

comune di niardo

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano prorogato con D.C.C. n.14 del 29.05.2018

relazione illustrativa di variante

settembre 2021

variante n.1/2019 art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° del
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° del

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari



rapporto preliminare e screening di incidenza ambientale

dott. for. marco sangalli

aggiornamenti

.....
.....
.....

**il responsabile
del procedimento**
geom. fabio bondioni

il sindaco
ing. carlo sacristani

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

collaborazione

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

VARIANTE PUNTUALE n.1/2019

INDICE

Premessa – Obiettivi della “Variante n.1/2019” pag. 2

Le proposte di variante pag. 10

1. Documento di Piano – Modifiche agli ambiti di Trasformazione ed al Quadro Ricognitivo del PGT pag. 10
2. Documento di Piano – Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione pag. 23
3. Piano delle Regole – Modifiche agli ambiti consolidati ed agricoli pag. 24
4. Piano delle Regole – Modifiche alle norme tecniche di attuazione pag. 40
5. Piano dei Servizi – Modifiche alle norme tecniche di attuazione pag. 41

Valutazione delle variazioni dimensionali del PGT pag. 43

Modifica agli elaborati di Piano pag. 46

PREMESSA-OBIETTIVI DELLA "VARIANTE n.1/2019"

Il Comune di Niardo è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 15 dicembre 2012 sottoposto a Rettifica per la correzione di errori materiali approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 31.07.2013.

Ai sensi dell'art.5 comma 5 della LR 31/2014 e s.m.i. il Documento di Piano è stato prorogato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 29.05.2021.

A distanza di circa sei anni dall'entrata in vigore del Piano di Governo, l'Amministrazione Comunale ha deciso di attivare una procedura di Variante al proprio strumento urbanistico che risponda positivamente sia ad esigenze specifiche evidenziate da privati cittadini che a elementi da approfondire/correggere segnalati dall'Ufficio Tecnico Comunale: le modifiche proposte risultano attuabili attraverso una variante urbanistica redatta ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. da sottoporre a Verifica di assoggettabilità alla VAS.

Con Deliberazione di Giunta n.65/2018 si definiscono gli *"Indirizzi al Responsabile del Servizio Tecnico di procedere all'aggiornamento degli elaborati del PGT e variante alla perimetrazione del PAR5"*. Nello specifico:

- *Aggiornamento della tavola dei vincoli (tav. DP6) del vincolo fluviale di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 all'attuale asta fluviale nel tratto terminale del torrente Valle di Fa;*
- *al fine meglio definire ed agevolare l'individuazione delle aree standard nelle schede degli ambiti di trasformazione degli ARC le aree standard devono essere cedute sulla volumetria potenziale del lotto e non calcolate solo sulla volumetrie di progetto;*
- *correzione paragrafo dell'art. 16 n.t.a. piano delle regole cancellando la "e" barrata: Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT sarà consentito trasferire nel sottosuolo i volumi accessori costruiti secondo le norme precedentemente in vigore, anche interessando la parte di lotto a verde (ma comunque non portando riduzioni alla superficie filtrante esistente), purché su tali volumi siano riportati almeno cm 60,00 di terreno vegetale; parimenti sarà consentito il completamento in altezza fino ai limiti di zona "e" senza diminuire le distanze e distacchi qualora siano inferiori ai valori indicati dalla norma di zona.*
- *estendere anche al centro storico l'uso di serramenti in alluminio/pvc finto legno in luogo dei tradizionali serramenti in legno al fine di agevolare gli interventi di recupero;*
- *estendere la possibilità di copertura in lamiera finto coppo anche ai locali accessori alla residenza (legnaia, depositi, ricovero di animali da cortile ecc...) meglio descritti nello schema grafico di progetto che indica materiali, forme da adottare e tipologia di aggregazione all'interno dell'art. 27 delle NTA del Pdr per ambiti agricoli.*
- *dar corso alla corrispondenza intercorsa con i proprietari delle aree individuate dal Piano Attuativo P.A.r.5 di via Portole e visto l'impegno della soc. S.E.T.I. a sostenere le spese della variante che ridimensionerà la perimetrazione del citato Piano Attuativo escludendo, dall'area di trasformazione urbanistica, le proprietà del P.A.r.5 che hanno comunicato la rinuncia alle potenzialità edificatorie dei loro lotti;*
- *valutare la possibilità ai fabbricati in zona agricola edificati ai sensi della LR93/1980, previa la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, di essere oggetto degli interventi di cui all'art.62 comma 1 della L.R.12/2005 e s.m.i. senza la verifica dei vincoli derivanti dalla LR93/1980, come ora previsto dagli artt.30-31-32 delle NTA del PDR.*

Con la Delibera la Giunta Comunale n.56 del 19.09.2019 l'Amministrazione Comunale nomina l'Autorità procedente, Competente, i Soggetti Competenti in Materia Ambientale, gli Enti Territorialmente interessati e richiama gli indirizzi di cui sopra esplicitando l'ulteriore

necessità di:

1. Adeguamento della tavola dei vincoli amministrativi e ambientali;
2. Corretta interpretazione delle Norme Tecniche di attuazione;
3. Rettifica del perimetro di ambiti di Trasformazione;
4. Adeguamento del PGT a normative sopraggiunte.

Dal punto di vista procedurale l'attivazione della Variante è stata definita dall'Avvio del procedimento per la 1^a variante (2019) al Piano di Governo del Territorio unitamente alla Verifica di assoggettabilità alla VAS del 2 ottobre 2019. All'interno di tale Avviso vengono invitati i Cittadini a presentare le proprie istanze entro il 06.11.2020. Le richieste devono rientrare nelle seguenti casistiche:

- Richieste di precisazioni/chiarimenti alle norme tecniche di attuazione del P.G.T.;
- Richieste di stralcio di terreni attualmente edificabili;
- Richieste di edificabilità di nuovi lotti purchè di modesta estensione e adiacenti/inclusi al tessuto urbano consolidato e derivanti da spostamenti di lotti già edificabili.

Le istanze dei cittadini e delle proposte di variante (comprese quelle pervenute nell'anno 2016-2017) sono di seguito riassunte e rappresentate su specifico elaborato grafico "DP2 Mappatura richieste dei cittadini".

RICHIESTE DI VARIANTE 2016-2017

RICHIESTA n.A del 29/10/2016 protocollo 3793

GIROLAMO LANDRINI per SETI srl mappale 4663

Si chiede di poter presentare proposta di Piano attuativo relativo al PAR5 solo per il mappale 4663 in quanto i restanti proprietari inclusi nel perimetro dell'ambito non sono interessati all'edificazione.

RICHIESTA n.B del 25/11/2016 protocollo 4145

BLANCHETTI MASSIMO mappale 1335-1336-2913-2914

Si chiede lo stralcio dei mappali di proprietà dall'ATR5 e l'inserimento degli stessi in zona priva di possibilità edificatoria.

RICHIESTA n.C del 03/01/2017 protocollo 33

CORTI DON ANGELO per PARROCCHIA di S.MAURIZIO

mappale 2225-2668-4871

Si chiede lo stralcio dei mappali di proprietà dall'ATR5 e l'inserimento degli stessi in zona priva di possibilità edificatoria.

RICHIESTE DI VARIANTE 2019

a seguito dell'Avvio del procedimento (G.C. n.56 del 19/09/2019)

RICHIESTA N.1 del 08/10/2019 protocollo 3486

SALVETTI PAOLO mappale 4914 via Molini

Si chiede che la zona di rispetto della SP91 venga ridotta rispetto agli attuali m 10,00.

RICHIESTA n.2 del 09/10/2019 protocollo 3487

DUCOLI CATERINA mappale 4083-5061-5064 località Gera

Si chiede che le aree sopra citate vengano inserite in zona agricola.

RICHIESTA n.3 del 09/10/2019 protocollo 3488

DUCOLI MARIO mappale 5063 località Gera

Si chiede che il terreno richiamato venga riportato alla destinazione agricola.

RICHIESTA n.4 del 09/10/2019 protocollo 3489

BLANCHETTI MASSIMO mappale 1335-1336-2913-2914 località Portole

Si chiede che i mappali vengano esclusi dall'Ambito di Trasformazione Residenziale ed inseriti in una zona priva di possibilità edificatoria.

RICHIESTA n.5 del 09/10/2019 protocollo 3492

MALGAROTTI FAUSTA mappale 5057-5064 località Gera

Si chiede che i mappali vengano esclusi dall'Ambito di Trasformazione PAR1 e vengano inclusi in una zona priva di capacità edificatoria.

RICHIESTA n.6 del 09/10/2019 protocollo 3504

BETTINESCHI GIOVANNI mappale 1200 via 1° Maggio

Si chiede che il terreno venga escluso dalla zona "B2" ed inserito in zona "E1/1 agricola e di Rispetto dell'abitato".

RICHIESTA n.7 del 10/10/2019 protocollo 3510

BONDIONI GIOVANNI terreno montano in località Bisone

Si chiede che venga inserita la possibilità di costruire accessori in legno per la cura del fondo anche a proprietari non residenti.

RICHIESTA n.8 del 10/10/2019 protocollo 3515

GIACOMELLI FRANCO mappale 3078 località Camporotondo

Si chiede che il terreno venga inserito in zona edificabile residenziale.

RICHIESTA n.9 del 14/10/2019 protocollo 3561

GIARELLI MAURIZIO mappale 668 via molini Lungo valle

Si chiede che venga consentito il trasferimento della capacità edificatoria residua dei mappali 2971-668 su altro lotto non contiguo/fronteggiante.

RICHIESTA n.10 del 15/10/2019 protocollo 3583

CALZONI GIANFRANCO mappale 3396-1625-5801 via Falger

Si chiede che venga mutata l'attuale destinazione urbanistica da "E1/1 agricole e di rispetto dell'abitato" a zona "B2 ambiti residenziali esistenti e di completamento" o in alternativa in "ARC ambiti di trasformazione residenziale soggetti a convenzionamento"

RICHIESTA n.11 del 15/10/2019 protocollo 3584

CALZONI ROSARIA mappale 3396-1625-5801 via Falger

Si chiede che venga mutata l'attuale destinazione urbanistica da "E1/1 agricole e di rispetto dell'abitato" a zona "B2 ambiti residenziali esistenti e di completamento" o in alternativa in "ARC ambiti di trasformazione residenziale soggetti a convenzionamento".

RICHIESTA n.12 del 15/10/2019 protocollo 3585

CALZONI GIOVANNI CARLO mappale 1623 (ex3697) via Falger

Si chiede che venga mutata l'attuale destinazione urbanistica da "E1/1 agricole e di rispetto dell'abitato" a zona "B2 ambiti residenziali esistenti e di completamento" o in alternativa in "ARC ambiti di trasformazione residenziale soggetti a convenzionamento"

RICHIESTA n.13 del 15/10/2019 protocollo 3587

DUCOLI ANDREA mappale 2938-704 località Brendibusio

Si chiede che i mappali di proprietà vengano inseriti in zona "E1" al fine di permettere l'edificazione di un fabbricato agricolo.

RICHIESTA n.14 del 16/10/2019 protocollo 3598

SURPI CLAUDIO mappale 5917 località Saletto

Si chiede che il terreno di proprietà sia inserito in zona "E1" per permettere un ulteriore ampliamento del fabbricato.

RICHIESTA n.15 del 18/10/2019 protocollo 3623

GIACOMELLI GIACOMO mappale 954-3253 località Fandrizza

Si chiede che il terreno di proprietà attualmente inserito in un Ambito di Trasformazione soggetto a Piano di Lottizzazione venga individuato come ARC essendo adiacente ad un'area già urbanizzata.

RICHIESTA n.16 del 21/10/2019 protocollo 3646

BONDIONI GIACOMINA mappale 3947-2310-390 via Molini lungo Valle

Si chiede che i mappali richiamati vengano esclusi dall'area edificabile.

RICHIESTA n.17 del 25/10/2019 protocollo 3692

CALZONI MANUEL mappale

Si chiede la modifica delle NTA di Piano per le zone "E1/1 agricole e di rispetto dell'abitato – Zone particolari" (lavorazioni della pietra) modificando l'altezza massima degli edifici da m 5,00 a m 8,00 per consentire l'accesso con mezzi meccanici.

RICHIESTA n.18 del 31/10/2019 protocollo 3752

SURPI FILIPPO mappale 5575 via Barnile

Si chiede che il mappale venga inserito in zona agricola.

RICHIESTA n.19 del 06/11/2019 protocollo 3814

DUCOLI ALBERTO mappale 4341 località Camporotondo

Si chiede di valutare la possibilità di ammettere ulteriori ampliamenti volumetrici nel PL Campione.

RICHIESTA n.20 del 06/11/2019 protocollo 3815

CAPRETTI GIOVANNI LUIGI

Si chiede la modifica delle NTA del Documento di Piano dell'art.6 "Destinazioni d'uso" in modo che le destinazioni "commercio al minuto,uffici pubblici e privati, attività professionali, attrezzature sanitarie" possano coesistere con la residenza senza limitazioni percentuali.

RICHIESTA n.21 del 06/11/2019 protocollo 3817

LASCIOLI PAOLO mappale 582 via 1° maggio

Si chiede che sia introdotta nelle NTA la possibilità di realizzare la copertura dei gazebo mediante l'impiego di tegole canadesi e/o lamiera grecata, anziché il solo telo in PVC.

RICHIESTA n.22 del 06/11/2019 protocollo 3819

SPADACINI CLAUDIO mappale 2951-5872-5870 (nuda proprietà) via Brendibusio

Si chiede che i mappali di proprietà vengano inseriti in area agricola in quanto vengono utilizzati per tale scopo.

RICHIESTA n.23 del 06/11/2019 protocollo 3820

COCCHI MARIO mappale 5528-5529 via Camporotondo

Si chiede di individuare i terreni di proprietà in zona edificabile.

RICHIESTA n.24 del 06/11/2019 protocollo 3821

BONDIONI DOMENICO-ZANOTTI M.LINA mappale 1006 via Dadina

Si chiede la possibilità di realizzare tettoie.

OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI TERMINE

RICHIESTA n.25 del 14/11/2019 protocollo 3930

BONDIONI PIERINA G. mappale 1910-2558 località Roncait

Si chiede di escludere dalla zona edificabile i mappali di proprietà.

RICHIESTA n.26 del 19/11/2019 protocollo 3986

BONA GIOVANNA mappale 966-2748-3181 località Campione

Si chiede di individuare i terreni di proprietà in zona priva di edificabilità.

RICHIESTA n.27 del 25/11/2019 protocollo 4042

GIORGI GIACOMO mappale 5353-5351-4485-4482-1475

via dell'Artigianato

Si chiede di individuare i terreni di proprietà in zona priva di edificabilità.

RICHIESTA n.28 del 06/12/2019 protocollo 4213

CASTELLI PIETRO mappale 13 via Don A.Negri

Si chiede la modifica delle NTA per rendere ammissibile la costruzione di una scala esterna al fabbricato esistente per rendere indipendente l'accesso al Piano 2°.

RICHIESTA n.29 del 12/12/2019 protocollo 4281

DONATI AGATA mappale 177 Via Orioli

Si chiede la possibilità di costruire un fabbricato accessorio (tettoia) per posto auto.

RICHIESTA n.30 del 18/12/2019 protocollo 4386

BONDIONI ANTONIO mappale 424-1259 località Barnil

Si chiede che vengano esclusi dall'area edificabile i mappali di proprietà.

RICHIESTA n.31 del 09/01/2020 protocollo 79

VIELMI MARIA mappale 967 località Barnil

Si chiede che il terreno di proprietà venga escluso dalla zona edificabile.

RICHIESTA n.32 del 10/01/2020 protocollo 108

LUNA GIANLUIGI mappale 4183 via dell'Artigianato

Si chiede la possibilità di ampliare il fabbricato esistente edificato all'interno del PL GERA ormai completato. Il PL richiamato presentava un indice edificatorio (0,5 mq/mq) molto inferiore alle lottizzazioni più recenti (1,0 mq/mq).

RICHIESTA n.33 del 27/01/2020 protocollo 320

DUCOLI FRANCA mappale 5033 via Gera

Si chiede che la porzione edificabile del mappale di proprietà venga inserita in zona priva di edificabilità.

RICHIESTA n.34 del 28/01/2020 protocollo 338

AGAZZI E.-PATARINI B.-PATARINI C. mappale 645 località Barnil

Si chiede che la destinazione dei mappali di proprietà ritorni ad essere agricola.

RICHIESTA n.35 del 03/03/2020 protocollo 889

ZAPPALA' MARIA mappale 2047 via Falger

Si chiede che il mappale di proprietà venga escluso dalla zona edificabile.

RICHIESTA n.36 del 09/03/2020 protocollo 981

FARISE' VALENTINO mappale 447 via Barnile

Si chiede che il terreno di proprietà ora edificabile venga trasformato in agricolo.

RICHIESTA n.37 del 25/03/2020 protocollo 1148

DUCOLI GIOVANNI mappale 5026-5028-4008

Si chiede che il terreno di proprietà sia identificato a destinazione agricola.

RICHIESTA n.38 del 09/06/2020 protocollo 1914

BONDIONI ANTONIO mappale 1259-6062

Si chiede che i mappali di proprietà vengano completamente esclusi dalla possibilità edificatoria.

RICHIESTA n.39 del 07/08/2020 protocollo 2685

SACRISTANI GIULIA mappale 3289-5329 via Falger

Si chiede la possibilità di realizzare manufatti interrati mantenendo una distanza dalle strade pari a m 0,00. L'attuale Ds è pari a m 20,00 ed impedisce qualsiasi intervento.

RICHIESTA n.40 del 11/08/2020 protocollo 2730

PATARINI MARTINO mappale 719 Località Brendibusio

Si chiede che venga tolta l'edificabilità del mappale di proprietà al fine di non pagare l'IMU.

RICHIESTA n.41 del 19/08/2020 protocollo 2878

FABRIZIO FONTANA mappale 719

Si propone la modifica dell'art.14 delle NTA del Piano delle Regole relativamente all'utilizzo dei materiali per interventi a carico dei rivestimenti murari e dei serramenti.

RICHIESTA n.42 del 13/10/2020 protocollo 3633

SACRISTANI ERNESTINA mappale 4906

Si chiede che venga eliminata la possibilità edificatoria del terreno di proprietà in quanto l'area è prossima alla ex SS42 e al Torrente Re

RICHIESTA n.43 del 15/10/2020 protocollo 3669

DUCOLI GIOVANNI mappale 4010

Si chiede che il terreno di proprietà venga escluso dalla zona edificabile.

RICHIESTA n.44 del 16/04/2021 protocollo 1644

BONDIONI PIERINA GIACOMINA mappale 571-3161-3160-572 località Giardini/Albarolo

Si chiede che il terreno di proprietà venga escluso dalla zona edificabile.

RICHIESTA n.45 del 19/05/2021 protocollo 2258

MELOTTI MARGHERITA mappale 731-3075-2261 via Brendibusio

Si chiede che il terreno di proprietà venga escluso dalla zona edificabile e trasformato in zona agricola.

RICHIESTA n.46 del 25.05.21 protocollo 2330

SACRISTANI CARLO mappale

Si chiede di modificare/integrare l'art.30bis delle NTA del Piano delle Regole consentendo l'insediamento nei fabbricati esistenti di attività agricole non nocive/moleste (lavorazione piccoli frutti ecc).

L'Amministrazione Comunale ha proceduto ad una analisi delle richieste dei Cittadini derivandone le seguenti considerazioni:

- Alcune proposte di variante implicano nel loro insieme l'adeguamento di importanti studi a supporto del PGT: particolare riferimento allo Studio Geologico/ sismico, direttiva alluvioni ecc;
- la numerosità e la tipologia di alcune proposte implica una revisione generale dello strumento urbanistico;
- la revisione generale del PGT coinvolge l'adeguamento a normative sopraggiunte che potrebbero anche implicare lunghi tempi di elaborazione.

Alla luce delle precedenti considerazioni l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno affrontare un iter di variante specifico per limitati elementi: si analizzano le richieste pervenute negli anni 2016-2017 da cui era scaturito l'originario input di modifica al PGT (DGM 65 del 13/09/2018), si propongono inoltre le varianti finalizzate allo stralcio di aree edificabili o modifiche che non implicino ulteriori e più approfondite valutazioni attraverso studi di settore.

Le rimanenti istanze di modifica al PGT saranno oggetto di valutazione in sede di futura revisione generale del PGT.

Le modifiche di seguito proposte, che definiscono la "**Variante n.1/2019**", sono sinteticamente descritte nella successiva tabella e riguardano i seguenti documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio del Comune di Niardo:

- il Documento di Piano in merito sia alla parte cartografica che per l'apparato normativo specifico per l'attuazione degli ambiti di Trasformazione;

- Il Piano delle Regole sia per la parte cartografica che normativa;
- Il Piano dei servizi per la parte normativa.

TIPOLOGIA VARIANTE	
Variante 1	<u>DOCUMENTO DI PIANO- MODIFICHE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</u>
1.1	Stralcio aree dall'Ambito di trasformazione residenziale PAr5 e trasformazione in ARC10
1.2	Stralcio Ambito di trasformazione residenziale ARC8 - via Barnile
1.3	Stralcio aree dall'Ambito di trasformazione residenziale ARC4 - via 1° Maggio
1.4	Aggiornamento tavola DP6 "Vincoli Amministrativi e Ambientali" per vincolo fluviale sul torrente Fa ai sensi del D.Lgs. 42 art.142
1.5	Integrazioni all'elaborato "DPc Schede degli Ambiti di trasformazione"
Variante 2	<u>DOCUMENTO DI PIANO – MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</u>
2.1	Art.6 Destinazioni d'uso
2.2	Art.7 Definizione degli interventi edilizi
2.3	Art.16 - Ambiti di trasformazione residenziali
2.4	Art.18 Ambiti di trasformazione commerciali
2.5	Art.20 Ambiti di trasformazione produttivi
Variante 3	<u>PIANO DELLE REGOLE-MODIFICHE AGLI AMBITI CONSOLIDATI E AGRICOLI</u>
3.1	Stralcio di aree da ambito residenziale consolidato – via 1° Maggio
3.2	Riconoscimento area residenziale edificata e suo completamento – via Camporotondo
3.3	Stralcio di aree da ambito residenziale consolidato - via Umberto I
3.4	Stralcio di aree da ambito residenziale consolidato – località Barnil
3.5	Stralcio di aree da ambito residenziale consolidato – località Barnil
3.6	Stralcio di aree da ambito residenziale consolidato – località Barnil
3.7	Stralcio di aree da ambito residenziale consolidato – località Giardini/Albarolo
3.8	Stralcio di aree da ambito commerciale consolidato – via Nazionale
Variante 4	<u>PIANO DELLE REGOLE-MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</u>
4.1	Articolo 14 – Criteri generali di intervento nel Nucleo di antica Formazione
4.2	Articolo 15 Zona B1 – Ambiti residenziali esistenti e di contenimento edilizio
4.3	Articolo 16 Zona B2 – Ambiti residenziali esistenti e di completamento
4.4	Articolo 30 Zone E1 – Aree agricole di fondovalle
4.5	Articolo 30 bis Zona E1/1 – Aree agricole di fondovalle di valenza ambientale e di rispetto dell'abitato
4.6	Articolo 31 Zona E2 – Aree agro-pastorali e boschive (Parco Reg. Adamello)
4.7	Articolo 32 Zona E3 – Aree agricole a tutela speciale (Parco Reg. Adamello)
Variante 5	<u>PIANO DEI SERVIZI-MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</u>
5.1	Articolo 9 – Zone destinate alla viabilità

Le Varianti proposte confermano di fatto gli obiettivi strategici della Pianificazione in essere

come definiti nella Relazione Illustrativa del Documento di Piano, puntualmente declinati all'interno degli elaborati del PGT originario: la Variante proposta di seguito si configura quindi come **VARIANTE PARZIALE** al PGT vigente.

Le modifiche proposte interessano aspetti previsionali e normativi contenuti nei tre atti di pianificazione i quali possono essere riferiti e limitati ad alcuni elaborati specifici come meglio evidenziato nell'elenco degli elaborati contenuto nella presente relazione.

La presente Relazione illustra i contenuti delle Varianti in risposta alle specifiche richieste dei cittadini che hanno trovato coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e con le normative cogenti in particolare la Legge Regionale 31/2014, e seguenti indirizzi applicativi, che definisce puntualmente alcuni criteri escludenti per l'attuazione di varianti ai Piani Urbanistici.

In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a Valutazione ambientale - VAS né a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione; nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato. **DGR 9/761 del 10 novembre 2010 e s.m.i.- allegato 1b – cap.2.1/2.2**

Il Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i. indica all'art. 12: *“la verifica di assoggettabilità alla 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”*.

Si precisa inoltre che:

La presente variante non adegua il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR.

Per quanto sopra richiamato, per la Variante in oggetto si propone **la Verifica di Assoggettabilità alla VAS** limitatamente agli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Alla luce delle premesse e degli obiettivi sopra esposti, gli atti che compongono il Piano di Governo del Territorio di Niardo vengono modificati con l'introduzione delle variazioni di seguito descritte.

LE PROPOSTE DI VARIANTE

Vengono di seguito descritte le variazioni al PGT di tipo urbanistico-edificatorio, legate cioè a previsioni circa la trasformabilità dei suoli confrontando il PGT vigente con la proposta di variante.

1. DOCUMENTO DI PIANO – MODIFICHE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1.1 Stralcio aree dall'Ambito di trasformazione residenziale PAR5 e trasformazione in ARC10

STATO DI FATTO

L'ambito in analisi si sviluppa nella porzione Est dell'abitato di Niardo in una zona in declivio territorialmente definita da:

- a Sud e ad Est dalla strada comunale via Portole che di fatto definisce il limite delle aree edificate/edificabili comunali;
- a Ovest e a Nord dall'abitato comunale caratterizzato da zone "B2 esistenti e di completamento edilizio".

Urbanisticamente l'area è quindi interclusa tra gli ambiti residenziali consolidati e un'infrastruttura viabilistica che si snoda a contorno dell'abitato.

L'ambito di trasformazione include aree boscate (nelle porzioni a contorno della viabilità) e aree coltivate a prato. I terreni afferiscono a diverse proprietà.

Il PGT vigente individua per le aree in esame un "Piano attuativo residenziale" la cui attuazione è soggetta al rispetto delle NTA del Documento di Piano e nello specifico a quanto definito nell'elaborato DPc "Schede degli Ambiti di trasformazione – Ambito di trasformazione residenziale soggetto a P.A.r 5".

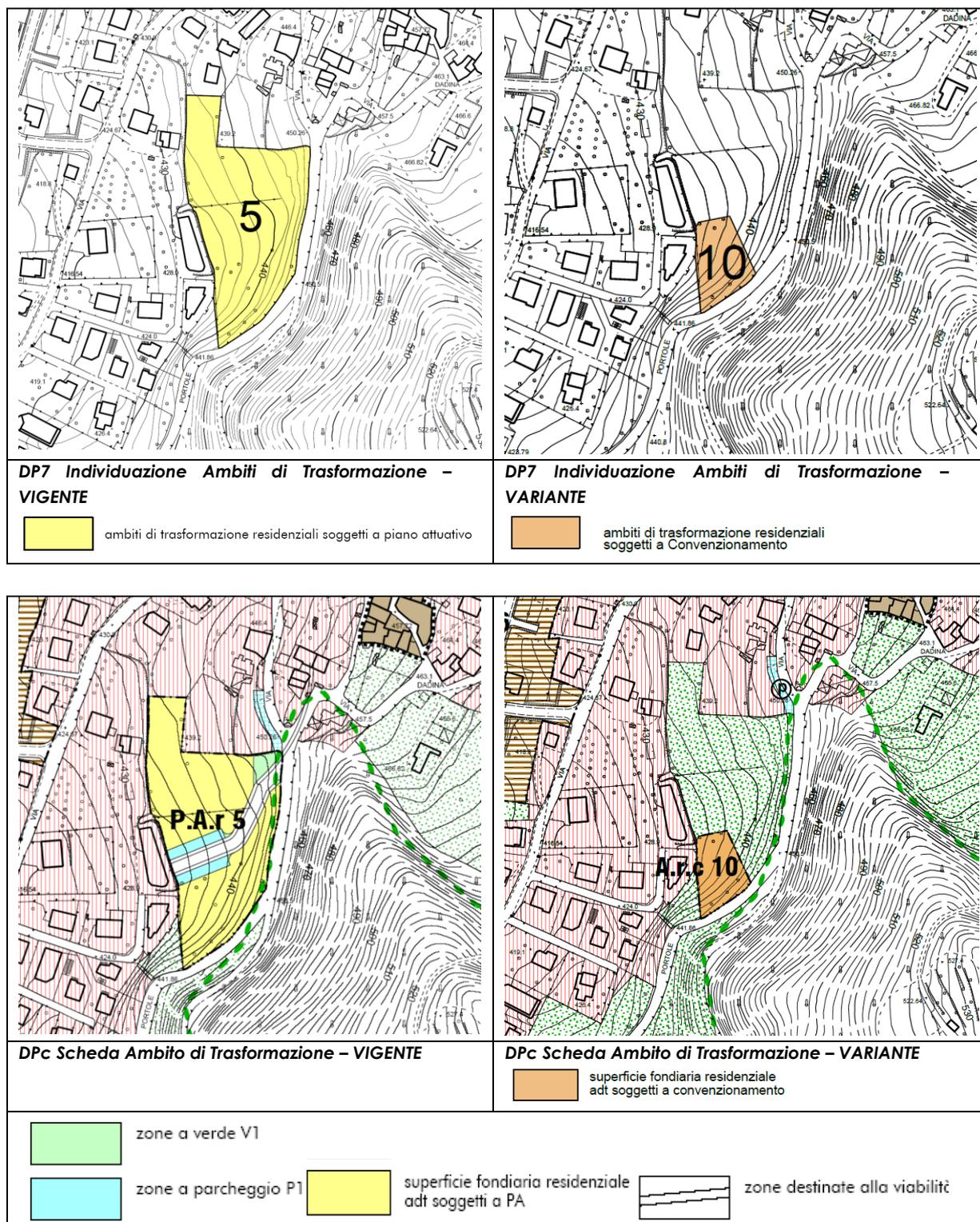
La Scheda richiamata riporta una proposta di trasformazione con l'individuazione della strada di accesso all'area, una viabilità interna, le aree destinate a parcheggio pubblico e un'area verde verso via Portole.

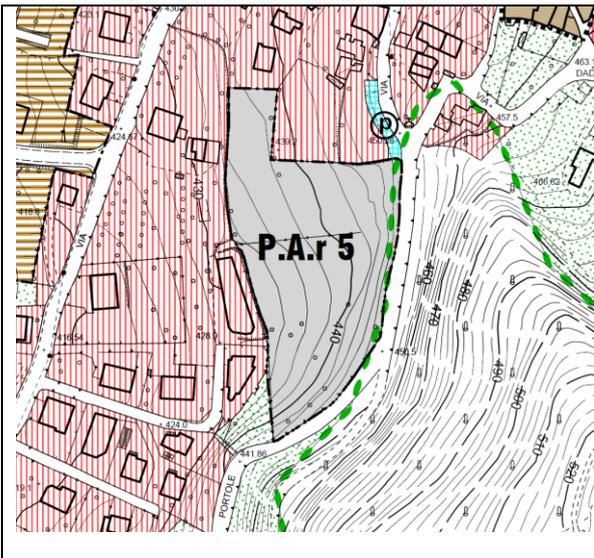


VARIANTE

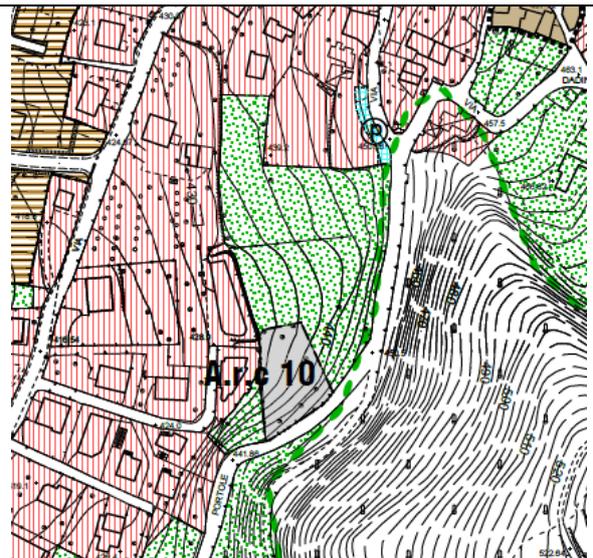
In accoglimento delle istanze di parte dei proprietari delle aree incluse nel perimetro dell'ambito di trasformazione, si propone lo stralcio dalla pianificazione edificatoria di buona parte della superficie interessata dalla trasformazione. Si mantiene la previsione della trasformazione urbanistica solo per il mappale 4663 confinante in parte con via Portole ed in parte con gli ambiti residenziali a contorno. Considerate le nuove dimensioni dell'ambito e l'appartenenza dello stesso ad un unico proprietario, si propone anche la modifica delle modalità attuative dello stesso da Piano Attuativo PA5 ad Ambito convenzionato ARC10.

Intento della variante è stralciare dall'edificazione aree per le quali non sussiste l'interesse edificatorio nonché ridurre il consumo di suolo. **(richieste A-B-C-4)**





PR2 Azzonamento - VIGENTE



PR2 Azzonamento - VARIANTE



B1 ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio



B2 ambiti residenziali esistenti e di completamento



E 1/1 zone agricole di fondovalle di valore paesistico ambientale e di rispetto dell'abitato



P.A.r ambiti di trasformazione residenziali soggetti a Piano Attuativo



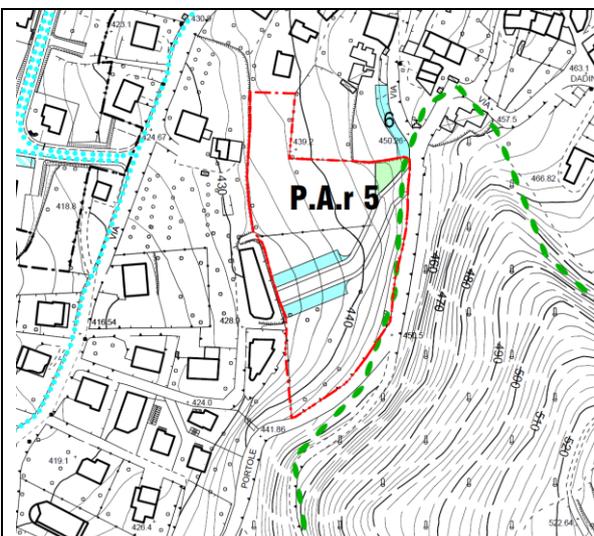
perimetro Parco Regionale dell'Adamello (Sistema Informativo Regione Lombardia - PTC Parco Adamello)



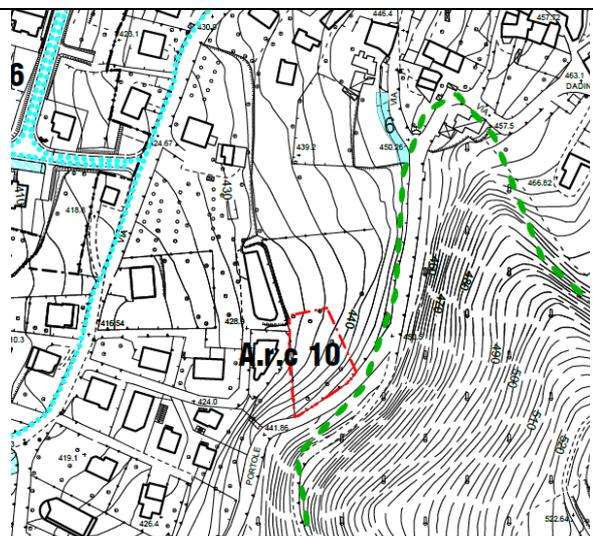
E2 zone agro-pastorali e boschive



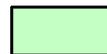
A.r.c ambiti di trasformazione residenziali soggetti a convenzionamento



PS1 Servizi esistenti e di progetto - VIGENTE



PS1 Servizi esistenti e di progetto - VARIANTE



verde pubblico e attrezzato



sport e tempo libero



parcheggi pubblici

		St-Sf Sup. Territoriale/f ondiaria	It-If Indice territorial/ fondiario	V1 min 3 m ² /ab	P1 min 15 m ² /ab	Strade	Slp Sup. lorda pav.to	V Volume max	abitanti
		m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	n
PGT VIGETE	Ambito di Trasformazione e Residenziale PAr5	7.757,80	0,33	153,60	768,02	579,90	2.560,07	7.680,21	51,20
PGT VARIANTE	Ambito di Trasformazione e Residenziale soggetto a convenzione mento ARC10	1.258,00	0,30	22,50	90,00	/	377,40	1.132,20	7,50
	Rispetto dell'abitato e verde di connessione	6.499,80	/	/	/	/	/	/	/
VARIAZIONE		-6.499,80	/	-131,10	-678,02	-579,90	2.182,67	-6.548,01	-43,70

Dalla tabella riepilogativa emergono variazioni del potenziale teorico che prevede una **diminuzione di n. 43,70 abitanti insediabili**. La diminuzione del potenziale deriva dallo stralcio di aree dall'ambito di trasformazione.

Anche in merito alla previsione di servizi pubblici si registrano variazioni in negativo per la diminuzione del potenziale dell'ambito:

Verde pubblico da reperire -mq 131,10

Parcheggi pubblici da reperire -mq 678,02

La Variante identifica una restituzione di suolo all'uso agricolo/naturale pari a mq 6.499,80.

STATO DI FATTO

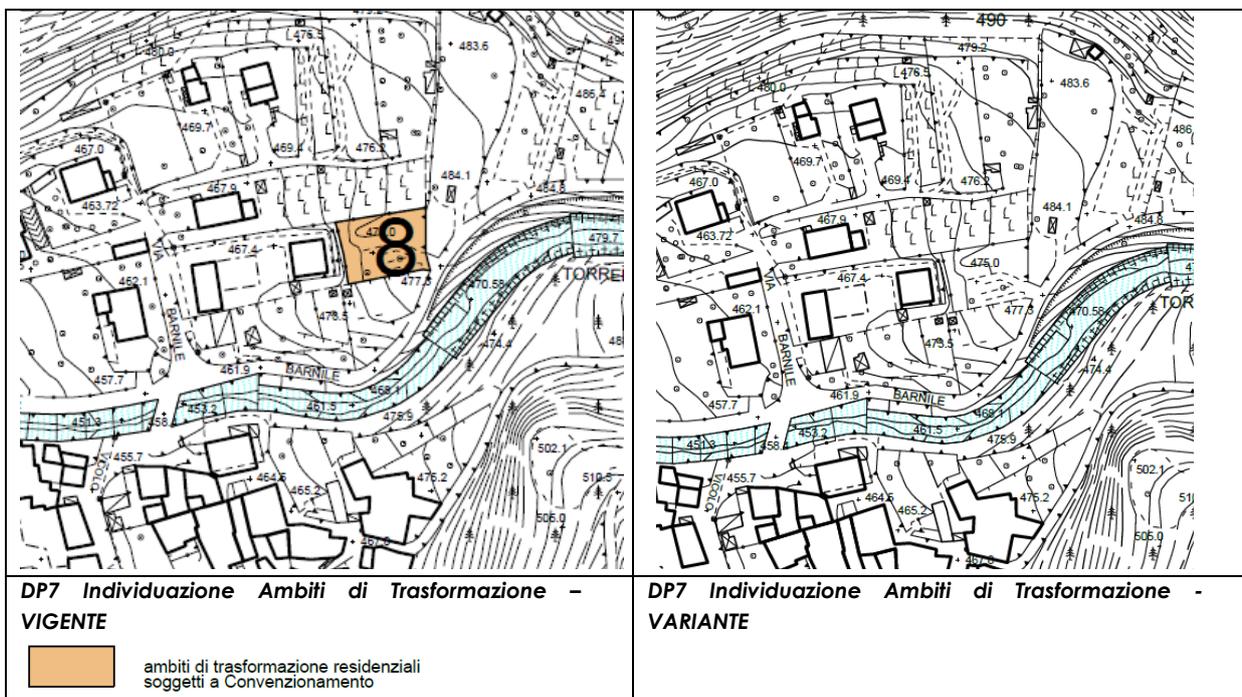
L'ambito in analisi si sviluppa nella porzione a Nord-Est dell'abitato di Niardo in una zona in declivio adiacente ad ambiti residenziali consolidati parzialmente edificati.

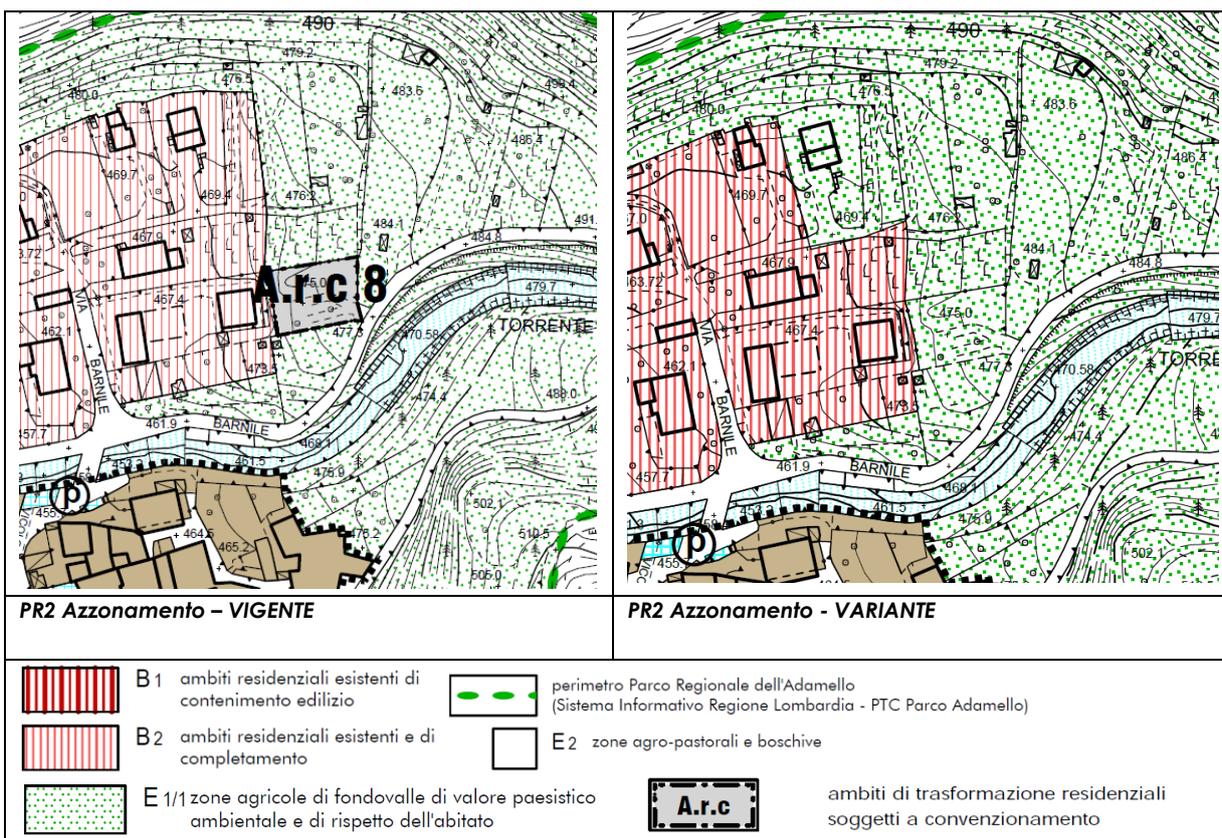
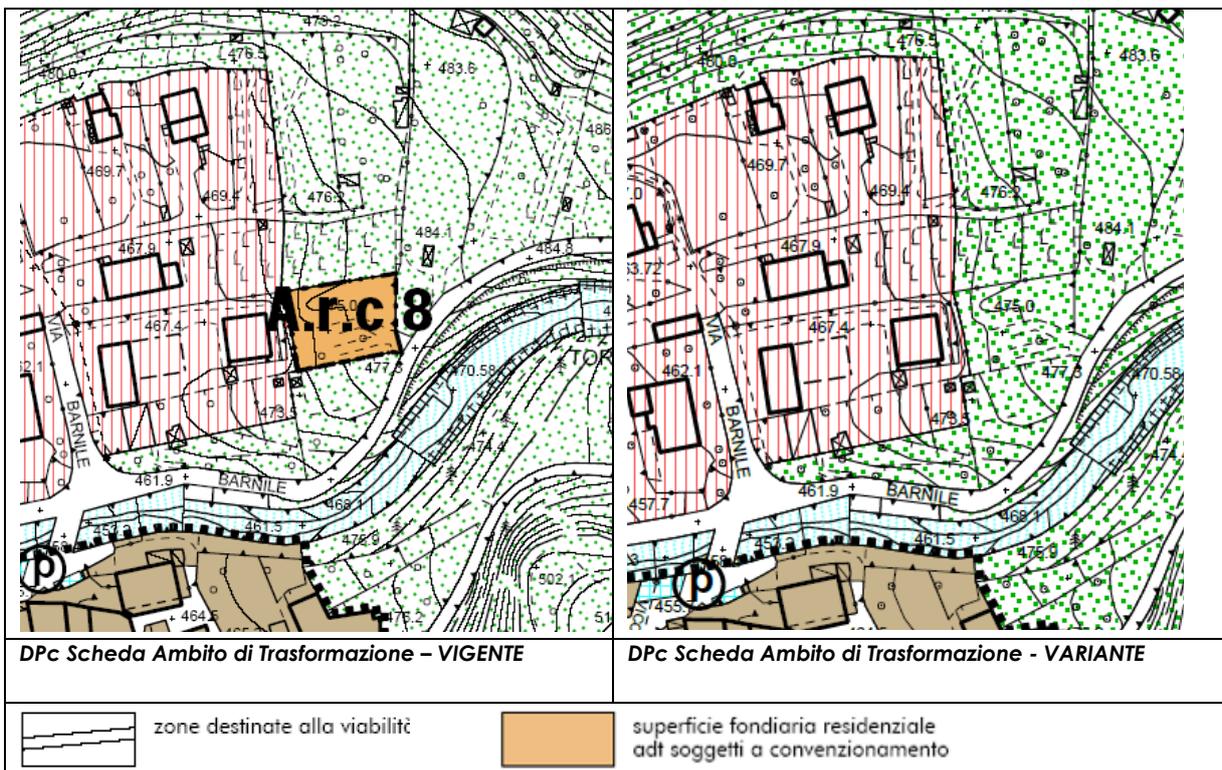
L'ambito di trasformazione è accessibile da via Barnile ed è caratterizzato da alcune coltivazioni a frutto.

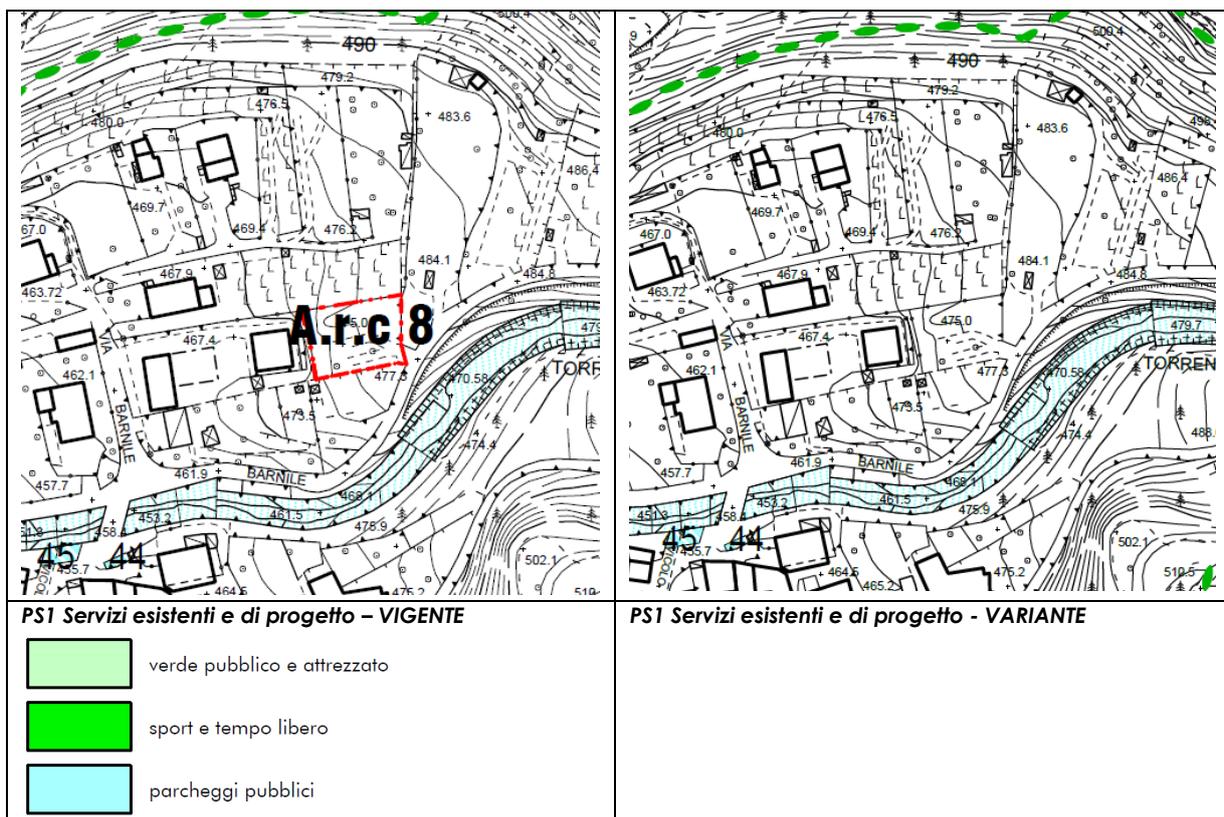


VARIANTE

In accoglimento dell'istanza dei proprietari delle aree si propone lo stralcio dell'ambito dall'edificazione e la trasformazione delle aree in zona E1/1 Agricola di Rispetto dell'abitato. Intento della variante è stralciare dall'edificazione aree per le quali non sussiste l'interesse edificatorio e ridurre il consumo di suolo. **(richiesta 18)**







		Sf S.fondiaria	If Indice fondiario	V1 min 3 m ² /ab	P1 min 12 m ² /ab	Strade	Slp Sup. lorda pav.to	V Volume max	abitanti
		m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	n
PGT VIGETE	Ambito di Trasformazione e Residenziale ARC8	573,60	0,30	10,32	41,28	/	172,08	518,40	3,44
PGT VARIANTE	Rispetto dell'abitato e verde di connessione	573,60	/	/	/	/	/	/	/
VARIAZIONE		-573,60	/	-10,32	-41,28	/	-172,08	-518,40	-3,44

Dalla tabella riepilogativa emergono variazioni del potenziale teorico che prevede una **diminuzione di n. 3,44 abitanti insediabili**.

Anche in merito alla previsione di servizi pubblici si registrano variazioni in negativo per l'eliminazione dell'ambito:

Verde pubblico da reperire -mq 10,32

Parcheggi pubblici da reperire -mq 41,28

La Variante definisce una restituzione di suolo all'uso agricolo/naturale pari a mq 573,60.

STATO DI FATTO

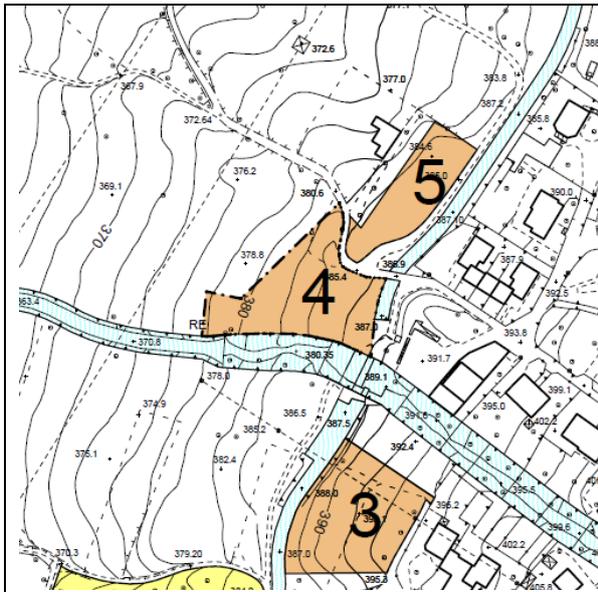
L'ambito in analisi si sviluppa nella porzione Ovest dell'abitato di Niardo in una zona leggermente in declivio che si assesta tra via 1° Maggio ed il Torrente Re che limita l'ambito a Sud.

Urbanisticamente l'area è contigua a zone residenziali consolidate che si sviluppano a Est, un Ambito di Trasformazione Residenziale a Nord e aree agricole sui rimanenti affacci.

**VARIANTE**

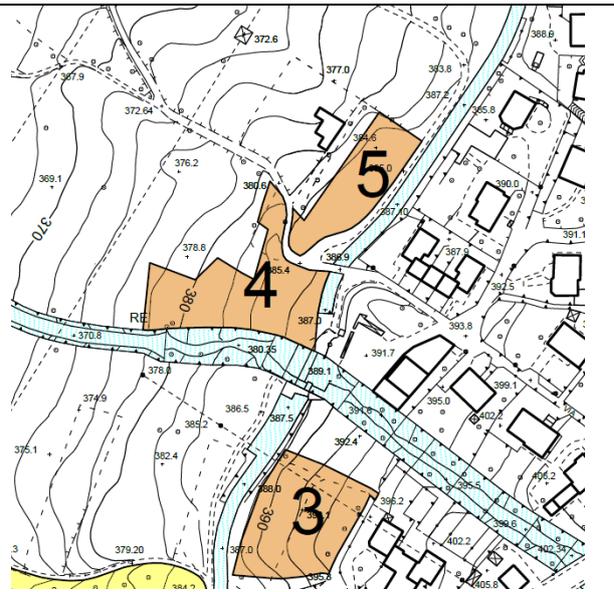
In accoglimento dell'istanza da parte di un proprietario delle aree incluse nel perimetro dell'ambito di trasformazione, si propone lo stralcio dalla pianificazione edificatoria di una limitata parte delle aree (di proprietà del richiedente) e la trasformazione delle stesse in zona E1/1 Agricola di Rispetto dell'abitato in analogia con le aree contigue. Lo stralcio di questi mappali non preclude o limita l'attuazione dell'ambito nel suo nuovo assetto.

Intento della variante è stralciare dall'edificazione aree per le quali non sussiste l'interesse edificatorio e ridurre il consumo di suolo. **(richiesta 25)**



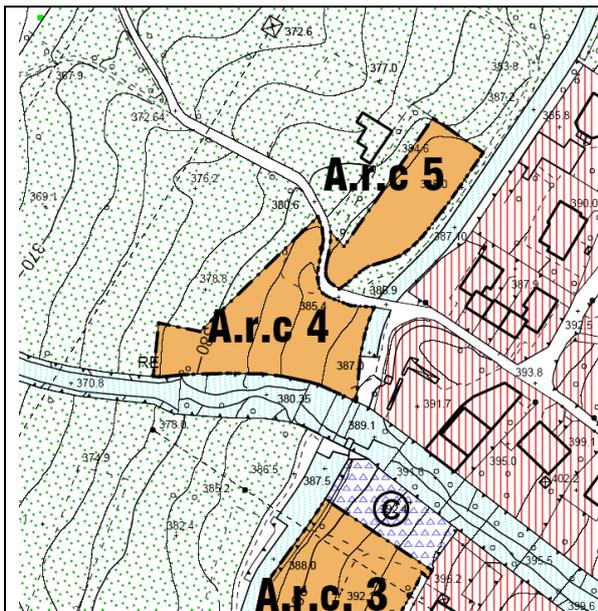
DP7 Individuazione Ambiti di Trasformazione - VIGENTE

 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a Convenzionamento



DP7 Individuazione Ambiti di Trasformazione - VARIANTE

 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a Convenzionamento



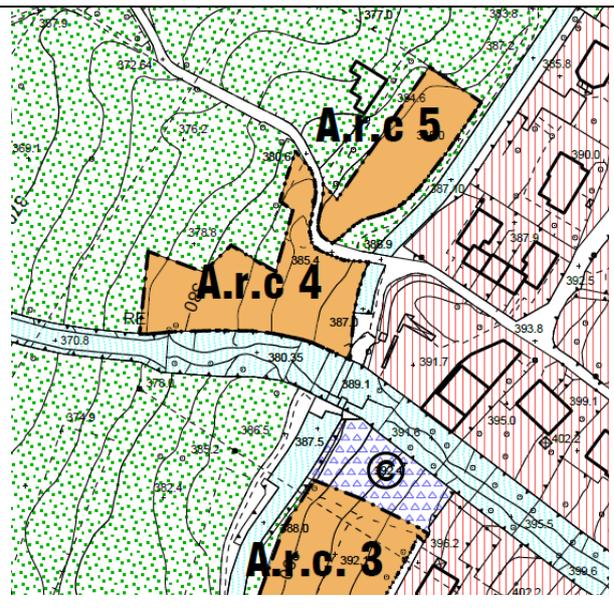
DPc Scheda Ambito di Trasformazione - VIGENTE



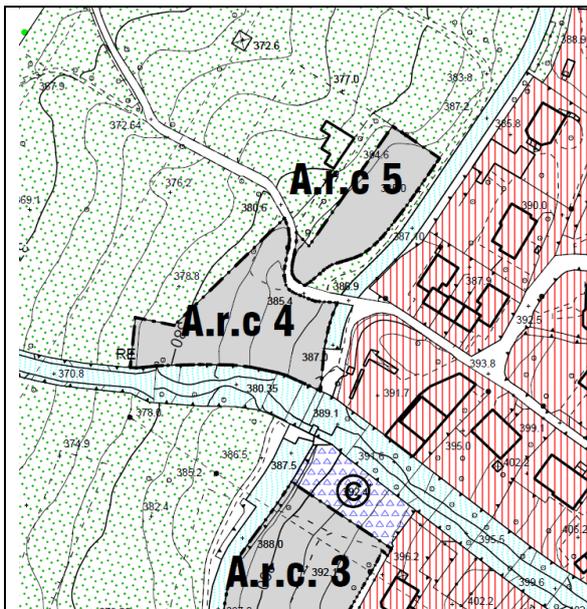
zone destinate alla viabilità



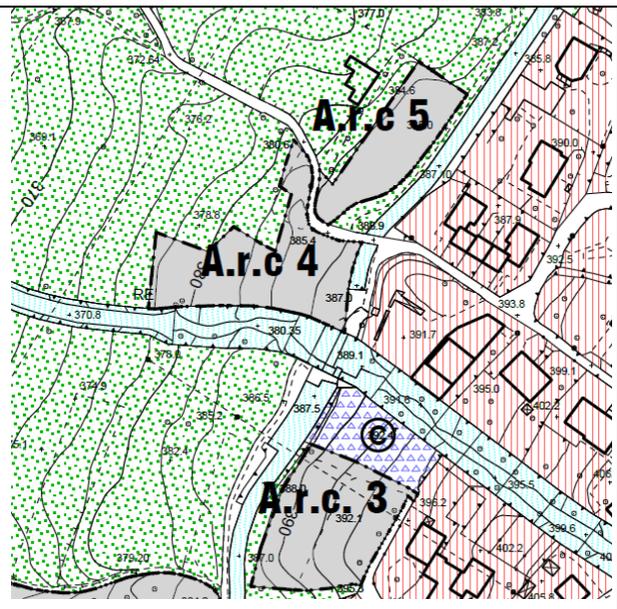
superficie fondiaria residenziale adt soggetti a convenzionamento



DPc Scheda Ambito di Trasformazione - VARIANTE

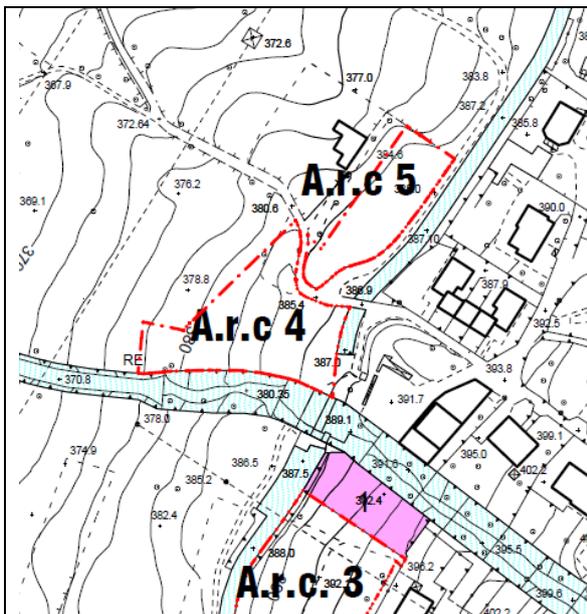


PR2 Azzonamento – VIGENTE

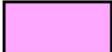


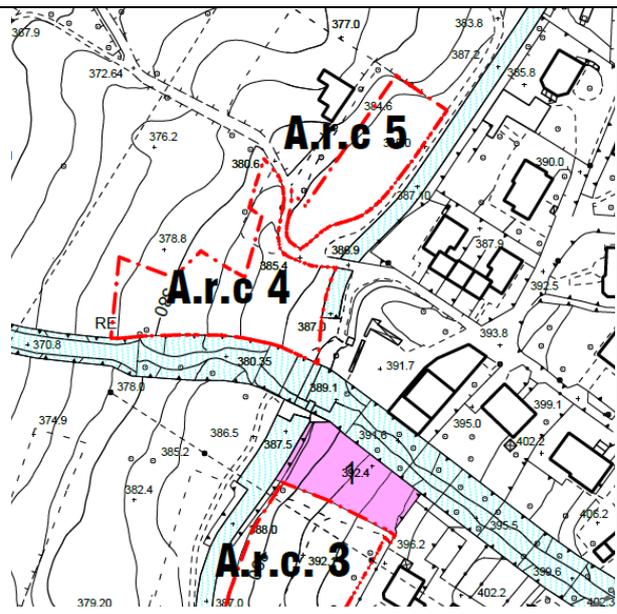
PR2 Azzonamento - VARIANTE

- | | | | | |
|---|-------|--|---|--|
|  | B1 | ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio |  | perimetro Parco Regionale dell'Adamello (Sistema Informativo Regione Lombardia - PTC Parco Adamello) |
|  | B2 | ambiti residenziali esistenti e di completamento |  | E2 zone agro-pastorali e boschive |
|  | E 1/1 | zone agricole di fondovalle di valore paesistico ambientale e di rispetto dell'abitato |  | ambiti di trasformazione residenziali soggetti a convenzionamento |



PS1 Servizi esistenti e di progetto – VIGENTE

- | | |
|---|--|
|  | attrezzature tecnologiche e distributive |
|---|--|



PS1 Servizi esistenti e di progetto - VARIANTE

		Sf Sup. fondiaria	If Indice fondiario	V1 min 3 m ² /ab	P1 min 12 m ² /ab	Strade	Slp Sup. lorda pav.to	V Volume max	abitanti
		m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	n
PGT VIGETE	Ambito di Trasformazione e Residenziale ARC4	2.362,80	0,30	42,54	170,16	/	708,84	2.126,52	14,18
PGT VARIANTE	Ambito di Trasformazione e Residenziale ARC4	2.290,00	0,30	41,22	164,88	/	687,00	2.061,00	13,74
	Rispetto dell'abitato e verde di connessione	72,80	/	/	/	/	/	/	/
VARIAZIONE		-72,80	/	-1,31	-5,24		-21,84	-65,52	- 1 (0,44)

Dalla tabella riepilogativa emergono variazioni del potenziale teorico per il quale si registra una **diminuzione di n. 1 abitante insediabile**. La diminuzione del potenziale deriva dallo stralcio di aree dall'ambito di trasformazione.

Anche in merito alla previsione di servizi pubblici si registrano variazioni in negativo per la diminuzione del potenziale dell'ambito:

Verde pubblico da reperire -mq 1,31

Parcheggi pubblici da reperire -mq 5,24

La Variante definisce una lieve restituzione di suolo all'uso agricolo/naturale pari a mq 72,80

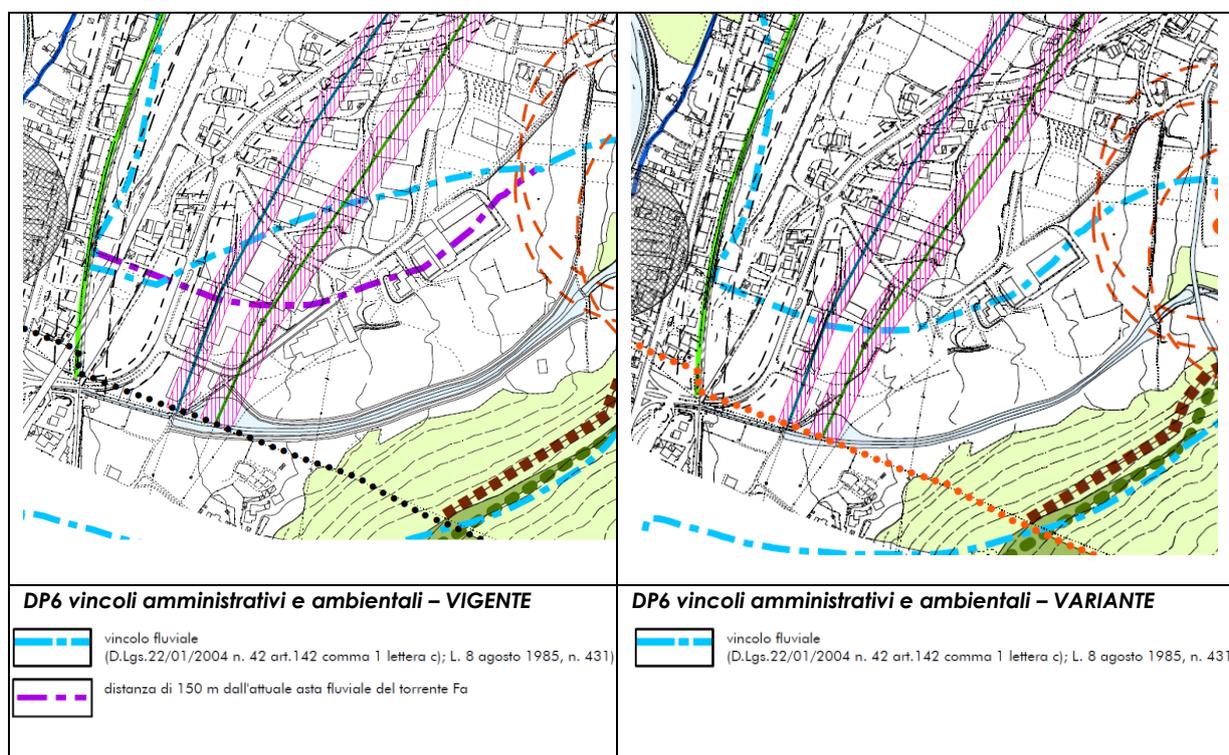
1.4 Aggiornamento tavola DP6 "Vincoli Amministrativi e Ambientali" per vincolo fluviale sul torrente Fa ai sensi del D.Lgs. 42 art.142

STATO DI FATTO

Il PGT vigente individua sulla tavola del Documento di Piano DP6 "Vincoli amministrativi e ambientali" i vincoli fluviali definiti dal D.Lgs.42/2004. In sede di approvazione dello strumento urbanistico vigente si rilevava sulla cartografia, per l'asta terminale del Torrente Fa, per l'alveo definito dal volo aerofotogrammetrico con la fascia di m 150 affiancata alla fascia di rispetto definita dal Decreto richiamato sulla base del corso fluviale originario (prima degli interventi di regimazione).

VARIANTE

In adeguamento all'effettivo stato dei luoghi ed al reale tracciato dell'alveo del Torrente Fa si aggiorna l'elaborato cartografico Dp6 Vincoli amministrativi e ambientali con la corretta rappresentazione della fascia del vincolo fluviale.



1.5 Integrazioni all'elaborato "DPc Schede degli Ambiti di trasformazione"

STATO DI FATTO

Il PGT vigente specifica nell'apparato normativo degli Ambiti soggetti a Convenzionamento che: *"Il Piano non individua aree di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale: in sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione/monetizzazione dovuta in rapporto al potenziale edificatorio insediabile"*.

VARIANTE

Al fine di evitare non corrette interpretazioni si rettifica il capoverso nel seguente modo: *" Il Piano non individua aree di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale: in sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione/monetizzazione dovuta in rapporto al potenziale edificatorio insediabili"*.

2. DOCUMENTO DI PIANO – MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2.1 Art. 6 Destinazioni d'uso

Si rettifica il comma 1 al capoverso a) includendo tra le destinazioni principali della "RESIDENZA" gli uffici pubblici e privati nonché le attività professionali.

2.2 Art. 7 Definizione degli interventi edilizi

Si sostituisce il contenuto della norma (ora riferito alla LR12/2005) con quanto definito nel DPR 380/2001 art.3.

2.3 Art. 16 Ambiti di trasformazione residenziali

Si integra l'articolo specificando che per gli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale soggetti a Convenzionamento la cessione/monetizzazione delle aree V1-P1 deve essere effettuata rispetto al Volume potenziale insediabile sul lotto oggetto di convenzionamento.

2.4 Art. 18 Ambiti di trasformazione commerciali

Si integra l'articolo specificando che per gli Ambiti di Trasformazione a destinazione commerciale soggetti a Convenzionamento la cessione/monetizzazione delle aree V1-P1 deve essere effettuata rispetto al Volume potenziale insediabile sul lotto oggetto di convenzionamento.

2.5 Art. 20 Ambiti di trasformazione produttivi

Si integra l'articolo specificando che per gli Ambiti di Trasformazione a destinazione produttiva soggetti a Convenzionamento la cessione/monetizzazione delle aree V1-P1 deve essere effettuata rispetto al Volume potenziale insediabile sul lotto oggetto di convenzionamento.

3. PIANO DELLE REGOLE – MODIFICHE AGLI AMBITI CONSOLIDATI E AGRICOLI

3.1. Stralcio di aree da ambito residenziale consolidato

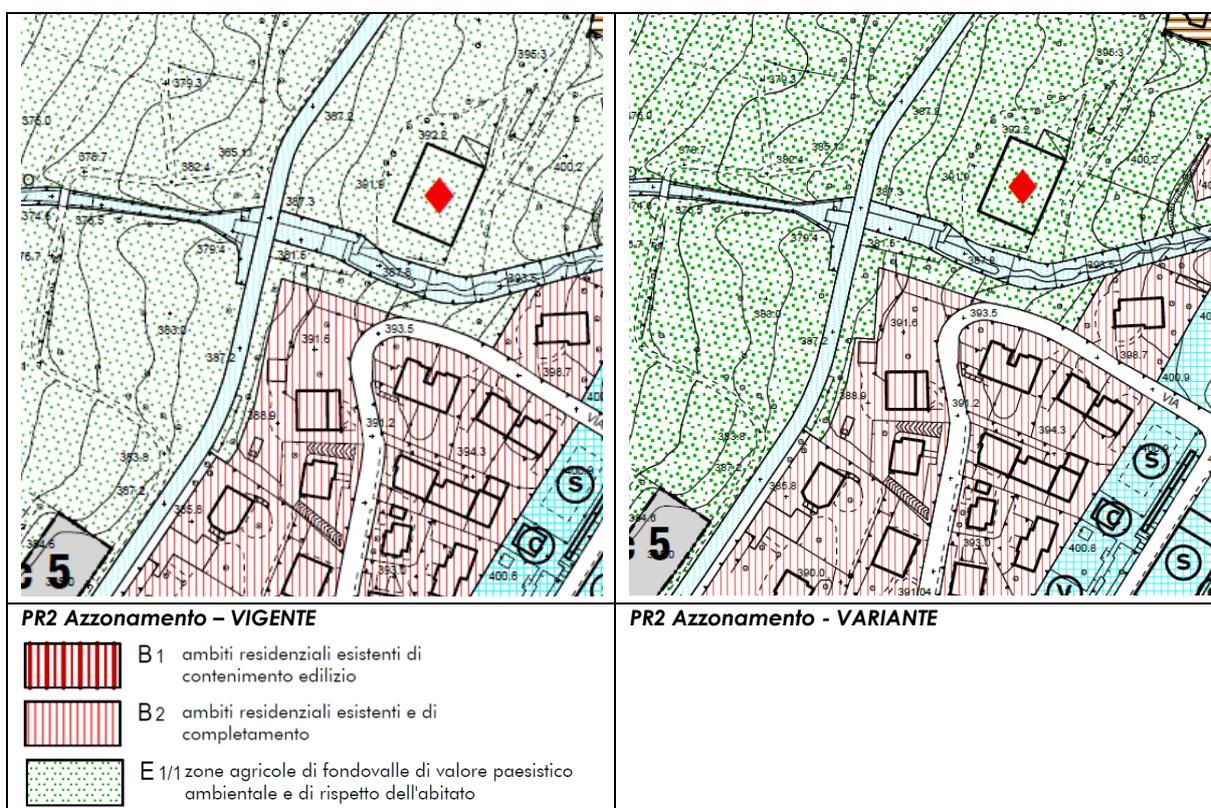
via 1° Maggio

STATO DI FATTO

Il PGT vigente individua in via 1° Maggio un comparto "B2 residenziale" chiuso su due lati dalla zona di "E1/1 agricola e di rispetto dell'abitato".

VARIANTE

In accoglimento di specifica richiesta da parte di un privato cittadino si stralcia dal comparto residenziale un lotto di limitate dimensioni. Il proprietario non è interessato all'edificazione. **(richiesta 6)**



		Sf Sup. fondiaria	If Indice fondiario	V1 min 3 m ² /ab	P1 min 12 m ² /ab	Slp Sup. lorda pav.to	V Volume max	abitanti
		m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	n
PGT VIGENTE	B2 residenziale esistente e di completamento	119,65	0,33	2,15	8,61	35,90	107,69	0,72
PGT VARIANTE	Rispetto dell'abitato	119,65	/	/	/	/	/	/
VARIAZIONE		-119,65	/	- 2,37	- 9,48	- 39,48	- 118,45	-1 (0,79)

La variante definisce una leggera variazione in diminuzione del potenziale teorico di piano **n. 1 abitante insediabile.**

In merito alla dotazione di servizi si registra:

Verde pubblico da reperire -mq 2,37

Parcheggi pubblici da reperire -mq 9,48

La Variante definisce una lieve restituzione di suolo all'uso agricolo/naturale pari a mq 119,65

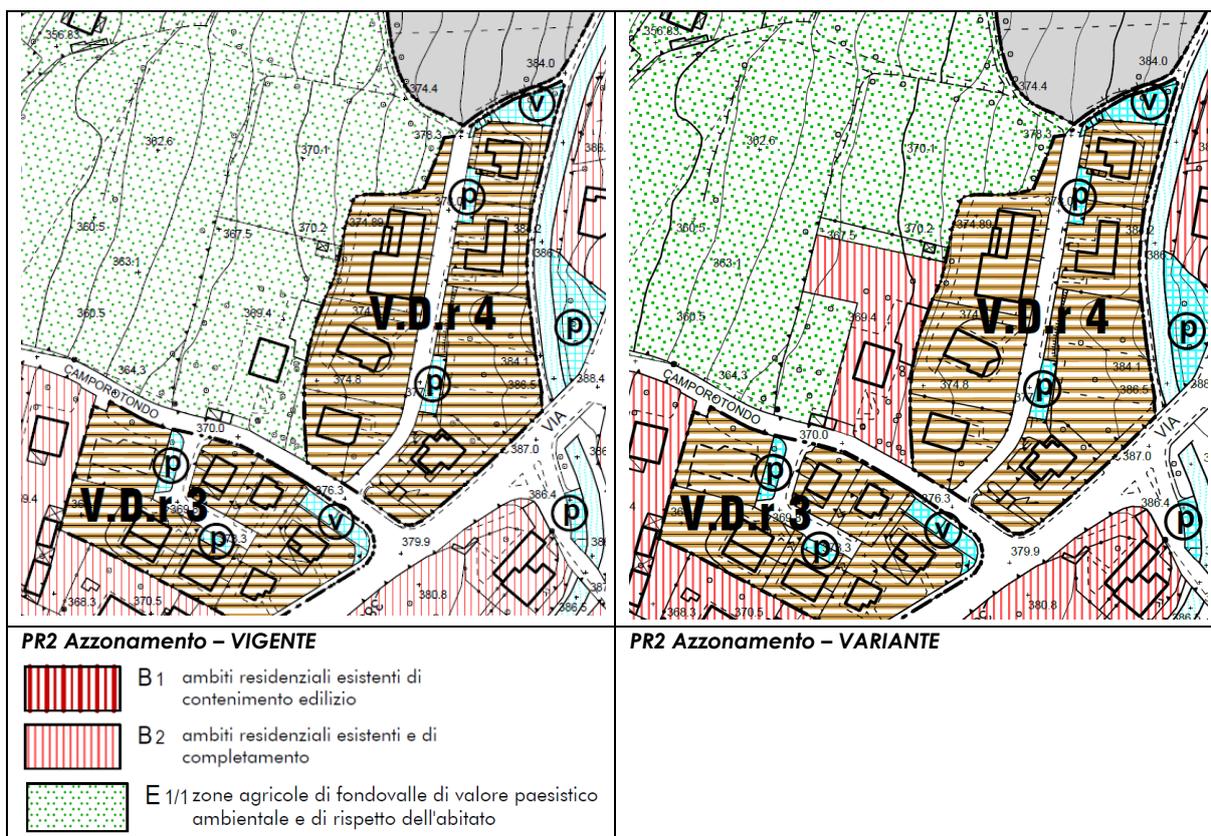
3.2. Riconoscimento area residenziale edificata e suo completamento via Camporotondo

STATO DI FATTO

Il PGT vigente individua in via Camporotondo un fabbricato in zona E1/1 di rispetto dell'abitato. Il fabbricato ha una destinazione residenziale ed è stato edificato con regolare Concessione Edilizia del 1972. L'area in analisi è contigua a zone residenziali di recente edificazione (VDR4).

VARIANTE

In accoglimento di specifica richiesta da parte di un privato cittadino si riconosce la destinazione residenziale dell'area di pertinenza dell'edificio individuando altresì un'ulteriore area di completamento residenziale. **(richiesta 8)**



		Sf Sup. fondiaria	If Indice fondiario	V1 min 3 m ² /ab	P1 min 12 m ² /ab	Slp Sup. lorda pav.to	V Volume max	abitanti
		m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	n
PGT VIGENTE	E1/1 Rispetto dell'abitato	2.100	/	/	/	/	/	/
PGT VARIANTE	B2 residenziale esistente e di completam.to (di cui esistenti/edificati)	2.100 (1.488)	0,33	41,58 (29,26)	166,32 (117,85)	693,00 (491,00)	2.079 (1.473)	13,86 (9,82)
VARIAZIONE		+ 612,00	/	+ 12,12	+ 48,47	+ 201,96	+ 605,88	+4,04

La variante definisce una leggera variazione in aumento del potenziale teorico di piano per **n.4,04 abitanti** (9,82 abitanti risultano già insediati nel fabbricato esistente).

In merito alla dotazione di servizi si registra:

Verde pubblico da reperire mq 12,12

Parcheggi pubblici da reperire mq 48,47

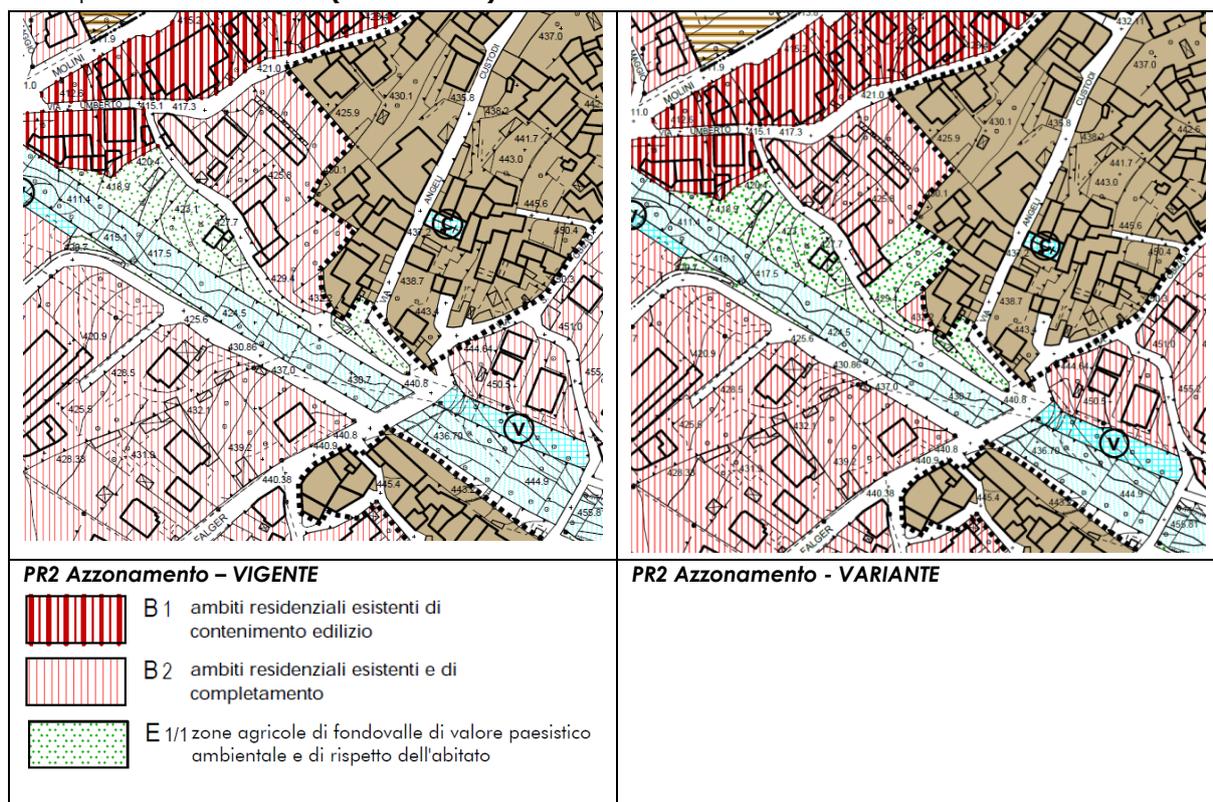
La variante comporta nuovo utilizzo di suolo agricolo/naturale per mq 612,00

STATO DI FATTO

Il PGT vigente individua in località via Umberto I, in adiacenza al nucleo di Antica Formazione, ambiti residenziali "B2 esistenti e di completamento" parzialmente interessati dall'edificazione. Le aree in esame sono inedificate e sono accessibili da via Umberto I che si sviluppa lungo le rive del torrente Re.

VARIANTE

In accoglimento di specifica richiesta da parte di privato cittadino si propone lo stralcio delle aree residenziali non di pertinenza dell'edificato esistente. Il proprietario non è interessato all'edificazione. Le aree stralciate vengono individuate in zona "E1/1 agricola e di rispetto dell'abitato" (**richiesta 16**)



		Sf Sup. fondiaria	If Indice fondiario	V1 min 3 m ² /ab	P1 min 12 m ² /ab	Slp Sup. lorda pav.to	V Volume max	abitanti
		m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	n
PGT VIGENTE	B2 residenziali esistenti e di compl.to	877,45	0,33	17,36	69,46	289,41	868,23	5,79
PGT VARIANTE	E1/1 agricola di Rispetto dell'abitato	877,45	/	/	/	/	/	/
VARIAZIONE		-877,45	/	- 17,36	- 69,46	- 289,41	- 868,23	- 5,79

La variante definisce una leggera variazione in diminuzione del potenziale teorico di piano **n. 6 abitante insediabile.**

In merito alla dotazione di servizi si registra:

Verde pubblico da reperire -mq 17,36

Parcheggi pubblici da reperire -mq 69,46

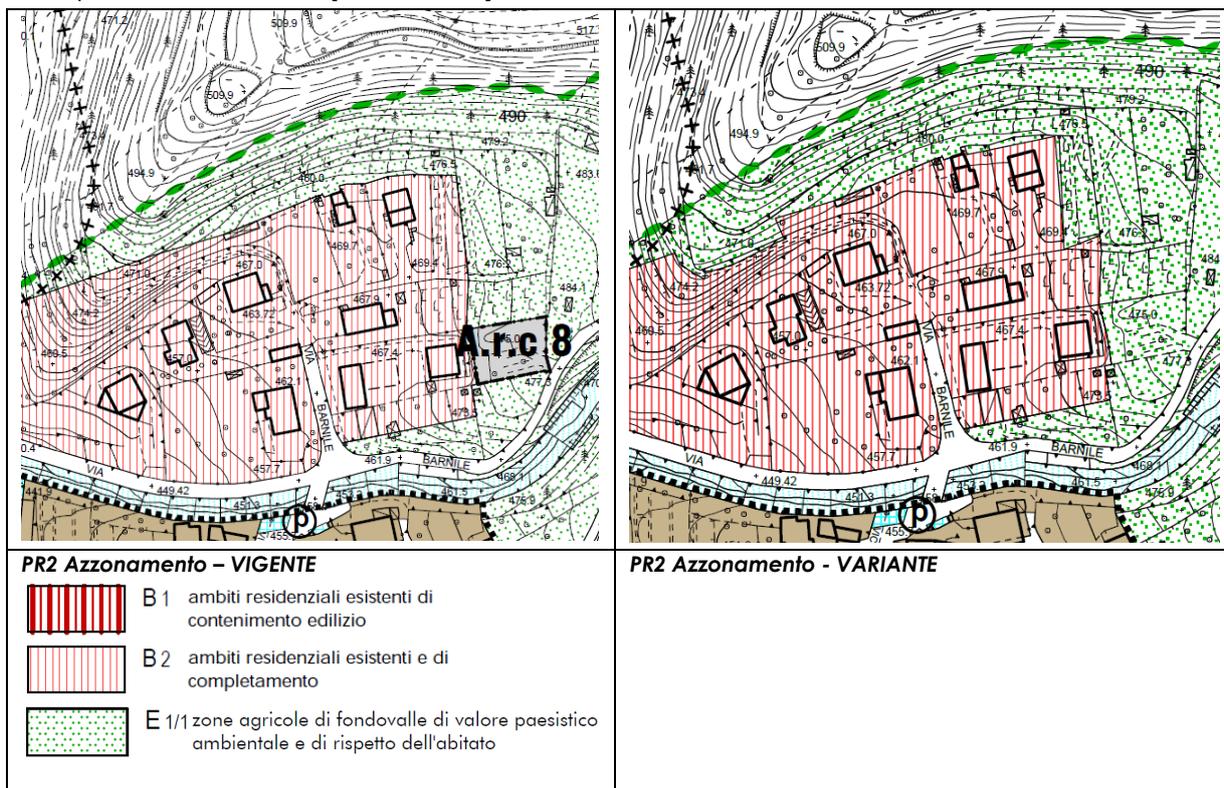
La Variante definisce una lieve restituzione di suolo all'uso agricolo/naturale pari a mq 877,45

STATO DI FATTO

Il PGT vigente individua in località Barnil ambiti residenziali "B2 esistenti e di completamento" parzialmente interessati dall'edificazione. Le aree in esame risultano in adiacenza alla zona "E1/1 agricola e di rispetto dell'abitato".

VARIANTE

In accoglimento di specifica richiesta da parte di privato cittadino si propone lo stralcio delle aree residenziali non di pertinenza dell'edificato esistente. Il proprietario non è interessato all'edificazione. Le aree stralciate vengono individuate in zona "E1/1 agricola e di rispetto dell'abitato" (**richiesta 30**)



		Sf Sup. fondiaria	If Indice fondiario	V1 min 3 m ² /ab	P1 min 12 m ² /ab	Slp Sup. lorda pav.to	V Volume max	abitanti
		m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	n
PGT VIGENTE	B2 residenziali esistenti e di compl.to	440,00	0,33	8,71	34,85	145,20	435,60	2,90
PGT VARIANTE	E1/1 agricola di Rispetto dell'abitato	440,00	/	/	/	/	/	/
VARIAZIONE		- 440,00	/	- 8,71	- 34,85	- 145,20	- 435,60	- 2,90

La variante definisce una leggera variazione in diminuzione del potenziale teorico di piano **n. 2,90 abitanti insediabili**.

In merito alla dotazione di servizi si registra:

Verde pubblico da reperire -mq 8,71

Parcheggi pubblici da reperire -mq 34,85

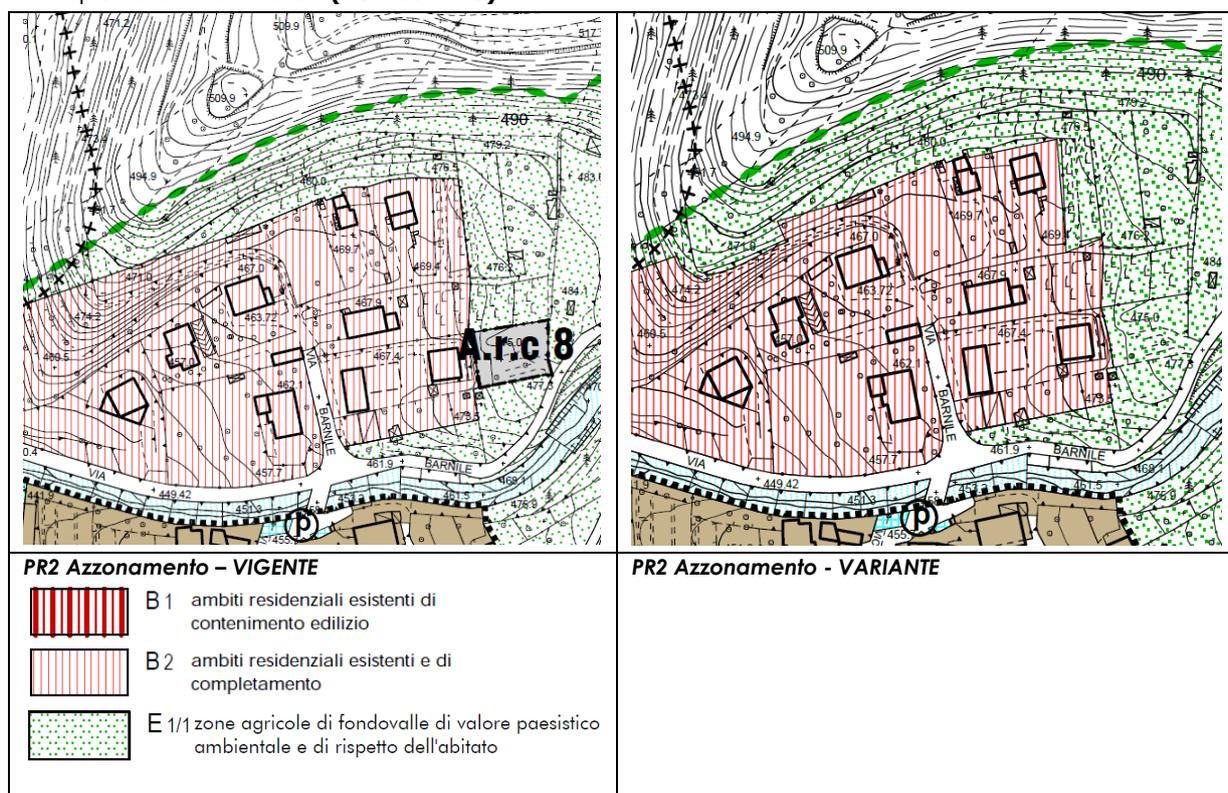
La Variante definisce una lieve restituzione di suolo all'uso agricolo/naturale pari a mq 440,00

STATO DI FATTO

Il PGT vigente individua in località Barnil ambiti residenziali "B2 esistenti e di completamento" parzialmente interessati dall'edificazione. Le aree in esame sono individuate parte in zona "E1/1 agricola e di rispetto dell'abitato" e parte in zona residenziale.

VARIANTE

In accoglimento di specifica richiesta da parte di privato cittadino si propone lo stralcio delle aree residenziali non di pertinenza dell'edificato esistente. Il proprietario non è interessato all'edificazione. Le aree stralciate vengono individuate in zona "E1/1 agricola e di rispetto dell'abitato" (**richiesta 38**)



		Sf Sup. fondiaria	If Indice fondiario	V1 min 3 m ² /ab	P1 min 12 m ² /ab	Slp Sup. lorda pav.to	V Volume max	abitanti
		m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	n
PGT VIGENTE	B2 residenziali esistenti e di compl.to	61,00	0,33	1,21	4,83	20,13	60,93	0,40
PGT VARIANTE	E1/1 agricola di Rispetto dell'abitato	61,00	/	/	/	/	/	/
VARIAZIONE		- 61,00	/	- 1,21	- 4,83	- 20,13	- 60,93	- 0,40

La variante definisce una leggera variazione in diminuzione del potenziale teorico di piano **n. 0,40 abitanti insediabili**.

In merito alla dotazione di servizi si registra:

Verde pubblico da reperire -mq 1,21

Parcheggi pubblici da reperire -mq 4,83

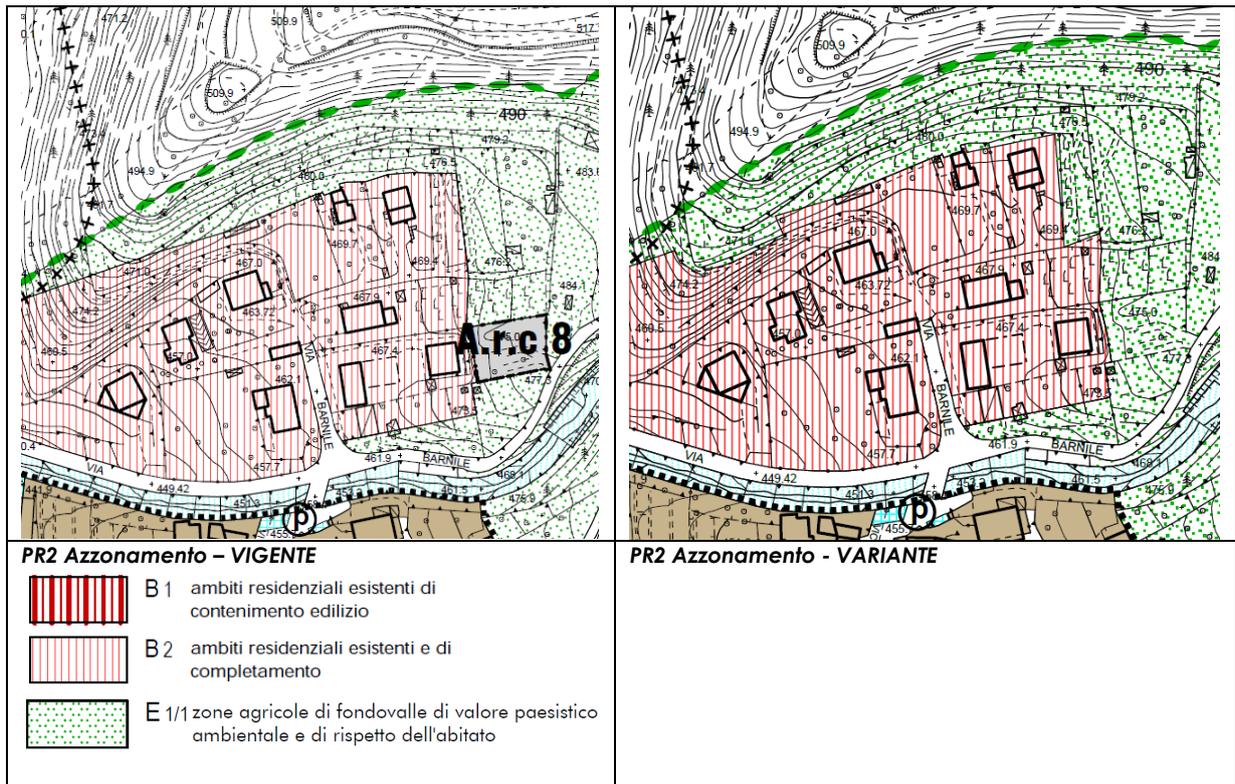
La Variante definisce una lieve restituzione di suolo all'uso agricolo/naturale pari a mq 61,00

STATO DI FATTO

Il PGT vigente individua in località Barnil ambiti residenziali B2 esistenti e di completamento parzialmente interessati dall'edificazione. Le aree in esame si assestano su ambiti E1/1 agricoli e di rispetto dell'abitato e sono accessibili da una traversa di via Barnile.

VARIANTE

In parziale accoglimento di specifica richiesta da parte di privato cittadino si propone lo stralcio delle aree residenziali non di pertinenza dell'edificio esistente. Il proprietario non è interessato all'edificazione. Le aree stralciate vengono individuate in zona "E1/1 agricola e di rispetto dell'abitato" (**richiesta 31**)



		Sf Sup. fondiaria	If Indice fondiario	V1 min 3 m ² /ab	P1 min 12 m ² /ab	S _{lp} Sup. lorda pav.to	V Volume max	abitanti
		m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	n
PGT VIGENTE	B2 residenziali esistenti e di compl.to	338,40	0,33	6,70	26,80	111,67	335,02	2,23
PGT VARIANTE	E1/1 agricola di Rispetto dell'abitato	338,40	/	/	/	/	/	/
VARIAZIONE		- 338,40	0,33	- 6,70	- 26,80	- 111,67	- 335,02	- 2,23

La variante definisce una leggera variazione in diminuzione del potenziale teorico di piano **n. 2,23 abitanti insediabili**.

In merito alla dotazione di servizi si registra:

Verde pubblico da reperire -mq 6,70

Parcheggi pubblici da reperire -mq 26,80

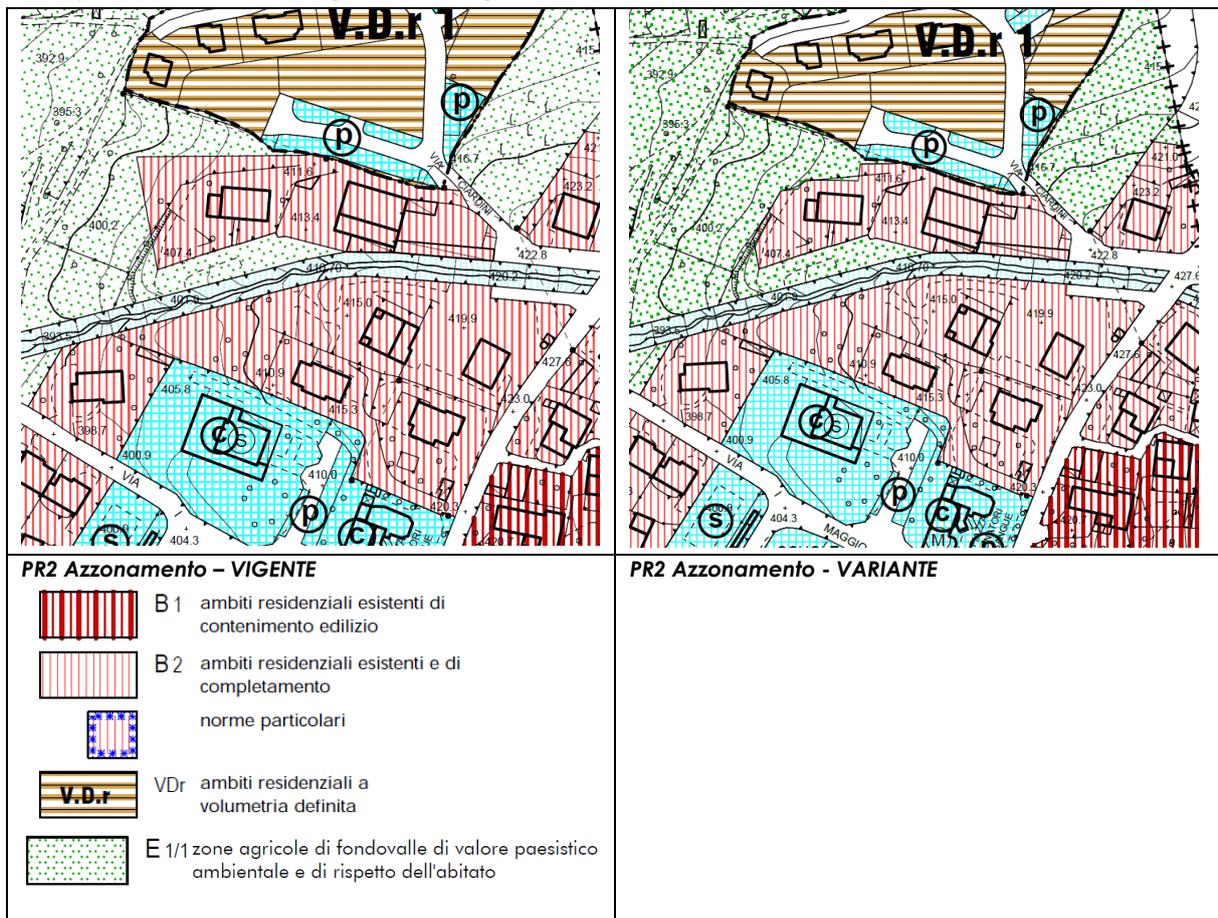
La Variante definisce una lieve restituzione di suolo all'uso agricolo/naturale pari a mq 338,40

STATO DI FATTO

Il PGT vigente individua in località Giardini/Albarolo ambiti residenziali B2 esistenti e di completamento parzialmente interessati dall'edificazione. Le aree in esame si assestano su ambiti E1/1 agricoli e di rispetto dell'abitato e ambiti residenziali di recente edificazione(VDR1). L'accessibilità avviene da via Giardini.

VARIANTE

In accoglimento di specifica richiesta da parte di privato cittadino si propone lo stralcio delle aree residenziali non di pertinenza dell'edificio esistente. Il proprietario non è interessato all'edificazione. Le aree stralciate vengono individuate in zona "E1/1 agricola e di rispetto dell'abitato" (**richiesta 44**)



		Sf Sup. fondiaria	If Indice fondiario	V1 min 3 m ² /ab	P1 min 12 m ² /ab	Slp Sup. lorda pav.to	V Volume max	abitanti
		m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	n
PGT VIGENTE	B2 residenziali esistenti e di compl.to	451,35	0,33	8,94	35,75	148,95	446,84	2,98
PGT VARIANTE	E1/1 agricola di Rispetto dell'abitato	451,35	/	/	/	/	/	/
VARIAZIONE		- 451,35	/	- 8,94	- 35,75	- 148,95	- 446,84	- 2,98

La variante definisce una leggera variazione in diminuzione del potenziale teorico di piano **n. 3 abitante insediabile.**

In merito alla dotazione di servizi si registra:

Verde pubblico da reperire -mq 8,94

Parcheggi pubblici da reperire -mq 35,75

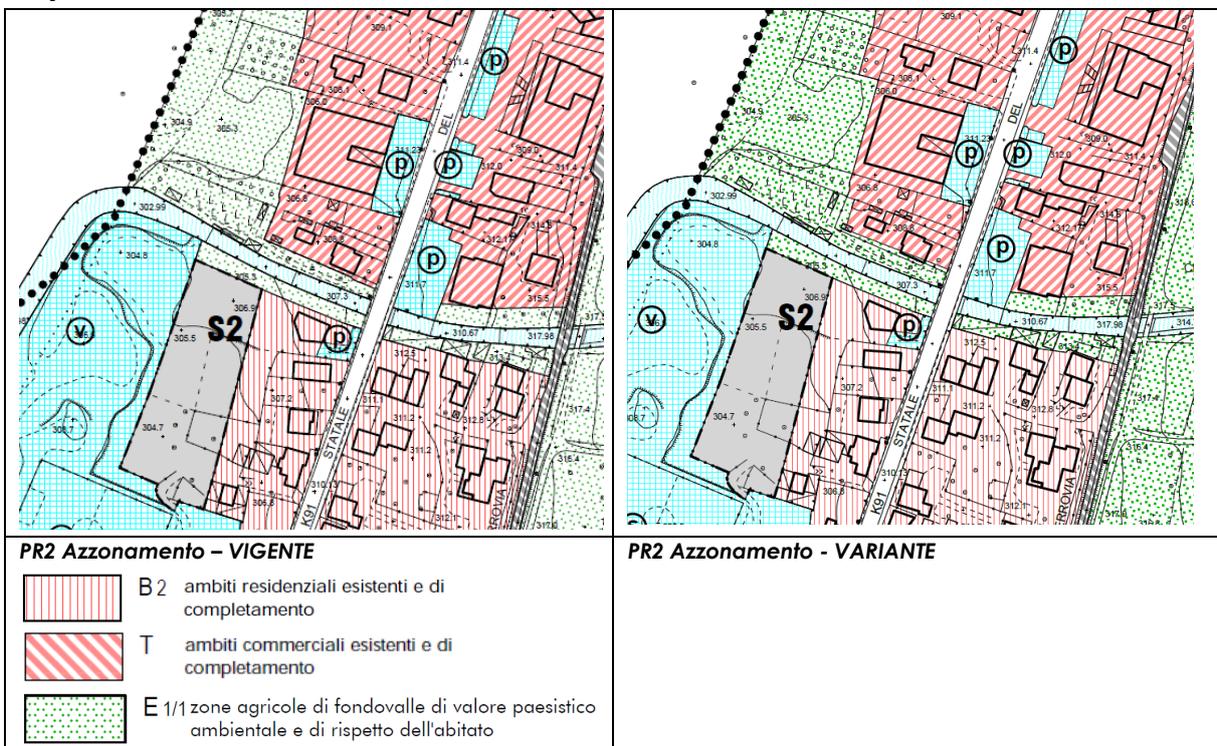
La Variante definisce una lieve restituzione di suolo all'uso agricolo/naturale pari a mq 451,35

STATO DI FATTO

Il PGT vigente individua in località Brendibusio, lungo via Nazionale (ex SS42) ambiti "T commerciali esistenti e di completamento" parzialmente interessati dall'edificazione. Le aree in esame si assestano su ambiti E1/1 agricoli e di rispetto dell'abitato, lungo il Torrente Re, e sono accessibili da via Nazionale.

VARIANTE

In accoglimento di specifica richiesta da parte di privato cittadino proprietario dell'area si propone lo stralcio delle aree commerciali non di pertinenza dell'edificio esistente. Il proprietario non è interessato all'edificazione. Le aree stralciate vengono individuate in zona "E1/1 agricola e di rispetto dell'abitato" in analogia con le aree contigue. **(richiesta 45)**



		Sf Sup. fondiaria	Q Rapport di copertura	V1 min 3 m ² /150 m ³	P1 min 12 m ² /150 m ³	Slp Sup. lorda pav.to	V Volume max	abitanti
		m ²	%	m ²	m ²	m ²	m ³	n
PGT VIGENTE	T commerciali esistenti e di compl.to	200	50	6	24	100	300	/
PGT VARIANTE	E1/1 agricola di Rispetto dell'abitato	200	/	/	/	/	/	/
VARIAZIONE		- 200	/	- 6	- 24	- 100	- 300	/

La variante non definisce variazioni al potenziale teorico riferito agli abitanti.

In merito alla dotazione di servizi si registra:

Verde pubblico da reperire -mq 6,00

Parcheggi pubblici da reperire -mq 24,00

La Variante definisce una lieve restituzione di suolo all'uso agricolo/naturale pari a mq 200

4. PIANO DELLE REGOLE – MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4.1 Art. 14 Criteri generali di intervento nel Nucleo di antica Formazione

Al fine di agevolare gli interventi di recupero nel Centro Storico (maggiore sostenibilità economica) si consente l'utilizzo di serramenti, portoncini e basculanti in PVC e alluminio purchè con finitura simil-legno.

4.2 Art. 15 Zona B1 - Ambiti residenziali esistenti e di contenimento edilizio

Per una migliore interpretazione della norma si corregge il terzo capoverso eliminando la congiunzione "e".

4.3 Art. 16 Zona B2 - Ambiti residenziali esistenti e di completamento

Per una migliore interpretazione della norma si corregge il terzo capoverso eliminando la congiunzione "e".

Si integra inoltre la norma relativa alla realizzazione dei locali accessori alla residenza in merito all'utilizzo di materiali delle coperture: si ripropongono le norme già in uso per la realizzazione dei locali accessori in ambito agricolo (vedi art.27 NTA del PdR).

4.4 Art. 30 Zone E1 – Aree agricole di fondovalle

Si modifica l'articolo di norma con specifiche in merito agli interventi ammissibili sui fabbricati agricoli esistenti in adeguamento alla L.R.12/2005 e s.m.i.

4.5 Art. 30 bis - Zone E1/1 – Aree agricole di fondovalle di valenza paesistico ambientale e di rispetto dell'abitato

Si modifica l'articolo di norma con specifiche in merito agli interventi ammissibili sui fabbricati agricoli esistenti in adeguamento alla L.R.12/2005 e s.m.i. consentendo altresì l'insediamento di attività non nocive né moleste dal punto di vista olfattivo, acustico etc (ad es. locali per la prima lavorazione e conservazione di piccoli frutti)

4.6 Art. 31 - Zone E2 – Aree agro-pastorali e boschive

Si modifica l'articolo di norma con specifiche in merito agli interventi ammissibili sui fabbricati agricoli esistenti in adeguamento alla L.R.12/2005 e s.m.i.

4.7 Art. 32 - Zone E3 – Aree agricole a tutela speciale (Parco regionale Adamello)

Si modifica l'articolo di norma con specifiche in merito agli interventi ammissibili sui fabbricati agricoli esistenti in adeguamento alla L.R.12/2005 e s.m.i.

5. PIANO DEI SERVIZI – MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

5.1 Art. 9 Zone destinate alla viabilità

Si aggiorna il comma 5 del presente articolo in merito ai parametri che definiscono le distanze delle nuove edificazioni dalle strade comunali all'esterno del perimetro del Centro abitato: in considerazione della realtà urbanistica Comunale si rettifica la distanza da m 20,00 a m 5,00.

VALUTAZIONE DELLE VARIAZIONI DIMENSIONALI DEL PGT

Alla luce di quanto sopra esposto le varianti proposte determinano nel complesso le modifiche dimensionali riferite all'utilizzo di suolo agricolo, potenziale teorico e servizi di seguito riassunte:

VARIANTE	ATTO di PGT in VARIANTE	Ambito interessato	CONSUMO superficie agricola o naturale mq	RESTITUZIONE superficie agricola o naturale mq	ABITANTI TEORICI n.	STANDARD reperito/da reperire mq
1.1	DDp	PAR5 (ora ARC10)	/	6.499,80	-43,7	-809,12
1.2	DDp	ARC8	/	573,6	-3,44	-51,59
1.3	DDp	ARC4	/	72,8	-1	-6,55
1.4	DDp	Vincoli Torrente Fa	/	/	/	/
1.5	DDp	Schede ADT	/	/	/	/
2	DDp	NTA	/	/	/	/
3.1	PDr	B residenziale	/	119,65	-1	-11,85
3.2	PDr	B residenziale	612	/	4,04	60,59
3.3	PDr	B residenziale	/	877,45	-6	-86,82
3.4	PDr	B residenziale	/	440	-2,9	-43,56
3.5	PDr	B residenziale	/	61	-0,4	-6,04
3.6	PDr	B residenziale	/	338,4	-2,23	-33,5
3.7	PDr	B residenziale	/	451,35	-3	-44,69
3.8	PDr	T commerciale	/	200	/	/
4	PdR	NTA	/	/	/	/
5	PdS	NTA	/	/	/	/
			612,00	9.634,05	-59,63	-1.033,13
			9.022,05			

Le variazioni dimensionali sopra sintetizzate vengono di seguito confrontate con le valutazioni effettuate in sede di approvazione del PGT vigente mantenendo come riferimento i dati socio demografici utilizzati per il dimensionamento dell'attuale PGT.

La variante in esame non si configura infatti come revisione generale del DdP ma come proposta di modifiche puntuali individuate sul territorio.

Tale scelta deriva fondamentalmente dal fatto che le varianti proposte vanno ancora a confermare le strategie definite in sede di prima stesura del PGT dichiarate dagli obiettivi esplicitati all'interno della Relazione Illustrativa del Documento di Piano.

POTENZIALE TEORICO e CONSUMO DI SUOLO DEL PGT CON VARIANTE n.1/2019

Le analisi di seguito riportate riguardano il calcolo della potenzialità edificatoria (nuovi abitanti) prevista dal PGT vigente ed in variante ottenuta sommando al valore degli abitanti presenti, il volume derivante dai lotti liberi e dalle nuove aree di espansione.

I risultati del dimensionamento del **PGT vigente** (come desunto dalla Relazione Illustrativa) sono i seguenti:

Le valutazioni del dimensionamento del PGT vigente sono le seguenti:

Abitanti al 31/12/2010	n. abitanti	1.944,00
Potenziale degli ambiti di trasformazione:		
ambiti residenziali soggetti a Piano Attuativo e		
a convenzionamento	n. abitanti	290,31
potenziale dei lotti liberi zone B2	n. abitanti	338,28
potenziale dei lotti liberi zone T	n. abitanti	13,55
potenziale ambiti a Volumetria Definita	<u>n. abitanti</u>	<u>262,24</u>
Abitanti teorici	n. abitanti	904,68
Totale	n. abitanti	2.848,68
Arrotondamento	n. abitanti	2.850,00

standard	Stato di fatto mq	Progetto mq	Totale mq	mq/ab	D.M. 1444/68 mq/ab
Attrezzature per l'istruzione	8.100,00	0,00	8.100,00	2,84	4,50
Attrezzature di interesse comune	12.457,03	8.933,25	21.390,28	7,5	2,00
Verde pubblico attrezzato-sport	23.618,95	4.708,92	28.327,87	9,94	9,00
Parcheggi pubblici	25.414,20	1.856,35	27.270,55	9,57	2,50
Totale	69.590,18	15.498,52	85.088,70	28,85	18,00

Pertanto se i valori sopra riportati vengono modificati con le variazioni definite dalla variante n.1/2019:

abitanti	-59,63 (arrotondato a 60)
verde pubblico	-176,00 mq
parcheggio pubblico	-857,24 mq

otteniamo i seguenti risultati:

Potenziale Teorico del PGT con variante 1/2019 abitanti 2.850-60= abitanti 2.790

standard	Stato di fatto mq	Progetto mq	Totale mq	mq/ab	D.M. 1444/68 mq/ab
Attrezzature per l'istruzione	8.100,00	0,00	8.100,00	2,90	4,50
Attrezzature di interesse comune	12.457,03	8.933,25	21.390,28	7,67	2,00
Verde pubblico attrezzato-sport	23.618,95	4.532,92	28.151,87	10,09	9,00
Parcheggi pubblici	25.414,20	999,11	26.413,31	9,47	2,50
Totale	69.590,18	14.465,28	84.055,46	30,02	18,00

Nel complesso la variante proposta definisce anche una restituzione di suolo agricolo per complessivi mq 9.022,05.

MODIFICA AGLI ELABORATI DI PIANO

Le correzioni sopra richiamate comportano modifiche all'interno degli elaborati di Piano come dalle seguenti specifiche:

Abcd elaborati variati con la Variante n.1/2019
Abcd elaborati introdotti con la Variante n.1/2019

ELENCO ELABORATI

relazione illustrativa di variante

dp DOCUMENTO DI PIANO

allegati

dp a	RELAZIONE
dp b	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
dp c	SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
dp d	STUDIO AGRONOMOICO-FORESTALE

elaborati grafici

dp 1a	corografia.....	1:25.000
dp 1b	previsioni dei comuni contermini	1:10.000
dp 2	mappatura richieste cittadini.....	1 : 2.000
dp 3a	carta condivisa del paesaggio: inquadramento paesistico-territoriale P.T.C.P. Tavola Paesistica-Tavola di struttura	1:25.000 - 1:50.000
dp 3b	carta condivisa del paesaggio: inquadramento paesistico-territoriale P.T.C.P. Tavola Viabilità – Rete Ecologica – S.U.S.....	1:25.000
dp 3c	carta condivisa del paesaggio: componenti del paesaggio fisico, naturale, agrario e dell'antropizzazione colturale	1: 5.000/ 10.000
dp 3d	carta condivisa del paesaggio: capacità d'uso del suolo	1: 5.000/ 10.000
dp 3e	carta condivisa del paesaggio: componenti del paesaggio storico culturale	1:2.000
dp 3f	carta condivisa del paesaggio: componenti del paesaggio urbano.....	1: 2.000
dp 3g	carta condivisa del paesaggio: valore agro-forestale e paesistico – ambientale dei suoli.....	1: 5.000/ 10.000
dp 3h	carta condivisa del paesaggio: rilevanza percettiva, visualità.	1:10.000
dp 3i	carta condivisa del paesaggio: sensibilità paesaggistica dei luoghi.....	1:10.000
dp 4a	sistema delle infrastrutture-territorio urbanizzato	1: 2.000
dp 4b	sistema delle infrastrutture del territorio montano	1:10.000
dp 5	sistema del trasporto pubblico.....	1: 2.000
dp 6	vincoli amministrativi e ambientali.....	1: 5.000/ 10.000
dp 7	individuazione e classificazione ambiti di trasformazione.....	1: 2.000
dp 8	dimensionamento del piano: superfici e dimensionamento ambiti.....	1: 2.000
dp 9	dimensionamento del piano: ambiti consolidati pregressi e aggiuntivi.	1: 2.000
dp 10	dimensionamento del piano: consumo del suolo	1: 2.000
dp 11	tavola delle previsioni di piano.....	1:10.000

ps PIANO DEI SERVIZI

allegati

ps a	RELAZIONE
ps b	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ps c SCHEDE DI RILIEVO DEI SERVIZI ESISTENTI

elaborati grafici

ps 1	servizi esistenti e di progetto	1: 2.000
ps 2	schema della rete ecologica comunale.....	1:10.000/50.000
ps 3	reti tecnologiche: fognatura	1: 2.000
ps 4	reti tecnologiche: acquedotto.....	1: 2.000
ps 5	reti tecnologiche: metano	1: 2.000

PR PIANO DELLE REGOLE

allegati

pr a	RELAZIONE
pr b	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
pr c	SCHEDE DEGLI EDIFICI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

elaborati grafici

pr 1	azzoneamento territorio montano.....	1:10.000
pr 2	azzoneamento territorio urbanizzato	1: 2.000
pr 3a	nucleo di antica formazione: individuazione dei comparti e classificazione degli edifici	1: 500
pr 3b	nucleo di antica formazione: elementi architettonici ed utilizzo degli spazi liberi	1: 500
pr 4	schema della rete ecologica comunale: indicazioni operative	1: 2.000

VAS VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS
rapporto preliminare

INCIDENZA AMBIENTALE
screening di incidenza ambientale

esine, settembre 2021



Il tecnico estensore

