

comune di esine

provincia di brescia

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) PER INDIVIDUAZIONE PARCHEGGIO E INDIVIDUAZIONE NUOVA VIABILITA' DI ACCESSO AMBITO AT10 (CONTESTUALE RECEPIMENTO D.G.C. n. 112 del 06.12.2022 "PROGETTO ROTATORIA") E STRALCIO PARZIALE DI AREA RESIDENZIALE AMBITO AT9 IN LOCALITÀ SACCA, UNITAMENTE ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

maggio 2023

relazione tecnica - illustrativa

ADOTTATA dal Consiglio Comunale con Delibera n° del

APPROVATA dal Consiglio Comunale con Delibera n° del

aggiornamenti

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

**il responsabile
del procedimento**
geom. riccardo pellegrini

**relazione urbanistica
rapporto preliminare
screening di incidenza**

arch. claudio nodari esine - bs
ing. marcella salvetti cevo - bs
dott. for. marco sangalli borno - bs

il sindaco
emanuele moraschini

ingegnere marcella salvetti

collaborazione

ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia n. 4503

INDICE

Premessa	pag. 3
Obiettivi di variante ed inquadramento normativo.....	pag. 8
Inquadramento urbanistico	pag. 11
Proposta di Variante	pag. 20
BES l.r. 31/14 - Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo	pag. 25
Procedura di variante	pag. 29
Documentazione di supporto alla variante	pag. 30
Documenti di PGT modificati dalla variante	pag. 31

Allegato: Estratti elaborati variati

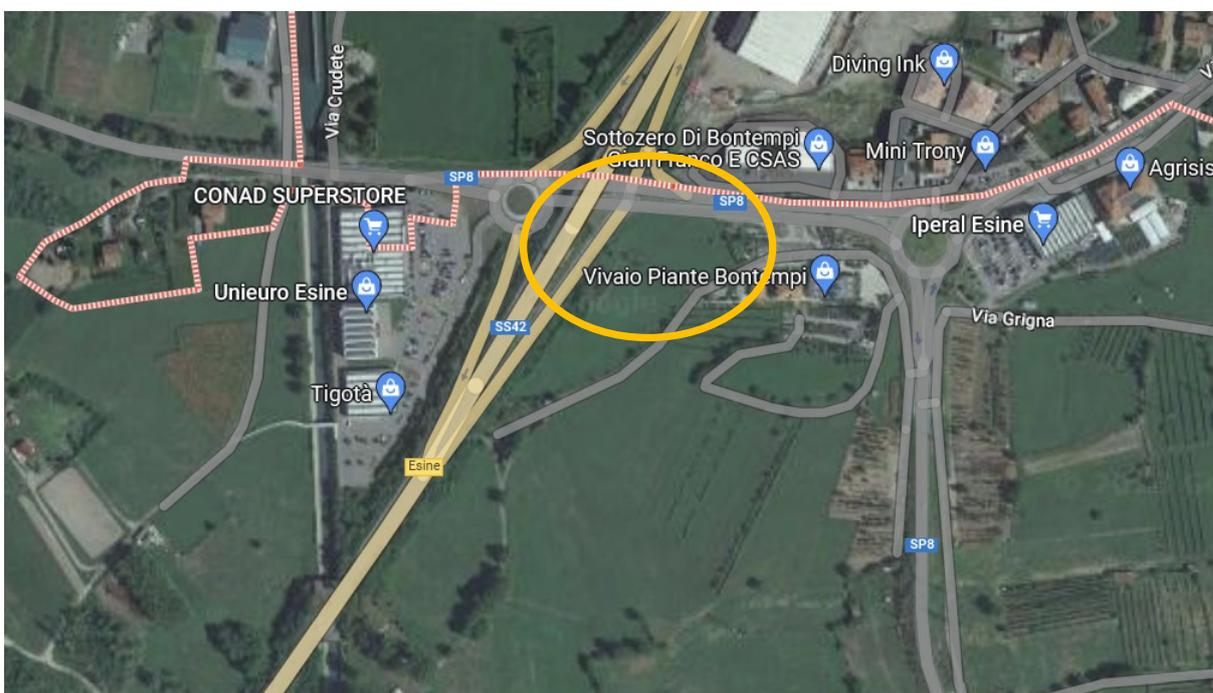
Relazione tecnica illustrativa della Variante

Premessa

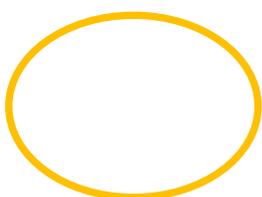
Gli elaborati grafici e testuali descrivono la proposta di Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio del comune di Esine.

Nello specifico, la modifica proposta consiste in “VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) PER INDIVIDUAZIONE PARCHEGGIO E INDIVIDUAZIONE NUOVA VIABILITA' DI ACCESSO AMBITO AT10 (CONTESTUALE RECEPIMENTO D.G.C. n. 112 del 06.12.2022 “PROGETTO ROTATORIA”) E STRALCIO PARZIALE DI AREA RESIDENZIALE AMBITO AT9 IN LOCALITÀ SACCA, UNITAMENTE ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)”

Le proposte di variante urbanistica si configurano come miglioramento infrastrutturale e potenziamento dei servizi nel contesto di attuazione dell'ambito denominato AT10, localizzato in via Faede.



Estratto da google MAPS – zona di interesse della Variante

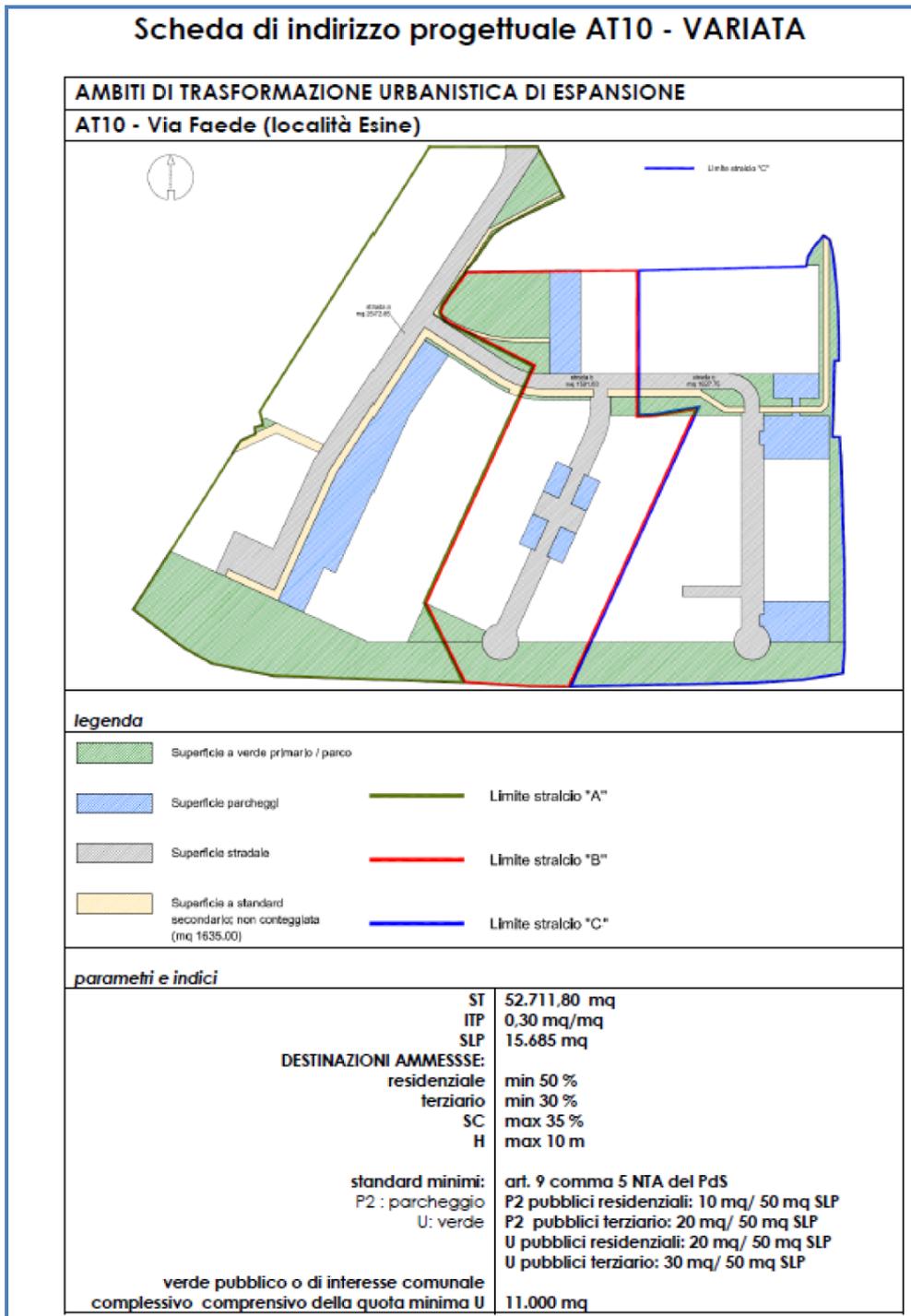


Zona di interesse della Variante

Si premette che l'ambito AT10 è già stato oggetto di variante al P.G.T. approvata con D.C.C. n.34/2019, efficace dal 11/01/2023 in seguito alla pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n.2 del 11/01/2023.

Detta variante è consistita nella modifica alla scheda di riferimento dell'ambito di trasformazione AT10 contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT.

La scheda attuativa dell'ambito AT10, come approvata nel 2019, si configura come segue.



Scheda attuativa AT10 - Variante approvata con DCC n.34 del 2019

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI ESPANSIONE				
AT10 - Via Faede (località Esine)				
<i>dimostrazione analitica delle aree standard</i>				
	stralcio A	stralcio B	stralcio C	TOTALE
% stralcio	% 42,38	% 25,39	% 32,23	% 100,00
S.T.	mq 22.341,00	mq 13.383,20	mq 16.987,60	mq 52.711,80
SLP (30% S.T.)	mq 6.702,30	mq 4.014,96	mq 5.096,28	mq 15.813,54
di cui SLP residenziale *	60% 4.021,38	70% 2.810,47	70% 3.567,40	mq 10.399,25
di cui SLP terziario *	40% 2.680,92	30% 1.204,49	30% 1.528,88	mq 5.414,29
P2 resid. (10 mq ogni 50 mq di SLP resid.)	mq 804,28	mq 562,09	mq 713,48	
P2 terz. (20 mq ogni 50 mq di SLP terz.)	mq 1.072,37	mq 481,80	mq 611,55	
Parch. totali da reperire	mq 1.876,64	mq 1.043,89	mq 1.325,03	mq 4.245,57
Parch. in progetto	mq 1.954,50	mq 1.049,85	mq 1.325,55	mq 4.329,90
U resid. (20 mq ogni 50 mq di SLP resid.)	mq 1.608,55	mq 1.124,19	mq 1.426,96	
U terz. (30 mq ogni 50 mq di SLP terz.)	mq 1.608,55	mq 722,69	mq 917,33	
U totale da reperire	mq 3.217,10	mq 1.846,88	mq 2.344,29	mq 7.408,27
U in progetto	mq 4.662,05	mq 2.842,35	mq 3.746,50	mq 11.250,90

"U in progetto" pari a mq 11.250,90 è comprensivo della quota minima U.

INDICAZIONI DI PROGETTO

riorganizzazione della viabilità

viene confermata la possibilità di realizzare in "aree per la riorganizzare della viabilità" per l'accesso all'ambito le "opere di connessione viaria esterne al perimetro di comparto" di cui agli elaborati progettuali del piano di lottizzazione in variante.

monetizzazione

è consentita la monetizzazione di una superficie di 4.829,20 mq, quale quota eccedente la superficie definita dalla "Tabella allegata alla relazione del piano dei servizi" P10 e V10 di 20.410,00 mq rispetto allo standard complessivo di progetto pari a 15.580,80 mq

attuazione in stralci

ai sensi dell'art. 9 comma 9, è consentita l'attuazione della pianificazione anche per parti, nel rispetto complessivo delle norme d'ambito.

Scheda attuativa AT10 - Variante approvata con DCC n.34 del 2019

Come si evince dalla scheda attuativa, lo schema grafico sopra riportato rappresenta l'ipotesi di viabilità di strada di accesso con innesto diretto sulla SP8.

In sede di compatibilità al PTCP di detta variante, il Settore strade ha emesso parere non favorevole in merito alla riorganizzazione della viabilità sulla SP8 precisando che " Per quanto concerne l'AdT "10", non appare condivisibile l'ipotesi di strada di accesso con innesto diretto sulla SP 8 "PIANCOGNO - ESINE - BIENNO" nella "fascia di riorganizzazione per la viabilità"."

Di seguito si riporta il parere per esteso.

6.3.1 Parere del Settore delle Strade

Si riporta il parere del Settore delle Strade a firma del funzionario tecnico responsabile ing. Enrica Savoldi.

Oggetto: Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Esine. Ambito di Trasformazione n. 10.

Nel confermare tutte le prescrizioni e raccomandazioni rilasciate nei precedenti pareri ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Esine, si richiama in particolare quanto indicato nel parere rilasciato il 20/7/2010 in merito all'ambito in oggetto.

Per quanto concerne l'AdT "10", non appare condivisibile l'ipotesi di strada di accesso con innesto diretto sulla SP 8 "PIANCOGNO - ESINE – BIENNO" nella "fascia di riorganizzazione per la viabilità".

L'area individuata come "riorganizzazione della viabilità" sulla SP 8 deve essere vincolata a tutti gli effetti, pertanto devono essere indicate le fasce di rispetto di 20 m al di fuori del centro abitato lungo tutta la strada e devono essere previste anche le rotatorie di svincolo, concordate con l'Area Tecnica della Provincia di Brescia e ANAS.

In tutti i pareri precedenti non viene condivisa l'ipotesi di strada di accesso con innesto diretto sulla SP 8. Il progetto depositato prevede nuovamente un innesto a "T" in area di intersezione (così come definita nel Regolamento viario provinciale), non consentito dalla normativa (DM 19/4/2006), laddove, sia in ambito urbano che extraurbano, non ammette interferenze funzionali con le intersezioni adiacenti.

«Per quanto concerne l'interferenza con i nodi viari adiacenti, la distanza minima da adottare dipende dalla tipologia dell'intersezione, dovendosi considerare interferente anche una parziale sovrapposizione della segnaletica di preavviso» (DM 19/4/2006).

La soluzione che era stata proposta dalla Provincia in un precedente parere consisteva nel prevedere l'accesso alla lottizzazione dall'esistente rotatoria tra la SP8 e la SP8VI.

Con la presente si aggiunge che, in alternativa, l'eventuale introduzione di una nuova rotatoria lungo la SP8, specularmente all'esistente in lato ovest rispetto allo svincolo della SS42 e in corrispondenza delle rampe del medesimo svincolo, dovrà essere valutata secondo le indicazioni di cui all'articolo 27 delle NTA del PTCP. Inoltre, considerata la prossimità dello svincolo della SS42, tale progettazione deve essere sottoposta all'esame di Anas, affinché siano valutate le interferenze con il traffico lungo la strada statale.

PROVINCIA DI BRESCIA - AREA DELLA PIANIFICAZIONE SOCIO-ECONOMICA E TERRITORIALE - SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' - con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) - RELAZIONE ISTRUTTORIA – 30/04/2019

In forza di quanto sopra, si è successivamente proceduto a predisporre la proposta progettuale definitiva ed esecutiva in linea con le indicazioni provinciali, in condivisione con Provincia di Brescia e ANAS.

Con delibera di Giunta Comunale n. 112 del 06/12/2022 è stato approvato il progetto definitivo- esecutivo della rotatoria.



COMUNE DI ESINE
(Provincia di Brescia)

COD. ENTE: 10320

COPIA

N. 112

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO PER L'INTERVENTO DI "NUOVA ROTATORIA STRADALE LUNGO LA S.P. 8 (VIA FAEDE) IN CORRISPONDENZA DELLO SVINCOLO DELLA S.S. 42". CUP: H47H21000130002
----------	--

L'anno **Duemilaventidue** il giorno **sei** del mese di **dicembre** alle ore **21:00** nella sala delle adunanze. Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti normative sono stati per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale.

ESTRATTO DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 112 del 06/12/2022

Per il progetto definitivo – esecutivo sono stati acquisiti i pareri di competenza:

Acquisiti i seguenti pareri sovracomunali:

- Provincia di Brescia – settore Viabilità in quanto ente gestore/proprietario della S.P. 8 – parere favorevole con prescrizioni pervenuto in data 21/11/2022 al prot. 10800;
- ANAS S.p.a. in quanto ente gestore/proprietario della S.S. 42, parere favorevole con prescrizioni pervenuto in data 28/09/2022 al prot. 8935.

ESTRATTO DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 112 del 06/12/2022

Obiettivi di variante ed inquadramento normativo

La presente Variante:

- intende recepire la nuova viabilità, come definita in premessa e dal progetto definitivo – esecutivo della nuova rotatoria di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 112 del 06/12/2022 quale nodo strategico di organizzazione qualificata della viabilità di ingresso al Comune di Esine;
- propone l'individuazione di nuova area a parcheggio all'esterno del perimetro dell'ambito AT10, prossima alla corsia di uscita in direzione Esine dalla SS42 del Tonale e della Mendola, nell'ottica di potenziamento dei servizi annessi all'AT10. La superficie è pari a 1.487 mq ed è destinata a parcheggio (pubblico e pertinenziale), spazi di manovra e verde stradale;
- considerato che il nuovo raccordo della viabilità d'ambito con la nuova rotatoria produce lo smembramento del Lotto1 in Lotti separati: Lotto 1a e 1b (di unica proprietà) e Lotto 1c, la Variante individua in un unico stralcio, "stralcio A1" i Lotti 1a e 1b prevedendone l'autonoma attuazione (si richiama la *"Convenzione di cessione volontaria degli immobili necessari per la realizzazione della nuova rotatoria"* del 13/01/2023 – convezione tra comune di Esine e lottizzante);
- propone per i restanti Lotti dello "stralcio A" l'individuazione dello "stralcio A2" anch'esso di autonoma attuazione; dello "stralcio A" sono confermate la ST e la SLP complessive vigenti, come somma delle quote degli "stralci A1 e A2";
- propone, per l'intero comparto AT10, anche alla luce di nuove esigenze, la riduzione della percentuale minima di quota residenziale da 50% a 30%;
- conferma quanto previsto per gli "stralci B e C".

Con riferimento alla normativa regionale vigente, la presente Variante si sviluppa secondo i contenuti della LR 28 novembre 2014, n. 31 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato"* **Art. 5. Norma transitoria, comma 4.**

1. La Regione integra il PTR con le previsioni di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b-bis), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera p), della presente legge, entro il 31 dicembre 2017.

2. Le province e la Città metropolitana di Milano adeguano i rispettivi PTCP e il Piano Territoriale Metropolitano alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 2 della presente legge e ai contenuti dell'articolo 19 della l.r. 12/2005 entro ventiquattro mesi dall'adeguamento del PTR di cui al comma 1.

3. Successivamente all'integrazione del PTR e all'adeguamento dei PTCP e del Piano Territoriale Metropolitano, di cui ai commi 1 e 2, e in coerenza con i contenuti dei medesimi, i comuni, in

occasione della prima scadenza del documento di piano, adeguano i PGT alle disposizioni della presente legge.

4. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, 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, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure del primo PGT se entrato in vigore successivamente a tale data. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra 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 l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale.

La previsione di area a servizi ricade nella casistica di cui alla definizione di **superficie urbanizzabile**:

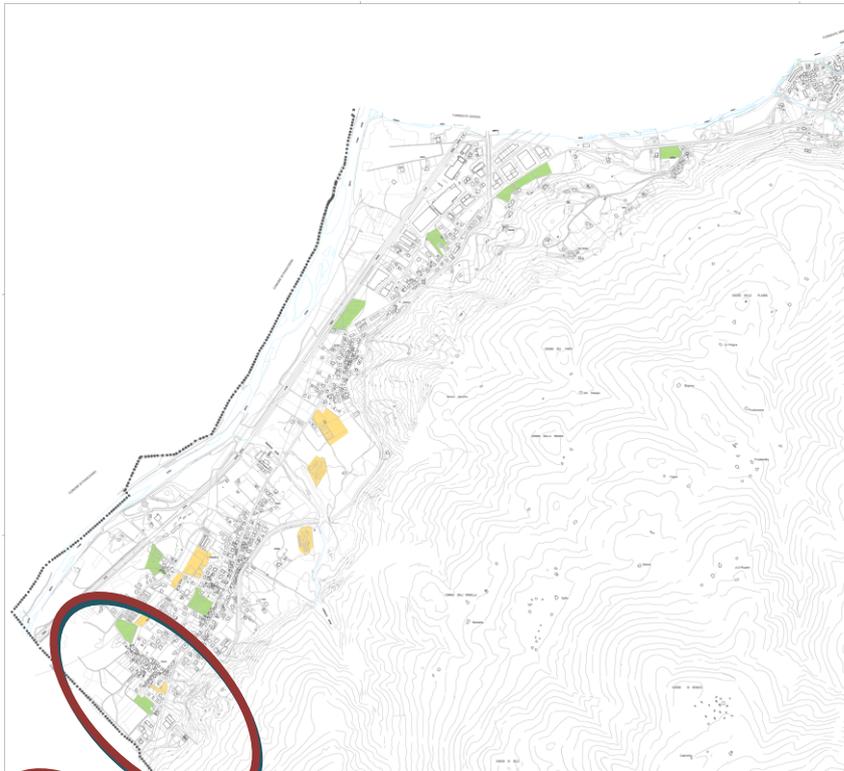
- criterio "d) *le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo¹⁸ alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto*".

¹⁸ *Le aree per nuovi servizi si considerano interne alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.*

- criterio f) *le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.*"

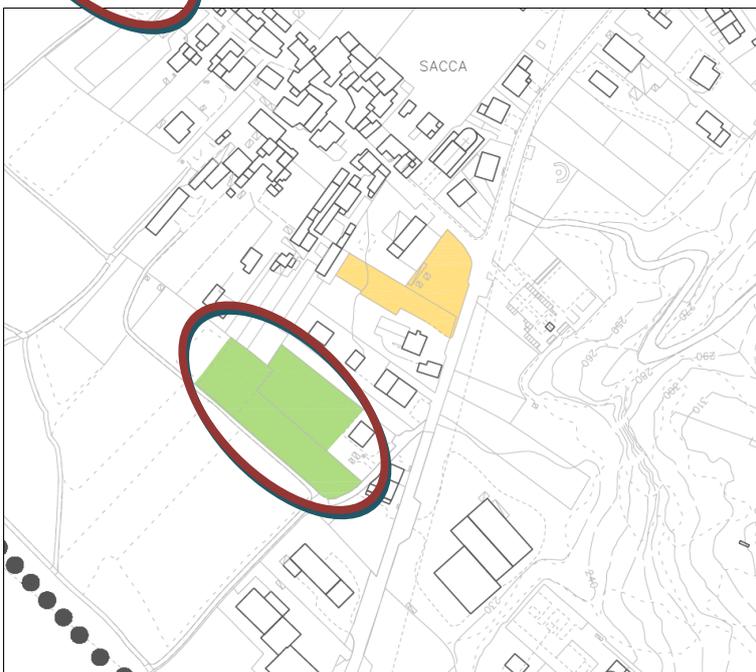
E' necessario, pertanto, garantire un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero individuando area a compensazione di superficie pari o superiore alla superficie a parcheggio e di infrastrutturale di nuova previsione. Si è proceduto ad individuare all'interno del comune di Esine lotti attualmente edificabili riconducibili a superficie urbanizzabile da stralciare a compensazione del consumo di suolo (si veda capitolo dedicato).

L'Amministrazione Comunale propone a compensazione la ripermimetrazione in riduzione di un AT del Documento di Piano in località Sacca individuato nelle tavole seguenti riportate in estratto.



COMUNE DI ESINE PROVINCIA DI BRESCIA
Piano di Governo del Territorio L.R. 11 marzo 2005, n. 12
DOCUMENTO DI PIANO
IL SINDACO
IL SEGRETARIO GENERALE
IL PROGETTISTA Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO Ordine Architetti Prov. MI n. 3592
Adozione Consiglio Comunale: delibera n del
Approvazione Consiglio Comunale: delibera n del
DP 19.2 Modalità attuative Ambito territoriale Plemo e Sacca Scala 1 : 10.000
Giugno 2009 Agglomeramento gennaio 2010
STUDIO AMBIENTE Architetto GIACOMINO AMADEO Via S. Carlo Borromeo, 1 20031 CESANO MADERNO (MB) Tel. +39 0362 1794210 - Fax +39 0362 1794211 info@studioambiente.org

AT09 con aree a compensazione consumo di suolo

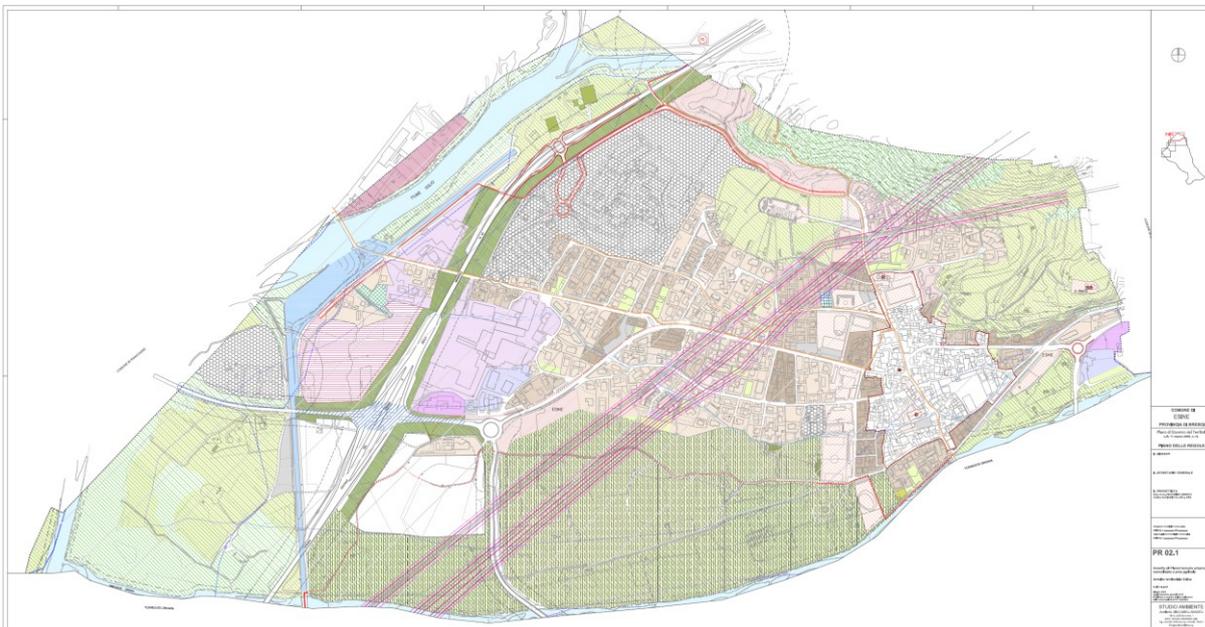


AT09 Sacca di Esine

Inquadramento urbanistico

La Variante interessa i seguenti atti del PGT.

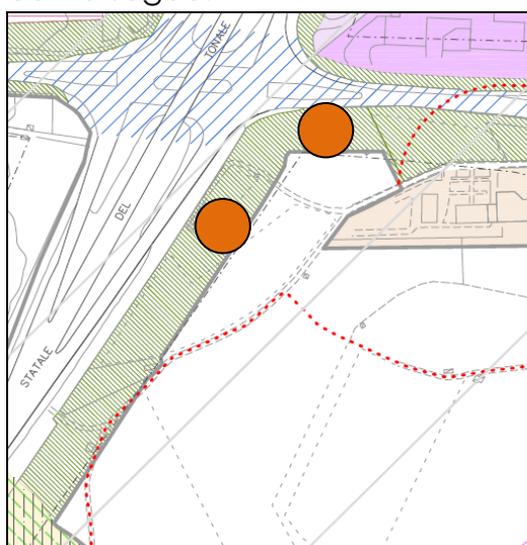
PIANO DELLE REGOLE



ESTRATTO PGT – PIANO DELLE REGOLE

TAVOLA PR 02.1 ASSETTO DI PIANO: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ED AREE AGRICOLE

Le modifiche urbanistiche riferibili al recepimento della la nuova viabilità, come definita dal progetto definitivo – esecutivo di cui alla DGC n. 112 del 06/12/2022 ed alla proposta di individuazione di nuova area a parcheggio all'esterno del perimetro dell'ambito AT10, ricadono in zona definita dal PGT come segue.



INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

-  Aree per la riorganizzazione della viabilità
-  Verde stradale e filtro ambientale

 Localizzazione previsioni di variante

A seguire la normativa di riferimento del Piano delle Regole;
nello specifico:

- Art. 28 - AFA - Ambiti di filtro ambientale;
- Art. 50 - Fasce di rispetto stradale, distanze minime dal confine stradale.

Art. 28 - AFA - Ambiti di filtro ambientale

1. Comprendono le aree libere di valenza ecologico - ambientale, interne o adiacenti alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua, come stabilite dal RD. n. 523 del 27/07/1904, di cui al successivo Art. 39; le aree interessate da servitù di elettrodotto e metanodotto, ovvero le altre aree specificamente campite nella cartografia del PR, corrispondenti alle aree IA definite dal Piano dei Servizi.

2. Tali aree possono essere acquisite all'uso pubblico da parte del Comune di Esine, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale può essere autorizzato:

- il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a $ITE = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, oltre alla SLP di eventuali edifici esistenti, all'interno degli ambiti edificabili del tessuto consolidato (AC), di cui al precedente Art. 17, che specificamente lo ammettono, ovvero degli ambiti di trasformazione di espansione AT definiti dal DP richiamati al successivo Art. 35.

- l'incremento della SC (superficie coperta) ammessa negli ambiti APC, a fronte della cessione di aree aventi la superficie fondiaria equivalente di AFA, necessaria per generare la SC.

3. La capacità edificatoria assegnata di cui c. 2, si intende aggiuntiva alla SLP degli eventuali edifici esistenti, che dovranno essere demoliti all'atto del trasferimento della stessa.

4. Qualora le aree AFA siano già nella disponibilità del Comune di Esine, la cessione è sostituita dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale di valore equivalente a ITE ovvero a SF equivalente.

5. Nelle aree AFA sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso finalizzate alla qualificazione ambientale delle aree ed alla conservazione degli componenti del paesaggio agrario ancora presenti.

ESTRATTO PGT – NORME TECNICHE ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE

Art. 50 - Fasce di rispetto stradale, distanze minime dal confine stradale

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del PR e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.

2. Le fasce di rispetto stradale nelle aree non urbanizzate sono destinate alla tutela della viabilità esistente, nonché eventualmente ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, corridoi ecologici, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

Sono ammessi gli usi seguenti:

U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti

U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U 47 Mobilità veicolare

U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono confermati gli usi in atto, compresa la continuazione della coltivazione agricola.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la destinazione U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 53.

Non sono ammesse destinazioni d'uso non comprese tra quelle ammesse.

3. Le fasce di rispetto stradale adiacenti ambiti di PA e PII devono essere attrezzate, secondo le indicazioni del PR, in concomitanza all'attuazione degli stessi.

In particolare, la cartografia del PR individua con specifico segno grafico le aree, prospicienti la SP. 8 , nel tratto compreso tra Via Crudete e la rotonda di Via Faede con la SP. 8, interne e esterne agli ambiti di trasformazione urbanistica localizzati dal DP, destinate alla riorganizzazione del sedime stradale, alla realizzazione degli accessi veicolari ai nuovi insediamenti.

4. Tipi di intervento edilizio

Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti: Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale.

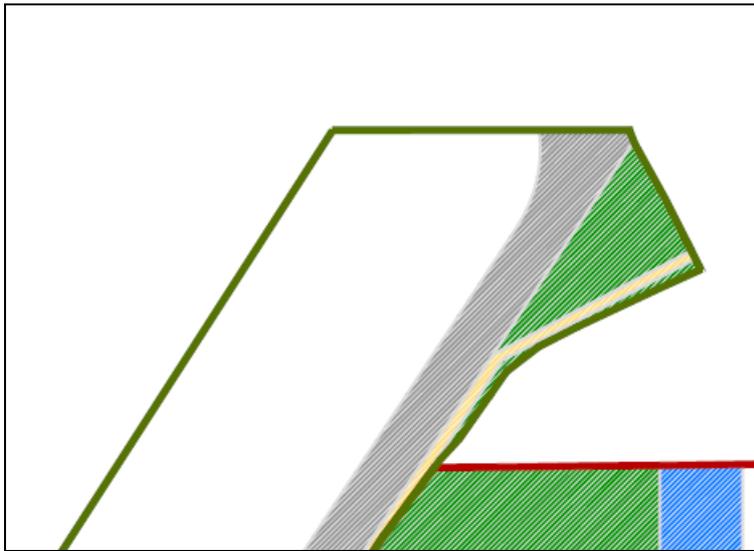
Per costruzioni ad uso U10 (Distribuzione carburanti per uso auto-trazione), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 31.

5. La realizzazione di recinzioni e l'impianto di siepi o alberature nelle fasce di rispetto stradale è assoggettata alle disposizioni del Codice della Strada e del Regolamento di applicazione.

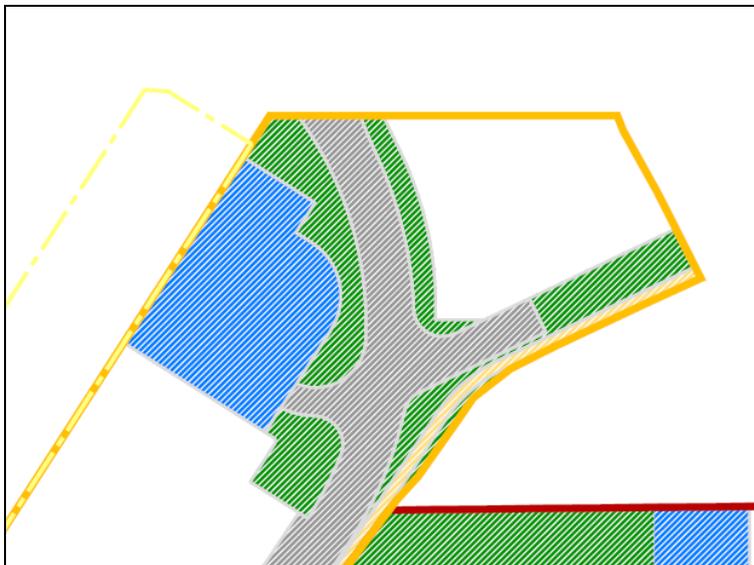
6. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative agli ambiti agricoli.

ESTRATTO PGT – NORME TECNICHE ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE

L'opera viabilistica comporta la coerenza delle opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità interna all'ambito AT10, già approvato.



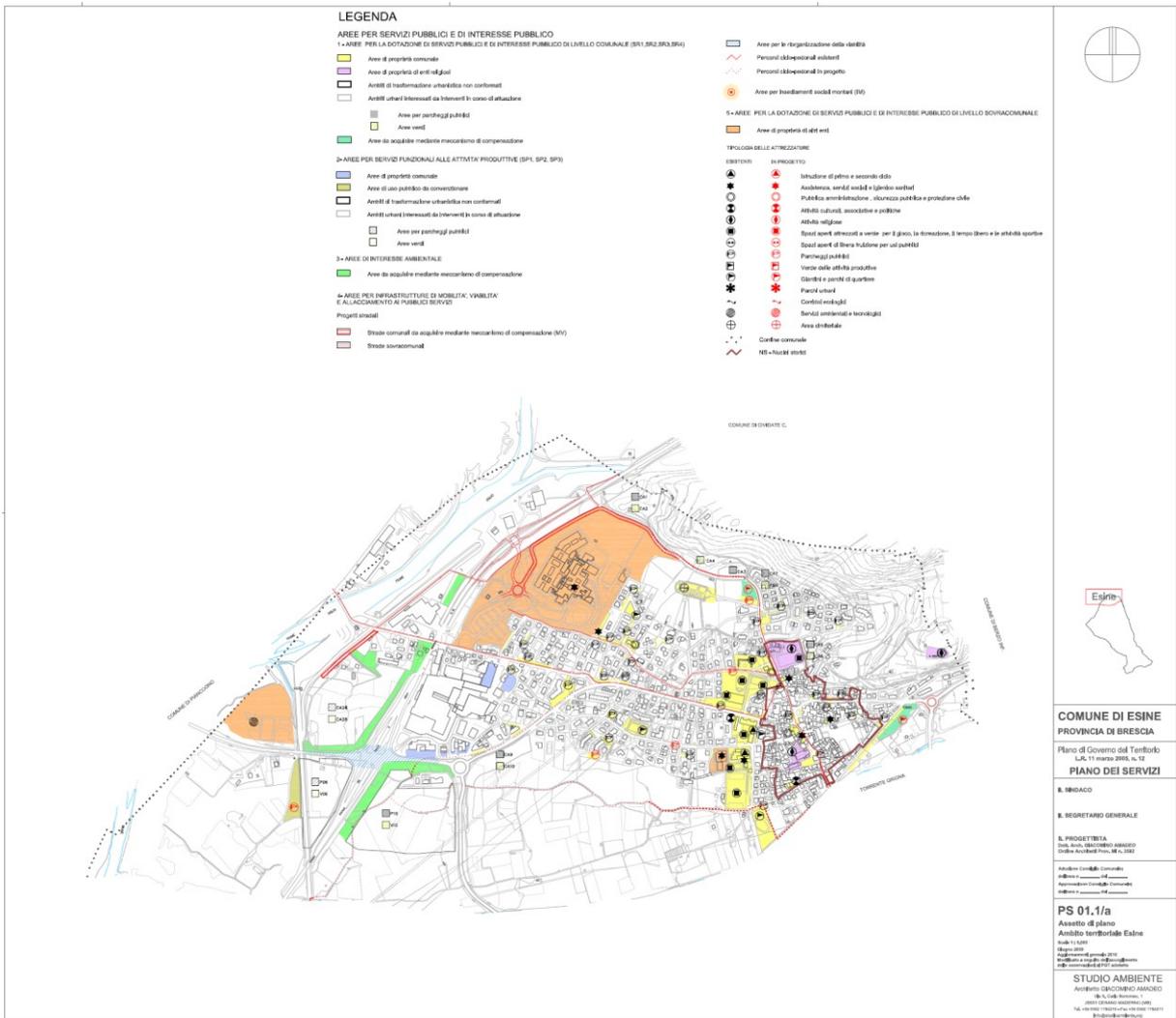
PREVISIONE vigente



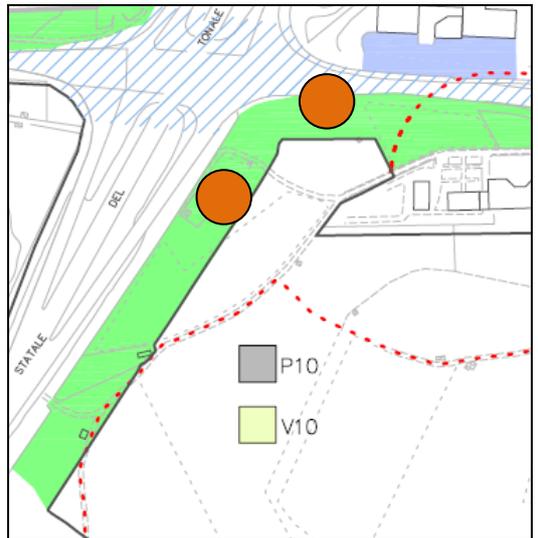
PREVISIONE variante

La Variante non prevede modifica alla normativa di riferimento del Piano delle Regole in quanto non in contrasto con le previsioni localizzative puntuali a parcheggio e di viabilità.

PIANO DEI SERVIZI



**ESTRATTO PGT – PIANO DEI SERVIZI
TAVOLA PS 1.1a ASSETTO DI PIANO: AMBITO TERRITORIALE DI ESINE**



A seguire la normativa di riferimento del Piano dei Servizi;
nello specifico:

- Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico;
- Art. 13 - Norme generali;
- Art. 14 - Compensazione e Perequazione.

Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le aree di interesse paesistico e ecologico - ambientale - IA -, sono riferite ad ambiti del territorio cui sono attribuite specifiche valenze paesaggistiche, ecologiche e ambientali.

(OMISSIS)

5. Gli interventi nelle aree di cui al c. 1 (SP, SR, SS IA, IM, MV), sono realizzati dal Comune o altro Ente preposto oppure da privati, in regime di concessione o convenzionamento, ovvero secondo le modalità stabilite dall'art. 45 della LR. 12/05 e dalla vigente legislazione in materia di Lavori Pubblici, nell'ambito di Piani Attuativi, ovvero di Programmazione Negoziata o Permessi di Costruire convenzionati. Le aree SR, SP e le aree IA concorrono alla verifica delle dotazioni di servizi di livello comunale (standard urbanistici) secondo i parametri stabiliti dal PS e dalle presenti norme. Gli interventi nelle aree IM sono realizzati dagli Enti preposti, ovvero da privati, in regime di convenzione.

(OMISSIS)....

11. Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle SR. In tal caso potranno essere interessate aree destinate a servizi o aree di interesse ambientale (IA) o per infrastrutture e viabilità, percorsi ciclo-pedonali (MV).

Art. 13 - Norme generali

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale, per la mobilità e di interesse ambientale, quelle utilizzate e previste per:

- SR - servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive;
- MV - mobilità e viabilità locale e sovracomunale;
- IA - aree di interesse ecologico - ambientale;
- IM - aree per insediamenti sociali montani
- SS - servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere sovracomunale;

2. Le aree SR, SP, SS e MV, come meglio precisato nei successivi commi, sono finalizzate alla realizzazione di servizi pubblici, viabilità ed opere di allacciamento ai pubblici servizi, mentre le aree IA sono destinate al mantenimento o recupero della valenza ambientale di parti del territorio comunale.

(OMISSIS)

4. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree SR, SP, MV e IA dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclo-pedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico - ambientale nel contesto urbano, anche esterno alle stesse aree.

(OMISSIS)

(OMISSIS)

7. A tutte le aree destinate a SR, SP, MV, IA, esterne agli ambiti di trasformazione urbanistica AT e AR non conformati individuati dal Documento di Piano, è attribuito un indice di compensazione edificatoria (ICE), salvo quanto precisato all'Art. 14, che genera una potenzialità edificatoria teorica espressa in SLP ovvero SC, utilizzabile per l'applicazione dei meccanismi di compensazione definiti dall'Art. 14, come stabilito al successivo c. 9.

8. Alle aree destinate a SR, SP, MV, IA, comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica AT e AR non conformati individuati dal Documento di Piano, è attribuito un indice proprio (ITP ovvero IT), stabilito dalle Norme dello stesso DP, che genera una capacità edificatoria teorica, espressa in SLP, utilizzabile per ai fini perequativi definiti dall'Art. 14 secondo quanto stabilito nei commi seguenti.

Art. 14 - Compensazione e Perequazione

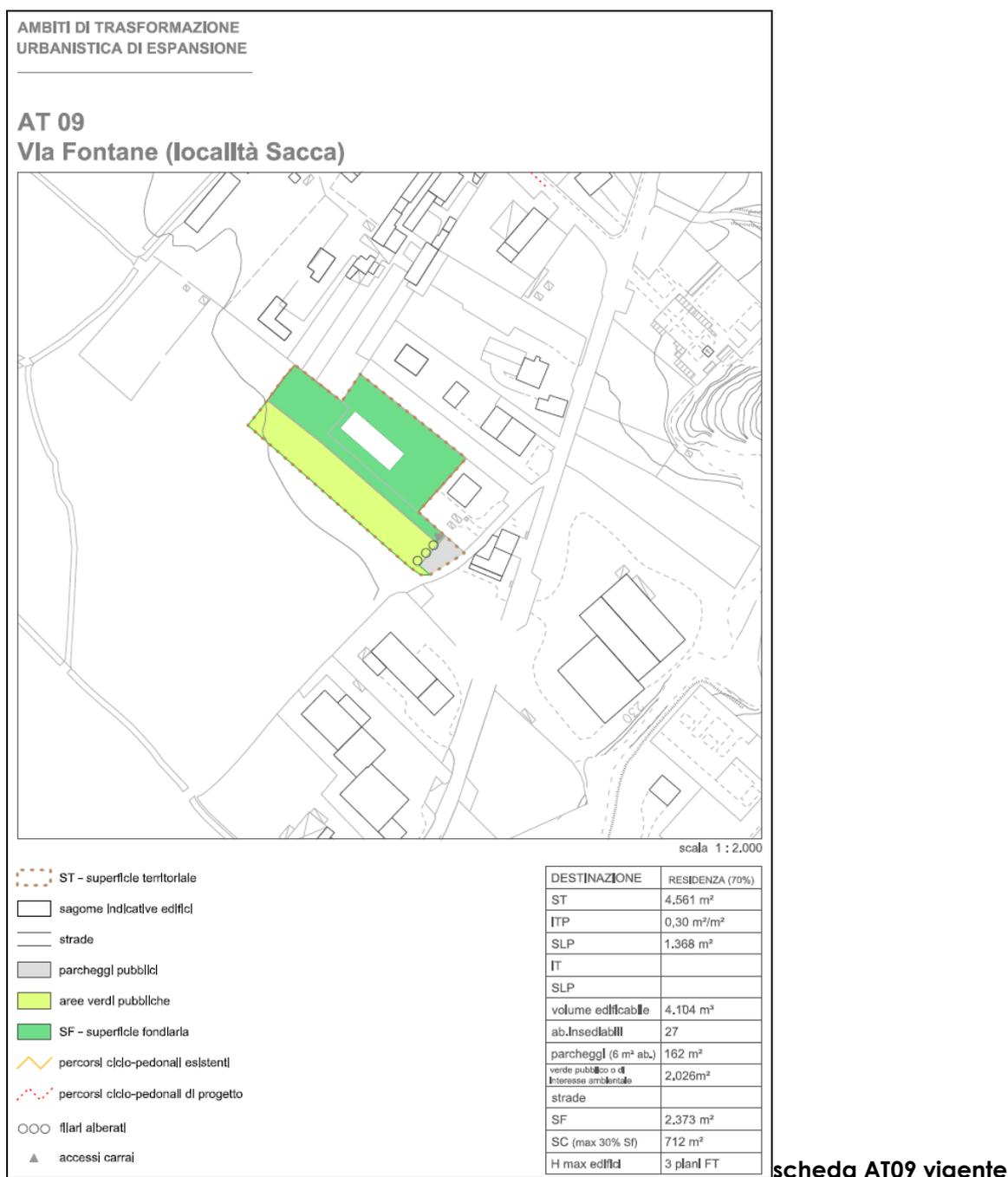
1. La Tavola grafica del PS localizza le aree destinate ai servizi (SR, SP), alla mobilità (MV), di interesse ambientale (IA), cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini della compensazione urbanistica, secondo quanto previsto ai commi seguenti.
2. A tutte le aree private di cui al c. 1, esterne agli ambiti di Piano Attutivo, di Programmazione Negoziata e non afferenti alle previsioni di nuova viabilità provinciale, è attribuita una capacità volumetrica teorica (espressa in SLP), secondo quanto prescritto al successivo Art. 13.
3. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione e consolidate, sino al raggiungimento dell'indice massimo di comparto, di cui al seguente comma 6.
4. I diritti determinati ai sensi del precedente comma 3, sono suddivisi per ciascuna area cui si riferiscono a: - destinazioni residenziali e compatibili; - altre destinazioni e compatibili.
5. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di trasformazione non conformate definite dal DP e gli ambiti consolidati AC definite dal PR, sono disciplinati da due distinti indici: l'indice territoriale e fondiario (IT e IF); l'indice territoriale proprio e fondiario proprio (ITP e IFP):
 - l'indice territoriale e fondiario (IT e IF) delle aree, definisce la superficie lorda di pavimento (SLP) massima realizzabile mediante PA, PII o Permesso di Costruire convenzionato.
 - l'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP) delle aree, rappresenta il rapporto minimo tra la SLP esistente o realizzabile e la relativa superficie territoriale o fondiaria.
6. La differenza tra IT - IF e ITP - IFP, definisce la SLP necessaria per la realizzazione degli obiettivi del DP, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo della compensazione e perequazione, mediante il trasferimento dei diritti edificatori di cui ai commi precedenti.
7. Le aree di cui all'Art. 13 c. 1 non comprese in ambiti di trasformazione (AT e AR) e di Piano Attuativo, sono disciplinate da un indice compensazione edificatoria (ICE), espresso in SLP (Superficie Lorda di Pavimento) e SC (superficie coperta), che genera una potenzialità edificatoria da trasferire nelle aree edificabili definite dal DP e dal PR.
8. Il conferimento dei diritti edificatori necessari alla verifica dell'indice proprio di edificazione delle aree deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
9. L'utilizzo di un'area a fine della compensazione e perequazione è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti da parte del privato proprietario.

La Variante non prevede modifica alla normativa di riferimento del Piano dei Servizi in quanto non in contrasto con le previsioni localizzative puntuali a parcheggio e di viabilità.

DOCUMENTO DI PIANO

La modifica del Documento di Piano interviene per ricaduta, data dalla necessità di avere un BES non superiore a zero.

Lo stralcio parziale dell'AT09 comporta un adeguamento della scheda attuativa del medesimo; le schede degli AT sono contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

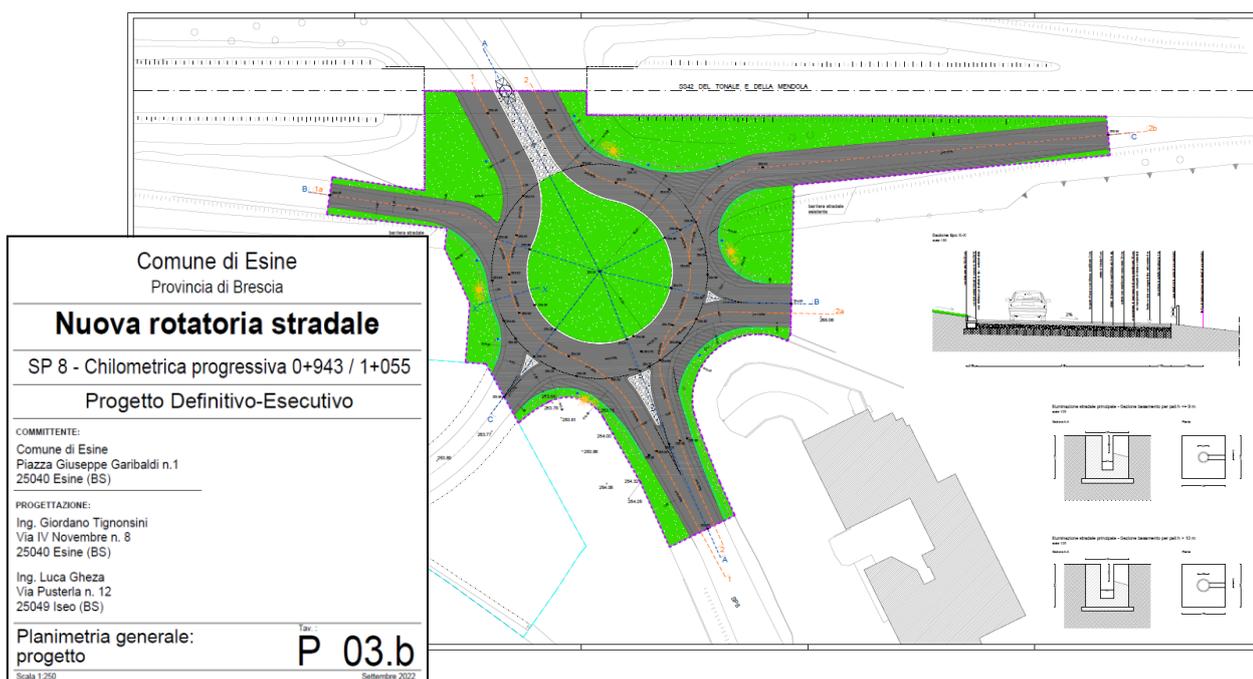
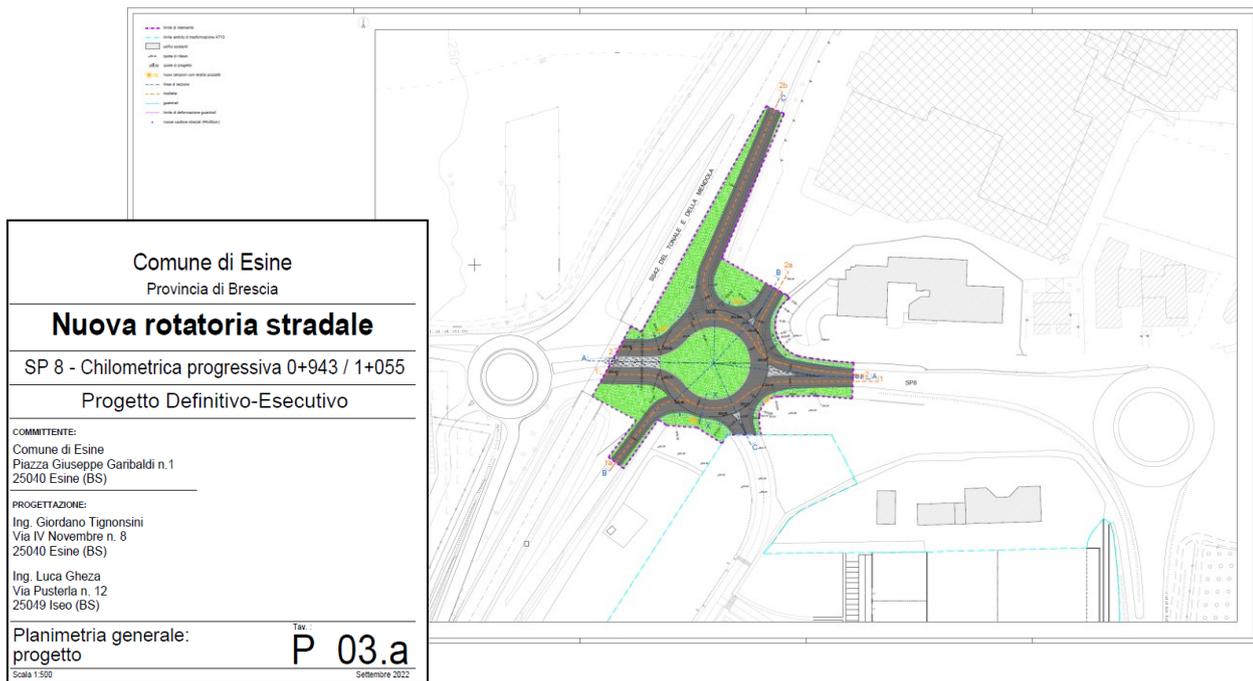


Proposta di Variante

Punto 1

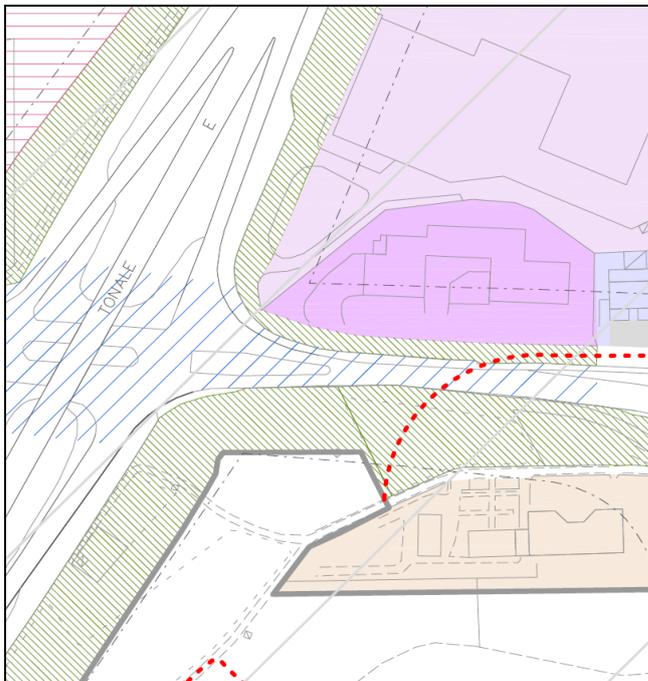
Intende recepire la nuova viabilità, come definita in premessa e dal progetto definitivo – esecutivo della nuova rotatoria di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 112 del 06/12/2022 quale nodo strategico di organizzazione qualificata della viabilità di ingresso al Comune di Esine.

A seguire, due tavole di progetto della “nuova rotatoria stradale”.

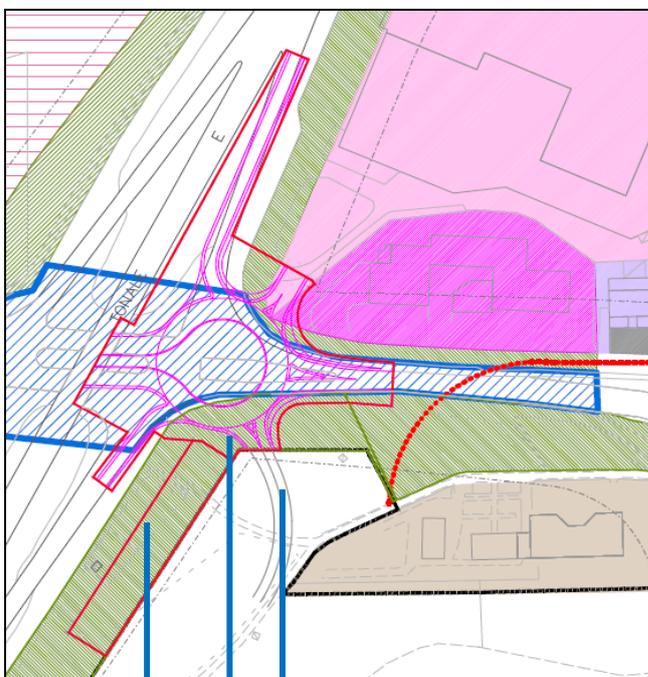


Punto 2

La Variante propone l'individuazione di nuova area a parcheggio all'esterno del perimetro dell'ambito AT10, prossima alla corsia di uscita in direzione Esine dalla SS42 del Tonale e della Mendola, nell'ottica di potenziamento dei servizi annessi all'AT10. La superficie è pari a 1.487 mq ed è destinata a parcheggio (pubblico e pertinenziale), spazi di manovra e verde stradale. A seguire estratti con inserimento nuova viabilità e parcheggio.



ESTRATTO PGT – **PDR VIGENTE**



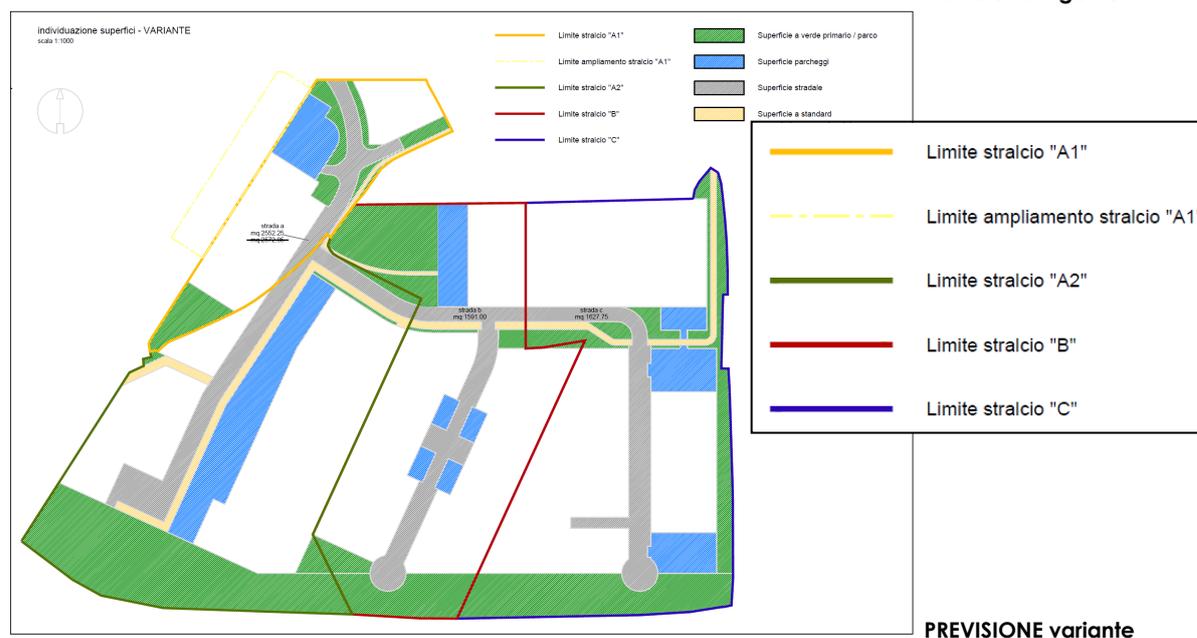
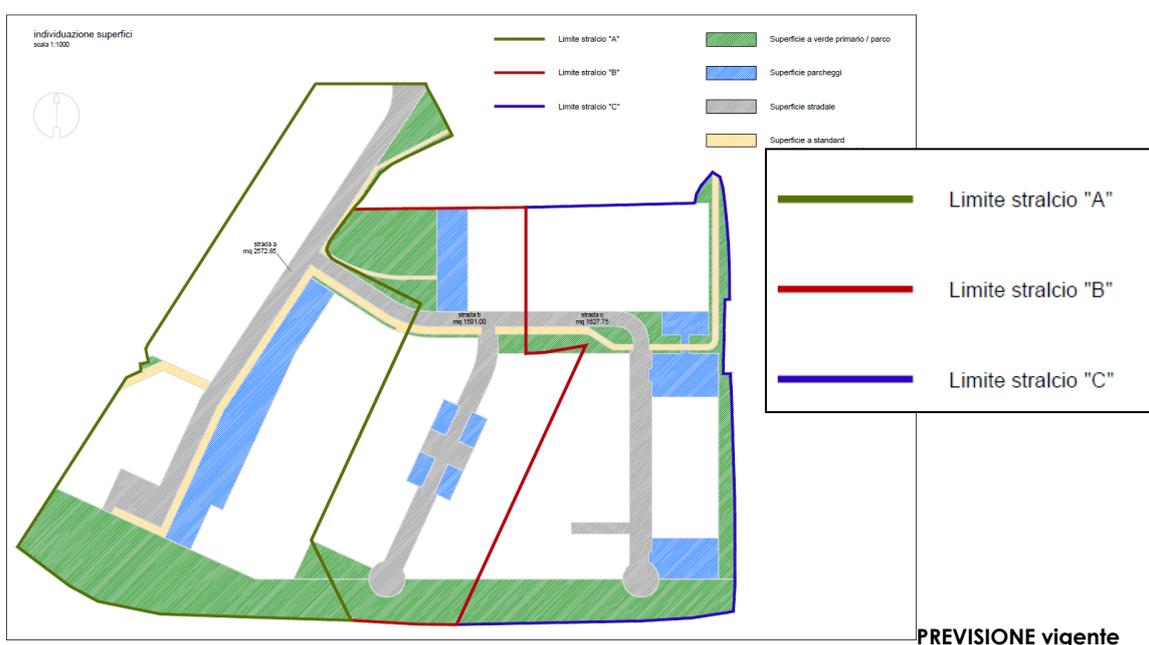
ESTRATTO PGT – **PDR VARIANTE**

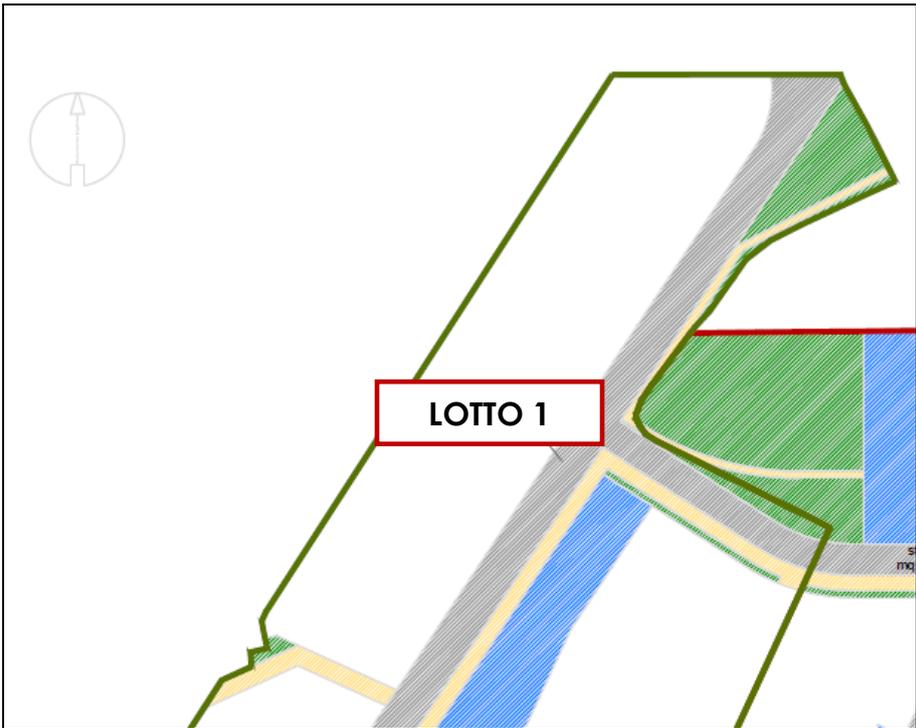
Nuova area a parcheggio
Nuova rotondina
Nuova viabilità stralcio A1

Punto 3

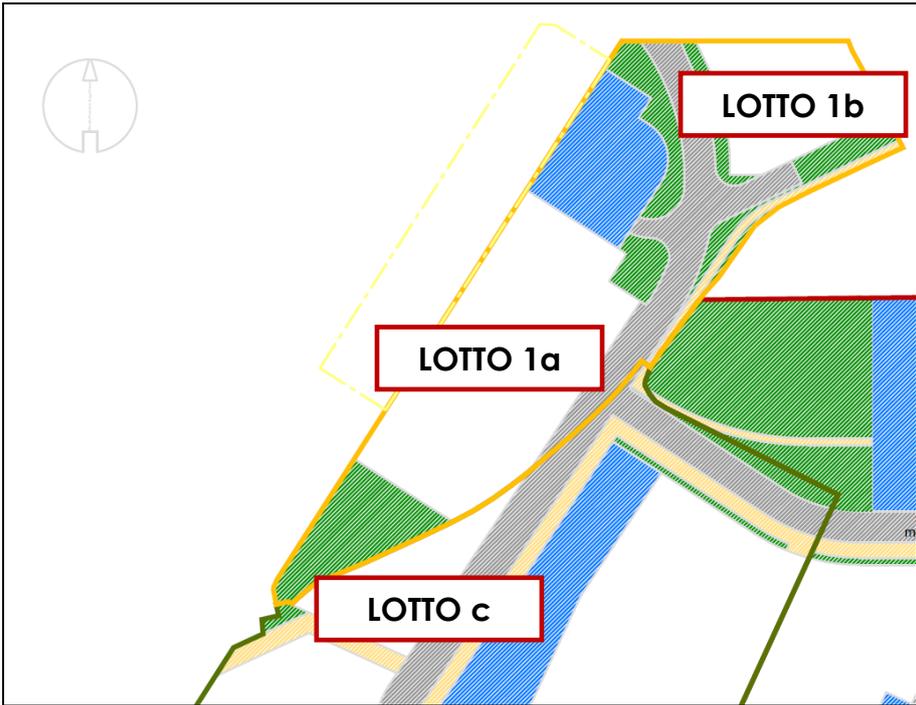
Considerato che il nuovo raccordo della viabilità d'ambito con la nuova rotonda produce lo smembramento del Lotto 1 in Lotti separati: Lotto 1a e 1b (di unica proprietà) e Lotto 1c, la Variante individua in un unico stralcio, "stralcio A1" i Lotti 1a e 1b prevedendone l'autonoma attuazione (si richiama la "Convenzione di cessione volontaria degli immobili necessari per la realizzazione della nuova rotonda" del 13/01/2023 – convezione tra comune di Esine e lottizzante).

Propone per i restanti Lotti dello "stralcio A" l'individuazione dello "stralcio A2" anch'esso di autonoma attuazione; dello "stralcio A" sono confermate la ST e la SLP complessive vigenti, come somma delle quote degli "stralci A1 e A2".

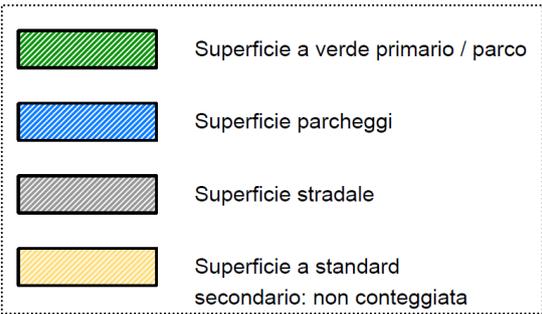




PREVISIONE vigente



PREVISIONE variante



Punto 4

La Variante propone per l'intero comparto AT10, anche alla luce di nuove esigenze, la riduzione della percentuale minima di quota residenziale da 50% a 30%

parametri e indici	
ST	52.711,80 mq
ITP	0,30 mq/mq
SLP	15.685 mq
DESTINAZIONI AMMESSE:	
residenziale	min 50 %
terziario	min 30 %
SC	max 35 %
H	max 10 m
standard minimi:	
P2 : parcheggio	art. 9 comma 5 NTA del PdS
U: verde	P2 pubblici residenziali: 10 mq/ 50 mq SLP
	P2 pubblici terziario: 20 mq/ 50 mq SLP
	U pubblici residenziali: 20 mq/ 50 mq SLP
	U pubblici terziario: 30 mq/ 50 mq SLP
verde pubblico o di interesse comunale complessivo comprensivo della quota minima U	11.000 mq

vigente

DESTINAZIONI AMMESSE:	
residenziale	min 30%
terziario	min 30%
SC	max 35%
H	max 10m

variante

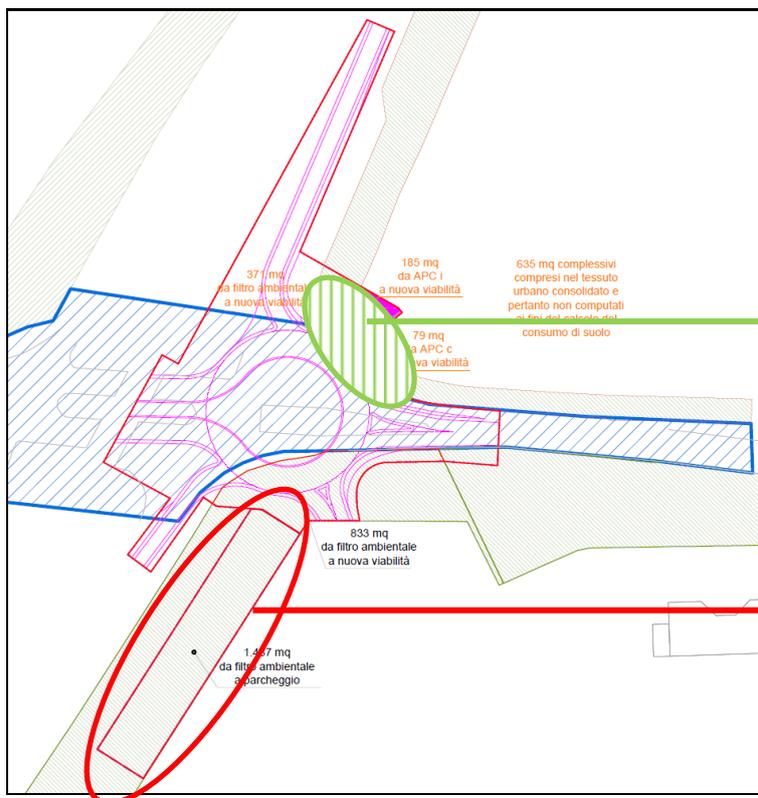
BES l.r. 31/14 - Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo

Il nuovo suolo urbanizzabile è quantificato come segue:

- nuova area a parcheggio	mq 1.487
- nuova viabilità	mq 833

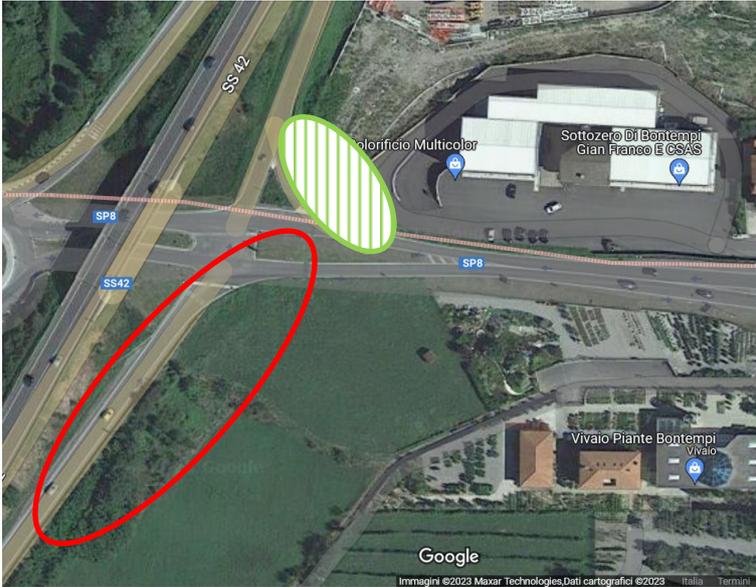
Nuovo suolo urbanizzabile di variante mq 2.320

A seguire schema grafico di calcolo del consumo di suolo relativamente a nuove aree urbanizzabili di parcheggio e rotatoria ricadenti in aree "**Art. 28 - AFA - Ambiti di filtro ambientale**"



Aree all'interno del tessuto urbano consolidato (non partecipano al BES)
"Superficie urbanizzata, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio"

Nuove aree urbanizzabili da compensare (calcolo BES)
"Superficie urbanizzabile d) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;
f) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione."



La compensazione del nuovo suolo consumato è garantita dallo stralcio di lotti di proprietà privata inclusi nell'AT09 pari ad una **superficie di nuova area agricola o naturale di mq 2.515** (lo stralcio è richiesto dai proprietari).



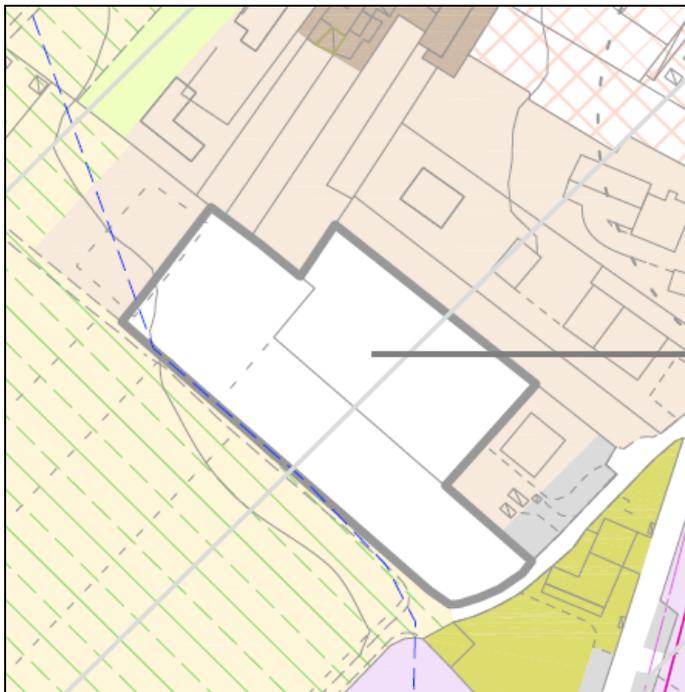
AT09 Sacca di Esine



AT09 Sacca di Esine

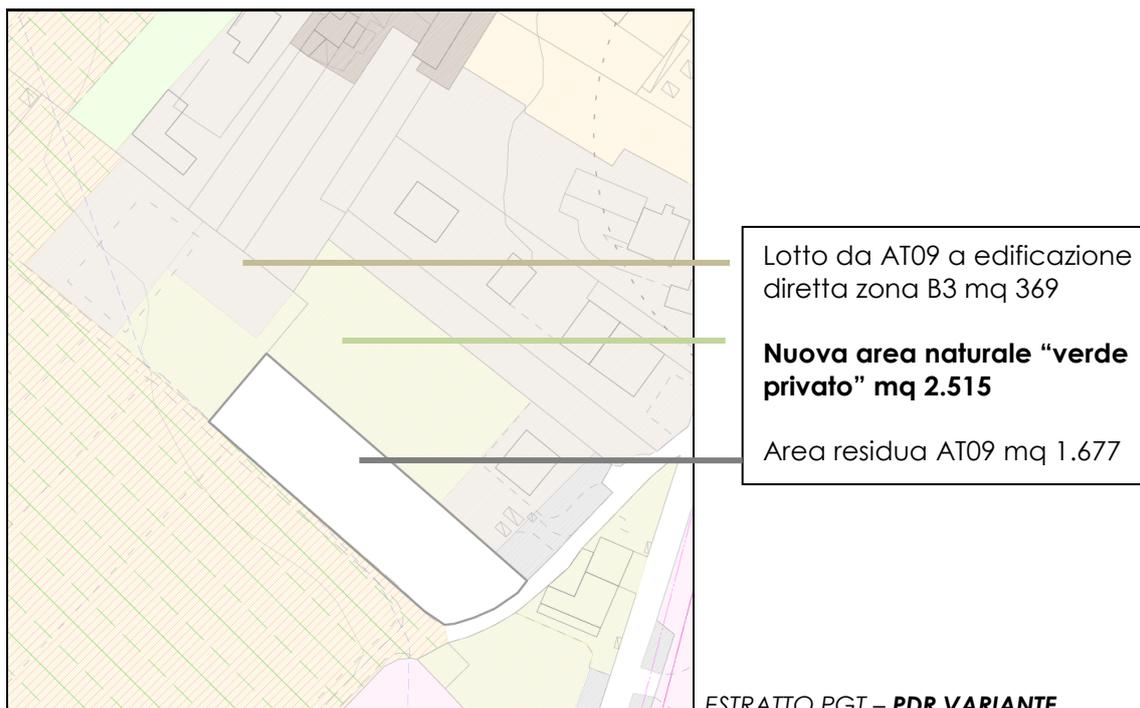
- - - limite perimetro AT09 Sacca vigente
- area da stralciare dall'AT da ricondurre ad area agricola
- area da stralciare dall'AT da destinare ad edificazione diretta

A seguire estratti con nuova perimetrazione AT09



Area AT09 mq 4.561

ESTRATTO PGT – **PDR VIGENTE**



Bilancio ecologico del suolo (ex art. 2, comma 1 lett. d), l.r. 31/14), la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

BES (2.320 mq – 2.515 mq) = - mq 195

Procedura di Variante

Verifica di assoggettabilità alla VAS (rapporto preliminare):

La Verifica di Assoggettabilità alla valutazione ambientale degli atti di PGT o loro varianti è specificata nella normativa regionale 12/2005 e smi all'art. 4. La normativa da atto delle casistiche per le quali è possibile procedere attraverso Verifica di Esclusione dall'Assoggettabilità alla VAS delle Varianti al PGT.

Per la disamina completa della disciplina normativa si rimanda alla sezione dedicata del Rapporto Preliminare.

Studio di incidenza:

Viene redatto per valutare i possibili impatti che le previsioni urbanistiche della Variante possono esercitare, in modo diretto o indiretto, sulla parte del territorio comunale ricadente nell'area classificata Zona a Protezione Speciale, ai sensi della Dir. 79/409/CEE, con DGR 7/19018 del 15.10.2004 e denominata "VAL GRIGNA" (cod. IT2070303).

L'analisi è condotta considerando di primaria importanza la funzionalità degli habitat che compongono la ZPS e la protezione delle specie ornitiche, contenute nell'allegato 1 della Direttiva, che la abitano.

Lo studio dell'incidenza è redatto dal Dott. Forestale Marco Sangalli.

Documenti di supporto alla variante

Contestualmente alla Variante urbanistica “VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) PER INDIVIDUAZIONE PARCHEGGIO E INDIVIDUAZIONE NUOVA VIABILITA' DI ACCESSO AMBITO AT10 (CONTESTUALE RECEPIMENTO D.G.C. n. 112 del 06.12.2022 “PROGETTO ROTATORIA”) E STRALCIO PARZIALE DI AREA RESIDENZIALE AMBITO AT9 IN LOCALITÀ SACCA, UNITAMENTE ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)” è necessario, ai sensi della normativa vigente, avviare e procedere con:

- verifica di esclusione dalla valutazione ambientale strategica VAS;
- valutazione di Incidenza.

Elaborati che costituiscono la presente variante

A seguire gli elaborati che costituiscono la presente Variante:

➤ **relazione illustrativa della variante riportante anche estratti:**

DOCUMENTO DI PIANO

- “Schede di indirizzo progettuale” ALLEGATO c NTA DdP relativamente all' AT09 località Sacca;

PIANO DELLE REGOLE

- tavola pr 02.1 assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole – ambito territoriale ESINE
- tavola pr 02.4 assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole – ambito territoriale SACCA

➤ **studio di incidenza**

➤ **rapporto preliminare**

Documenti di PGT modificati dalla variante

La proposta di Variante descritta nella presente relazione illustrativa richiede la modifica dei seguenti elaborati:

DOCUMENTO DI PIANO

- NTA DdP relativamente all'AT09 località Sacca - ALLEGATO c "Schede di indirizzo progettuale"
- Tavola dp 16 localizzazione ambiti di trasformazione: ambito territoriale PLEMO e SACCA

PIANO DELLE REGOLE

- tavola pr 02.1 assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole – ambito territoriale ESINE
- tavola pr 02.4 assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole – ambito territoriale SACCA

Si fa presente che la coerenza diffusa di tutti gli elaborati di PGT (alle diverse scale e per i diversi studi di settore ed indagini costituenti gli elaborati di piano) avverrà contestualmente alla revisione del PGT.

Estratti elaborati variati

DOCUMENTO DI PIANO

- NTA DdP relativamente all'AT09 località Sacca - ALLEGATO c "Schede di indirizzo progettuale"
- Tavola dp 16 localizzazione ambiti di trasformazione: ambito territoriale PLEMO e SACCA

PIANO DELLE REGOLE

- tavola pr 02.1 assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole – ambito territoriale ESINE
- tavola pr 02.4 assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole – ambito territoriale SACCA

arch. claudio nodari



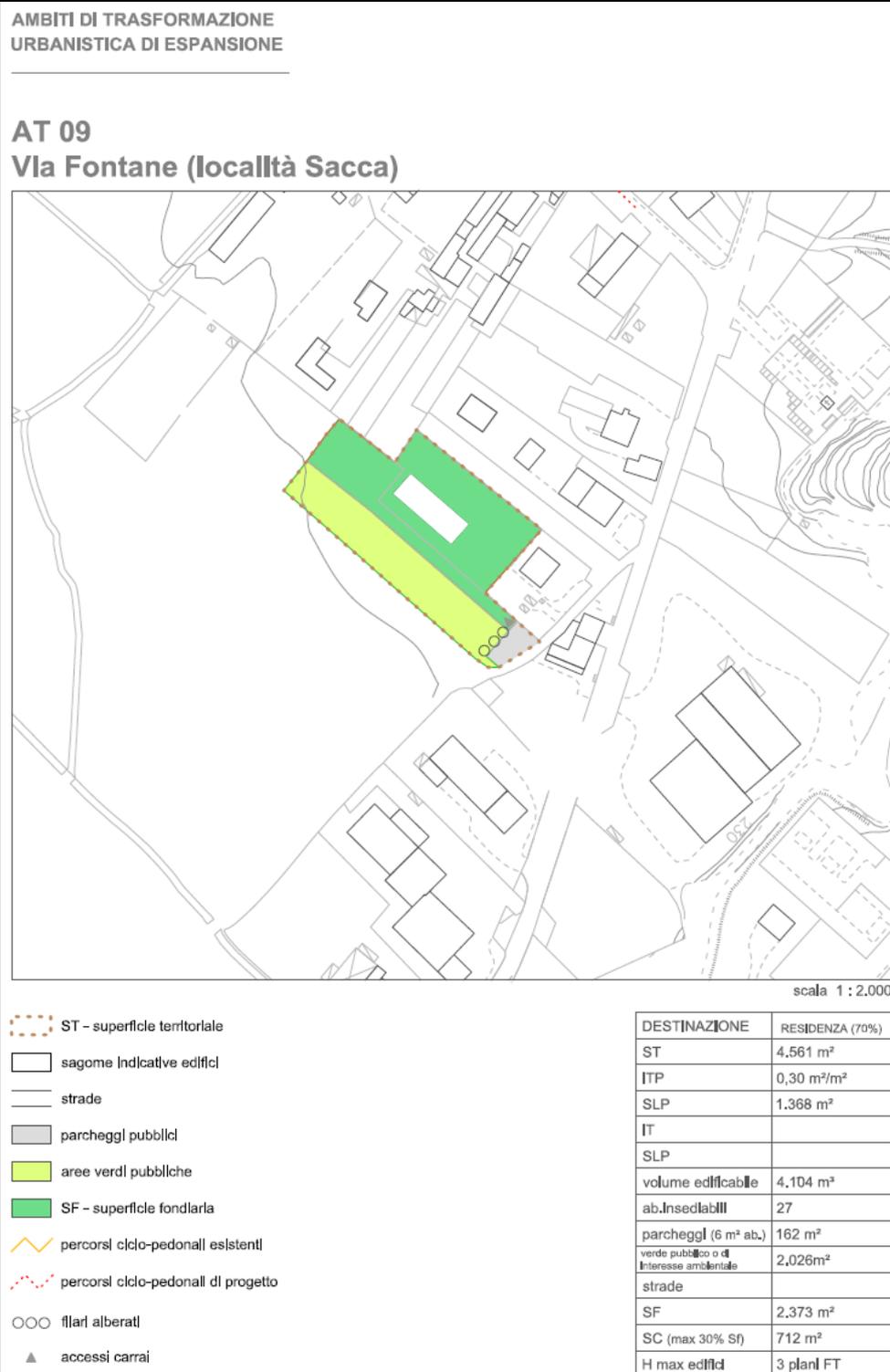
Allegato
Estratti elaborati variati

INDICE

DOCUMENTO DI PIANO	
NTA AT09 località Sacca - ALLEGATO c "Schede di indirizzo progettuale"	pag. 3
DOCUMENTO DI PIANO	
Tavola dp 16 localizzazione ambiti di trasformazione: ambito territoriale PLEMO e SACCA.....	pag. 5
PIANO DELLE REGOLE	
tavola pr 02.1 assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole ambito territoriale ESINE	pag. 6
PIANO DELLE REGOLE	
tavola pr 02.4 assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole ambito territoriale SACCA	pag. 11

DOCUMENTO DI PIANO - NTA AT09 località Sacca ALLEGATO c "Schede di indirizzo progettuale"

VIGENTE

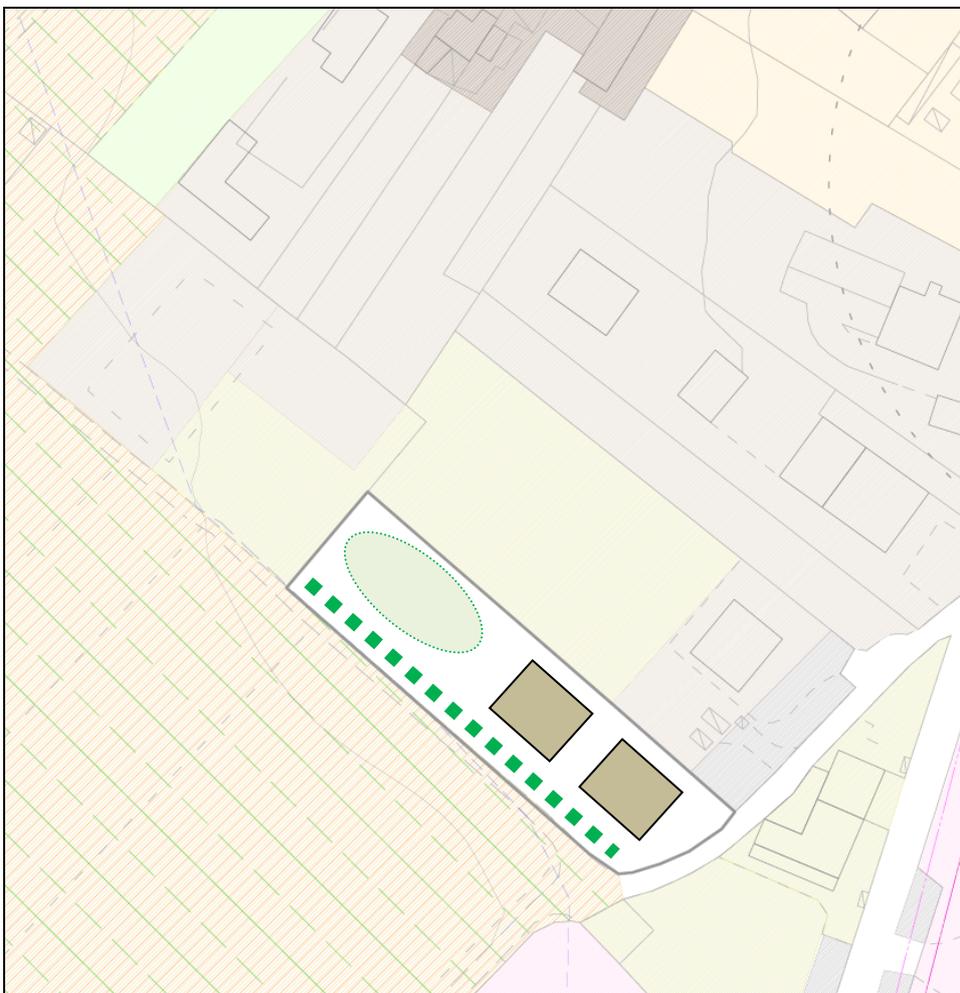


VARIANTE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI ESPANSIONE

AT 09

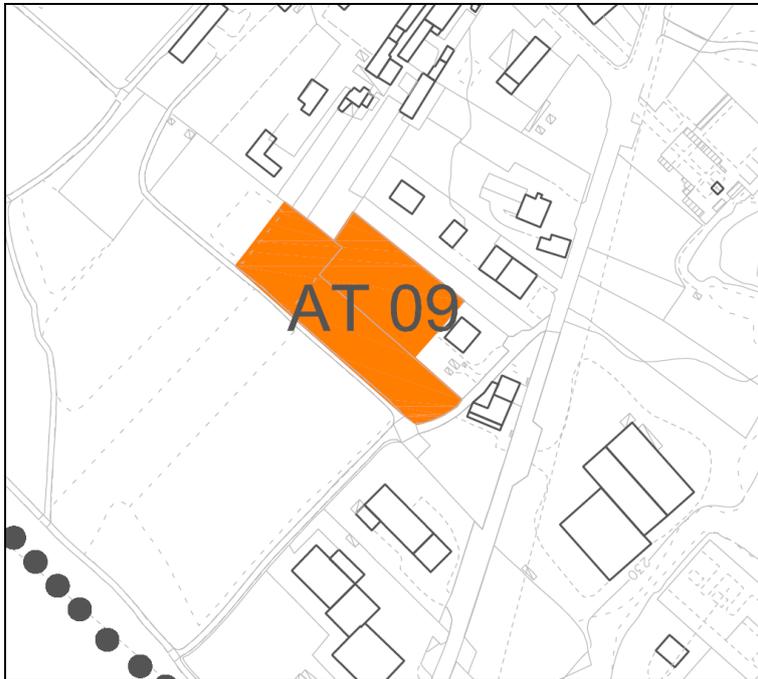
Via Fontane (Località Sacca)



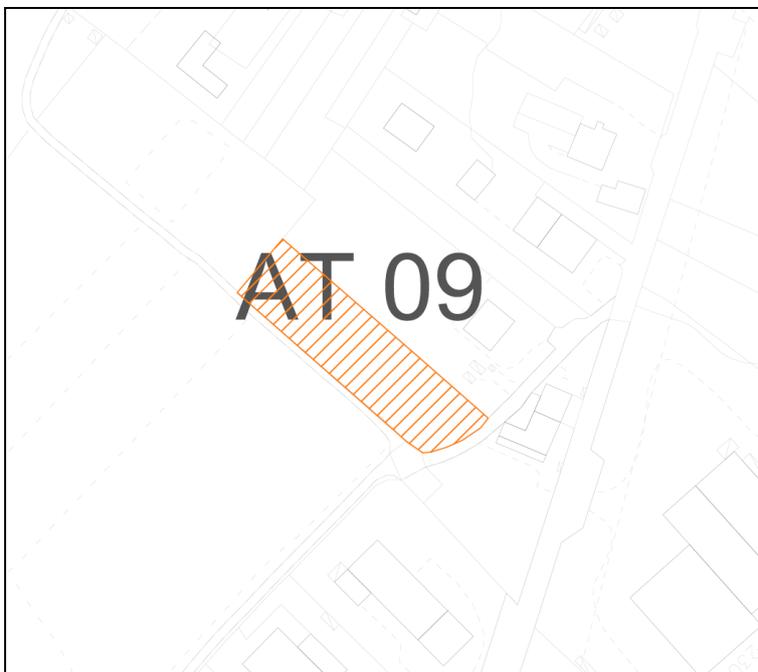
- ST superficie territoriale
- filare alberato
- sagome identificative edifici
- verde privato di interesse ambientale

DESTINAZIONE	Residenza 70%
ST	1.677 m²
ITP	0,30 m²/m²
SLP	503,10 m²
IT	/
SPL	/
VOLUME EDIFICABILE	1.509 ,30 m³
ABITANTI INSEDIABILI	10
PARCHEGGI	60 m²
VERDE PUBBLICO O DI INTERESSE AMBIENTALE	/
Strade	/
Sf	/
Sc (max 30% sf)	/
H max edifici	3 piani FT

**DOCUMENTO DI PIANO -
Tavola dp 16 localizzazione ambiti di trasformazione:
ambito territoriale PLEMO e SACCA**



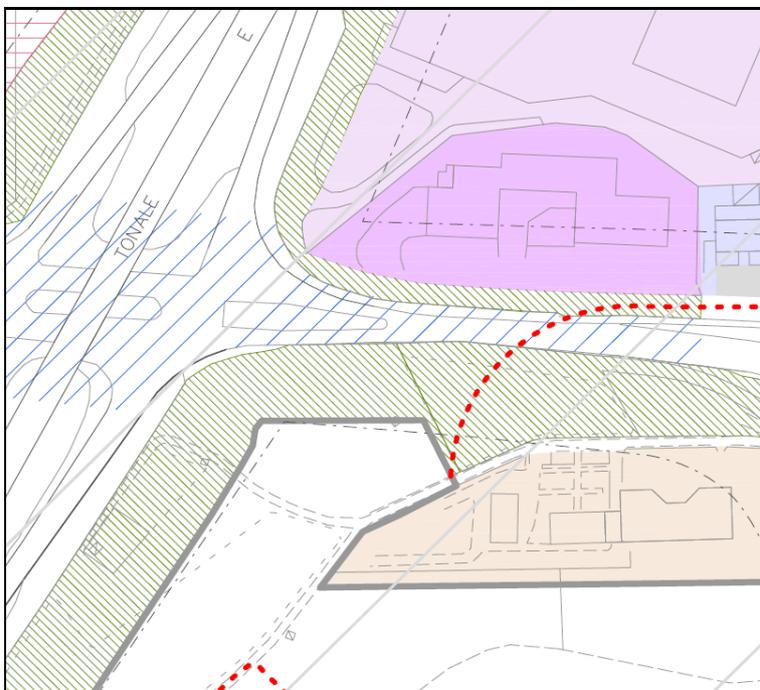
VIGENTE



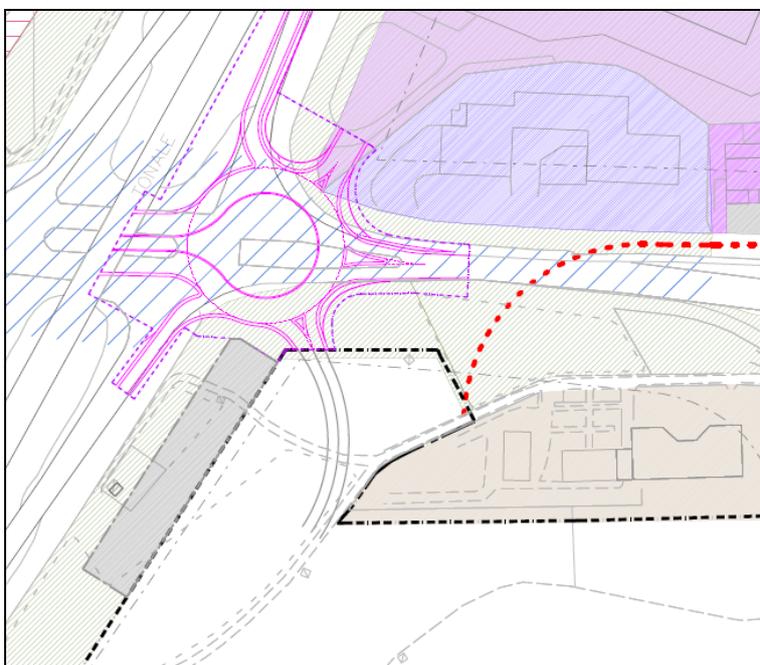
VARIANTE

PIANO DELLE REGOLE

tavola pr 02.1 assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole ambito territoriale ESINE

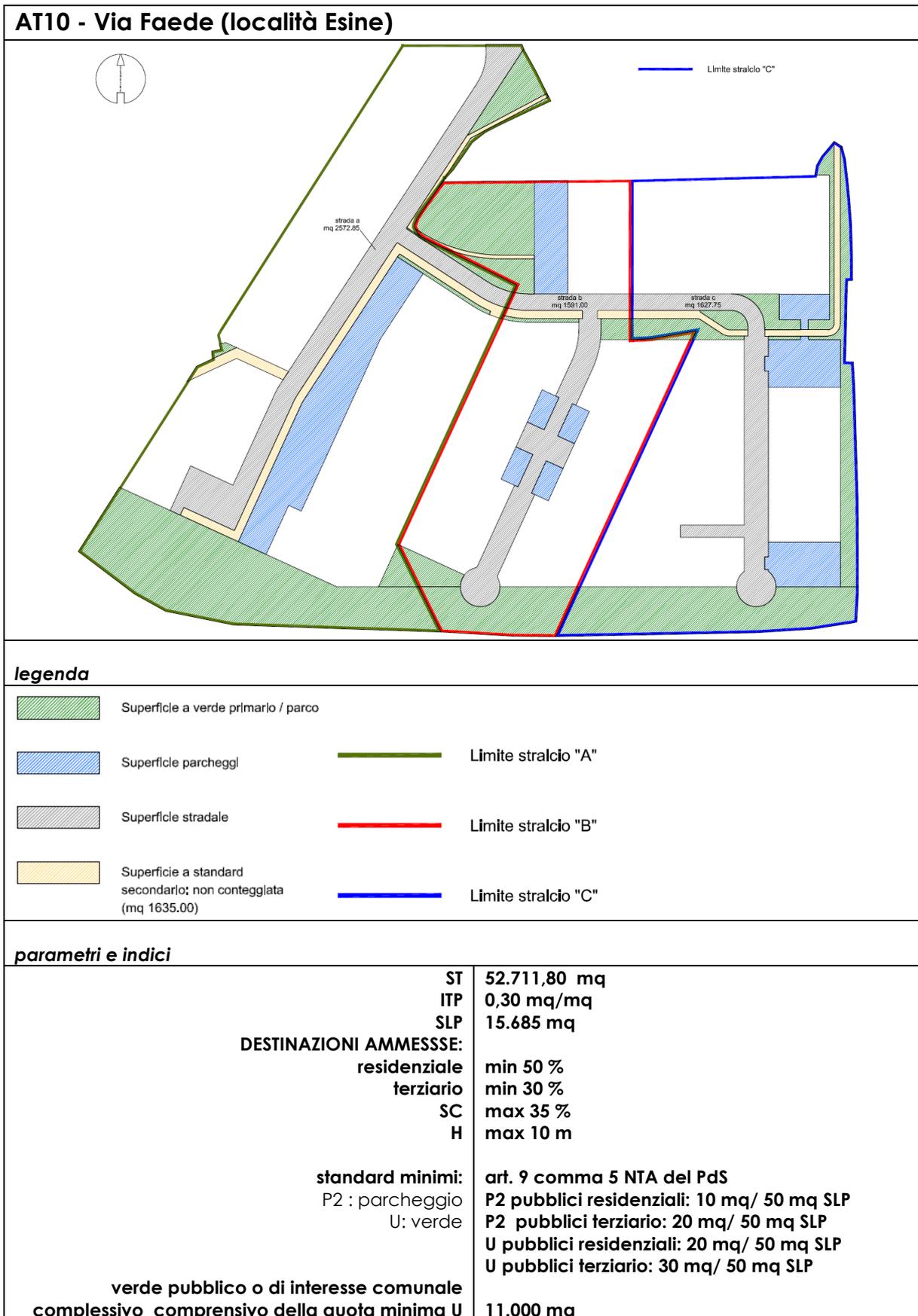


VIGENTE



VARIANTE

Scheda di indirizzo progettuale AT10 - VIGENTE



AT10 - Via Faede (località Esine)**dimostrazione analitica delle aree standard**

	stralcio A	stralcio B	stralcio C	TOTALE
% stralcio	% 42,38	% 25,39	% 32,23	% 100,00
S.T.	mq 22.341,00	mq 13.383,20	mq 16.987,60	mq 52.711,80
SLP (30% S.T.)	mq 6.702,30	mq 4.014,96	mq 5.096,28	mq 15.813,54
di cui SLP residenziale *	60% 4.021,38	70% 2.810,47	70% 3.567,40	mq 10.399,25
di cui SLP terziario *	40% 2.680,92	30% 1.204,49	30% 1.528,88	mq 5.414,29
P2 resid. (10 mq ogni 50 mq di SLP resid.)	mq 804,28	mq 562,09	mq 713,48	
P2 terz. (20 mq ogni 50 mq di SLP terz.)	mq 1.072,37	mq 481,80	mq 611,55	
Parch. totali da reperire	mq 1.876,64	mq 1.043,89	mq 1.325,03	mq 4.245,57
Parch. in progetto	mq 1.954,50	mq 1.049,85	mq 1.325,55	mq 4.329,90
U resid. (20 mq ogni 50 mq di SLP resid.)	mq 1.608,55	mq 1.124,19	mq 1.426,96	
U terz. (30 mq ogni 50 mq di SLP terz.)	mq 1.608,55	mq 722,69	mq 917,33	
U totale da reperire	mq 3.217,10	mq 1.846,88	mq 2.344,29	mq 7.408,27
U in progetto	mq 4.662,05	mq 2.842,35	mq 3.746,50	mq 11.250,90

“U in progetto” pari a mq 11.250,90 è comprensivo della quota minima U.

INDICAZIONI DI PROGETTO**riorganizzazione della viabilità**

viene confermata la possibilità di realizzare in “aree per la riorganizzare della viabilità” per l'accesso all'ambito le “opere di connessione viaria esterne al perimetro di comparto” di cui agli elaborati progettuali del piano di lottizzazione in variante.

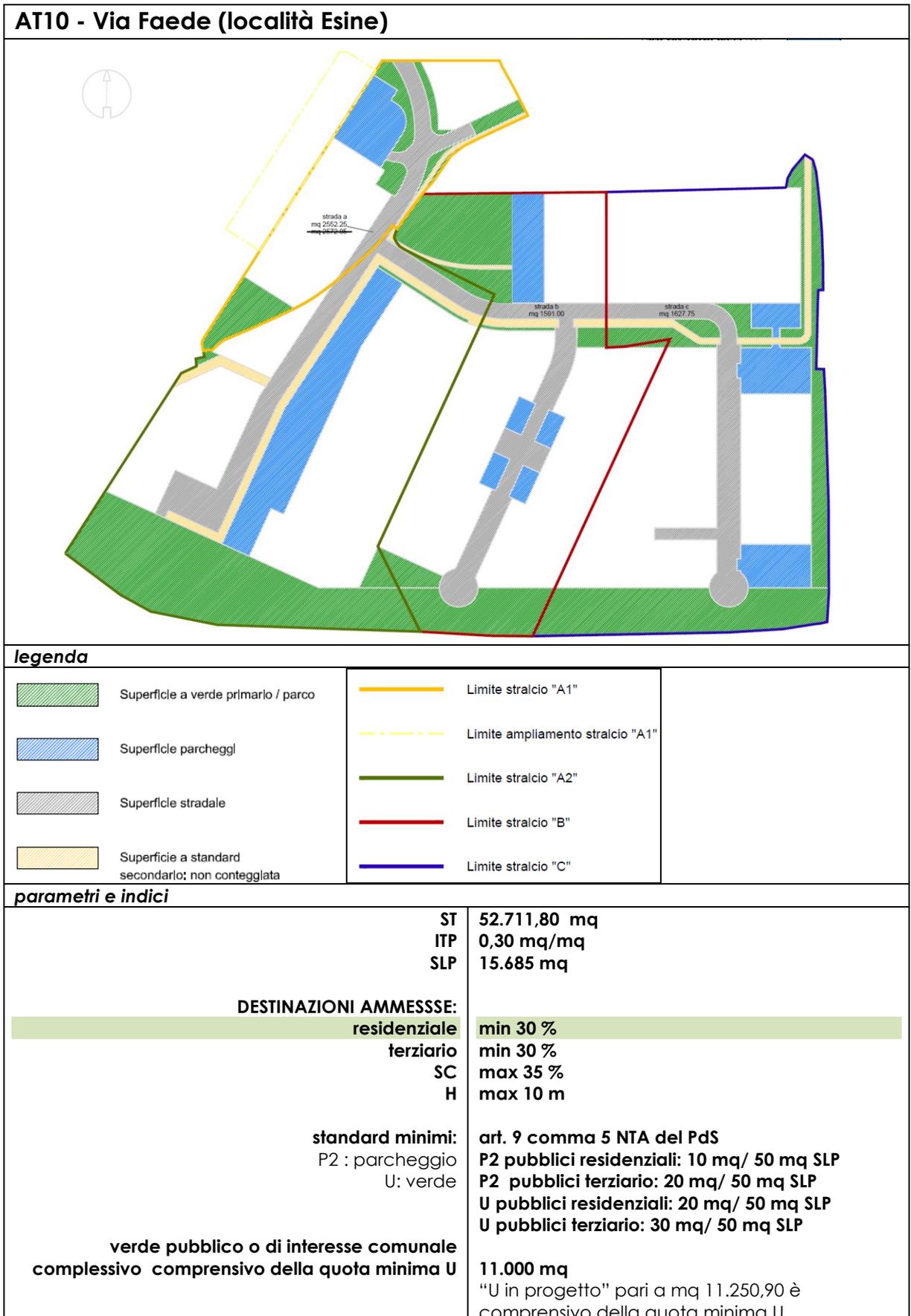
monetizzazione

è consentita la monetizzazione di una superficie di 4.829,20 mq, quale quota eccedente la superficie definita dalla “Tabella allegata alla relazione del piano dei servizi” P10 e V10 di 20.410,00 mq rispetto allo standard complessivo di progetto pari a 15.580,80 mq

attuazione in stralci

ai sensi dell'art. 9 comma 9, è consentita l'attuazione della pianificazione anche per parti, nel rispetto complessivo delle norme d'ambito.

Scheda di indirizzo progettuale AT10 - VARIANTE



AT10 - Via Faede (località Esine)

INDICAZIONI DI PROGETTO

destinazione d'uso terziaria

sono ammessi esclusivamente negozi di vicinato e medie strutture di vendita

riorganizzazione della viabilità

viene confermata la possibilità di realizzare in "aree per la riorganizzare della viabilità" per l'accesso all'ambito le "opere di connessione viaria esterne al perimetro di comparto" di cui agli elaborati progettuali del piano di lottizzazione in variante.

la riorganizzazione della viabilità si allinea a quanto previsto nella viabilità di comparto ed a quanto approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 112 del 06/12/2022 di approvazione del progetto definitivo- esecutivo della rotatoria.

monetizzazione

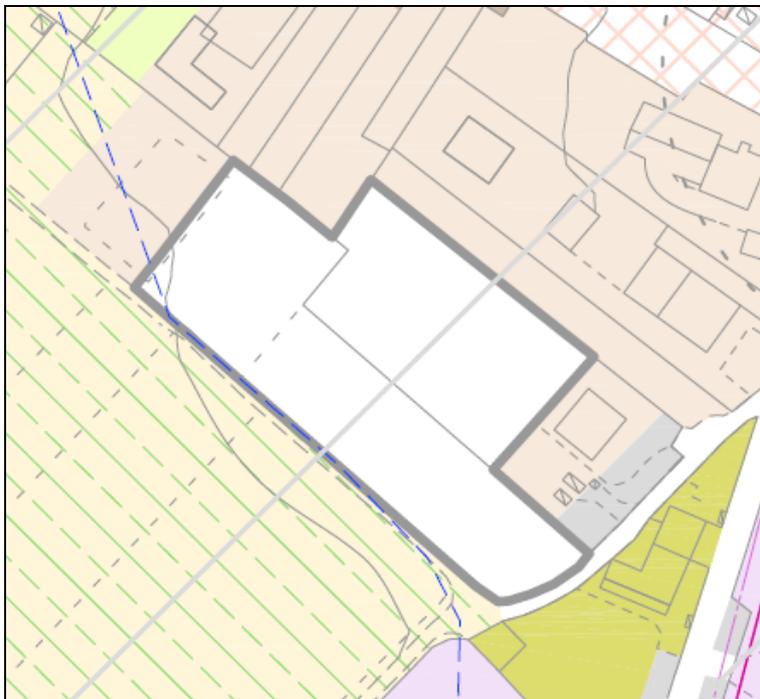
è consentita la monetizzazione di una superficie di 4.829,20 mq, quale quota eccedente la superficie definita dalla "Tabella allegata alla relazione del piano dei servizi" P10 e V10 di 20.410,00 mq rispetto allo standard complessivo di progetto pari a 15.580,80 mq

attuazione in stralci

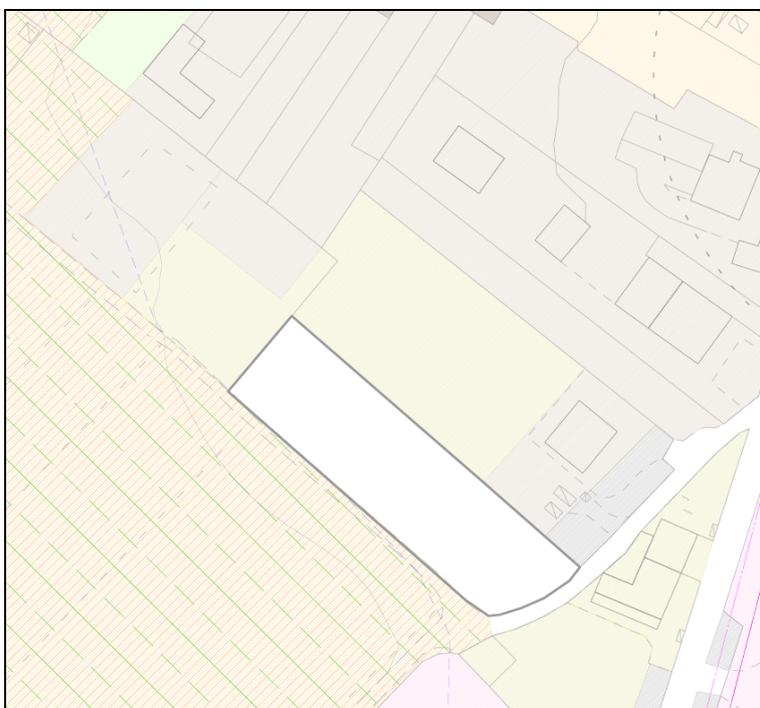
ai sensi dell'art. 9 comma 9, è consentita l'attuazione della pianificazione anche per parti, nel rispetto complessivo delle norme d'ambito.

PIANO DELLE REGOLE

tavola pr 02.4 assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole ambito territoriale SACCA



VIGENTE



VARIANTE

arch. claudio nodari