

# DOCUMENTO PROGRAMMATICO

## Premessa

Il Comune di Ceto è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 30/12/2014. Successivamente nell'anno 2024 con D.C.C. n. 9 del 29/03/2024 è stata approvata la prima variante parziale al PGT. Alla luce delle nuove previsioni urbanistiche a ricaduta sovracomunale, nasce ora la necessità di predisporre una nuova variante a carattere generale al PGT vigente al fine di potenziare e riqualificare l'attuale situazione economico-sociale del comune ed al fine di pianificarne un migliore sviluppo sostenibile anche in termini ambientali.

Il presente Documento Programmatico ha quindi lo scopo di "raccolgere" i suggerimenti e le proposte che perverranno al protocollo comunale, (come indicato nell'avviso di avvio del procedimento relativo alla redazione della variante generale al PGT che verrà predisposto dall'U.T. comunale), analizzarli e valutarne l'eventuale sostenibilità sociale, economica ed ambientale.

In questo Documento verranno inoltre messi in luce i punti salienti che costituiscono la spina dorsale della variante che l'amministrazione comunale si impegnerà ad affrontare e portare a compimento.

## 1. La procedura di variante prevista dalle L.R. 12/2005 e s.m.i.

Il PGT è uno strumento articolato in tre atti, ciascuno dotato di propria autonomia, ma concepiti all'interno di un coordinato e coerente quadro pianificatorio: il Documento di Piano (art. 8 L.R. 12/2005), il Piano dei Servizi (art. 9 L.R. 12/2005) e il Piano delle Regole (art. 10 L.R. 12/2005).

La presente variante al PGT, costituente variante generale allo strumento urbanistico, dovrà seguire il seguente iter di approvazione degli atti costituenti il PGT ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. compreso l'aggiornamento del documento della VAS e quant'altro necessario per assolvere ai pareri degli enti sovraordinati ai sensi delle vigenti norme in materia.

## 2. Esame dei suggerimenti e delle proposte dei cittadini

L'elaborazione dei contenuti e la definizione degli obiettivi della variante al PGT, alla luce dei più innovativi concetti di *governance* e pianificazione territoriale "*bottom-up*", si configurano come esito di un processo decisionale partecipato, un processo decisionale costruito cioè su comunicazione, informazione e confronto dei diversi punti di vista tra pubblica amministrazione e cittadini; il canale preferenziale di comunicazione tra gli stessi sarà costituito dal sito web del Comune, tramite il quale i cittadini verranno messi al corrente di incontri pubblici relativi al PGT e Conferenze di Valutazione, e a mezzo del quale saranno messi *on-line tutti i documenti*.

Per attuare sin da subito tale processo partecipato, già a partire da questa prima fase programmatoria, si terranno attentamente in considerazione le istanze ed i suggerimenti presentati dai cittadini.

I criteri secondo i quali verranno esaminate le istanze pervenute saranno i seguenti:

a) Verranno valutate *negativamente* tutte quelle istanze che chiedono:

- possibilità edificatoria in aree sottoposte a vincoli specifici di divieto. Le istanze che chiedono di rendere edificabili terreni in ambiti soggetti a vincoli di tutela, in ambiti agricoli/boschivi o, nello specifico, in ambiti appartenenti alla rete ecologica provinciale verranno prese in considerazione, previa consultazione con gli organi territorialmente competenti, solo se tali terreni risulteranno limitrofi ad aree già urbanizzate.

b) Verranno *valutate analiticamente* le istanze che chiedono:

- di modificare perimetri e normativa delle "Aree di Trasformazione AT" in relazione all'effettiva fattibilità delle modifiche proposte ed alla congruità delle stesse con l'idea di sviluppo progettuale complessiva del territorio.

c) Verranno *valutate analiticamente* anche tutte quelle istanze di altre tipologie, non classificabili nei precedenti criteri di selezione.

## 3. nuove idee progettuali per lo sviluppo del territorio da inserire nella variante generale al PGT

Il PGT attualmente vigente ha mostrato alcuni limiti che la variante in fase di predisposizione si propone di superare.

In particolare, i più significativi che saranno oggetto di analisi sono i seguenti:

### 1. Ambiti di trasformazione mai attuati

- Verifica delle motivazioni per le quali non vengono attuati: perché troppo estesi, pluralità di proprietari, che non trovano il giusto accordo e le giuste condizioni per avviare processi di negoziazione e pianificazione partecipata, mancata domanda di questo tipo d'investimenti;
- le attuali normative prevedono ipotesi progettuali non sostenibili da un punto di vista economico;
- esistono concreti problemi geo-morfologici inerenti l'accessibilità alle stesse, nonché relativi alla viabilità interna.

La variante al PGT si propone di risolvere le problematiche sopracitate mediante un'accurata analisi della sostenibilità economica ed ambientale delle singole Aree di Trasformazione, mantenendo comunque inalterato il principio secondo il quale per ogni Area debba essere assicurata la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione propedeutiche all'implementazione dei progetti edilizi.

#### 2. Retrocessione di aree attualmente edificabili in aree a destinazione agricola

Valutazione delle istanze che chiedono il cambio di "azzonamento" da area edificabile ad area agricola o non edificabile

#### 3. Modifica Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole/Piano dei Servizi/Documento di Piano

Variazioni da attuarsi al fine di garantire il mantenimento di un'edilizia rada e di tipologie edilizie consone alle caratteristiche dei luoghi, specialmente in alcuni ambiti residenziali del territorio comunale particolarmente sensibili da un punto di vista paesaggistico e storico-simbolico e modifica delle norme per il DdP ed il PS alla luce delle previsioni progettuali legate alla valorizzazione delle incisioni rupestri presenti nel territorio: progetto IMAGO Valle dei Segni.

#### 4. Ulteriori modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

Inserire specifiche volte a superare alcune difficoltà di applicazione e/o interpretative delle stesse.

#### 5. Perfezionamento del Piano dei Servizi

Aggiornamento dei servizi.

#### 6. Definire ed implementare un progetto a più steps relativo alla zona ex sito produttivo NK

#### 7. Recepimento delle ultime normative regionali e nazionali in tema ambientale, urbanistico ed edilizio

Recepimento delle nuove normative regionali in materia di rischio alluvioni, di rischio idrogeologico, di rischio sismico, di prestazione energetica degli edifici, di nuovo regolamento locale d'igiene, etc.,etc.

#### 8. Aggiornamento dello studio geologico generale

Aggiornamento dello studio in relazione alle normative sopravvenute di cui al punto precedente.

#### **4. attività principali da svolgere ed enti coinvolti**

Visto la portata della variante si ritiene necessario coinvolgere, anche in fase preliminare, i seguenti enti:

- Provincia di Brescia settori e dipartimenti competenti;
- Regione Lombardia settori e dipartimenti competenti;
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia;
- Ministero dei trasporti per nuovi impianti funicolari (ANSFISA sede Milano);
- ANAS S.p.A.;
- Ferrovienord S.p.A.;
- Vallecamonica Servizi S.r.l.;
- E-distribuzione S.p.A.;
- Edison S.p.A.;
- Comunità Montana Valle Camonica – Parco dell'Adamello;
- ARPA Lombardia;
- ATS della montagna;
- Riserva Naturale Incisioni Rupestri Ceto-Cimbergo-Paspardo;
- Consorzio forestale Pizzo Badile;
- Autorità idraulica preposta per il fiume Oglio;
- Fondazione Valle dei Segni.

L'elenco sopra riportato potrà essere aggiornato sulla base delle esigenze che verranno evidenziate nel corso della redazione della variante coinvolgendo ulteriori enti ovvero escludendone altri.