



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

QUINTA VARIANTE

PIANO DELLE REGOLE

Sig. Ferdinando Facchin - *Sindaco*
Dott.ssa Antonella Patrizia Nostro - *Segretario Generale*
arch. Giovanni Cigognetti - *Progettista*

DOTT. GIOVANNI CIGOGNETTI
ARCHITETTO
N. 377
ALBO ARCHITETTI DI BRESCIA

Livio Cassa - *grafica*

RELAZIONE

fase: ADOZIONE

data: novembre 2025

ADOZIONE:

Delibera consigliare n.

del

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti • arch. Michele Piccardi • ing. Clara Vitale • Lonato d/G (Bs)
località San Polo • tel.fax 030-9913807 • e-mail studio@cipivi.it

Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati.

INDICE

PREMESSA	2
1. PROCESSO PARTECIPATIVO	3
2. PGT VIGENTE	4
3. SINTESI DEI TEMI DI VARIANTE	5

PREMESSA

Il Comune di Mazzano, con Delibera di Giunta comunale 5 dicembre 2022, n. 130, ha avviato il procedimento di Variante generale al Piano di Governo del Territorio vigente (di seguito PGT, *n.d.r.*). L'Amministrazione comunale, nelle more di tale procedimento avviato, ha ritenuto indispensabile procedere ad apportare una variante puntuale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (di seguito PdR, *n.d.r.*).

La presente Variante è redatta ai sensi dell'art 13, comma 13 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni; riguarda varianti puntuali alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR con il fine aggiornare i contenuti delle disposizioni di Piano alle principali e più recenti modificazioni legislative, sia a livello nazionale che regionale, oltre alla giurisprudenza consolidata e, inoltre, di apportare precisazioni necessarie per favorire la più efficace e sostenibile attuazione del Piano, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e funzionali del territorio di Mazzano.

Il procedimento di Variante è stato avviato unitamente agli adempimenti per la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS, *n.d.r.*) con la Delibera di Giunta comunale 20 giugno 2025, n. 20; successivamente è stato pubblicato all'Albo pretorio, dal 2 luglio al 17 luglio 2025, l'Avviso di avvio del procedimento di redazione della variante puntuale al PdR e contestuale avvio del procedimento di VAS. Con successiva delibera di Giunta comunale 6 agosto 2025, n. 90 è stata sostituita l'Autorità procedente per la VAS.

1. PROCESSO PARTECIPATIVO

Nel procedere alla redazione della presente Variante al PdR, l'Amministrazione Comunale si è innanzitutto attenuta ai principi indicati all'art.2, comma 5, della citata L.R. n.12/2005 che così dispone:

“Il governo del territorio si caratterizza per:

- a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;*
- b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;*
- c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati;*
- c bis) la riduzione del consumo di suolo, la rigenerazione territoriale e urbana.*
- c ter) la sostenibilità ambientale e, in particolare, il risparmio di risorse territoriali, ambientali ed energetiche e il riuso di materia in un'ottica di economia circolare”.*

A tal fine l'Ente comunale ha proceduto inizialmente alla pubblicazione del relativo Avviso pubblico di avvio di Variante puntuale alla normativa del Piano delle Regole per sollecitare la collaborazione attiva dei cittadini.

A seguito della pubblicazione di tale Avviso sono pervenute nei termini due sole istanze, di cui una non è risultata pertinente all'oggetto della variante prevista, mentre l'altra è stata oggetto di sostanziale accoglimento (vedasi variante n. 01).

Ai sensi dell'art. 13, comma 3, della L.R. 12/05 e s.m.i., acquisito il parere dell'Autorità competente di esclusione della variante in esame dal procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS, la proposta di variante è sottoposta al preventivo esame delle parti sociali ed economiche, individuate all'interno della Delibera di Giunta comunale 6 giugno 2025, n. 20, per l'acquisizione del prescritto loro parere, prima del formale provvedimento di adozione in Consiglio comunale.

2. PGT VIGENTE

Nella tabella seguente è illustrata la cronologia dei principali procedimenti inerenti il PGT del comune di Mazzano:

PIANO	AVVIO	ADOZIONE	APPROVAZIONE	PUBBLICAZIONE
PGT	Atto n. 252 22/06/2005	DCC n.6 01/02/2008	DCC n.37 09/07/2008	BURL n.4505/11/2008
I Variante - Insediamento media struttura nel P.L. "Crystal Center"	DGC n. 153 17/09/2012	DCC n.64 23/11/2012	DCC n.27 08/04/2013	BURL n.17 24/04/2013
II Variante - Variante al PTR ai sensi art. 77 LR 12/2005	Atto n. 199 08/04/2010	DCC n.72 22/12/2012	DCC n.40 05/07/2013	BURL n.34 21/08/2013
III Variante al Piano di Governo del Territorio - Nuovo Documento di Piano, Variante al PdS e al PdR	DGC n. 93 06/05/2013	DCC n.1 13/01/2014	DCC n.14 09/04/2014	BURL n.24 11/06/2014
IV Variante - SUAP Don Peppino srl in variante al PdR	DGC n. 45 10/04/2017	Verbale conf. n. 17173 01/08/2017	DCC n. 43 del 27/11/2017	BURL n.50 20/12/2017
Variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi	DGC n. 62 20/04/2015	DCC n.29 26/11/2018	DCC n.44 26/11/2019	BURL n.31 02/08/2019
Correzione di errori materiali e rettifica degli atti del PGT vigente, ai sensi art. 13, comma 14 bis della LR 12/05 e s.m.i.	/	/	DCC n.31 12/07/2021	BURL n.38 22/09/2021
Variante al Piano di Recupero "Cascina Baitone" approvato con D.G.C. n. 100 del 11/10/2021 in variante al vigente P.G.T.	DGC n.11 24/01/2022	DCC n.34 30/06/2022	DCC n.48 26/10/2022	BURL n.47 23/11/2022

3. SINTESI DELLE DISPOSIZIONI OGGETTO DI VARIANTE

La Variante intende apportare modifiche alle disposizioni vigenti per aggiornare la normativa di Piano alle più recenti leggi regionali e nazionali di riferimento e alla giurisprudenza ormai consolidata, al fine di consentirne una più corretta ed efficace applicazione.

Si ricorda che a seguito della pubblicazione di avvio del procedimento sono pervenute due istanze di cui una risulta essere non pertinente all'oggetto della variante, mentre l'altra è stata oggetto di accoglimento (vedasi variante n. 01).

Le proposte di modifica degli atti dispositivi del PdR riguardano le seguenti varianti:

V-01 –EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA - art. 22 Zona B
Documento
Piano delle Regole – Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
Argomento
Medie strutture di vendita situate in zona urbanistica B
Proposta di aggiornamento normativo
All'art. 22 – ZONA B – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA delle NTA del Piano delle Regole, per le medie strutture di vendita esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per le quali è ora previsto il limite dimensionale di 500 mq di SV, viene consentita la possibilità di ampliamento fino al limite ammesso all'art. 8 – DESTINAZIONI D'USO, punto 3, lettera b) pari a 2.500 mq, in quanto suddetta norma vigente risulta in contrasto con la normativa sopravvenuta di rango primario di derivazione comunitaria (D.L. 6.12.2011 n. 201, convertito in legge 22.12.2011 n. 214, D.L. 24.01.2012 n. 1, convertito in legge 24.03.2012 n. 27, legge 30.12.2023 n. 214 e DGR 2828 del 22.7.2024).
Estratto comparato art 22 NTA:
<i>"1 – Destinazioni d'uso</i>
<i>Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti le destinazioni d'uso.</i>
<i>1) Residenziale;</i>
<i>2) Artigianato di servizio alla residenza;</i>
<i>3) Commerciale:</i>
<i>4) esercizi di vicinato;</i>
<i>5) medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 500 mq;</i>
<i>6) attività di ristorazione, bar.</i>
<i>7) Terziaria</i>
<i>8) Ricettiva - alberghiera</i>
<i>9) Attività private di servizio sociale.</i>
<i>Nella zona "B", considerata la particolare caratterizzazione urbana della zona e le problematiche connesse alla viabilità, il commercio è di norma limitato alle tipologie degli esercizi di vicinato. Fanno eccezione i locali nei quali siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa.</i>
<i>Per le ragioni suesposte la tipologia media struttura di vendita può essere ammessa previa relazione di impatto di cui al documento "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di media struttura di vendita", sele</i>

~~entro il limite dimensionale massimo di 500 mq di area di vendita e con la procedura urbanistico/edilizia del permesso di costruire Convenzionato.~~

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.”

V-02 – DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI - art. 8 EDILIZIA PRODUTTIVA – art. 24 – Zone D
Documento
Piano delle Regole – Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
Argomento
Servizi funerari (case funerarie e sale del commiato)
Proposta di aggiornamento normativo
All'art.8 – <i>DESTINAZIONI D'USO</i> delle NTA del Piano delle Regole viene inserita, ai sensi art. 67 bis della L.R. 30 dicembre 2009, n. 33 e s.m.i., la seguente destinazione d'uso, nel testo vigente non esplicitata: <i>“15) Attività e servizi funebri (case funerarie e sale del commiato) di cui agli artt. 67 bis e 70 bis della legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33 e s.m.i.”.</i>
All'art.24.1 – “D1” - <i>Zona produttiva consolidata e di completamento</i> , delle NTA del Piano delle Regole, al comma 1 “Destinazioni d'uso” viene inserita, ai sensi art. 67 bis della L.R. 30 dicembre 2009, n. 33 e s.m.i., la seguente destinazione d'uso: <i>“9) Attività e servizi funebri (case funerarie e sale del commiato), ammissibili esclusivamente in fabbricati funzionalmente autonomi.”.</i>
All'art. 24.3 – “D3” - <i>Zona commerciale consolidata e di completamento</i> , delle NTA del Piano delle Regole, al comma 1 “Destinazioni d'uso” viene inserita, ai sensi art. 67 bis della L.R. 30 dicembre 2009, n. 33 e s.m.i., la seguente destinazione d'uso: <i>“10) Attività e servizi funebri (case funerarie e sale del commiato), ammissibili esclusivamente in fabbricati funzionalmente autonomi.”.</i>
Considerata la particolare criticità della nuova destinazione d'uso ammessa, la precisazione relativa all'autonomia funzionale del fabbricato è motivata dalla necessità di assicurare un adeguato rispetto dei dolenti, in un contesto in cui l'eventuale coesistenza con le attività produttive, commerciali e/o le altre attività diverse ammesse nelle due zone omogenee potrebbe provocare conflitti.
Considerato che le disposizioni normative sopra introdotte limitano la possibilità di insediamento di nuove “attività e servizi funebri” alle sole zone “D1” e D3”, ma che nel territorio comunale sono già insediate attività e servizi funebri, nell'articolo 8 viene introdotto un ultimo comma finalizzato a garantire continuità funzionale alle attività esistenti.
All'art.8 – <i>DESTINAZIONI D'USO</i> delle NTA del Piano delle Regole viene inserito un ultimo comma contenente la seguente precisazione: <i>“Per le attività e servizi funebri (case funerarie e sale del commiato), già esistenti alla data di adozione della Variante 2025 alle presenti norme, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumenti di SLP.”.</i>

V-03 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE - art. 7
Documento
Piano delle Regole – Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
Argomento
Interventi di ristrutturazione edilizia in zone di tipo produttivo
Proposta di aggiornamento normativo
<p>Ricordate le modifiche via via apportate alla definizione di “ristrutturazione edilizia” di cui all’ art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2004, che ne hanno profondamente alterato il contenuto originario; valutata la collocazione delle attività produttive e commerciali sul territorio, in particolare nella loro relazione ambientale e funzionale con il contesto edificato destinato ad altre destinazioni d’uso, specialmente quelle residenziali, e le porzioni di territorio agricolo adiacenti; considerata la presenza di rilevanti edificazioni inutilizzate con tipologia produttiva, peraltro risalenti prevalentemente a insediamenti realizzati nel secolo scorso, e le criticità delle infrastrutture di urbanizzazione presenti (viabilità, reti e altri servizi); si ritiene necessario integrare l’art 7 – “<i>Strumenti di attuazione</i>” al comma “Trasformazione del tessuto consolidato”, lettera c) delle NTA del Piano delle Regole con il seguente testo:</p> <p><i>Allo scopo di assicurare coerenza ambientale e funzionale con il contesto edificato e agricolo vicino e garantire un’adeguata disponibilità delle urbanizzazioni, è fatto obbligo di PA anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edificio/o la modifica della loro destinazione d’uso, qualora questa sia consentita dalle presenti norme, nei lotti classificati in zona produttiva con SLP esistente superiore a 5.000 mq..</i></p> <p><i>Ai fini dell’applicazione della presente disposizione sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione della Variante 2025 alle presenti norme.</i></p>