, 25133 Brescia – Tel. 030 8379414 – Fax 030 8379419
Sito Internet: www.aato.brescia.it – E-mail: info@aato.brescia.it
C.F.: 98162450179

AOO UFFICIO D'AMBITO BRESCIA
Protocollo Partenza N. 5718/2025 del 23-09-2025
Doc. Principale - Class. 07.03.12 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

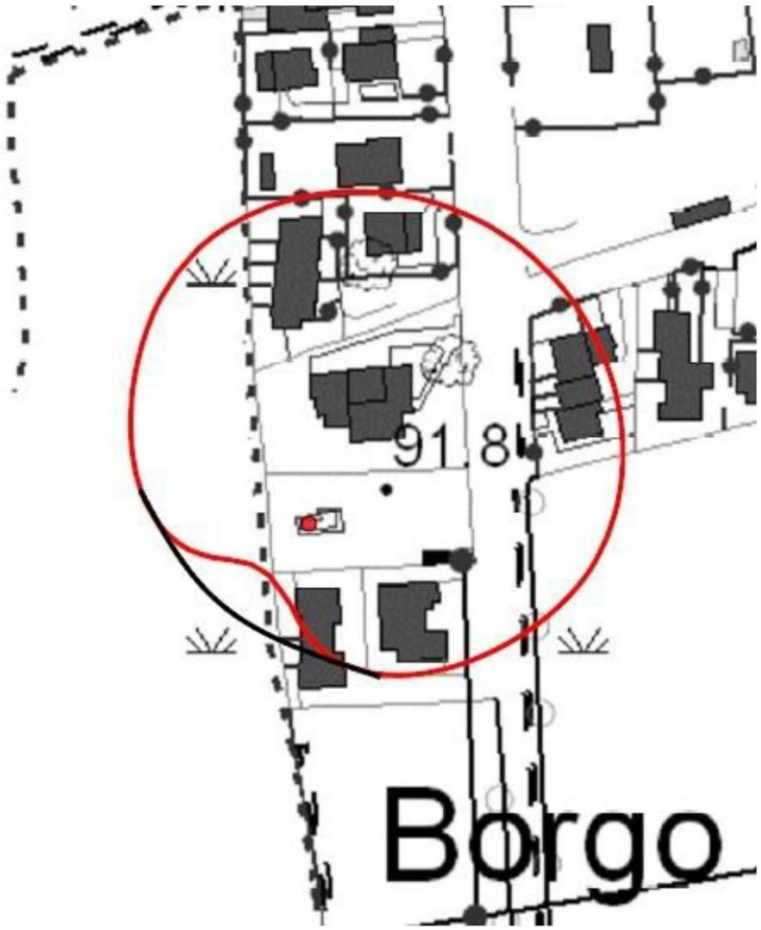


Figura 1 - Proposta finale di perimetrazione della zona di rispetto del pozzo Marconi in Comune di Montichiari con criterio temporale: **aggiunta del tratto in nero da parte dell'Ufficio d'Ambito di Brescia.**

La zona di rispetto dovrà pertanto essere recepita secondo tale delimitazione all'interno del PGT comunale.

A disposizione per eventuali chiarimenti (Dott. Geol. Massimiliano Pelizzari) si porgono cordiali saluti.

Il Direttore
dell'Ufficio d'Ambito
(Dott. Marco Zemello)

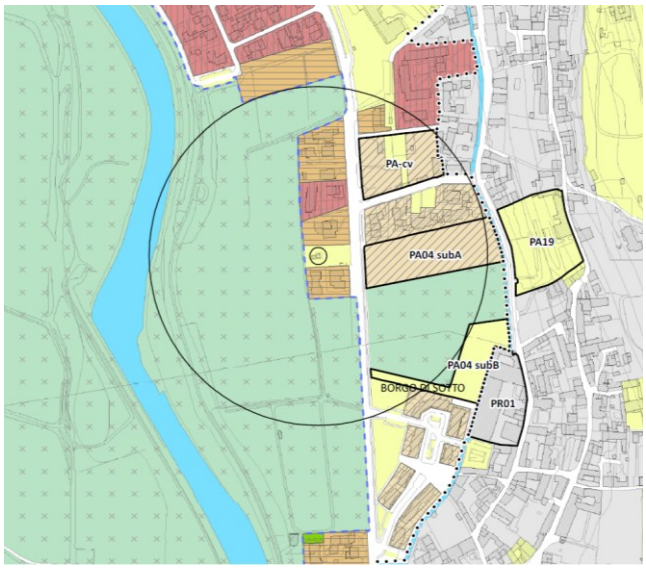
Documento firmato digitalmente

Ufficio d'Ambito di Brescia
Via Sant'Antonio n. 14, 25133 Brescia – Tel. 030 8379414 – Fax 030 8379419
Sito Internet: www.aato.brescia.it – E-mail: info@aato.brescia.it
C.F.: 98162450179

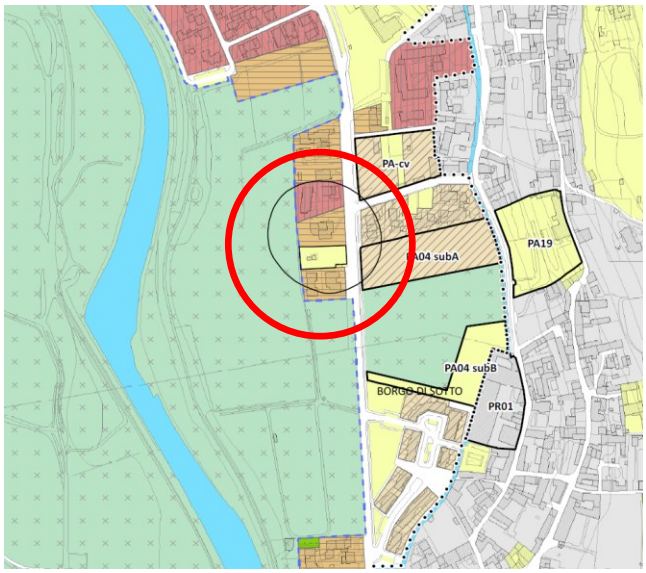
Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

- le tavole del Piano delle Regole ridefinendo la geometria della fascia di rispetto e della zona di tutela assoluta dei pozzi;

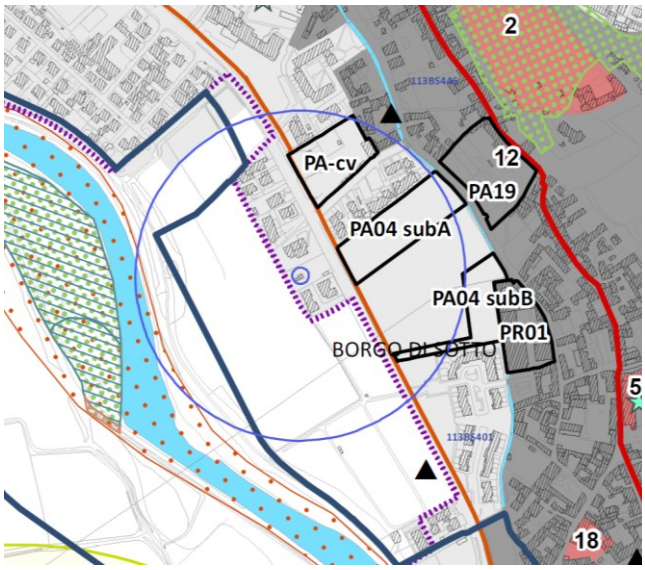


estratto PdR vigente

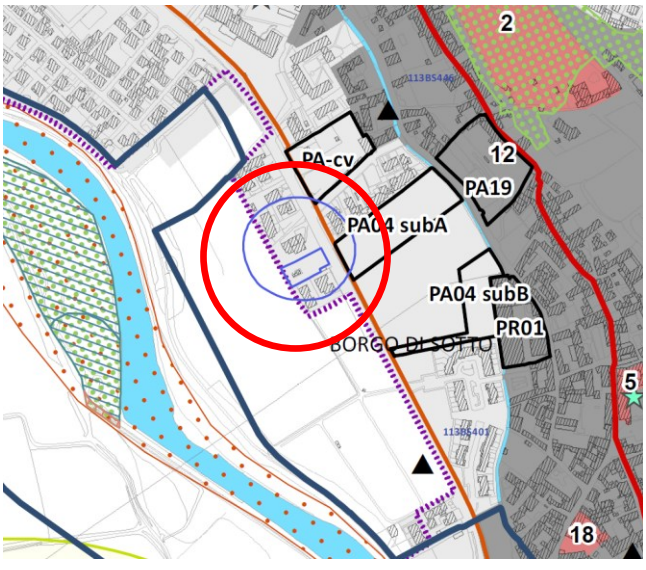


estratto PdR variato

- la tavola del Documento di Piano per quanto riguarda la Carta dei vincoli e criticità (tavola DP-2), nella stessa misura di cui al punto precedente, che costituisce modifica indiretta in quanto la variante in oggetto si configura solo come variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.



estratto DdP vigente



estratto DdP variato

Altre modifiche

A fronte della riperimetrazione la modifica riguarda anche la componente geologica del PGT vigente e nello specifico:

- la Carta dei vincoli che individua le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative in vigore di contenuto prettamente geologico;
- la Carta della fattibilità geologica per azioni di piano che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio.

3.7 Via San Martino della Battaglia– Ridefinizione zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale

Descrizione

L'amministrazione comunale propone il recepimento della modifica alla perimetrazione della zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale, denominato Boschetti, ubicato in Via San Martino della Battaglia vicino all'incrocio con Via Annibale di Francia, delimitata secondo il criterio temporale come previsto dalla normativa vigente in materia (D.G.R. n. 6/15137 del 01/08/1996 e nella D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003), a seguito del parere favorevole emesso in data 23/09/2025 dall'Ufficio d'Ambito di Brescia sulla proposta di modifica.

COMUNE DI MONTICHIARI
E
Protocollo N.0039281/2025 del 23/09/2025
Comune di Montichiari

AOO UFFICIO D'AMBITO BRESCIA
Protocollo Partenza N. 5720/2025 del 23-09-2025
Doc. Principale - Class. 07.03.12 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Ufficio d'Ambito di Brescia

Azienda Speciale Provinciale per la regolazione e il controllo della gestione del Servizio Idrico Integrato

Brescia, 23/09/2025

Spett.le
A2A Ciclo Idrico S.p.A.
pec: a2a.cicloidrico@pec.a2a.eu

Spett.le
Comune di Montichiari
pec: ufficio.protocollo@cert.montichiari.it

p.c. Egr. Dott. Geol. Niccolò Crestana
mail: info@crestana.it

Oggetto: proposta di modifica della zona di rispetto del Pozzo "Boschetti", in Comune di Montichiari.

Con riferimento alla richiesta in oggetto, presa visione della documentazione tecnica inviataci, si osserva quanto segue.

Il pozzo Boschetti è profondo 145 m da p.c. con un tratto filtrante che capta livelli acquiferi a partire da circa 109 m di profondità, come confermato dalle sezioni idrogeologiche allegate alla relazione idrogeologica.

I parametri idrogeologici desunti dalle prove di discesa e di risalita, realizzate in tempi brevi per l'impossibilità di lasciare spento il pozzo un tempo congruo, unitamente ai risultati delle analisi chimiche, confermano che l'acquifero captato, pur essendo parzialmente confinato, non possa considerarsi protetto.

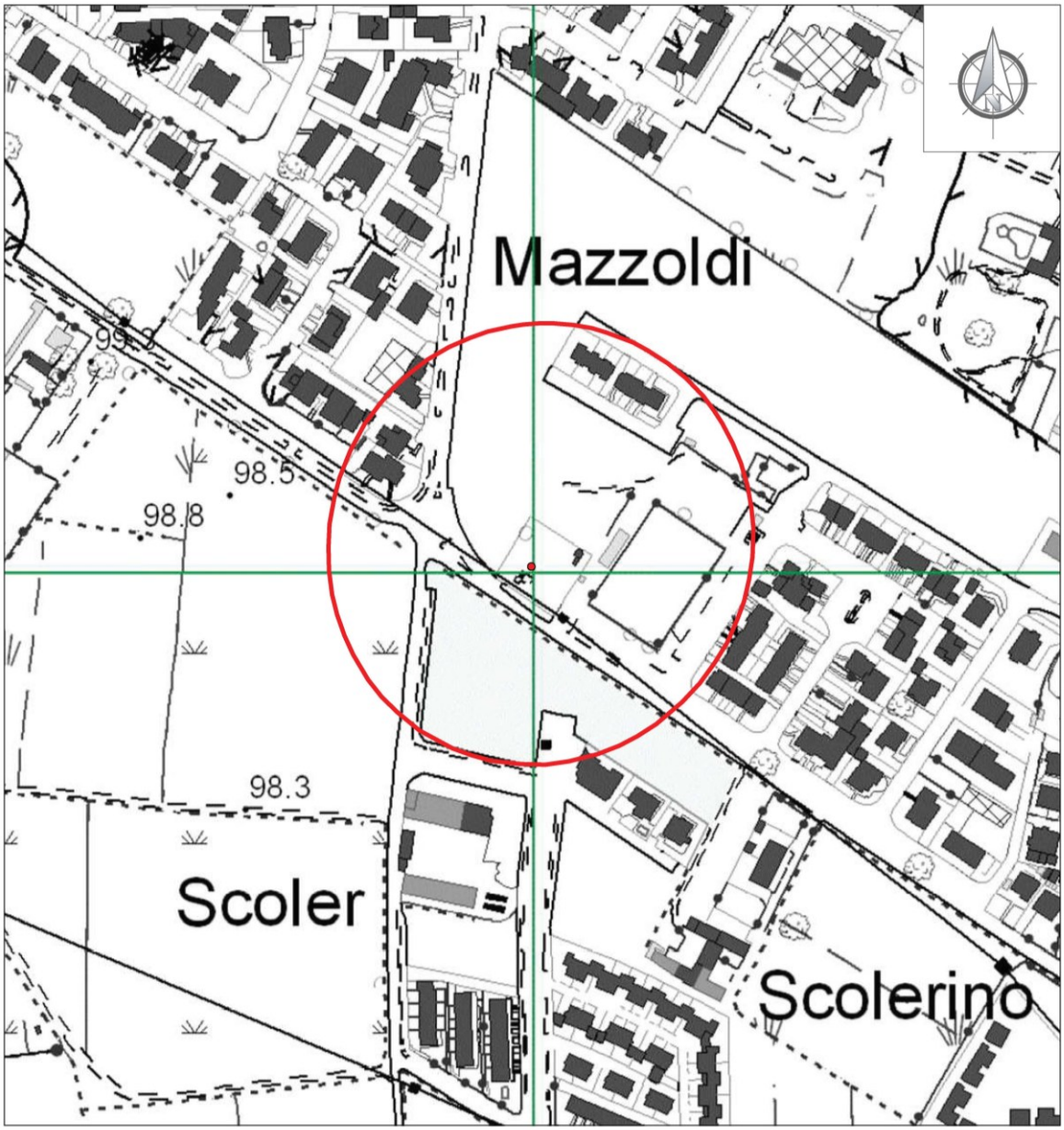
Tenuto conto di quanto sopra evidenziato, si esprime **parere favorevole** alla ridefinizione della zona di rispetto relativa al pozzo "Boschetti" in Comune di Montichiari utilizzando il **criterio temporale**, secondo quanto riportato nella documentazione tecnica in oggetto.

La zona di rispetto dovrà pertanto essere recepita secondo tale delimitazione all'interno del PGT comunale.

A disposizione per eventuali chiarimenti (Dott. Geol. Massimiliano Pelizzari) si porgono cordiali saluti.

Il Direttore
dell'Ufficio d'Ambito
(Dott. Marco Zemello)
Documento firmato digitalmente

Ufficio d'Ambito di Brescia
Via Sant' Antonio n. 14, 25133 Brescia – Tel. 030 8379414 – Fax 030 8379419
Sito Internet: www.aato.brescia.it – E-mail: info@aato.brescia.it
C.F.: 98162450179



LEGENDA

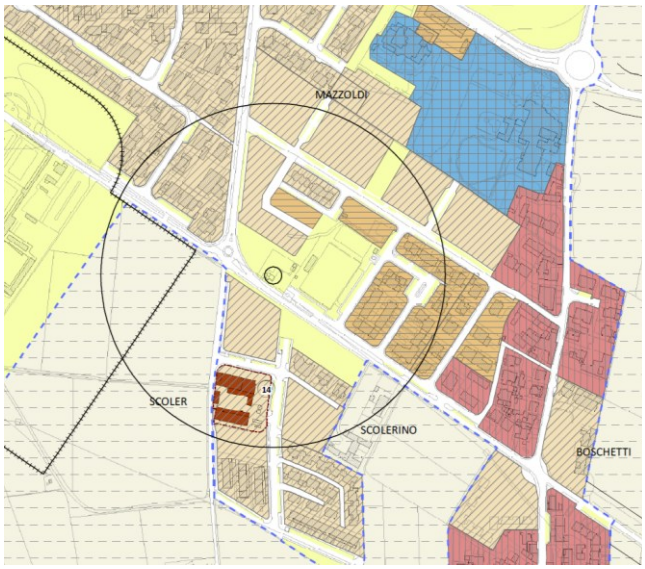
Pozzo Boschetti

Zona di rispetto definita con il criterio temporale relativa all'isocrona dei 60 giorni

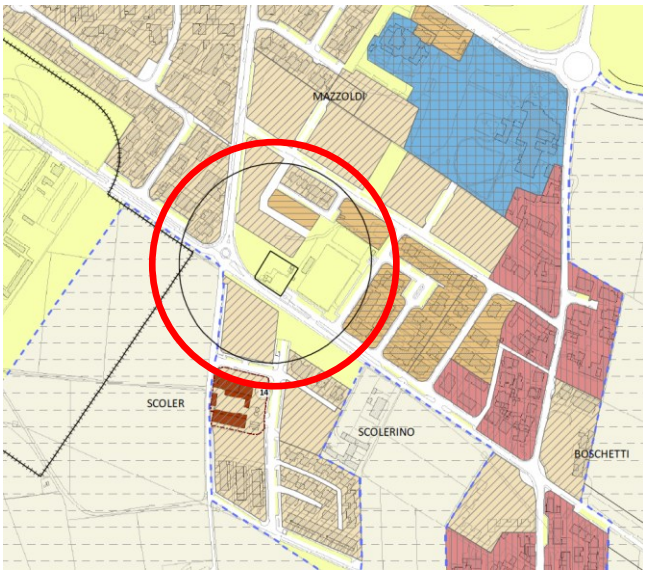
Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

- le tavole del Piano delle Regole ridefinendo la geometria della fascia di rispetto e della zona di tutela assoluta dei pozzi;

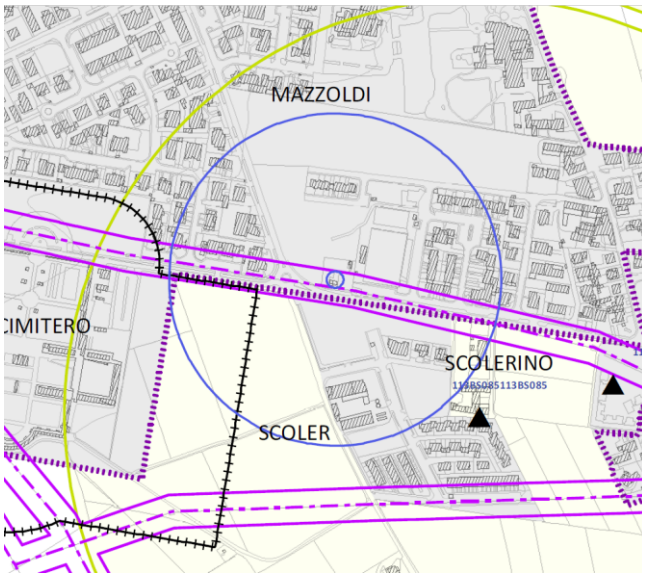


estratto PdR vigente

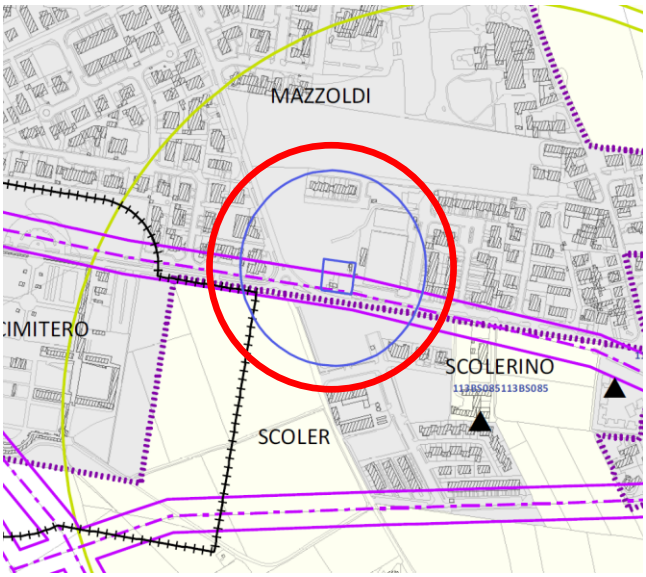


estratto PdR variato

- la tavola del Documento di Piano per quanto riguarda la Carta dei vincoli e criticità (tavola DP-2), nella stessa misura di cui al punto precedente, che costituisce modifica indiretta in quanto la variante in oggetto si configura solo come variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.



estratto DdP vigente



estratto DdP variato

Altre modifiche

A fronte della loro riperimetrazione la modifica riguarda anche la componente geologica del PGT vigente e nello specifico:

- la Carta dei vincoli che individua le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative in vigore di contenuto prettamente geologico;
- la Carta della fattibilità geologica per azioni di piano che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio.

3.8 Via dell'Artigianato– Ridefinizione zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale

Descrizione

L'amministrazione comunale propone il recepimento della modifica alla perimetrazione della zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale, denominato P.I.P., ubicato in Via dell'Artigianato, delimitata secondo il criterio temporale come previsto dalla normativa vigente in materia (D.G.R. n. 6/15137 del 01/08/1996 e nella D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003), a seguito del parere favorevole emesso in data 08/04/2026 dall'Ufficio d'Ambito di Brescia sulla proposta di modifica.

Ufficio d'Ambito di Brescia

Azienda Speciale Provinciale
per la regolazione e il controllo della gestione
del Servizio Idrico Integrato

Brescia, 08 aprile 2026

Spett.le
A2A Ciclo Idrico S.p.A.
pec: a2a.cicloidrico@pec.a2a.eu

Spett.le
Comune di Montichiari
pec: ufficio.protocollo@cert.montichiari.it

p.c. Egr. Dott. Geol. Niccolò Crestana
info@crestana.it

COMUNE DI MONTICHIARI
Comune di Montichiari
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0015716/2026 del 08/04/2026
Firmatario: MARCO ZEMELLO

Oggetto: proposta di modifica della zona di rispetto del Pozzo "P.I.P.", in Comune di Montichiari.

Con riferimento alla richiesta in oggetto, presa visione della documentazione tecnica inviataci, si osserva quanto segue.

Il pozzo P.I.P. è profondo 130 m da p.c. con un tratto filtrante che capta livelli acquiferi a partire da circa 108 m di profondità, come confermato dalle sezioni idrogeologiche allegate alla relazione idrogeologica.

I parametri idrogeologici desunti dalle prove di discesa e di risalita, unitamente ai risultati delle analisi chimiche, confermano che l'acquifero captato, pur essendo parzialmente confinato, non possa considerarsi protetto.

Tenuto conto di quanto sopra evidenziato, si esprime **parere favorevole** alla ridefinizione della zona di rispetto relativa al pozzo "P.I.P." in Comune di Montichiari utilizzando il **criterio temporale, condizionato alla modifica dell'andamento della ZR a valle idrogeologico,** come indicato di seguito, con l'aggiunta del tratto in nero che definisce la forma finale ellissoidale.

Ufficio d'Ambito di Brescia
Via San Antonio n. 14, 25133 Brescia – Tel. 030 8379414 – Fax 030 8379419
Sito Internet: www.aato.brescia.it – E-mail: info@aato.brescia.it
C.F.: 98162450179



Figura 1 - Proposta finale di perimetrazione della zona di rispetto del pozzo P.I.P. in Comune di Montichiari con criterio temporale: **aggiunta del tratto in nero da parte dell'Ufficio d'Ambito di Brescia.**

La zona di rispetto dovrà pertanto essere recepita secondo tale delimitazione all'interno del PGT comunale.

A disposizione per eventuali chiarimenti (Dott. Geol. Massimiliano Pelizzari) si porgono cordiali saluti.

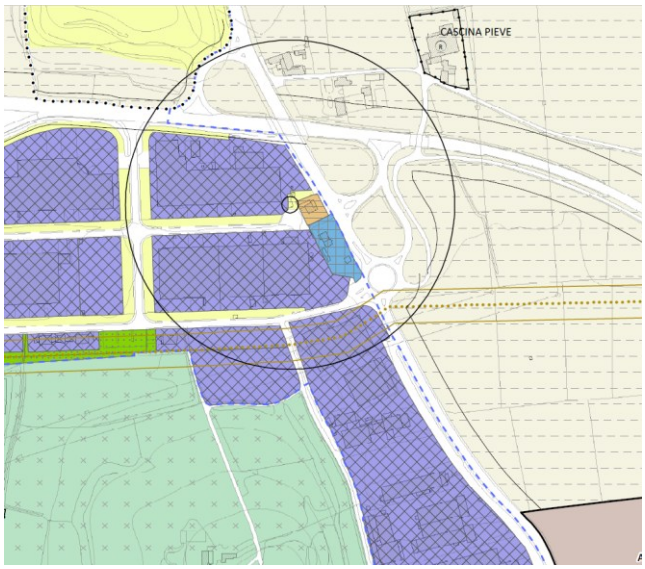
Il Direttore
dell'Ufficio d'Ambito
(Dott. Marco Zemello)

Ufficio d'Ambito di Brescia
Via San Antonio n. 14, 25133 Brescia – Tel. 030 8379414 – Fax 030 8379419
Sito Internet: www.aato.brescia.it – E-mail: info@aato.brescia.it
C.F.: 98162450179

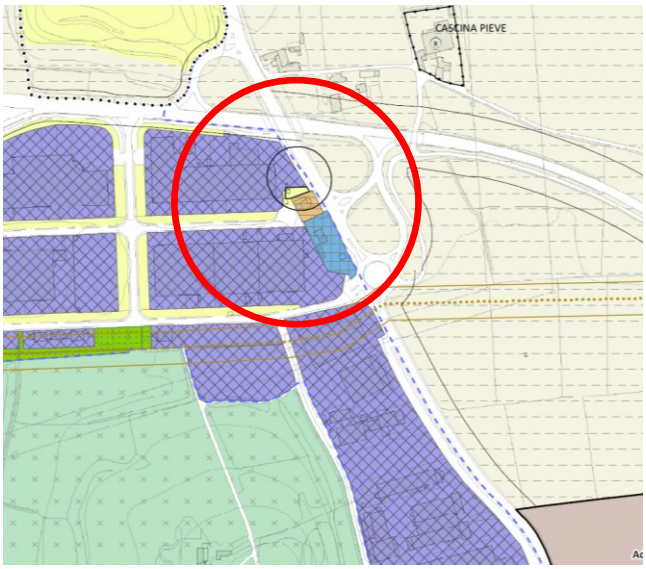
Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

- le tavole del Piano delle Regole ridefinendo la geometria della fascia di rispetto e della zona di tutela assoluta dei pozzi;

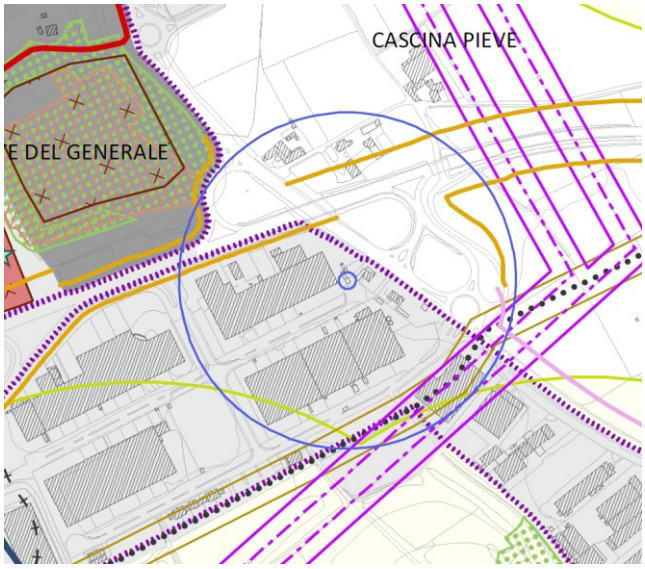


estratto PdR vigente

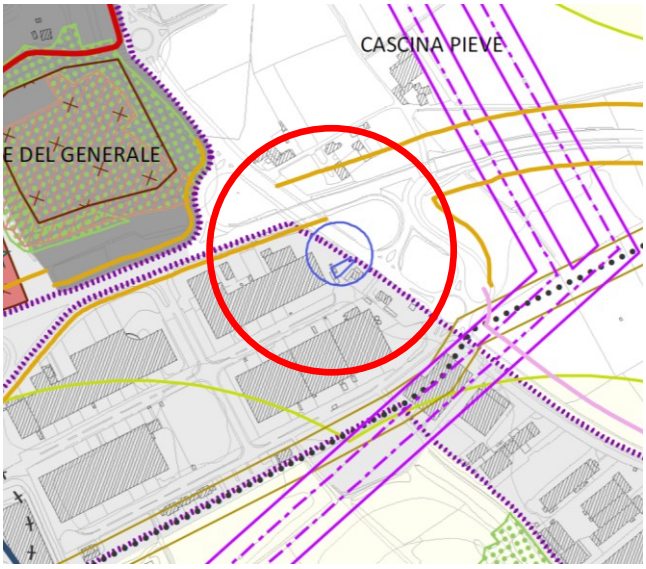


estratto PdR variato

- la tavola del Documento di Piano per quanto riguarda la Carta dei vincoli e criticità (tavola DP-2), nella stessa misura di cui al punto precedente, che costituisce modifica indiretta in quanto la variante in oggetto si configura solo come variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.



estratto DdP vigente



estratto DdP variato

Altre modifiche

A fronte della loro riperimetrazione la modifica riguarda anche la componente geologica del PGT vigente e nello specifico:

- la Carta dei vincoli che individua le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative in vigore di contenuto prettamente geologico;
- la Carta della fattibilità geologica per azioni di piano che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio.

3.9 Via Rivarose– Ridefinizione zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale

Descrizione

L'amministrazione comunale propone il recepimento della modifica alla perimetrazione della zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale, denominato Novagli, ubicato in Via Rivarose, delimitata secondo il criterio temporale come previsto dalla normativa vigente in materia (D.G.R. n. 6/15137 del 01/08/1996 e nella D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003), a seguito del parere favorevole emesso in data 08/04/2026 dall'Ufficio d'Ambito di Brescia sulla proposta di modifica.

Ufficio d'Ambito di Brescia

Azienda Speciale Provinciale
per la regolazione e il controllo della gestione
del Servizio Idrico Integrato

Brescia, 08 aprile 2026

Spett.le
A2A Ciclo Idrico S.p.A.
pec: a2a.cicloidrico@pec.a2a.eu

Spett.le
Comune di Montichiari
pec: ufficio.protocollo@cert.montichiari.it

p.c. Egr. Dott. Geol. Niccolò Crestana
info@crestana.it

COMUNE DI MONTICHIARI
Comune di Montichiari
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0015724/2026 del 08/04/2026
Firmatario: MARCO ZEMELLO

Oggetto: proposta di modifica della zona di rispetto del Pozzo "Novagli", in Comune di Montichiari.

Con riferimento alla richiesta in oggetto, presa visione della documentazione tecnica inviataci, si osserva quanto segue.

Il pozzo Novagli è profondo 143 m da p.c. con un tratto filtrante che capta livelli acquiferi a partire da circa 117 m di profondità, come confermato dalle sezioni idrogeologiche allegate alla relazione idrogeologica.

I parametri idrogeologici desunti dalle prove di discesa e di risalita, realizzate in tempi brevi per l'impossibilità di lasciare spento il pozzo un tempo congruo e influenzate dall'impossibilità di mantenere la portata della pompa da una portata costante, sono da considerare indicativi e affetti da inevitabili approssimazioni. I risultati delle analisi chimiche indicano che l'acquifero captato dovrebbe essere parzialmente confinato.

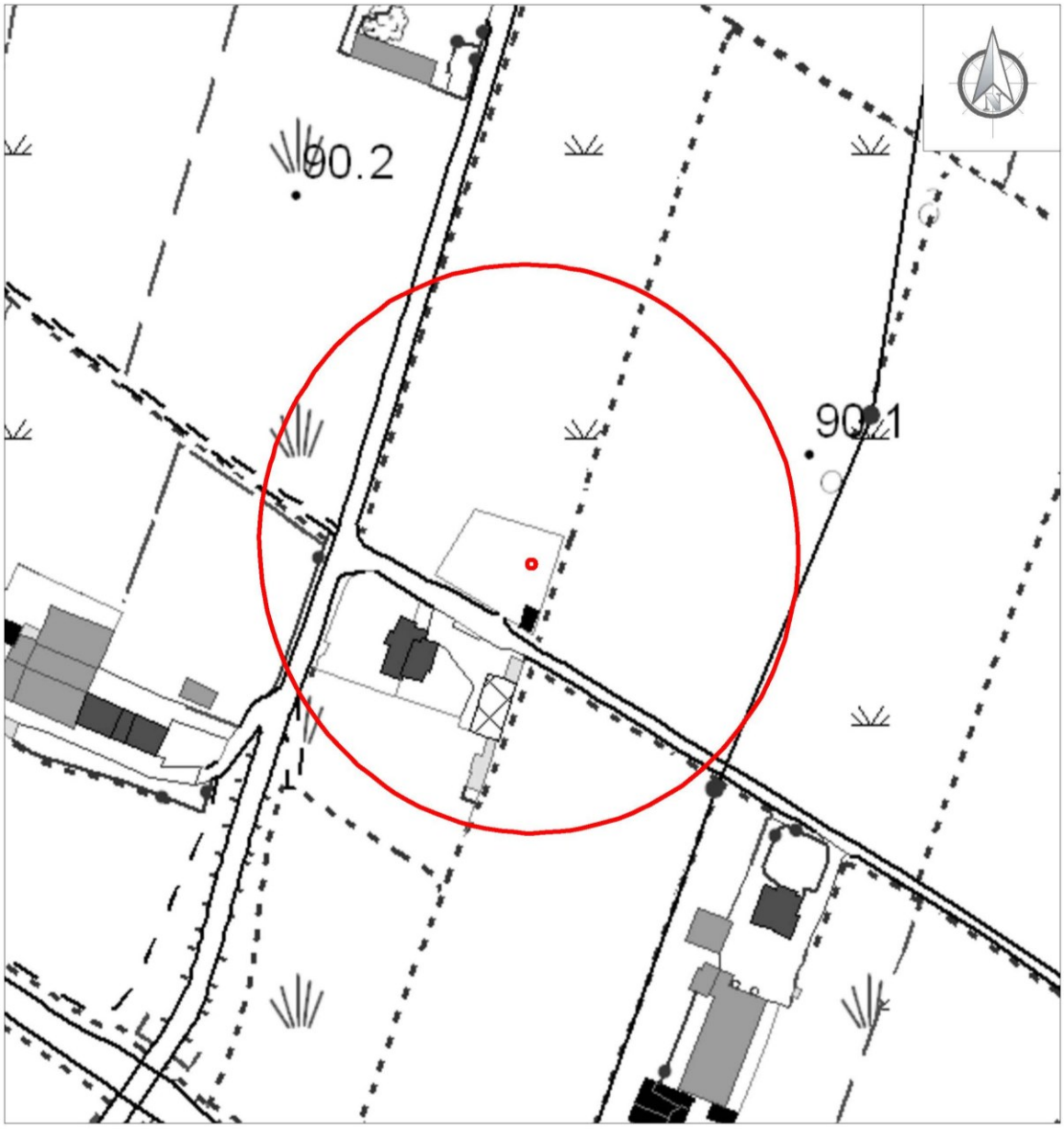
Tenuto conto di quanto sopra evidenziato, si esprime **parere favorevole** alla ridefinizione della zona di rispetto relativa al pozzo "Novagli" in Comune di Montichiari utilizzando il **criterio temporale**, secondo quanto riportato nella documentazione tecnica in oggetto.

La zona di rispetto dovrà pertanto essere recepita secondo tale delimitazione all'interno del PGT comunale.

A disposizione per eventuali chiarimenti (Dott. Geol. Massimiliano Pelizzari) si porgono cordiali saluti.

Il Direttore
dell'Ufficio d'Ambito
(Dott. Marco Zemello)

Ufficio d'Ambito di Brescia
Via San Antonio n. 14, 25133 Brescia – Tel. 030 8379414 – Fax 030 8379419
Sito Internet: www.aato.brescia.it – E-mail: info@aato.brescia.it
C.F.: 98162450179



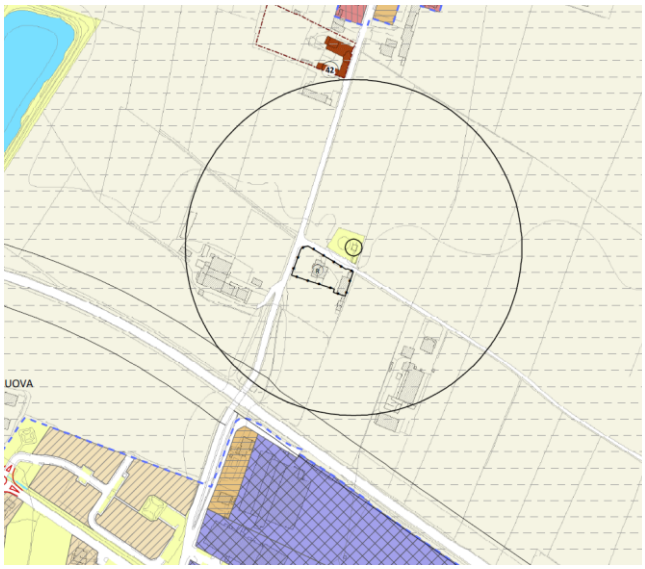
LEGENDA

- Pozzo Novagli
- Zona di rispetto definita con il criterio temporale relativa all'isocrona dei 60 giorni

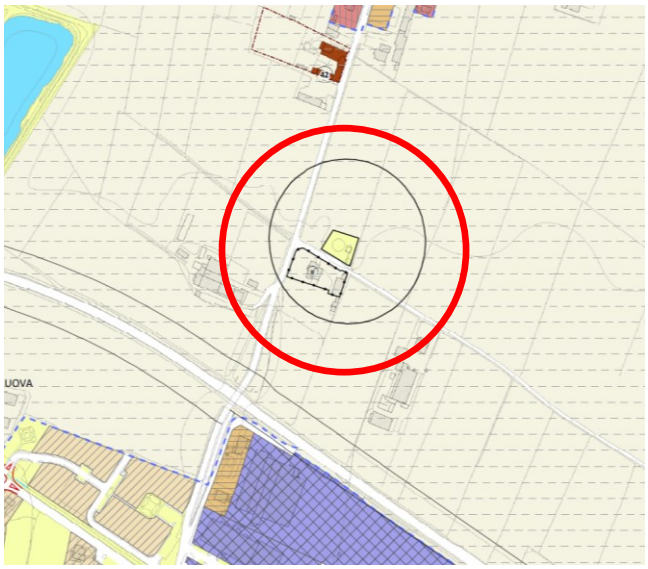
Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

- le tavole del Piano delle Regole ridefinendo la geometria della fascia di rispetto e della zona di tutela assoluta dei pozzi;

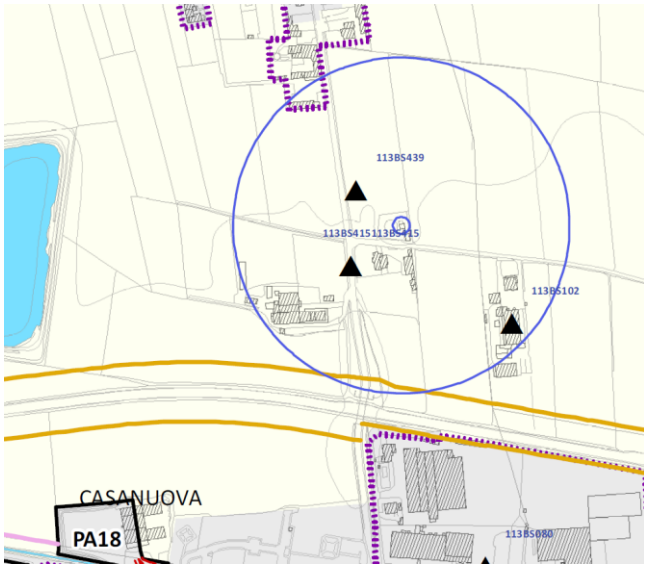


estratto PdR vigente

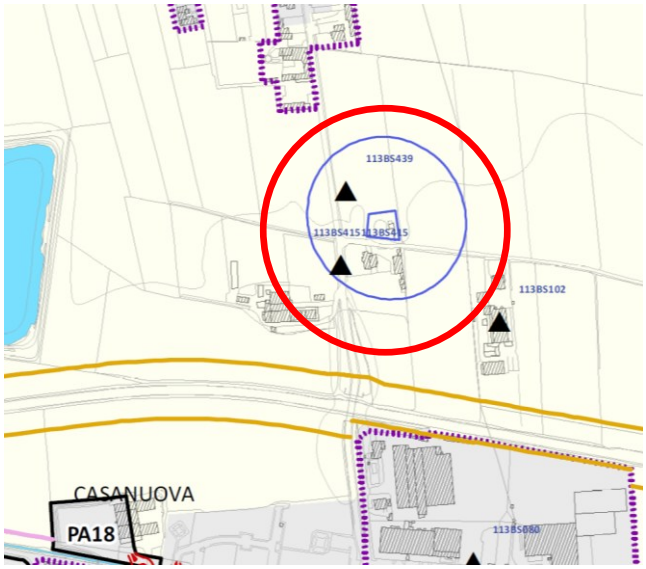


estratto PdR variato

- la tavola del Documento di Piano per quanto riguarda la Carta dei vincoli e criticità (tavola DP-2), nella stessa misura di cui al punto precedente, che costituisce modifica indiretta in quanto la variante in oggetto si configura solo come variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.



estratto DdP vigente



estratto DdP variato

Altre modifiche

A fronte della loro riperimetrazione la modifica riguarda anche la componente geologica del PGT vigente e nello specifico:

- la Carta dei vincoli che individua le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative in vigore di contenuto prettamente geologico;
- la Carta della fattibilità geologica per azioni di piano che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio.

3.10 Via Campagnoli– Ridefinizione zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale

Descrizione

L'amministrazione comunale propone il recepimento della modifica alla perimetrazione della zona di rispetto e zona di tutela assoluta del pozzo comunale, denominato Ferriera, ubicato in Via Campagnoli, delimitata secondo il criterio temporale come previsto dalla normativa vigente in materia (D.G.R. n. 6/15137 del 01/08/1996 e nella D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003), a seguito del parere favorevole emesso in data 08/04/2026 dall'Ufficio d'Ambito di Brescia sulla proposta di modifica.

Ufficio d'Ambito di Brescia

Azienda Speciale Provinciale
per la regolazione e il controllo della gestione
del Servizio Idrico Integrato

Brescia, 08 aprile 2026

Spett.le
A2A Ciclo Idrico S.p.A.
pec: a2a.cicloidrico@pec.a2a.eu

Spett.le
Comune di Montichiari
pec: ufficio.protocollo@cert.montichiari.it

p.c. Egr. Dott. Geol. Niccolò Crestana
info@crestana.it

COMUNE DI MONTICHIARI
Comune di Montichiari
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0015727/2026 del 08/04/2026
Firmatario: MARCO ZEMELLO

Oggetto: proposta di modifica della zona di rispetto del Pozzo "Ferriera", in Comune di Montichiari.

Con riferimento alla richiesta in oggetto, presa visione della documentazione tecnica inviataci, si osserva quanto segue.

Il pozzo Ferriera è profondo 130 m da p.c. con un tratto filtrante che capta livelli acquiferi a partire da circa 91 m di profondità, come confermato dalle sezioni idrogeologiche allegate alla relazione idrogeologica.

I parametri idrogeologici desunti dalle prove di discesa e di risalita, unitamente ai risultati delle analisi chimiche, confermano che l'acquifero captato, pur essendo parzialmente confinato, non possa considerarsi protetto.

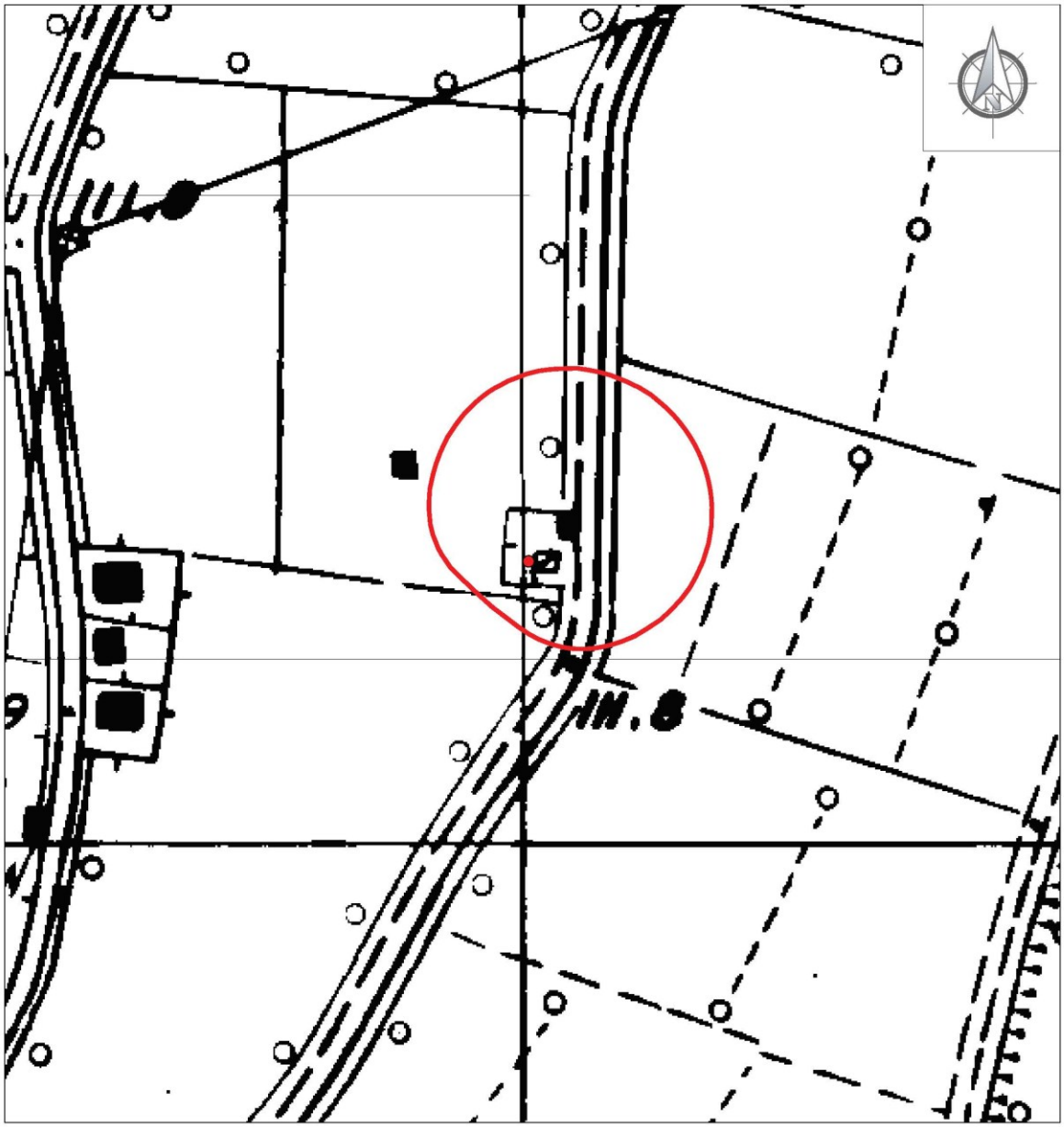
Tenuto conto di quanto sopra evidenziato, si esprime **parere favorevole** alla ridefinizione della zona di rispetto relativa al pozzo "Ferriera" in Comune di Montichiari utilizzando il **criterio temporale**, secondo quanto riportato nella documentazione tecnica in oggetto.

La zona di rispetto dovrà pertanto essere recepita secondo tale delimitazione all'interno del PGT comunale.

A disposizione per eventuali chiarimenti (Dott. Geol. Massimiliano Pelizzari) si porgono cordiali saluti.

Il Direttore
dell'Ufficio d'Ambito
(Dott. Marco Zemello)

Ufficio d'Ambito di Brescia
Via San Antonio n. 14, 25133 Brescia – Tel. 030 8379414 – Fax 030 8379419
Sito Internet: www.aato.brescia.it – E-mail: info@aato.brescia.it
C.F.: 98162450179



LEGENDA

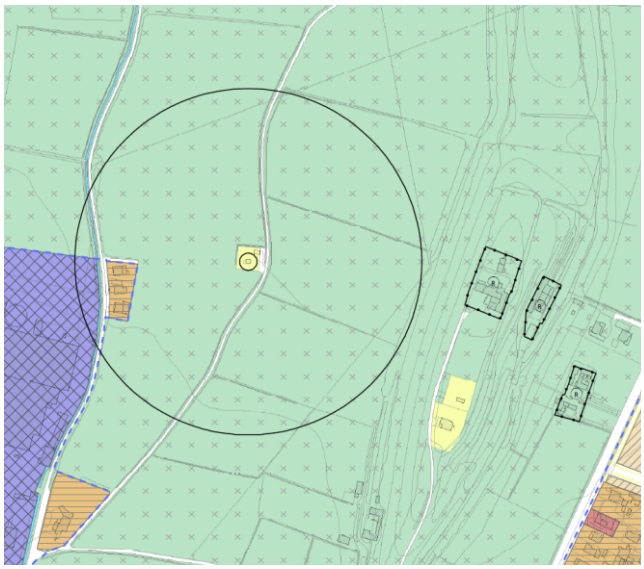
Pozzo Ferriera

Zona di rispetto definita con il criterio temporale relativa all'isocrona dei 60 giorni

Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

- le tavole del Piano delle Regole ridefinendo la geometria della fascia di rispetto e della zona di tutela assoluta dei pozzi;

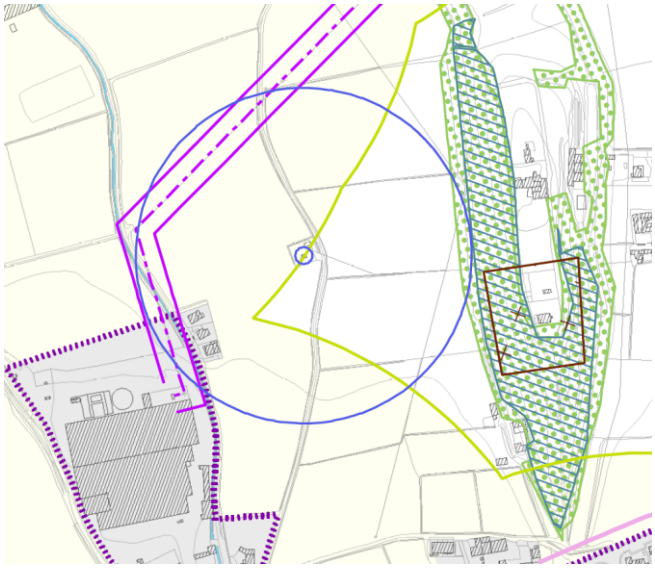


estratto PdR vigente

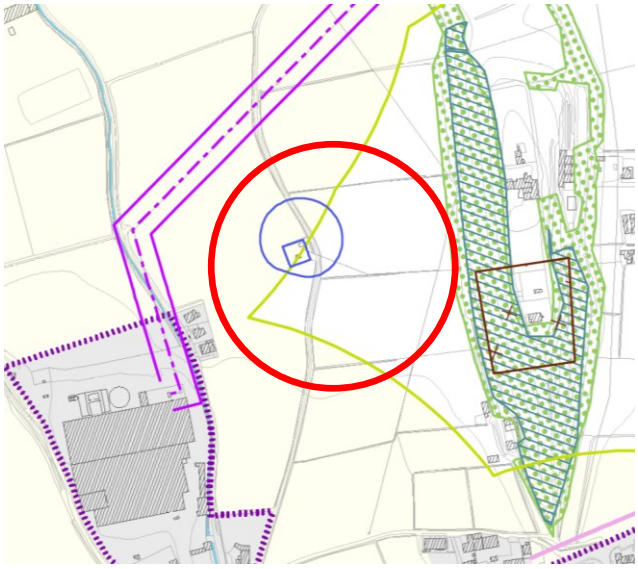


estratto PdR variato

- la tavola del Documento di Piano per quanto riguarda la Carta dei vincoli e criticità (tavola DP-2), nella stessa misura di cui al punto precedente, che costituisce modifica indiretta in quanto la variante in oggetto si configura solo come variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.



estratto DdP vigente



estratto DdP variato

Altre modifiche

A fronte della loro riperimetrazione la modifica riguarda anche la componente geologica del PGT vigente e nello specifico:

- la Carta dei vincoli che individua le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative in vigore di contenuto prettamente geologico;
- la Carta della fattibilità geologica per azioni di piano che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio.

3.11 Via Mercanti (Fascia d'Oro) e Via Sigalina a Mattina (Ro)– Ridefinizione zona di tutela assoluta dei pozzi comunali

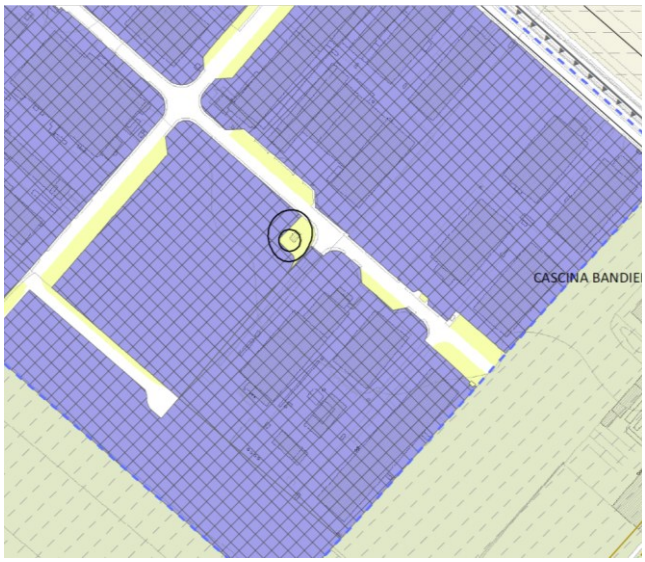
Descrizione

L'amministrazione comunale in seguito all'espletamento della procedura di rettifica approvata con D.C.C. n.23 del 30/07/2025 ha ridefinito gli aspetti vincolistici derivanti dalla presenza dei pozzi per le sole zone di rispetto (ZR); infatti come desunto dagli elaborati di PGT si è riscontrata l'erronea rappresentazione delle rispettive zone di tutela assoluta (ZTA) che sono rimaste quelle precedenti con criterio geometrico di raggio 10 m. Si provvede pertanto a riperimetrarle secondo le rispettive aree recintate come approvate dall'Ufficio d'Ambito di Brescia.

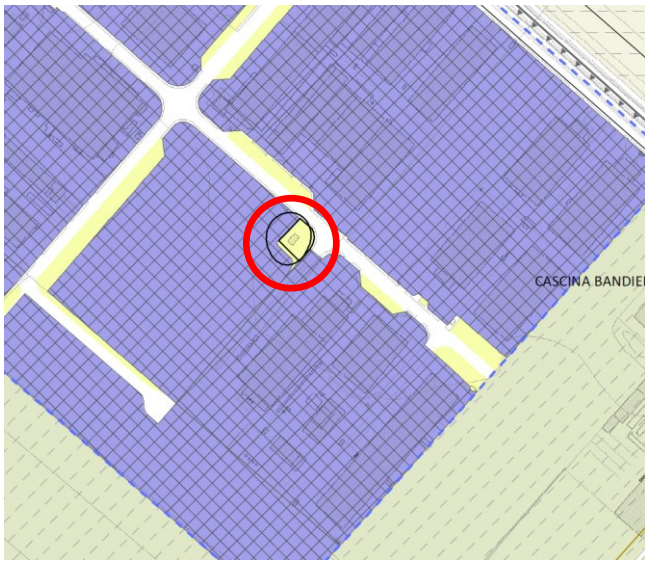
Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

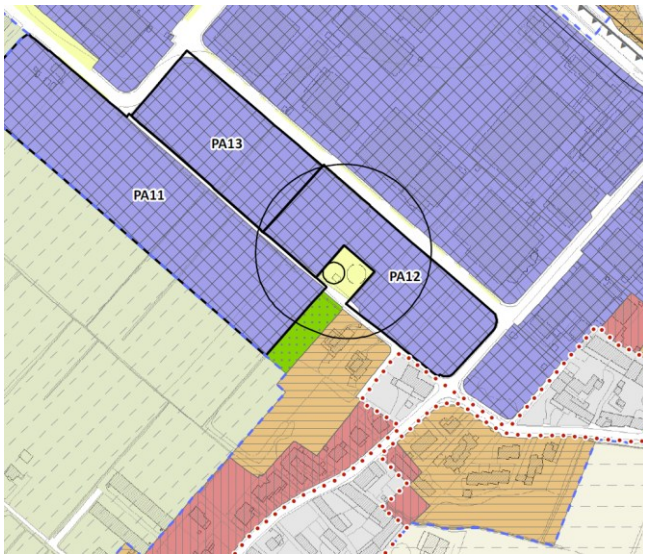
- le tavole del Piano delle Regole ridefinendo la geometria della zona di tutela assoluta dei pozzi;



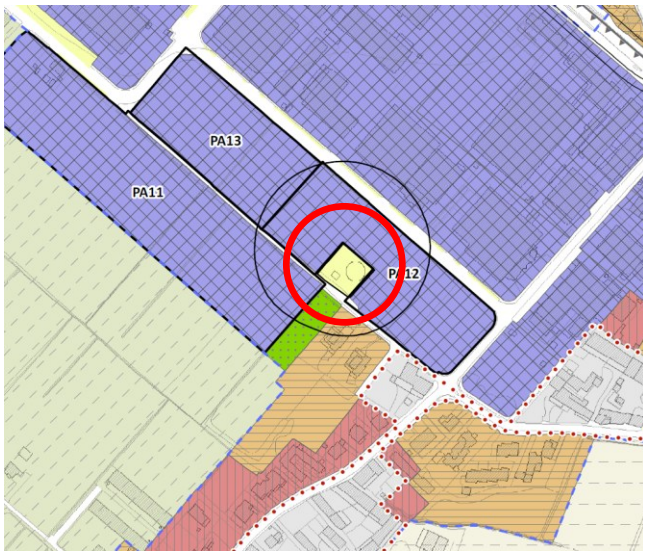
estratto PdR vigente – pozzo Fascia d'Oro



estratto PdR variato – pozzo Fascia d'Oro

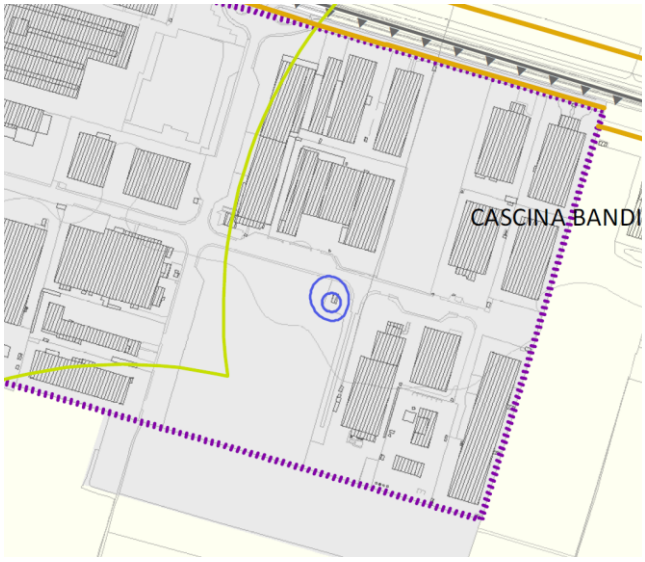


estratto PdR vigente – pozzo Ro

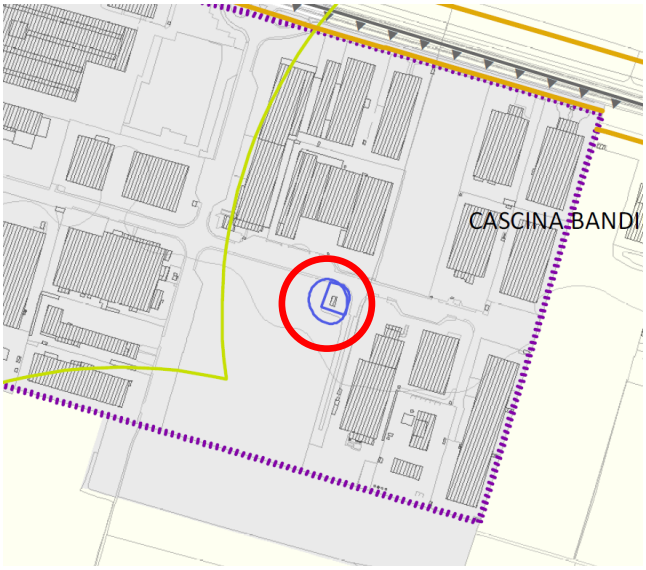


estratto PdR variato – pozzo Ro

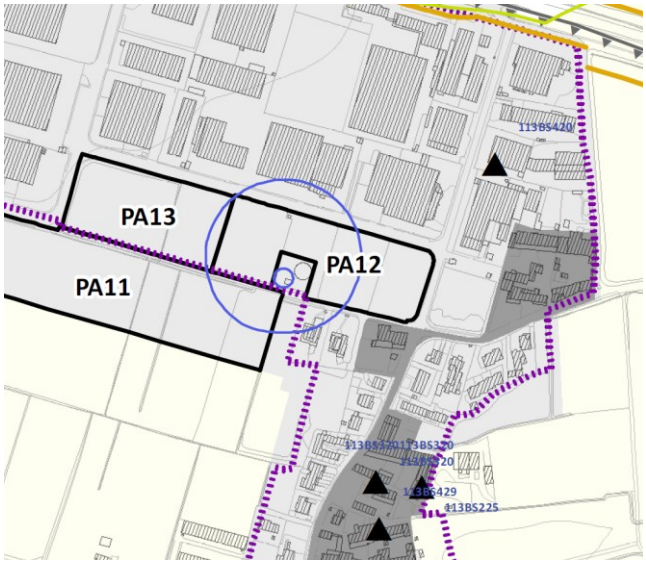
- la tavola del Documento di Piano per quanto riguarda la Carta dei vincoli e criticità (tavola DP-2), nella stessa misura di cui al punto precedente, che costituisce modifica indiretta in quanto la variante in oggetto si configura solo come variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.



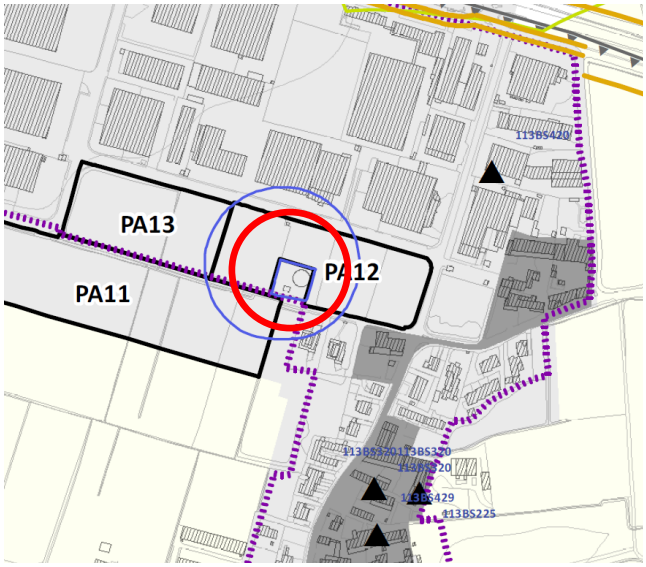
estratto DdP vigente – pozzo Fascia d'Oro



Estratto DdP variato – pozzo Fascia d'Oro



estratto DdP vigente – pozzo Ro



estratto DdP variato – pozzo Ro

<u>Altre modifiche</u>

A fronte della loro riperimetrazione la modifica riguarda anche la componente geologica del PGT vigente e nello specifico:

- la Carta dei vincoli che individua le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative in vigore di contenuto prettamente geologico;
- la Carta della fattibilità geologica per azioni di piano che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio

3.12 Via Santa Chiara d'Assisi– Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni

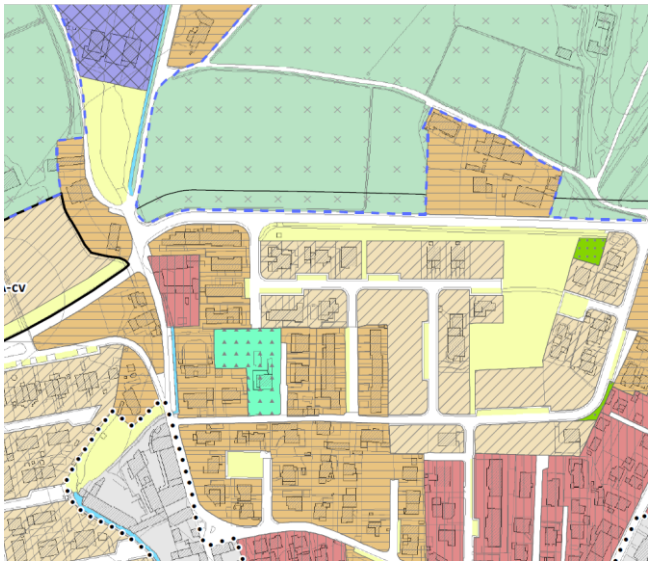
Descrizione

L'amministrazione comunale propone il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da area destinata a servizio pubblico in un'area residenziale in continuità con le aree limitrofe per una superficie pari a 171 mq, identificato catastalmente al mappale n.572 e 611 del foglio 41, in considerazione della futura vendita del bene ad oggi di proprietà comunale ed inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazione immobiliari anno 2025 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 24/09/2025.

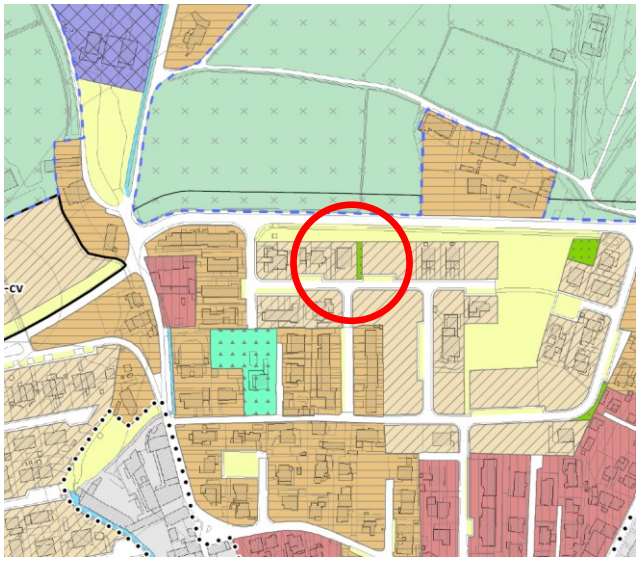
Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

- le tavole del Piano delle Regole trasformando la destinazione d'uso da "Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate del Piano dei Servizi" a "Verde privato";

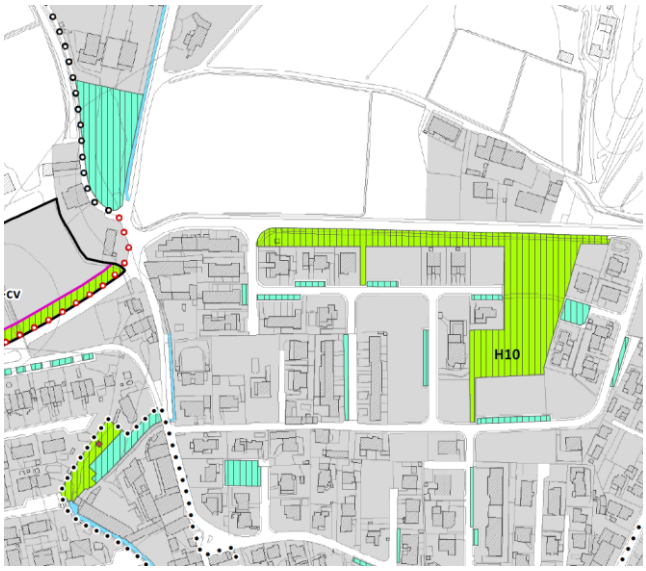


estratto PdR vigente

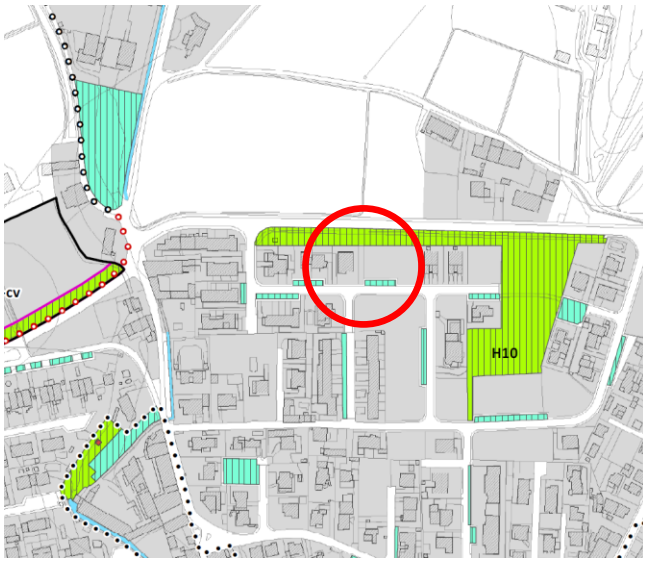


estratto PdR variato

- le tavole del Piano dei Servizi stralciando per l'immobile in oggetto la classificazione di "zona F3 – Aree per impianti sportivi e ricreativi" con il conseguente inserimento negli "Ambiti urbanizzati e urbanizzabili";



estratto PdS vigente



estratto PdS variato

3.13 Via Matteotti –Nuovo vincolo monumentale

Descrizione

L'amministrazione comunale propone l'inserimento dell'immobile Ex Tiro a volo tra gli ambiti soggetti a vincolo storico-artistico, così come identificati sulla Carta dei vincoli e criticità (DP-2) del PGT vigente, a seguito di notifica del decreto da parte della Soprintendenza avvenuta in data 17/11/2025 che comporta la dichiarazione dell'interesse culturale dell'immobile.

E
COMUNE DI MONTICHIARI
Comune di Montichiari
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0047341/2025 del 17/11/2025
Firmatario: EMANUELA CARPANI, Mibact

Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE
DELLA LOMBARDIA

Inviata solo tramite PEC ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.
Non segue copia cartacea.

Prot. n.
Si veda mail di accompagnamento del presente documento
Cl. 34.07.01.

Spett.le Comune di Montichiari
Servizio Urbanistica Edilizia
Piazza Senatore Mario Pedini, 1
25018 MONTICHIARI
ufficio.protocollo@cert.montichiari.it

e p.c. **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia**
sabap-bs@pec.cultura.gov.it
sabap-mi.vincoli@cultura.gov.it

OGGETTO: MONTICHIARI (BS) – immobile denominato *Ex Tiro a volo*, sito in via via Giacomo Matteotti nn. 17-21, distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 59, particella 74; e al N.C.E.U. Foglio NCT/59, particella 74.
Proprietà: Comune di Montichiari.
Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'articolo 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) e successive modifiche e integrazioni.
Notifica decreto di interesse culturale.

Si notifica, ai sensi dell'articolo 15 comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e successive modifiche e integrazioni, il Decreto della Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Lombardia, presieduta dal Soprintendente Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano, con cui l'immobile in oggetto è stato dichiarato di interesse culturale.

IL SOPRINTENDENTE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
arch. Emanuela Carpani
(documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

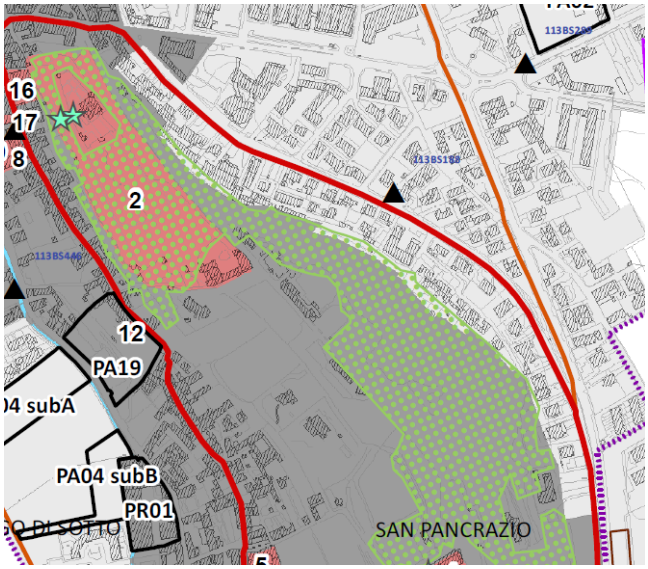
Responsabili istruttoria: arch. Alessandra Chiapparini, dott.ssa Cristina Longhi (SABAP-BS)
Responsabile redazione: **arch. Andrea Costa con la collaborazione dell'arch. Antonella Bellinetti** (SABAP-MI)

ALLEGATO: un esemplare firmato digitalmente del Decreto di interesse culturale

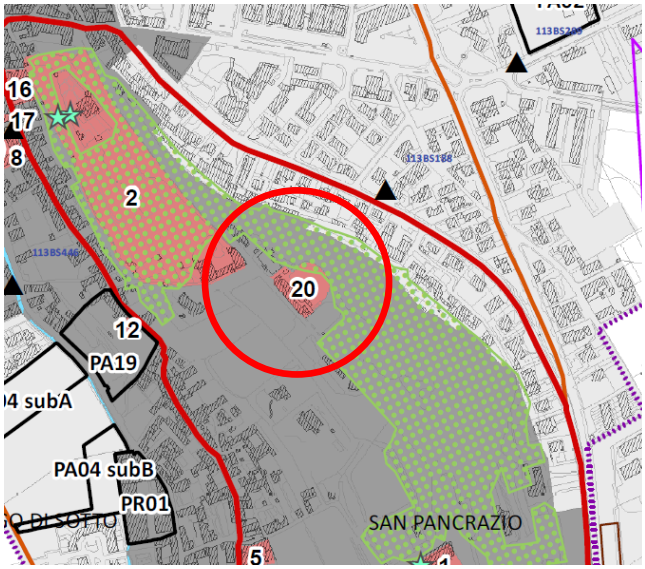
Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

- la tavola del Documento di Piano per quanto riguarda la Carta dei vincoli e criticità (tavola DP-2) aggiungendo tra gli ambiti soggetti a vincolo storico-artistico l'immobile sito in via Giacomo Matteotti nn. 17-21, distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 59, particella 74; e al N.C.E.U. Foglio NCT/59, particella 74.



estratto DdP vigente



estratto DdP variato

3.14 Strada Cavatori – Adeguamento e inserimento della previsione viaria come viabilità esistente

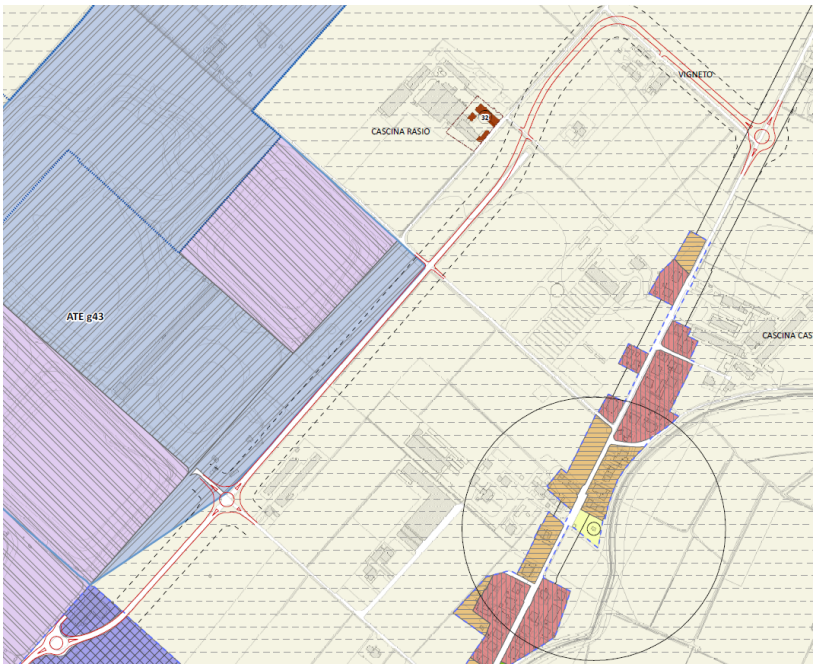
Descrizione

L'amministrazione comunale propone l'adeguamento del tracciato viario della Strada Cavatori, come presa d'atto del progetto esecutivo, rispetto all'indicazione previsionale riportata sugli elaborati di piano e la riclassificazione del sedime stradale interessato dall'infrastruttura da agricolo a viabilità. Contestualmente si provvede a rendere congruenti gli azzonamenti mediante una riperimetrazione delle destinazioni delle aree adiacenti alla superficie occupata dalla strada.

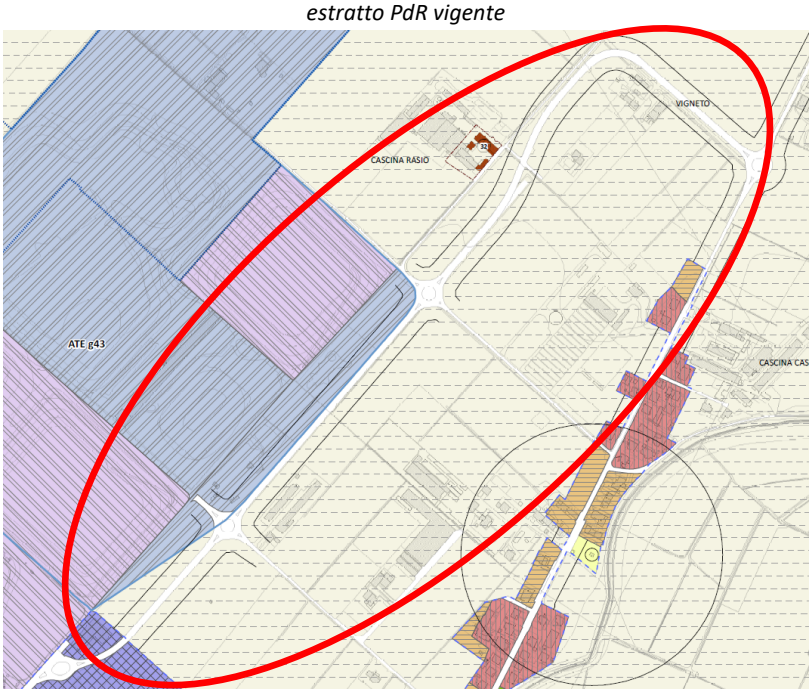
Proposte di modifica al PGT

La proposta di variante al PGT vigente consiste nel modificare i seguenti elaborati:

- le tavole del Piano delle Regole trasformando la destinazione d'uso da "Ambiti agricoli produttivi" a "Viabilità esistente" in corrispondenza del sedime stradale e coerenziando le destinazioni d'uso delle aree adiacenti, oltre che lo stralcio dell'indicazione per la strada di "viabilità di previsione";

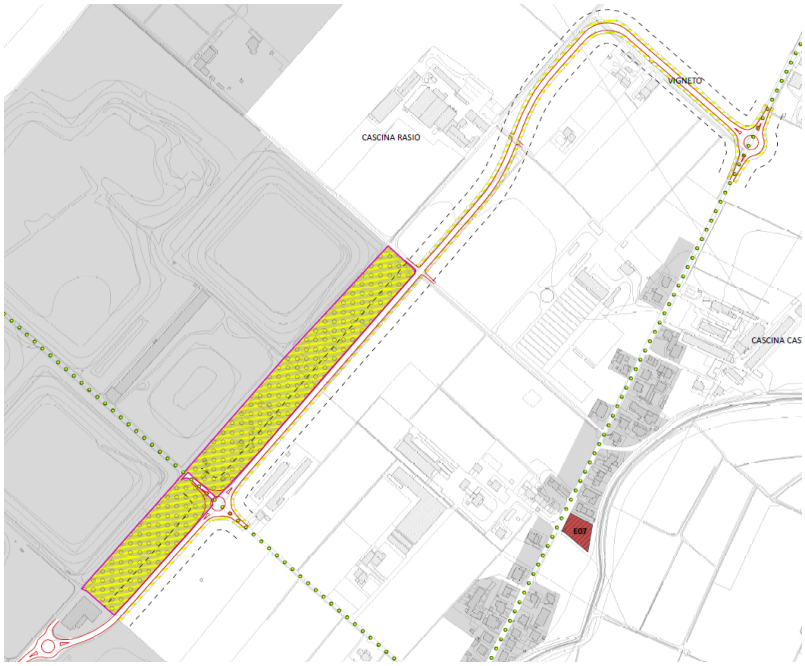


estratto PdR vigente

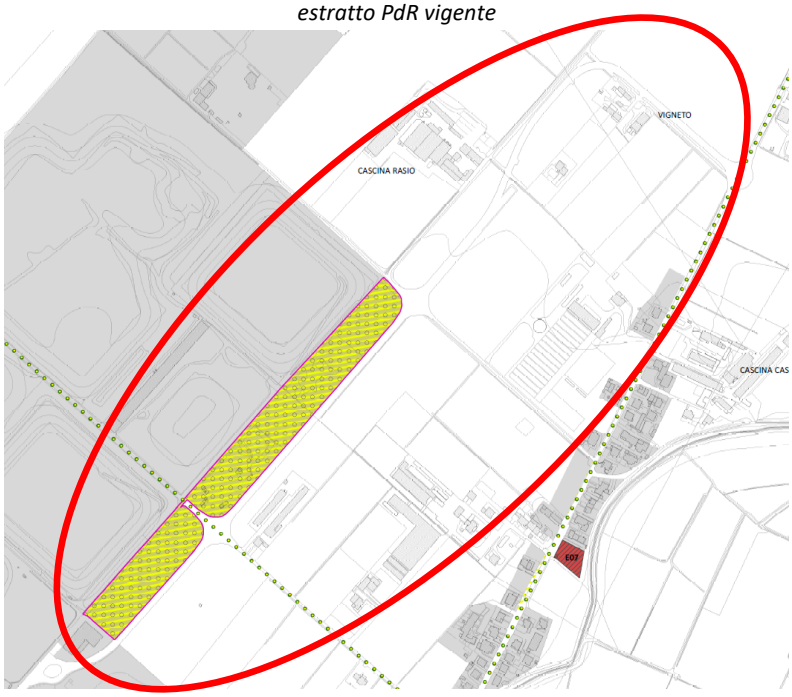


estratto PdR variato

- le tavole del Piano dei Servizi coerenziando l'"Area sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio" dell'area adiacente alla strada e stralciando l'indicazione per la strada di "viabilità di previsione";

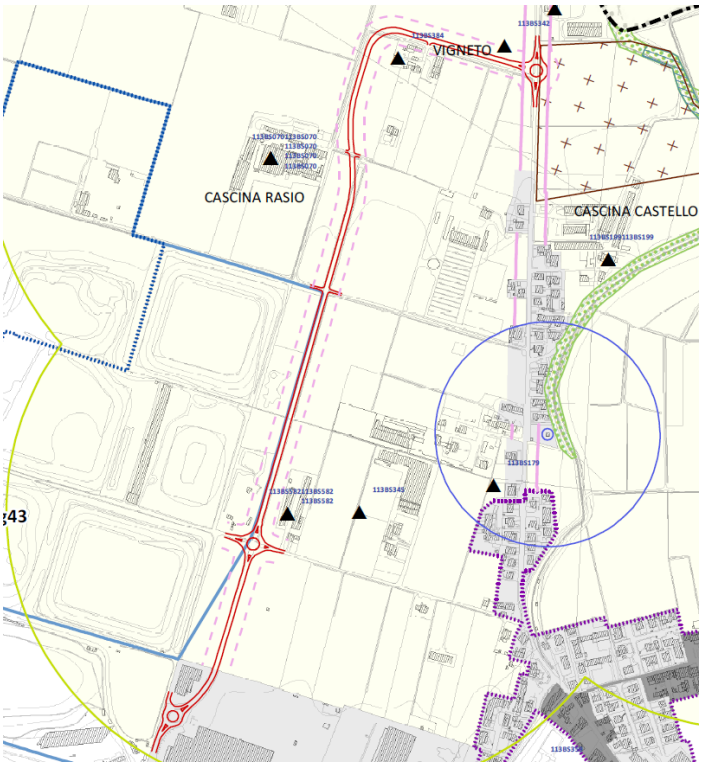


estratto PdR vigente

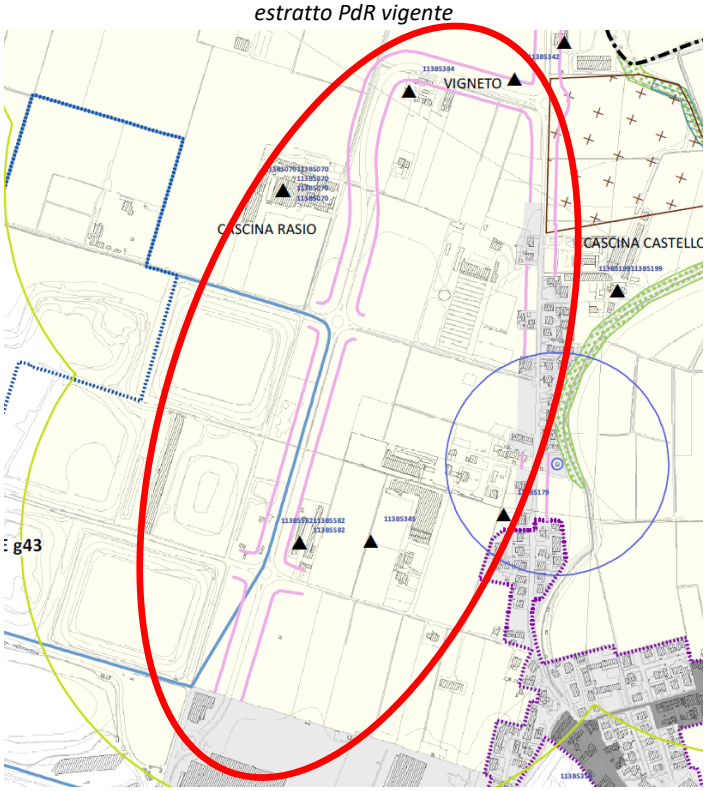


estratto PdR variato

- la tavola del Documento di Piano per quanto riguarda la Carta dei vincoli e criticità (tavola DP-2), nella stessa misura di cui al punto precedente per quanto lo stralcio dell'indicazione per la strada di "viabilità di previsione", che costituisce modifica indiretta in quanto la variante in oggetto si configura solo come variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.



estratto PdR vigente



estratto PdR variato

4 VERIFICA DELLA SOSTENIBILITA' INSEDIATIVA IN RELAZIONE AL CONSUMO DI SUOLO

Si riporta qui di seguito una tabella che riassume il consumo di suolo e la superficie ancora disponibile risultante dai dati contenuti dal PGT vigente redatta in maniera coerente con i contenuti dei criteri di riduzione promossi dal PTR adeguato ai sensi delle l.r. 31/2014, ovvero ai criteri approvati con D.C.R. n. 411 del 19 dicembre 2018 e successivamente aggiornati con D.C.R. del 24 novembre 2021.

CALCOLO CONSUMO DI SUOLO DISPONIBILE DEL VIGENTE PGT		
Superficie libera previsioni di piano (AdT e PA) del PGT vigente riclassificata come agricola	+ 362.265 mq	+493.734
Superficie lotti liberi e previsioni viarie del PGT vigente riclassificata come agricola	+ 131.469 mq	
Superficie libera previsioni di piano (AdT e PA) della variante al PGT comportante nuovo consumo di suolo	- 64.014 mq	-70.890
Superficie lotti liberi e previsioni viarie della variante al PGT comportante nuovo consumo di suolo	- 6.876 mq	
Superficie disponibile per il consumo di suolo: - di cui da previsioni di piano (AdT e PA) - di cui da lotti liberi e previsioni viarie		+422.844 +298.251 +124.593

Dai calcoli della tabella sopra riportata risulta che il comune ha in disponibilità una superficie complessiva pari a mq 422.844, corrispondente al dato della superficie urbanizzabile del PGT alla data del 02/12/2014 ridestinata ad agricola o naturale con l'attuale PGT, suddivisi tra previsioni di cui al Documento di Piano (298.251 mq) e previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (124.593 mq).
A seguito delle varianti proposte le risultanze relative al consumo di suolo secondo i criteri di cui al cap.4.1 del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r.31/14 sono le seguenti (le varianti 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11 e 3.13 riguardano modifiche che non hanno attinenza con il tema del consumo di suolo, mentre le varianti 3.3, 3.4 e 3.5 riguardano ambiti già classificati come superficie urbanizzata):

VARIANTI		ANNOTAZIONI	CONSUMO DI SUOLO
		secondo i criteri per la Carta del consumo di suolo del PGT ai sensi del progetto di integrazione del PTR di cui alla L.R.31/2014	
cap 3.1	*Via San Giovanni (Vighizzolo)* Interventi di messa in sicurezza della mobilità pedonale	non soggetta alla verifica del BES in quanto l'areale rientra tra i casi di *adeguamento della sede stradale esistente per la realizzazione, in sede o in affiancamento, di piste ciclabili o comunque di percorsi per la mobilità dolce*	0 mq
cap 3.2	*Via Pozzo Cavato* Adeguamento stradale	non soggetta alla verifica del BES in quanto l'areale rientra tra i casi di *adeguamento della sede stradale esistente per la realizzazione, in sede o in affiancamento, di piste ciclabili o comunque di percorsi per la mobilità dolce*	0 mq
cap 3.12	*Via Santa Chiara d'Assisi* Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni	soggetta alla verifica del BES in quanto l'areale da superficie naturale passa a superficie urbanizzata, nello specifico come *superfici di lotti liberi edificabili di superficie inferiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT*	-171 mq
cap 3.14	*Strada Cavatori* Adeguamento e inserimento della previsione viaria come viabilità esistente	non soggetta alla verifica del BES in quanto l'areale rientra tra i casi di: - *l'adeguamento funzionale per la sicurezza della circolazione, di aste viarie di scala comunale, se tese al raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione corrente in tema di circolazione stradale;*	0 mq

		- *l'adeguamento funzionale di intersezioni viarie (ad esempio per la realizzazione di rotatorie in sostituzione di altre intersezioni a raso), se contenute entro una superficie massima del nuovo ingombro di 1.000 mq;*	

Dai dati sopra riportati si desume che la presente variante determina un nuovo consumo di suolo secondo i criteri del PTR pari a 171 mq; considerato che i temi di variante riguardano il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi le quantità delle aree da consumare sono da detrarre alle superfici ancora disponibili conteggiate come tali e quindi il nuovo valore delle relative superfici risulta pari a 124.422 mq (124.593 mq - 171 mq).
Per il Comune di Montichiari gli elaborati afferenti il tema del consumo di suolo sono riportati nel Documento di Piano; considerato che la variante in oggetto si configura come variante ai soli Piano delle Regole e Piano dei Servizi l'aggiornamento della Carta del consumo di suolo e del Bilancio Ecologico del Suolo verrà eseguito nell'ambito di una procedura di variante generale con riferimento anche ai temi del Documento di Piano.