



REGIONE LOMBARDA  
Sede regionale  
La presente deliberazione è in triplice copia, di cui una originale  
Milano, il 14 DIC 2004  
Il Funzionario delegato

---

**DELIBERAZIONE N° VII / 19811 Seduta del 10 DIC 2004**

---

*Presidente* **ROBERTO FORMIGONI**

*Assessori regionali*

VIVIANA BECCALOSSI Vice Presidente	MASSIMO CORSARO
GIAN CARLO ABELLI	ALBERTO GUGLIELMO
ETTORE ALBERTONI	ALESSANDRO MONETA
MAURIZIO BERNARDO	FRANCO NICOLI CRISTIANI
GIANPIETRO BORGHINI	DOMENICO PISANI
CARLO BORSANI	GIORGIO POZZI
MASSIMO BUSCEMI	MARIO SCOTTI
ROMANO COLOZZI	MASSIMO ZANELLO

*Con l'assistenza del Segretario* Maurizio Sala

*Su proposta dell'Assessore* AL TERRITORIO E URBANISTICA  
MONETA ALESSANDRO

*Oggetto*

COMUNE DI MONTICHIARI (BS)  
Approvazione con prescrizioni del nuovo Piano Regolatore Generale.  
Deliberazione consiliare n. 56 del 28.07.2003.  
Obiettivo Gestionale 10.1.2.1. "Valutazione ed approvazione degli strumenti urbanistici comunali in rapporto alla programmazione regionale".

*Il Dirigente*

ROTA GIULIA

*Il Direttore Generale*

ROSSETTI MARIO

L'atto si compone di 8 pagine  
di cui 1 pagine di allegati,  
parte integrante.



PRESO ATTO che il Dirigente dell'Unità Organizzativa proponente riferisce:

che il Sindaco del Comune di Montichiari (BS) ha presentato la domanda n. 9041 del 01.04.2004, pervenuta in Regione in data 05.04.2004, così come integrata con le note n.14587 del 25.05.2004, e n.30025 del 09.11.2004, con la quale ha chiesto l'approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale in revisione del vigente;

che con deliberazione consiliare n.56 del 28.07.2003, il Comune ha adottato il progetto di nuovo Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art.8 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni;

PRESO ATTO che il Dirigente dell'Unità Organizzativa proponente riferisce degli accertamenti istruttori compiuti dagli uffici e contenuti nella relazione istruttoria del 22.10.2004, come integrata con note del 26.10.2004, e del 19.11.2004, dai quali risulta:

che il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.48679 del 21.11.1989;

che il procedimento seguito è regolare;

che il piano è corredato dalla prescritta documentazione;

che sono stati acquisiti i pareri espressi:

dall'A.S.L. della Provincia di Brescia, con atto n. 0092897 del 16.12.2003;

dall'ARPA, Dipartimento di Brescia con atto n.28888 del 05.03.2004

che, a seguito della pubblicazione del piano, sono state presentate al Comune n. 551 osservazioni entro i termini di legge e n. 15 osservazioni fuori dai termini legali, come dagli atti amministrativi trasmessi alla Regione;

che il Comune ha deciso le osservazioni suddette con deliberazione consiliare n. 2 del 20.02.2004;

PRESO ATTO che il Dirigente dell'Unità Organizzativa proponente riferisce:

che i criteri programmatici del Piano Regolatore Generale appaiono, nel loro complesso, ammissibili tenuto conto della localizzazione geografica e delle caratteristiche ambientali del territorio comunale;

che il territorio comunale è ricompreso nell'ambito geografico delle valli bresciane e che in particolare il paesaggio di riferimento del Piano Territoriale Paesistico Regionale



è in parte quello delle fasce fluviali e in parte quello della pianura irrigua. In questa pianura spiccano netti i rilievi delle emergenze collinari.

In questi ambiti, coerentemente con gli indirizzi di tutela previsti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, trattandosi di paesaggi ad alta produttività agricola vanno promossi azioni e programmi di tutela finalizzati al mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale.

Negli ambiti ricompresi nelle emergenze collinari, diffusi sono i nuclei costituiti da poche case. La trasformazione del paesaggio coincide con l'elevazione altimetrica. Sono anche dense le coperture boschive di versanti definiti. In tal caso, trattandosi di paesaggi ad alta sensibilità percettiva, stante la vastità degli orizzonti, risulta fondamentale la tutela delle sistemazioni tradizionali del territorio agricolo e della struttura insediativa storica.

In particolare ogni intervento di alterazione morfologica e di nuova costruzione va sottoposta a dettagliata verifica di compatibilità in rapporto con le peculiarità della naturalità residuale, evitando nel contempo un'edificazione diffusa.

Vanno inoltre salvaguardate, le visuali focalizzate sui nuclei di sommità e di versante, e vanno tutelati i percorsi di crinale, impedendone la trasformazione o alterazione, e in genere la diffusione di fenomeni urbanizzativi.

I diversi nuclei storici, presenti sul territorio comunale risultano contornati da un fitto tessuto edilizio di bassa densità, e sono ancora riconoscibili come insiemi omogenei di elementi riconducibili al tessuto originario;

che nelle linee generali del progetto di Piano, non si riscontrano previsioni di espansioni tendenti alla saldatura dei nuclei storici citati e particolare riguardo è posto alla salvaguardia del patrimonio naturale e alla tutela delle testimonianze edilizie storiche, attraverso una puntuale e dettagliata normativa;

che per quanto sopra riportato, non si sono riscontrati elementi di contrasto con i contenuti dei vincoli paesistici e gli indirizzi di tutela del PTPR soprarichiamati.

che nel piano di azionamento le previsioni relative alla rete della viabilità ed all'uso del territorio comunale appaiono improntate a criteri tecnici e compositivi accettabili, in relazione sia alle zone edificabili che a quelle soggette a vincolo di inedificabilità, in quanto la suddivisione in zone è stata studiata in aderenza alla situazione di fatto ed alla necessità ed opportunità di sviluppo, e che, in particolare, la ricettività del piano stesso è stata dimensionata in relazione ad esigenze di sviluppo dimostrate in modo adeguato;

che le norme di attuazione del piano appaiono rispondenti al carattere delle singole zone e, in particolare, rientrano nei limiti definiti dal Ministero dei LL.PP. di concerto con quello dell'Interno con D.I. 2 aprile 1968, n.1444, risultando altresì rispettati gli standard urbanistici di cui all'art. 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n.51;



che lo strumento urbanistico è adeguato ai disposti della legge regionale 15 aprile 1975, n.51;

ATTESO che il Dirigente dell'Unità Organizzativa proponente riferisce che, per quanto riguarda le osservazioni accolte e parzialmente accolte dal Comune, si è preso atto delle determinazioni comunali nei termini precisati nella deliberazione consiliare n. 2 del 20.02.2004 e nei relativi elaborati tecnici modificati;

che il progetto di nuovo Piano Regolatore Generale in revisione del vigente, risulta meritevole di approvazione a condizione che vengano osservate le prescrizioni di seguito indicate indispensabili per assicurare in fase attuativa e con gli opportuni strumenti di legge, quell'ordinato sviluppo inteso alla tutela del territorio comunale e per garantire l'osservanza dei disposti della vigente legislazione;

che in particolare, le prescrizioni che dovranno essere recepite dal Comune sono le seguenti:

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – controdeduzioni alleg. 8:**

art.11, categorie di destinazioni d'uso, punto C "Funzioni di servizio", paragrafo 7 –gestione dell'erogazione di carburante, pag.9: al fine di coerenza con la disciplina regionale vigente in materia, dopo la dizione "gestore", viene inserito il seguente periodo "con le funzioni previste dal Regolamento Regionale 2/2002";

art.37.3.1, "Zona F3.1, Parco ad est del Chiese", pag.46, alla ventunesima riga dopo il titolo, al fine di non creare dubbi interpretativi nell'applicazione della norma dopo il termine "edificatori", vengono inserite le seguenti parole: "di volume e di superficie";

art.37.3.2, "Zona F3.2, Parco ad ovest del Chiese", pag.47, alla ventunesima riga dopo il titolo, al fine di non creare dubbi interpretativi nell'applicazione della norma dopo il termine "edificatori", vengono inserite le seguenti parole: "di volume e di superficie";

#### **PRESCRIZIONI SPECIALI**

In merito alle previsioni insediative proposte dal nuovo PRG, si rileva che nella parte di territorio comunale prossima al sedime dell'aeroporto e delimitata dalle ex SS.SS. 668 "Lenese" e 236 "Goitese" l'attività edificatoria è assoggettata alle limitazioni prescritte dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/16201 del 30.1.2004 in sede di parere sul Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia – e



dalla stessa recepite – allo scopo di tutelare la permanenza delle condizioni urbanistiche preordinate al futuro potenziamento dello scalo. Conseguentemente, si prescrive che tutte le previsioni in contrasto con quanto sopra rappresentato, sono sospese in attesa dell'entrata in vigore di specifica pianificazione di settore relativa allo sviluppo dell'aeroporto di Montichiari e comunque fino a tre anni dalla data di approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia.

### **DISCIPLINA COMMERCIALE**

Le norme del Piano Regolatore Generale non sono adeguate ai disposti della vigente disciplina nazionale e regionale sul commercio, pertanto si segnala che le previsioni di carattere commerciale contenute nel Piano Regolatore Generale, dovranno essere supportate da indagini conoscitive di carattere urbanistico-territoriale e commerciale, articolate con riferimento sia al contesto urbano comunale sia al contesto territoriale sovracomunale, nonché essere classificate e differenziate così come previsto dalla normativa vigente.

Conseguentemente, fino a quando l'Amministrazione comunale non avrà provveduto, con successiva variante, ad adeguare il proprio strumento urbanistico generale ai criteri dettati dalle nuove disposizioni della relativa disciplina commerciale, sono consentiti soltanto esercizi di vicinato;

### **RAPPORTI TRA IL PIANO CAVE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA E IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

In via generale occorre pregiudizialmente rilevare che il Piano Cave, disciplinante l'attività estrattiva, è approvato con provvedimento amministrativo del Consiglio Regionale,

Ne discende che, in base al principio generale della gerarchia delle fonti, il Piano cave ha prevalenza sullo strumento urbanistico comunale.

Il piano cave come disposto dall'art.10 comma 1, della legge regionale 14/98, ha infatti il valore e gli effetti di piano territoriale regionale relativo ad un settore funzionale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.4 della l.r.51/75.

Conseguentemente, per quanto sopra esposto, si rappresenta all'Amministrazione Comunale che, ai sensi del comma 2 dell'art.10 della l.r.14/98, le previsioni del vigente piano cave prevalgono sulle eventuali previsioni difformi contenute nello strumento urbanistico comunale e sono immediatamente vincolanti ed efficaci nei confronti di chiunque.



## **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

In accoglimento del parere della Struttura Geologia per la Pianificazione, si segnala che nelle aree ricadenti in fascia C del PAI, il Comune è tenuto ai sensi dell'art.31 delle N.d.A. del PAI stesso, alla predisposizione del piano di protezione civile di cui alla legge 24 febbraio 1992, n.225 (aree a destinazione di zona D4, commerciale e direzionale esistente e D3 produttiva di espansione in destra idrografica del F. Chiese e a nord della S.S. Goitese D3 identificata sugli elaborati di PRG con il numero 18 tra la via Tito Speri e la nuova tangenziale in ds. Idrografica Chiese, D1, produttiva di completamento e ST servizi tecnologici in sinistra idrografica Chiese tra la via T. Speri e la via Rampina.

Si prescrive altresì di inserire all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione un articolo di recepimento dello studio geologico che potrebbe essere così concepito: "Fattibilità geologica delle azioni di piano: gli interventi previsti dal Piano Regolatore Generale dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella l.r.41/97, nella relazione geologica di supporto al P.R.G. e individuate cartograficamente nella carta di fattibilità".

Si precisa infine che ai sensi dell'art.27, commi 1 e 2 delle N.d.A. del PAI, i comuni sono tenuti a recepire nel proprio strumento urbanistico la delimitazione delle fasce fluviali e ad adeguare le N.T.A. inserendo le disposizioni derivanti dai seguenti articoli delle N.d.A. del PAI : art.1, commi 5 e 6; art.29, comma 2; art.30, comma 2; art.31, art.32, commi 3 e 4; art.38; art.38bis; art.39, commi dall'1 al 6; art.41. A tal fine si rammenta a codesto Comune l'obbligatorietà di quanto sopra, in relazione al fatto che il termine ultimo per tale adempimento è scaduto l'8 maggio 2002.

## **PRESCRIZIONI VIABILISTICHE**

### **Realizzazione della linea ferroviaria AC Milano – Verona**

Il tracciato di progetto di quest'opera deve essere recepito nel PRG – con le relative fasce di rispetto – secondo la configurazione del progetto preliminare approvato nel dicembre 2003 dal CIPE con delibera n. 120/2003 nell'ambito delle procedure ex D.Lgs. 190/2002 (Legge Obiettivo).

In linea generale, per tutte le previsioni del PRG che comportino modifiche del sedime della ex S.S. 236 "Goitese" si prescrive l'obbligo di acquisire il preventivo parere della Provincia di Brescia, quale ente proprietario della stessa strada ex Statale, al fine di garantire un controllo unitario delle trasformazioni potenzialmente influenti sulle



caratteristiche prestazionali dell'intero itinerario, definito di interesse regionale ai sensi della l.r. 9/2001.

## **RAPPORTI TRA PIANO REGOLATORE GENERALE E PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE**

In relazione a quanto rappresentato in premessa, e verificata la rispondenza con i contenuti dell'art. 24 delle Norme Tecniche del P.T.P.R., allo strumento urbanistico comunale, viene attribuita la valenza paesistica.

## **PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Si rappresenta inoltre a codesta Amministrazione che eventuali modifiche apportate al piano regolatore non discendenti direttamente dall'accoglimento di pareri espressi da enti sovraordinati o dall'accoglimento di osservazioni presentate ai sensi di legge, ma derivanti da emendamenti od osservazioni presentate direttamente da membri dell'Amministrazione comunale o dell'Ufficio Tecnico comunale, costituiscono una modifica surrettizia al progetto di piano che comporta la ripubblicazione dello stesso; in assenza di tale ripubblicazione non operano le eventuali modifiche apportate allo strumento urbanistico, in quanto da considerarsi illegittime.

Rilevato infine che nel territorio comunale è insediata l'AGRICAM, un'industria con attività classificata a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. n.334 del 17 agosto 1999 "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", e, che la medesima non è stata individuata negli elaborati del Piano Regolatore Generale, si rappresenta a codesta Amministrazione che, ai sensi di legge, devono essere assunte tutte le azioni e le tutele dettate ai fini dell'incolumità pubblica e che, in assenza della documentazione prevista dai criteri guida (quale allegato del Decreto 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante", non potranno essere consentite all'industria in argomento ampliamenti e/o trasformazioni.

PRESO ATTO che il Direttore Generale riferisce, quale presidente, che la Conferenza dei Servizi per l'istruttoria dei piani urbanistici di cui alla Delibera di G.R. n° 38427 del 29.6.1993, nelle sedute del 25.10.2004 e del 22.11.2004, ha assunto determinazioni in merito, recepite nel presente provvedimento, previa valutazione dei pareri redatti:



dall'Unità Organizzativa Difesa del Territorio – Struttura Geologia per la Pianificazione, con relazione n. 39808 del 26.10.2004, come integrata con atto n.43116 del 19.11.2004;

dall'Unità Organizzativa Viabilità, con relazione n.42667 del 22.10.2004;

dall'Unità Organizzativa Piani e Programmi Urbanistici, con relazione del 22.10.2004, come integrata con note del 26.10.2004 e del 19.11.2004;

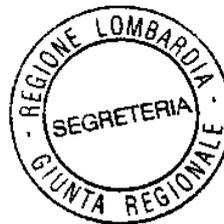
VISTO il Programma Regionale di Sviluppo ed in particolare l'obiettivo gestionale 10.1.2.1. "Valutazione ed approvazione degli strumenti urbanistici comunali in rapporto alla programmazione regionale";

VISTI: la legge 17 agosto 1942, n.1150, e successive modificazioni ed integrazioni; il D.P.R. 15 gennaio 1972, n.8; le LL.RR. 6 giugno 1972, n.14 e 15 aprile 1975, n.51; la legge 30 aprile 1999, n.136;

Ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge;

### DELIBERA

- di approvare con le prescrizioni di cui sopra il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Montichiari (BS);
- di dare mandato al Responsabile del procedimento di trasmettere al Comune medesimo la presente deliberazione di approvazione;
- di pubblicare il presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.



IL SEGRETARIO  
Maurizio Sala

Il Delegato  
(Sott. Arch. Giulio Rota)

Giulio Rota