



PROVINCIA DI BRESCIA

**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

**VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'**

**con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**

**e verifica recepimento dei criteri ed indirizzi del Piano Territoriale Regionale (PTR)**

**Relazione Istruttoria**



Comune:

Roncadelle

Tipologia dello strumento urbanistico:

SUAP in variante al PGT del Comune di  
Roncadelle proposto dalla Soc. Ambra Srl  
D.G.C. n. 18 del 10.02.2025

Avvio procedimento di SUAP :

Data:

03 settembre 2025



## INDICE

<b>1. INTRODUZIONE GENERALE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PROCEDURA AMMINISTRATIVA.....</b>	<b>4</b>
<b>4. CONTENUTI DELLA VARIANTE (IN SINTESI).....</b>	<b>5</b>
<b>5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP.....</b>	<b>6</b>
<b>5.1 Sistema Ambientale (Tit. III PTCP).....</b>	<b>6</b>
5.1.1 Valutazione Ambientale Strategica (VAS).	
5.1.2 Ambiti a rischio – componente geologica.	
5.1.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale.	
5.1.4 Assensi Ambientali.	
<b>5.2 Sistema del Paesaggio e dei beni storici (Tit. IV PTCP).....</b>	<b>8</b>
<b>5.3 Sistema insediativo.....</b>	<b>8</b>
<b>6. CONSUMO DI SUOLO.....</b>	<b>9</b>
<b>7. CONCLUSIONI.....</b>	<b>9</b>



## 1. INTRODUZIONE GENERALE

La legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio” e successive modifiche prevede:

- che il documento di piano, il piano dei servizi ed il piano delle regole, nonché le loro varianti, contemporaneamente al deposito vengano trasmessi alla Provincia dotata di PTCP, la quale, garantendo il confronto con il Comune interessato, valuta la compatibilità del documento di piano con il PTCP stesso, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'art. 18 della legge regionale medesima (art. 13, commi 5 e 13);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano attuativo in variante agli atti di PGT (art. 14, comma 5);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano delle regole (o sua variante), che contenga rettifiche, precisazioni e miglioramenti alla individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale (art. 15, comma 5);
- che la Provincia valuti la compatibilità dei PGT con i contenuti dei piani territoriali d'area (art. 20, comma 6);
- che la Provincia verifichi la compatibilità con il PTCP anche in relazione ai programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, sia aventi rilevanza regionale, per gli aspetti di carattere sovracomunale del PTCP stesso (art. 92, comma 7), sia non aventi rilevanza regionale (art. 92, comma 8);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del progetto presentato allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) risultante in contrasto con il PGT (art. 97, comma 1);
- che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa Provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati dal piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti (art. 18, comma 1);
- che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP (art. 18, comma 2):
  - a) *le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art. 77;*
  - b) *l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;*
  - c) *la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, (ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) fino alla approvazione del PGT;*



*d)l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.*

La Provincia, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 31/2014, nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità con il PTCP verifica il corretto recepimento dei criteri ed indirizzi per il contenimento del consumo di suolo del PTR.

## **2. PREMESSA**

La Provincia di Brescia, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/2014, ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il cui avviso di definitiva approvazione è stato pubblicato in data 05/11/2014 sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 45.

Il comune di Roncadelle è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 16 ottobre 2010, pubblicato sul BURL - Serie Inserzioni e Concorsi - n. 7 del 16 febbraio 2011. Il PGT originario è stato successivamente modificato ed aggiornato in ragione dei contenuti delle varianti generali o puntuali intervenute negli anni successivi.

Le valutazioni ora rese sono espresse tenuto conto della documentazione di progetto di variante proposto al PGT comunale, tenuto conto del PTCP vigente.

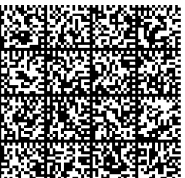
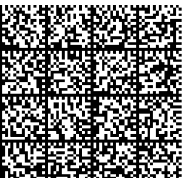
Si precisa che, nel caso di "SUAP in variante al PGT", la valutazione si riferisce esclusivamente al progetto presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune, precisandosi, in generale, che per quanto riguarda lo strumento SUAP di cui all'articolo 97 della LR 12/2005 è il progetto stesso a determinare, sulla base di necessità individuate, attuali e puntualmente dimostrate, la misura della variante allo strumento urbanistico (variante puntuale, insediativa o "ad hoc"), come si evince dal comma 5 bis dell'art. 97, secondo il quale in caso del mancato inizio dei lavori, entro nove mesi dal perfezionamento della variante, il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

Inoltre, si ricorda che, ai sensi del DPR 160/2010, tutti gli assensi necessari a consentire la realizzazione dell'intervento devono essere acquisiti nell'ambito della procedura SUAP, anche quelli di carattere ambientale relativi alla tipologia di attività condotta, da richiedersi agli Enti ed Uffici competenti.

## **3. PROCEDURA AMMINISTRATIVA**

Si rassegnano di seguito i principali atti intervenuti nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità con il PTCP della variante urbanistica comunale in corso:

- con deliberazione di Giunta comunale n. 18 del 10.02.2025 il Comune di Roncadelle ha avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica-VAS per l'approvazione, a seguito di presentazione allo sportello unico per le attività produttive-SUAP, di un progetto, in variante al vigente PGT, da parte della Soc. Ambra srl;
- l'Autorità Competente per la VAS con Decreto n. 16 del 09/05/2025 ha escluso dalla VAS la variante mediante SUAP presentata dalla Soc. Ambra;



- con nota pervenuta in data 12.08.2025, pg. n. 156088 il Responsabile dello Sportello Unico Telematico-Comuni Lombardi Uniti ha indetto la conferenza dei servizi per l'approvazione del SUAP, in variante al vigente PGT del Comune di Roncadelle, proposto dalla Soc. Ambra ssrl, mettendo al contempo a disposizione la pertinente documentazione;

#### 4. CONTENUTI DELLA VARIANTE (IN SINTESI)

La società Ambra proponente il SUAP intende trasferire la propria attività di carrozzeria e manutenzione veicoli negli immobili di Roncadelle, presso la località Mandolossa, identificati dal mapp.n.9 del foglio 1 del ct., nell'edificio esistente interessato dal progetto ora in esame che sarà oggetto di ristrutturazione completa.

Il lotto risulta posto tra la via Milano-Mandolossa e la ferrovia Brescia-Milano. Il SUAP in progetto propone la riqualificazione degli immobili esistenti, attualmente non utilizzati, con una superficie coperta esistente pari a circa 7.800 mq., mediante interventi edilizi e cambio di destinazione d'uso e di destinazione urbanistica.



L'area di SUAP è posta nel tessuto urbano produttivo esistente e risulta completamente urbanizzata ed interessata da strutture produttive in stato di inutilizzo, per le quali si prevede la riqualificazione e la rifunzionalizzazione.

La superficie del lotto è pressoché impermeabilizzata, con spazi verdi che delimitano l'area a nord e a sud, che fungono, in quest'ultimo caso, anche da barriera mitigativa verso la ferrovia posta nella zona meridionale del lotto.

A livello urbanistico, la variante in progetto propone la modifica dell'azzoneamento dell'area di intervento, assoggettata alla disciplina del Piano delle Regole, riconducendola a quella degli insediamenti esistenti a confine.

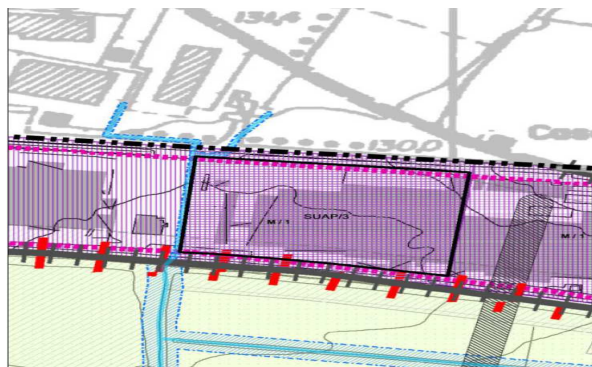
La tavola PR - P3 – V7 Ambiti del tessuto edilizio consolidato ricomprende l'area interessata dal SUAP all'interno degli ambiti produttivi polifunzionali del tessuto urbano e li caratterizza a destinazione commerciale, mentre gli ambiti al contorno risultano classificati ad attività miste, appartenenti al medesimo tessuto produttivo polifunzionale.

L'area di SUAP è, allo stato attuale, assoggettata alle norme generali di zona di cui all'articolo 39-Ambito produttivo consolidato ed in particolare da quelle dei punti 39.3 e 39.4, Sub-ambiti per attività commerciali, per le quali sono ammesse le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, quest'ultime limitatamente agli esercizi di vicinato.





La variante urbanistica ora proposta, al fine di dare attuazione ad un intervento edilizio complessivo sull'area, consistente nella modifica della destinazione urbanistica attribuendo alla stessa quella dell'insediamento esistente al confine orientale del comparto di intervento, e cioè quella ad "Ambiti Produttivi Polifunzionali per attività miste".



La variante, con riferimento all'art. 81 delle NTA del PdR, e alle pertinenti tavole grafiche del Piano delle Regole, introdurrà il riferimento al SUAP Ambra con rimando al relativo progetto SUAP approvato, e nello specifico come segue:

*Art. 81 Ambiti territoriali interessati da Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) Sub-ambito SUAP/3 (c.d. Ambra S.r.l.) Approvato con D.C.C. n. ... del .../.../..... Pubblicato sul BURL serie ..... n. ... del .../.../.....*

## 5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP

### 5.1 Sistema Ambientale (Titolo II PTCP)

#### 5.1.1 Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

In relazione alla variante al PGT in esame è stata espletata la procedura di VAS.

Nell'ambito della suddetta procedura la Provincia ha espresso il proprio parere con atto n. 1045/2025 del 27/03/2025.

L'autorità competente per la VAS con Decreto n. 16 del 09/05/2025 ha escluso dalla VAS la variante mediante SUAP presentata dalla Soc. Ambra srl.

#### 5.1.2 Ambiti a rischio – componente geologica

Il PTCP detta disposizioni in materia di tutela dell'assetto idrogeologico e idraulico e tutela del suolo, di prevenzione del rischio sismico e di rischi industriali (artt. 36-38 PTCP).

Relativamente alla componente geologica, idrogeologica e sismica, alla documentazione tecnica di variante non è stata allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28/12/2000, n° 445), la quale asseveri: 1- la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio; 2- la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti. (allegato 1 alla dgr XI/6314 del 26/04/2022).

**La stessa asseverazione dovrà quindi essere allegata agli atti di approvazione del SUAP.**



### 5.1.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale

Il PTCP recepisce gli elementi della Rete Ecologica Regionale (RER) e li declina alla scala locale, sia attraverso la Rete Ecologica Provinciale (REP) sia dettando gli indirizzi per la costruzione delle singole Reti Ecologiche Comunali (REC).

In riferimento alla rete ecologica ed alla rete verde sovraordinate il SUAP si trova in "Aree urbane e periurbane preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa" (Rif. Art. 51 Normativa PTCP), identificando queste aree con la necessità di ridurre le esternalità negative proprie delle attività produttive e le infrastrutture stradali esistenti.

Per quanto attiene la Rete Verde l'area risulta collocata entro una fascia di Insediamenti industriali, artigianali, commerciali, peraltro interposta tra "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale".

Per queste aree, per quanto attiene gli obiettivi previsti si prevede la ricostruzione ecologica diffusa, come riequilibrio di un ambito territoriale fortemente problematico attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) valorizzando l'esplicitarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali determinata dalla pressione esercitata dal sistema insediativo urbano.

Si rende quindi necessario adottare alcune attenzioni progettuali volte a integrare il verde di mitigazione.

In sede di Verifica di VAS si era richiesto l'inserimento di piante che avessero un minor impatto dal punto di vista allergologico e che potessero avere, anche intervallate con piantumazioni arbustive, capacità di riduzione dello smog.

Dall'analisi della documentazione integrativa fornita, ed in particolare dalla relazione di Mitigazione ambientale e dal corrispondente elaborato n. 9 sono rappresentate le opere di mitigazione ambientale, con indicazione della messa a dimora ad andamento lineare di essenze vegetali non allergeniche ed in particolare di carpini piramidali e di una barriera in Edera, che hanno elevate capacità di assorbire inquinanti. Non viene indicato però il sesto d'impianto delle stesse essenze né, nella bozza di convenzione, si cita il richiamo alle opere di mitigazione ecologica e alle relative indicazioni operative. Il posizionamento delle essenze prescelte avverrà oltre la cinta, ma sempre in area di proprietà Ambra, ed in tale fascia sarà possibile anche realizzare in futuro, a margine della SS11 Padana Superiore, una pista ciclabile separata da cordatura dalla sede stradale e una zona verde protetta.

**La compatibilità dello SUAP con il PTCP è condizionata quindi alle prescrizioni che seguono:**

**- la predisposizione di una relazione di dettaglio descrittiva del sesto d'impianto delle essenze scelte;**  
**- l'inserimento del richiamo agli elaborati pertinenti le mitigazioni nella convenzione urbanistica nella quale dovrà essere previsto un articolo ad hoc, ove il Proponente si impegnerà ad assicurare la piena realizzazione del progetto di mitigazione, il pieno attecchimento delle specie, nonché la sostituzione di eventuali fallanze entro tre anni dalla messa a dimora.**

### 5.1.4 Assensi Ambientali

Con Provvedimento n. 2989 del 02.09.2025 la Provincia di Brescia, Settore Sviluppo e Paesaggio, ha rilasciato l'Autorizzazione Unica Ambientale-AUA per l'attività della Ditta Ambra per l'insediamento in comune di Roncadelle.



## 5.2 Sistema del Paesaggio e dei beni storici (Titolo II PTCP)

Il PTCP dedica numerose disposizioni al sistema del paesaggio e dei beni storici, suddividendole fra componente paesaggistica (artt. 59-64), rete verde (artt. 65-70), vincoli e tutele paesaggistiche (artt. 71-73) queste ultime aventi valore prescrittivo ai sensi dell'art. 18, comma 2, lett. a) della l.r. 12/05.

Le disposizioni del Titolo IV del piano provinciale recepiscono le norme del piano paesaggistico regionale e le precisano, arricchiscono e sviluppano a scala di maggior definizione.

Il PTCP rappresenta tali contenuti nelle tavole da 2.1 a 2.7 e definisce specifici indirizzi di tutela nell'Allegato I della Normativa.

La Relazione a corredo del PTCP, ed in particolare le tavole 2.1 e 2.2, individuano quale Unità di Paesaggio della zona interessata dalla proposta progettuale del comune di Roncadelle, quella del sistema "20-Area metropolitana di Brescia e conurbazione pedecollinare" che si caratterizza per la massiccia antropizzazione che ha stravolto il paesaggio originale soprattutto nel corso dell'ultimo mezzo secolo.

Con riferimento alla classificazione del sistema paesistico effettuata nel P.T.C.P. della Provincia di Brescia (Tav. 2.2) il comparto interessato dal SUAP in progetto si caratterizza per la presenza della componente del "sistema dei centri urbani e nuclei urbani" con particolare riferimento alle aree edificate a carattere produttivo;

Il progetto di SUAP prevede il recupero di un immobile già esistente e attualmente non utilizzato e già vocato ad attività produttiva polifunzionale per attività miste.

In relazione quindi agli elementi del paesaggio sopra esposti si ritengono congrue le misure di mitigazione proposte, rimandando alle determinazioni del punto 5.1.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale della presente trattazione.

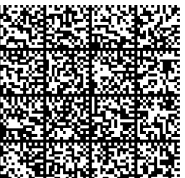
## 5.3 Sistema insediativo

Il PTCP, ad integrazione dei propri macro-obiettivi, definisce per il sistema insediativo una nutrita serie di obiettivi generali e specifici (art. 78).

L'ambito nel quale si colloca il progetto di Suap proposto, ricade entro una zona rubricata nella tavola 1.2-sezione B di Struttura e mobilità del PTCP, come "Ambito produttivo comunale", ovvero le porzioni di tessuto urbano consolidato o di trasformazione caratterizzato dalla prevalenza di attività produttive manifatturiere o logistiche e da complementari funzioni di servizio o commerciali.

L'intervento di SUAP proposto prevede il recupero con riqualificazione di un fabbricato esistente la cui dimensione e sagoma non viene variata ma sulla quale si procede al restyling architettonico.

Sul punto si invita a valutare l'inserimento di elementi anche verdi che consentano di rompere la verticalità delle pareti e permettano al contempo di attribuire una maggiore valenza ecologica all'intervento proposto.





## 6. CONSUMO DI SUOLO

La legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, recante “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, come da ultimo modificata dalla legge regionale 26 maggio 2017, n. 16, prevede alla norma transitoria dell'articolo 5, comma 4, fra l'altro, che fino alla definizione della soglia comunale del consumo di suolo i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della medesima legge, con obbligo di illustrare nella relazione del documento di piano le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati.

I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della legge regionale n. 12/2005.

Il progetto di Variante urbanistica mediante SUAP presentato dalla Soc. Ambra srl non determina nuovo consumo di suolo.

## 7. CONCLUSIONI

Nel premettere che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP e al PTR, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti e richiamate le previsioni aventi efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti di PGT, in merito alla variante proposta mediante SUAP al PGT del Comune di Roncadelle, sulla base delle risultanze istruttorie, si propone **valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP e di coerenza con i criteri e indirizzi del PTR, condizionata al recepimento delle prescrizioni (grassetto sottolineato) ai capitoli 5.1.2 Ambiti a rischio – componente geologica, 5.1.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale**.

*Responsabile del Procedimento*  
**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
*Dott. Arch. Gianfranco Comincini*

