

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI BASSANO BRESCIANO

Variante puntuale PGT

L.r. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

SINDACO
Michele Sbaraini

ASSESSORE
ALL'URBANISTICA
Marco Aristide Soregaroli

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
Roberta Arrigoni

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Tavola numero

REL.01

Titolo

Relazione di variante

Fase

Verifica di assoggettabilità alla VAS

Data

Giugno 2026

Revisione

COMPONENTE URBANISTICA E VAS

PIANO zero p r o g e t t i

S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi
Arch. Cristian Piovaneli
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

COLLABORATORI

Pian. Marco Piantoni

COMUNE DI BASSANO BRESCIANO

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0002667/2026 del 10/06/2026

Class. 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

Firmatario: Cesare Bertocchi

Documento Principale

COMUNE DI BASSANO BRESCIANO

E

1 di 10

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0002667/2026 del 10/06/2026

Class. 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

Firmatario: Cesare Bertocchi

Documento Principale

VARIANTE PUNTUALE AL PGT

L.r. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.

Relazione di Variante

COMUNE DI BASSANO BRESCIANO

E

2 di 10

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0002667/2026 del 10/06/2026

Class. 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

Firmatario: Cesare Bertocchi

Documento Principale

COMUNE DI BASSANO BRESCIANO

E

3 di 10

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0002667/2026 del 10/06/2026

Class. 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

Firmatario: Cesare Bertocchi

Documento Principale

Indice:

1	PREMESSA.....	5
2	DETERMINAZIONE DEI TEMI DI VARIANTE.....	6

1 PREMESSA

La presente è predisposta nell'ambito del procedimento di **Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio vigente del comune di Bassano Bresciano** finalizzata al cambio di azzonamento di un'area in località Bettolino da servizio a produttivo.

Il Comune con Delibera di Giunta n.41 del 22.09.2025 ha avviato il procedimento di **Variante puntuale del PGT al Piano dei Servizi e Piano delle Regole denominata "Bettolino"**, contestualmente all'avvio della verifica di assoggettabilità a VAS. Nella delibera sono stati individuati, oltre agli obiettivi della variante, i soggetti coinvolti in materia VAS (Autorità proponente, Autorità procedente e Autorità competente) mentre sono rimandate a successiva determinazione l'individuazione dei soggetti competenti, le modalità e i termini per la presentazione di suggerimenti e/o proposte.

Nel periodo di avvio del procedimento di variante generale del PGT è pervenuta un'istanza per un cambio di destinazione d'uso da S8 SERVIZI TECNOLOGICI a tessuto produttivo di recente formazione D1 di un'area sita in località Bettolino e la possibilità di ridurre la fascia di rispetto stradale da 30 metri a 10 metri.

Le tematiche di variante allo strumento urbanistico prevedono:

- **Il cambio di classificazione da Zona S – Servizi pubblici o di interesse pubblico (S8 – Servizi tecnologici) a D1 Tessuto produttivo recente e di completamento;**
- **la perimetrazione dell'ambito in norma particolare per assoggettare l'intervento a Permesso di Costruire Convenzionato;**
- **l'eliminazione della fascia di rispetto stradale.**

Alla luce di quanto sopra le varianti proposte saranno sia cartografiche che normative.

Trattandosi di modifiche puntuali alle NTA vigenti che interessano una area edificabile interclusa tra la viabilità e l'adiacente Tessuto Urbano Consolidato si ritiene indicata, atteso il tenore della variante:

- **o la procedura di Verifica alla Assoggettabilità VAS;**
- **o l'applicazione dell'art.12 comma 6 del D.Lgs. 152/2006 che dispone: "La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli art. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.**

2 DETERMINAZIONE DEI TEMI DI VARIANTE

La proposta di Variante è afferente ad aggiornamenti sia normativi che cartografici. Di seguito si riporta una tabella comparativa delle varianti proposte:



PGT VIGENTE – PR NTA

ART. 37 ZONA “D1” – TESSUTO PRODUTTIVO RECENTE E DI COMPLETAMENTO

1. Definizione e finalità

La zona “D1” è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, aggregati in insiemi edilizi sostanzialmente omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

2. Destinazioni d’uso

Oltre alla conferma delle destinazioni d’uso attuali è consentita:

- Attività industriali ed artigianali.
- Residenza: è ammessa la costruzione di alloggi per la custodia nel limite massimo di 700 mc.
- Attività terziarie: attività commerciali (media struttura di vendita alimentare e non con superficie di vendita non superiore a 1500 mq, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche).
- Attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, ostelli, ristoranti, bar, palestre.
- Attività direzionali: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.
- Servizi per cultura e spettacolo.
- Servizi sanitari.
- Magazzini.

È fatto divieto all’insediamento delle attività industriali ed artigianali di cui al D.M. 5/09/1994: elenco delle industrie insalubri di cui all’art. 216 delle leggi sanitarie. Il divieto è limitato alle industrie di 1° classe.

3. Interventi consentiti e modalità di intervento

Ai sensi dell’art.65 della legge regionale n.12/2005, in queste zone sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

Per quanto riguarda la realizzazione delle abitazioni del proprietario o di guardiania dovrà essere costituito un vincolo permanente di asservimento dell’abitazione all’edificio produttivo da trascrivere alla Conservatoria del Registro Immobiliare.

Modalità’ di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione anche con demolizione completa, ricomposizione planivolumetrica, nuove costruzioni.

Gazebo e pergolati: è consentita l’installazione di gazebo o pergolati in ferro o legno esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:

- sia aperto e con copertura costituita esclusivamente da teli o reti ombreggianti;
- la superficie massima di copertura non sia maggiore di mq 30,00 e comunque non superiore al 30% della superficie scoperta;
- l’altezza massima non sia superiore a m 2,40;
- la struttura sia ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m 1,50 misurata dai punti di massimo ingombro della copertura proiettati a terra;
- la distanza può essere ridotta fino a m 00 con il consenso scritto del confinante con allegato documento di identità dello stesso;

Ricoveri attrezzi: è consentita l’installazione di ricoveri attrezzi in legno esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:

- la superficie massima di copertura non sia maggiore di mq 12;
- l’altezza massima non sia superiore a m 2,40;
- la struttura sia ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m 1,50 misurata dai punti di massimo ingombro della copertura proiettati a terra;

- la distanza può essere ridotta fino a m 0,00 con il consenso scritto del confinante con allegato documento di identità dello stesso;

Recinzioni: le nuove recinzioni non devono superare l'altezza di m 2,50.

Nei fronti strada la parte inferiore potrà essere realizzata "cieca" esclusivamente per un'altezza di m. 0,70 e la restante parte di m 1,80 dovrà essere caratterizzata da ringhiera o altra struttura non cieca.

Potranno essere consentite recinzioni completamente cieche esclusivamente di altezza 1,40 m.

Sui fronti interni potranno invece essere realizzate recinzioni cieche fino ad un massimo di m 2,50.

4. Indici e limiti di edificabilità

H max = 10,50 m. Per volumi tecnici H max= 15,00 m

Rc max = 50% della Sf

Uf max = 0,75 mq/mq

Rp min = 15% della Sf

Dc = 5,00 m

È ammessa la costruzione a confine con autorizzazione scritta del confinante o nel caso di edifici a cortina continua. Potrà essere consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti, verso le sedi stradali e gli spazi pubblici.

Df = 00/10,00 m

Ds = arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a m. 7,50

potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

Uf max per la residenza: 0,40 mc/mq sino ad un massimo di 700 mc

Per gli edifici delle singole unità produttive esistenti in attività è ammesso l'ampliamento, anche oltre gli indici di zona, per una sola volta e purché sia limitato nell'ambito del 15% della SC esistente e sia giustificato da comprovate esigenze produttive.

5. Standard urbanistici e dotazioni

Le quantità degli standard urbanistici devono essere previste nei seguenti casi:

- Nei cambi di destinazione d'uso da artigianale/produttivo a terziario o commerciale.
- In tutte le opere di ampliamento, per la parte ampliata se terziario o commerciale.
- Nuove costruzioni con destinazione terziario o commerciale.

La classificazione e la quantificazione dei parcheggi pertinenziali di cui alla L.122/89 e degli standard urbanistici sono le seguenti:

A) GRUPPO RESIDENZIALE

- Per le residenze deve essere prevista una superficie di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1 mq ogni 10 mc.

B) GRUPPO TERZIARIO

- Commercio al dettaglio con esposizione ed eventuali lavorazioni accessorie.
- Commercio all'ingrosso.
- Pubblici esercizi
- Attività direzionali e uffici aperti al pubblico.
- Uffici, studi professionali, attività artigianali di servizio superiori a 600 mc di volume.

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie per parcheggi pertinenziali pari almeno a 2 mq ogni 10 mc di volume. Tali pertinenze devono essere segnalate e facilmente accessibili al pubblico a cui sono rivolte le attività.

Gli standard urbanistici, come sopra previsti, devono essere quantificati nella misura minima del 100% dei mq lordi per ogni piano di cui almeno la metà a parcheggio.

Parcheggi e standard urbanistici devono essere previsti salva la facoltà dell'amministrazione di monetizzare qualora ciò sia giudicato urbanisticamente congruo dall'Amministrazione Comunale.

C) GRUPPO CENTRI COMMERCIALI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

- *Supermercati al dettaglio.*
- *Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sale giochi, ecc.)*

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista per i parcheggi pertinenziali una superficie minima del 100% dei mq lordi per ogni piano. Di tali pertinenze almeno il 70% devono essere segnalate e facilmente accessibili al pubblico a cui sono rivolte.

Gli standard urbanistici, come sopra previsti, devono essere quantificati almeno nella misura minima del 200% dei mq lordi per ogni piano di cui la metà a parcheggio.

Parcheggi e standard urbanistici devono essere previsti salva la facoltà dell'amministrazione di monetizzare qualora ciò sia giudicato urbanisticamente congruo dall'Amministrazione.

D) ATTIVITA' INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista per i parcheggi pertinenziali una superficie minima del 30% dei mq lordi per ogni piano.

PROPOSTA DI VARIANTE – PR NTA

(...)

C) GRUPPO CENTRI COMMERCIALI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

- *Supermercati al dettaglio.*
- *Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sale giochi, ecc.)*

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista per i parcheggi pertinenziali una superficie minima del 100% dei mq lordi per ogni piano. Di tali pertinenze almeno il 70% devono essere segnalate e facilmente accessibili al pubblico a cui sono rivolte.

Gli standard urbanistici, come sopra previsti, devono essere quantificati almeno nella misura minima del 200% dei mq lordi per ogni piano di cui la metà a parcheggio.

Parcheggi e standard urbanistici devono essere previsti salva la facoltà dell'amministrazione di monetizzare qualora ciò sia giudicato urbanisticamente congruo dall'Amministrazione.

D) ATTIVITA' INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista per i parcheggi pertinenziali una superficie minima del 30% dei mq lordi per ogni piano.

6. Disposizioni particolari

- [Per l'ambito contraddistinto con la sigla NP01 oltre alle disposizioni della Zona D1, l'intervento edilizio è subordinato alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.](#)

3 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI VARIANTE RISPETTO AI CRITERI REGIONALI DEL CONSUMO DI SUOLO

La presente procedura urbanistica è finalizzata all'attivazione di una variante puntuale al PGT che prevede un cambio di classificazione da S8 Servizi Tecnologici - Previsione a Zona D1 – Tessuto produttivo recente e di completamento.

L'area ante variante risulta già urbanizzabile in virtù di quanto stabilito dai "criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo":

"e) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;"

La nuova previsione non altera la classificazione in "superficie urbanizzabile" ma la sola destinazione dell'area, per cui la proposta in oggetto è compatibile con i criteri regionali in materia di riduzione di consumo di suolo.

"c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT35, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo;"