

comune di bienno

provincia di brescia

variante al PGT AT14B-UMI2

art.13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

relazione illustrativa di variante

febbraio 2026

variante 1/2025

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

aggiornamenti

**il responsabile
del procedimento**
geom. ciro ballardini

il consigliere delegato
massimo maugeri

il sindaco
ottavio bettoni

tecnico incaricato ing. marcella salvetti

ing. marcella salvetti	<i>rapporto preliminare assoggettabilità vas</i>
arch. claudio nodari	<i>aspetti urbanistici</i>
geol. fabio alberti	<i>aspetti geologici</i>
dott. for. marco sangalli	<i>rete ecologica e Rete Natura 2000</i>

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE
Variante
DOCUMENTO DI PIANO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT14B – UMI2

INDICE

PREMESSA.....	pag. 3
OBIETTIVI DI VARIANTE	pag. 5
PIANIFICAZIONE VIGENTE	pag. 6
PROPOSTA DI VARIANTE	pag. 12
Pianificazione di variante	
Dati dimensionali	
ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE.....	pag. 22
 Allegato 1 – SCHEDA ATTUATIVA	

PREMESSA

Il Comune di Bienno è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 17 giugno 2010.

Come si evince dalla piattaforma Multiplan, di seguito riportata in estratto, nel 2013 è stata approvata una successiva Variante e modificato poi parzialmente contestualmente alla variante n.1 del 2018.

Nel 2014, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26, è stato approvato il PGT di Prestine.

I comuni di Bienno e Prestine sono stati incorporati in un unico comune con Legge Regionale 21.04.2016 n.9 *"Incorporazione del comune di Prestine nel comune di Bienno in provincia di Brescia"* (BURL: supplemento n.16 del 22.04.2016).

Procedimenti: in verde vigenti									
ID	Comune	Tipo di piano	Descrizione	Procedimenti	Fase	Stato PGT	N. atto approvazione	Data approvazione	Data BURL approvazione
88060	BIENNO	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Variante n. 1 del PGT di Bienno	DP PS PR	Approvazione	Vigente	43	18/06/2018	01/08/2018
50540	BIENNO	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Variante al Piano di Governo del Territorio - Ambito AT 23 sviluppo paesisticamente sostenibile del nucleo abitato di Mezzabreno - COMUNE DI BIENNO	DP CG	Approvazione	Vigente	38	02/09/2013	27/12/2013
32010	PRESTINE	Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005)	Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI PRESTINE	DP PS PR CG	Approvazione	Vigente	26	28/06/2014	26/11/2014
9645	BIENNO	Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005)	Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI BIENNO	DP PS PR	Approvazione	Storico	25	17/06/2010	03/11/2010
<div><div>Esporta Ricerca</div><div>Esporta Dati Sintesi</div></div> <div>1 / 4 - Righe totali 4 « 1 »</div>									

Estratto da piattaforma Multiplan (febbraio 2026) - www.multiplan.servizirl.it

L'ambito di trasformazione oggetto della presente variante è inserito nel Documento di Piano.

La proposta di modifica risulta attuabile attraverso una variante urbanistica redatta ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. da sottoporre a Verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi del “Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) DOCUMENTO DI PIANO – PGT piccoli comuni – 1b (settembre 2024)”

Il procedimento di Assoggettabilità alla VAS contestuale alla Variante è rintracciabile su SIVAS.

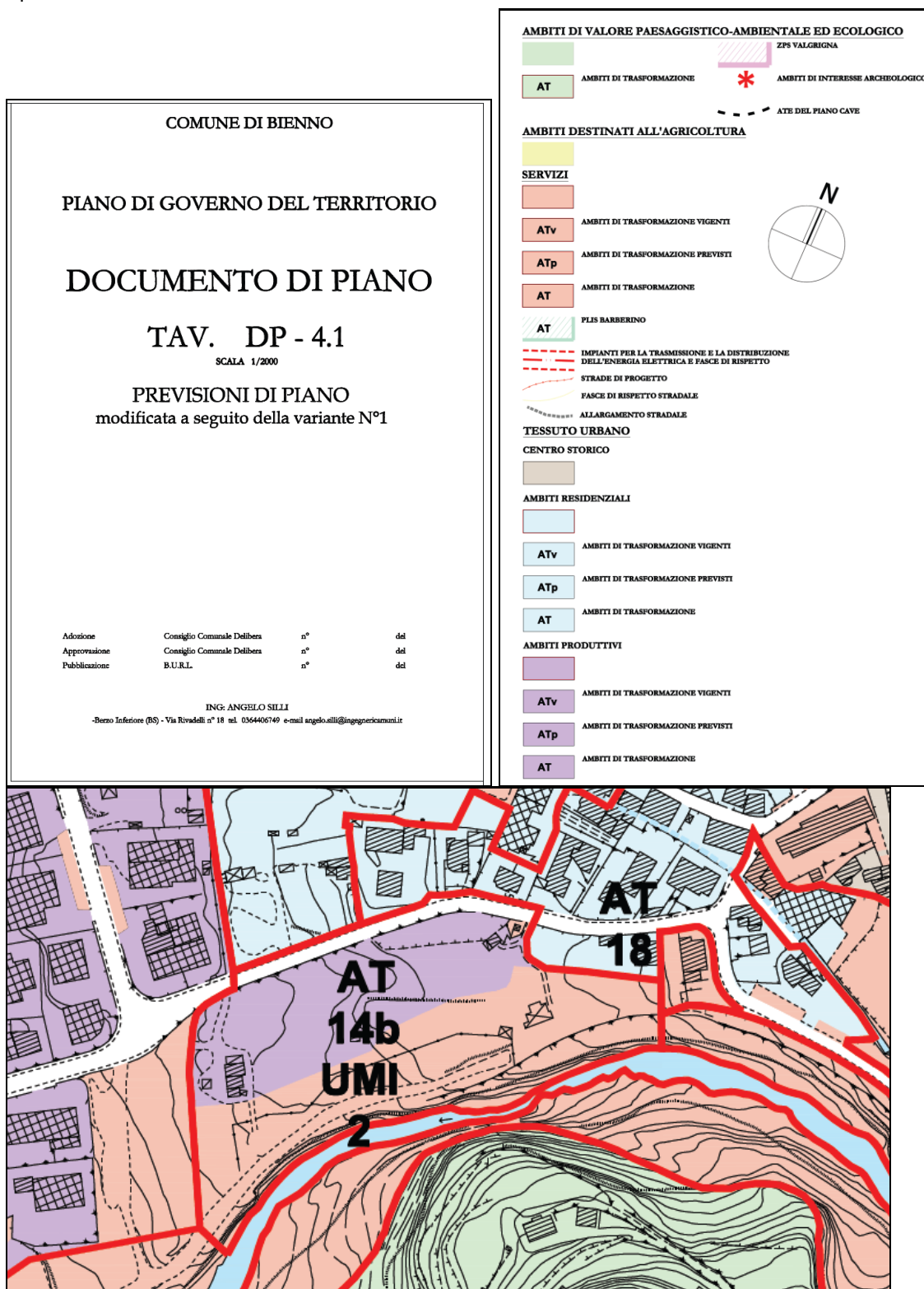
OBIETTIVI DI VARIANTE

L'Amministrazione Comunale promuove e propone la presente Variante condividendo ed accogliendo la richiesta di privati cittadini, le cui proprietà sono incluse nell'AT14B-UMI2, di modificare la destinazione d'uso dell'ambito, da produttivo a residenziale e parzialmente agricolo, e le modalità attuative d'ambito anche alla luce delle seguenti considerazioni generali e di più ampio respiro per la pianificazione comunale:

- favorire l'attuazione residenziale dell'ambito, previsto nel PGT con destinazione artigianale e, ad oggi, mai attuato;
- confinare l'area artigianale "biennese" nelle porzioni di territorio a sud ovest, occupate da aziende, evitandone l'estensione, il prolungamento e lo sviluppo verso il centro storico e la zona Prada e via dell'Indipendenza;
- evitare, in adiacenza alle sponde del Torrente Grigna ed a ridosso dell'area sosta camper esistente, la presenza di nuovi ambiti artigianali/produttivi, oggettivamente e potenzialmente più impattanti di ambiti a destinazione residenziale, riducendo contestualmente l'altezza massima prevista per l'AT vigente indicata in 11m;
- potenziare i servizi legati alla mobilità dolce attraverso l'acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale per la creazione del percorso pedonale e ciclabile (già previsto dal PGT) prevedendone equipaggiamento ecologico a potenziamento della Rete Ecologica.

DOCUMENTO DI PIANO

Nel PGT vigente, Documento di Piano, l'AT è denominato AT14b UMI2, come riportato in estratto della tavola DP – 4.1 “Previsioni di Piano”.



Documento di Piano

L'AT è inoltre disciplinato dall'art. 16 della **NTA del Documento di Piano** vigente di seguito riportato (le parti in colore rosso e blu sono rimaste tali nel testo vigente della NTA, non sono relative alla presente Variante).

Art. DP 16 AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

1. Gli Ambiti di Trasformazione (AT) sono individuati e contrassegnati con numero nella tavola delle Previsioni di Piano. In conformità all'art. 8 della L.R. 12/2005 le previsioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2. In ottemperanza all'art. 12 della LR 12/2005 l'attuazione degli interventi di trasformazione avviene attraverso Piani attuativi, che devono fissare in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni.

3. I contenuti degli AT sono costituiti dalle prestazioni pubbliche attese, dai principi insediativi, dagli indici urbanistici-edilizi di massima e dalla attività previste. Gli obiettivi proposti sono descritti per ogni ambito; in alcuni casi sono descritti dalle Schede dell'Allegato 1 'Ambiti di Trasformazione (AT), schede che non hanno carattere conformativo.

4. Tutti gli interventi devono garantire non solo il raggiungimento della Sp (superficie permeabile) quando stabilita, ma comunque ricavare dall'intervento il massimo ottenibile della

permeabilità dei suoli.

5. Gli ambiti sono sottoposti ai contenuti e alle prescrizioni del *Rapporto Ambientale della Vas* e alle *valutazioni, osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti* (Provincia, Arpa, Asl, ecc.) componenti la *Conferenza di valutazione Vas*.

Gli interventi sono sottoposti anche ai disposti della *DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010*. E' obbligatorio allegare al PA la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricola.

6. Tutti gli interventi devono garantire la realizzazione di opere a verde di mitigazione così come previste dalle schede contenute nel progetto di REC, verso gli ambiti liberi da previsioni insediative e verso gli ambiti agricoli in genere in attuazione di quanto previsto all'art. PdS 35 e all'art. PdR 23 bis delle NTA per la costruzione della Rete Ecologica Comunale. La messa a dimora di specie arboree per forti e complesse mitigazioni deve avvenire secondo le indicazioni fornite da un tecnico competente in materia che prevedano la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche anche urbane (areali, lineari, puntuali).

7. Tutti gli interventi devono prevedere misure compensative che possano contribuire alla formazione della Rete Ecologica Comunale così come definite all'art. PdS 35 e all'art. PdR 23 bis delle NTA..

MOTIVAZIONE: per recepire i contenuti della REC.

AT 14 Il Vaso Re, la Strada delle fucine

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

Gli interventi sono subordinati ai disposti della DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010.

a. Per quanto non espressamente stabilito e per quanto compatibile si applicano i disposti della Sezione I del Capo III del Titolo II della Normativa del PdR.

L'esame paesistico degli interventi avviene in ottemperanza al Capo VI del Titolo II della Normativa del PdR.

Il canale artificiale Vaso Re ha determinato lo sviluppo sociale di Bienno e con la sua giacitura ha segnato profondamente il disegno urbano. Il canale è interessato da interventi di conservazione e di valorizzazione sulla base di Accordo di programma stipulato tra Enti diversi.

Gli interventi devono essere volti al restauro e al ripristino delle caratteristiche originarie del Vaso a partire dalla derivazione dal torrente Campolaro fino al confine di Berzo. È vietata l'intubazione del canale e gli interventi devono prevedere il ripristino in luce dei tracciati intubati.

b. I manufatti di antica fondazione (fucine, segherie, centraline, mulini, ecc.) collegati al Vaso Re risultanti dal catasto del 1850 (tavola DP – 3b2) devono essere sottoposti ad interventi di restauro e di riuso. Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con il ruolo originario del canale, ma devono tenere conto anche del ruolo che il Vaso Re può svolgere nella città contemporanea: pertanto le destinazioni d'uso dell'AT sono non solo artigianali compatibili con il contesto, ma anche servizi pubblici e di uso pubblico di tipo culturale e ludico, esercizi pubblici, attività commerciali, terziarie, direzionali, turistiche, ricettive, ecc. con residenza degli addetti.

c. Il canale Vaso Re, la strada che lo fiancheggia, i manufatti di antica fondazione, i contesti, gli ambiti di pertinenza e di relazione, ecc. costituiscono un insieme integrato di funzioni e di ruoli. Il PGT stabilisce che questo insieme articolato di elementi e di luoghi diventi la Strada delle Fucine: un itinerario organico di luoghi e di elementi di grande qualità paesaggistica, urbana ed architettonica, un itinerario di ambienti "stanze" ricchi di funzioni e di attività integrate, un itinerario sonoro di acque correnti.

L'Amministrazione redige lo Schema urbanistico di riferimento della Strada delle Fucine al fine di meglio definire contenuti e obiettivi degli interventi e di maggiormente stimolare l'iniziativa privata.

d. All'obiettivo della formazione della Strada delle Fucine possono concorrere luoghi, contesti, progetti e interventi non necessariamente contigui al Vaso; pertanto il PdR non prevede un perimetro specifico.

Gli interventi privati che partecipano al raggiungimento degli obiettivi della Strada delle Fucine possono fruire, secondo le modalità stabilite dal Regolamento edilizio, dell'incremento fino al 15 % della SIp già ammessa dalla Normativa, quando dimostrano una elevata qualità

19

progettuale paesaggistica ed architettonica e quando dimostrano di essere iniziative capaci di proporre funzioni integrate in grado di attribuire vitalità agli ambienti della Strada della Fucine. Gli interventi sono sottoposti ad AUO.

e. Al fine di raggiungere gli obiettivi stabiliti, il PGT individua due luoghi strategici (AT 14a e AT 14b) per promuovere interventi leader in grado di coniugare la capacità di governo dell'Amministrazione e le risorse del privato e di stimolare le iniziative di altri operatori.

Gli ambiti sono sottoposti a PA, che in sintonia con il PGT e con lo Schema urbanistico di riferimento della Strada delle Fucine definisce i contenuti, le destinazioni d'uso ed i parametri.

¶ In caso di inerzia od incapacità da parte dei privati, il PA viene redatto dall'Amministrazione comunale, mentre gli oneri e le spese di progettazione sono a carico delle proprietà in modo perequato.

MOTIVAZIONE: Per il principio di sussidiarietà, il Comune interviene solo in caso di inerzia od incapacità dei privati.

In assenza di PA sono ammessi solo gli interventi di manutenzione e di restauro.

L'allegato "individuazione perimetri", anche a fini perequativi, stabilisce:

- il 'perimetro del comparto', che comprende le aree che partecipano in modo perequato agli interventi;
- il 'perimetro degli interventi', che comprende le aree nelle quali si devono collocare gli interventi.

AT 14b via Prati, via Artigiani

Il PA riguarda l'ambito che si estende da via Artigiani fino al torrente Grigna costituito da un tratto del vaso Re e della Strada delle Fucine, da alcune fucine di antica fondazione, da un'area dismessa, in degrado e scarsamente utilizzata.

La tavola PdR 2b prevede che l'ambito si articola operativamente in due Unità Minime di Intervento (UMI). Lo Schema urbanistico di riferimento redatto dall'Amministrazione può prevedere ulteriori articolazioni in UMI.

Obiettivi

Riqualificazione paesaggistica, urbanistica e architettonica dell'area; restauro e qualificazione del vaso Re e della Strada delle Fucine; recupero e valorizzazione delle fucine di antica fondazione a destinazioni compatibili con le finalità del PGT.

Servizi

Riqualificazione della Strada delle Fucine (sezione, materiali, corredi, zona 30, ecc.); percorso pedonale e ciclabile; parcheggio ipogeo di uso pubblico funzionale e strategico all'accessibilità del centro storico e del quartiere; riqualificazione degli orli del torrente Grigna come corridoio ecologico.

UMI 2

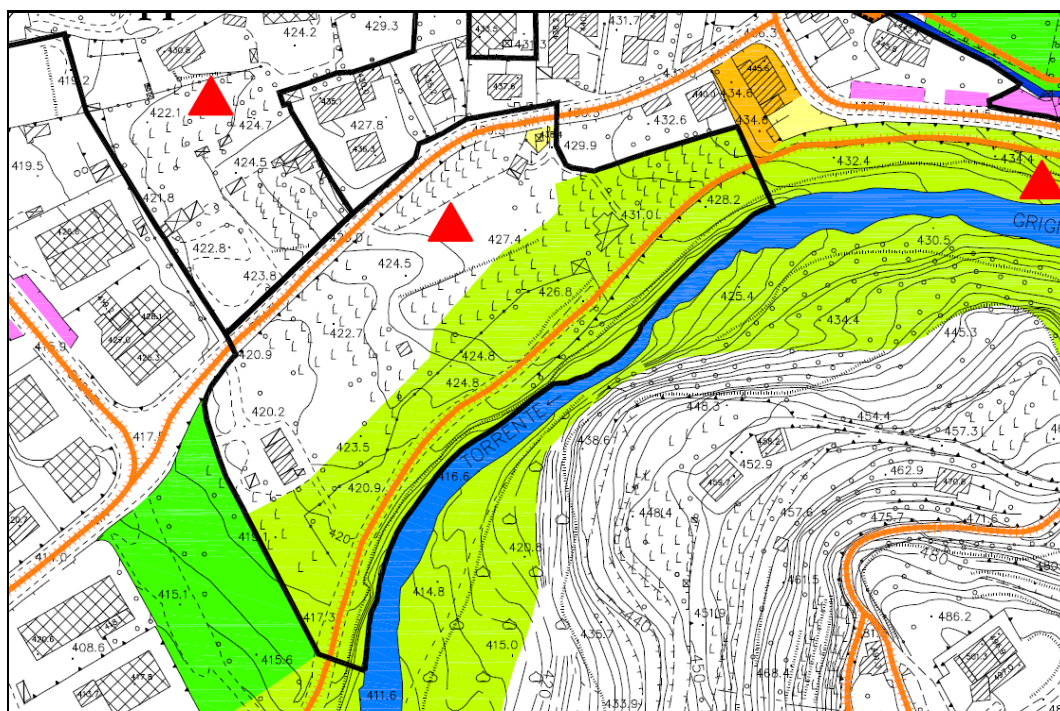
Il PA, a destinazione d'uso prioritariamente produttiva, deve prevedere, in conformità alle previsioni del PRG, la riqualificazione degli orli del torrente Grigna come corridoio ecologico.

I parametri sono:

If	0,22 mq/mq	(calcolato sul perimetro del comparto)
Rc	0,35 mq/mq	(calcolato sul perimetro degli interventi)
Sp	25 %	(calcolato sul perimetro degli interventi)
H	11,0 m	

PIANO DEI SERVIZI

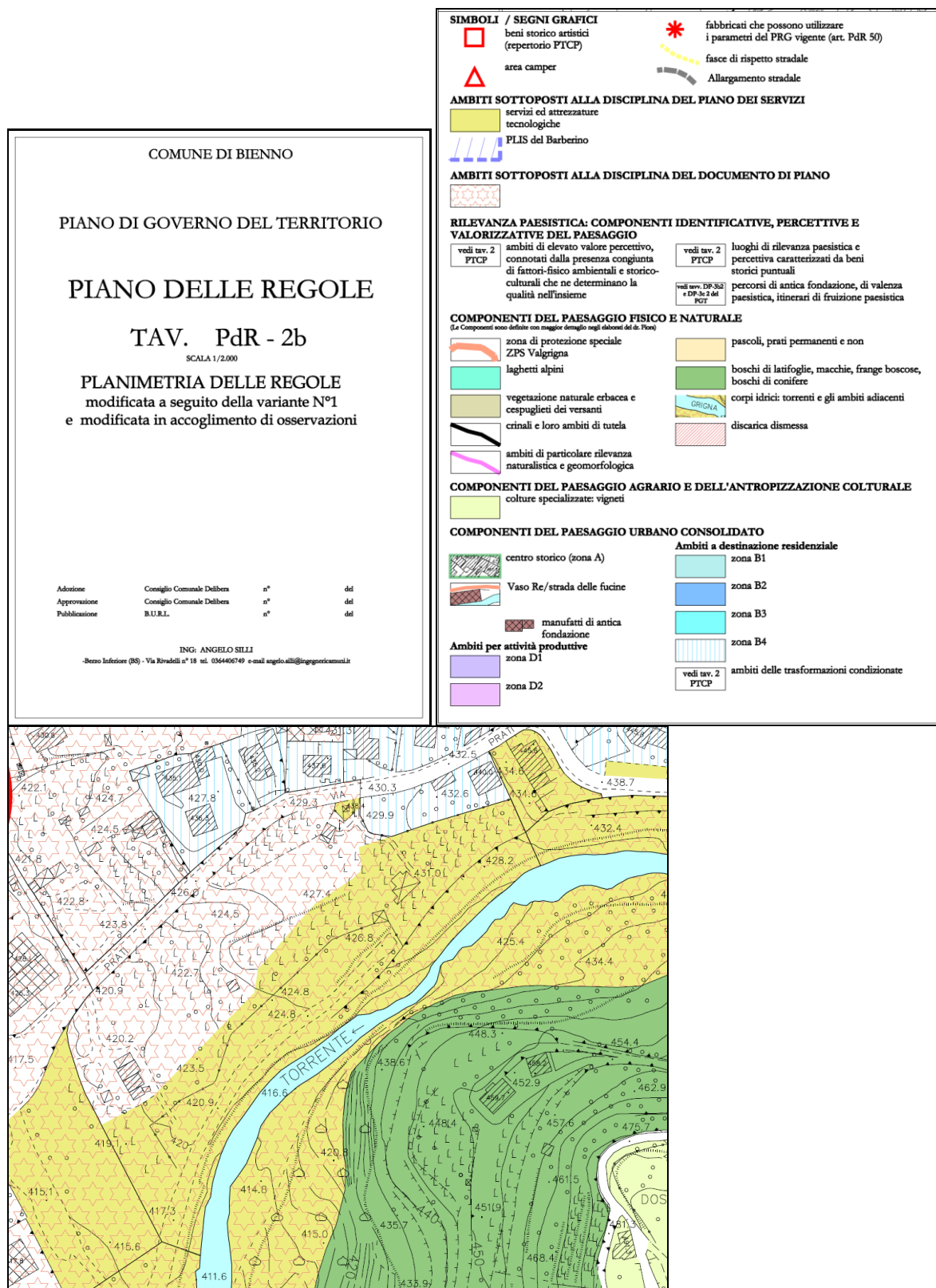
Il Piano dei Servizi individua l'Ambito e fornisce indicazioni relativi ai servizi in previsione.



Piano dei Servizi

PIANO DELLE REGOLE

Il Piano dei Regole individua l'Ambito e rimanda al Documento di Piano la disciplina attuativa dell'AT.



Piano delle Regole

PROPOSTA DI VARIANTE

L'indirizzo previsionale di destinazione d'uso dato dal PGT all'ambito è di tipo produttivo/artigianale come descritto dagli elaborati di dettaglio del PGT nel progetto "STRADA DELLE FUCINE" il cui spirito è ripreso dalla normativa del PGT, art. 16 DdP: *" Il canale artificiale Vaso Re ha determinato lo sviluppo sociale di Bienno e con la sua giacitura ha segnato profondamente il disegno urbano. Il canale è interessato da interventi di conservazione e di valorizzazione sulla base di Accordo di programma stipulato tra Enti diversi. Gli interventi devono essere volti al restauro e al ripristino delle caratteristiche originarie del Vaso a partire dalla derivazione dal torrente Campolaro fino al confine di Berzo."*

L'AT oggetto di Variante, mai attuato nel tempo, è collocato tra la via Prati ed il torrente Grigna, in posizione distaccata dal tracciato del Vaso Re; al proprio interno ed in adiacenza al perimetro non sono presenti manufatti o elementi direttamente riconducibili al tema delle fucine.



<https://www.google.it/maps/place/25040+Bienno+BS/>

Il contesto è così definito:

- a nord l'ambito confina con la via Prati sulla quale si affacciano edifici in prevalenza residenziali;

- a sud è presente il torrente Grigna con sponda idrografica destra;
- ad est sono presenti abitazioni (nord-est) ed il corso del il torrente Grigna;
- a sud, sud/ovest una parte dell'ambito confina con l'area di sosta camper, mentre ad ovest confina con la via Prati.

All'interno dell'AT sono presenti manufatti:

- a sud si riscontra la presenza di fabbricato di medie dimensioni e le aree ad esso antistanti;
- all'interno dell'ambito l'ortofotogrammetria consente di vedere pochi fabbricati minori e accessori.

La Variante propone nello specifico:

- la riduzione della superficie territoriale complessiva dell'ambito da mq 20.460 a mq 7.774;
- l'individuazione di complessivi:
 - mq 1.747 di fascia per percorso ciclopedonale con equipaggiamento ecologico in zona "CORRIDOI ECOLOGICI DEL TORRENTE GRIGNA E DEL TORRENTE CAMPOLARO" di cui all'art. PdS 34 delle NTA DEL PGT;
 - mq 9.450 di area agricola di cui all'art. 54 delle NTA del PGT zona "PASCOLI, PRATI PERMANENTI E NON";
- cambio di destinazione d'uso dell'ambito da produttivo a residenziale;
- la suddivisione dell'AT14B-UMI2 in 4 distinte unità minime (umi1 – umi2 - umi3 – umi4) da potersi attuare in modo autonomo mediante PA o Permesso di Costruire Convenzionato; vedasi scheda attuativa di dettaglio allegata alla Relazione Tecnica di Variante;

- l'edificazione di abitazioni a tre piani con riduzione dell'altezza consentita da m 11 a 3 piani complessivi.

Si rimanda alla “scheda attuativa di variante” il dettaglio della previsione con estratti di Documento di Piano e Piano dei Servizi adeguati alla proposta di Variante con nuova configurazione delle previsioni e dello sviluppo urbanistico dell'AT14B UMI2.

Del "dimensionamento" di PGT è data argomentazione nella relazione del Documento di Piano che a seguire si riporta in estratto.

F) PREVISIONI DI PIANO

Il Documento di Piano è corredato, oltre che dal quadro conoscitivo descritto, anche dalla tavola DP – 4 Previsioni di Piano in scala 1:5.000 che, senza assumere valore conformativo dei suoli, rappresenta:

- a. gli ambiti di trasformazione
- b. gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con evidenziazione dei nuclei di antica formazione e delle zone a prevalente caratterizzazione monofunzionale produttiva
- c. le aree adibite a Servizi
- d. le aree destinate all'agricoltura
- e. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
- f. le aree non soggette a trasformazione urbanistica
- g. i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano sono rappresentati negli elaborati redatti dal geologo
- h. le aree a rischio di compromissione o degrado
- i. le previsioni sovracomunali
- j. la visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano.

Le individuazioni ai punti b), d), e), f), g), h) derivano direttamente dal Piano delle Regole, Piano che produce effetti giuridici.

Le individuazioni al punto c) derivano direttamente dal Piano dei Servizi, Piano che produce effetti giuridici.

Benché la norma legislativa faccia esplicito riferimento soltanto alla rappresentazione degli ambiti di trasformazione, l'inserimento nella tavola delle Previsioni di Piano di ulteriori elementi consente alla tavola di svolgere anche una funzione di tipo strumentale di fondamentale importanza per il collegamento e l'interfaccia tra tutti gli atti del PGT.

Il PGT è nella sostanza conforme alle previsioni del PTCP (DGP 21/2004). In base al principio di maggiore definizione sulla scorta della tavola DP 2 Carta di uso del suolo

PGT vigente

redatta dal dr. Mauro Benigni e dal dr. Alessandro Fiora il PGT meglio declina le Componenti del paesaggio fisico e naturale.

La serie delle tavole DP3 “Carta del paesaggio, Piano paesistico comunale” e la Disciplina paesistica della Normativa del PdR attribuiscono al PGT di Bienno la valenza di strumento a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione e dettaglio in ottemperanza agli articoli 6 e 34 della Normativa (DGR 6447 del 16/1/2008) del PTPR e alle Linee guida per l’esame paesistico dei progetti (DGR 7/11045 del 2002) ed in ottemperanza all’art. 84 della Normativa del PTCP.

La valutazione ed il dimensionamento degli sviluppi residenziali sono basati sugli articoli 141 e 142 delle NTA del PTCP. In base alle analisi socio-economiche sviluppate dal prof Natale Carra e sulla scorta degli studi effettuati si è fatto riferimento al numero di famiglie e alla necessità di alloggi.

Valutato che il numero delle unità abitative vuote non è rilevante al soddisfacimento dei bisogni (vuoto fisiologico) si è proceduto alla stima del fabbisogno di alloggi, attribuendo agli alloggi la dimensione media riscontrata.

Gli Ambiti di Trasformazioni vigenti (ATv) riguardano quegli ambiti con strumenti adottati, approvati, con convenzione non scaduta e privi di collaudo, in itinere.

Gli Ambiti di Trasformazione previste (ATp) riguardano ambiti previsti dal PRG e confermati dal PGT.

Gli Ambiti di Trasformazione (AT) riguardano nuove previsioni interne ai Sistemi insediativi stabiliti dal PTCP.

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi del Piano e al fine di facilitare le operazioni a fronte anche della frantumazione delle proprietà il Documento stabilisce che gli Ambiti di trasformazione più significativi dal punto di vista paesaggistico, ambientale, urbano e dei servizi siano sottoposti a Piano Attuativo promosso dall’Amministrazione comunale ed a spese perequate delle proprietà.

Gli ambiti di trasformazione AT più significativi sono :

- **AT 14** finalizzato al recupero del **Vaso Re** e alla formazione della **Strada delle Fucine** (v. art. DP16 delle Nta)

PGT vigente

- **AT 22** finalizzato al recupero, ampliamento e trasformazione dei manufatti a destinazione artigianale in località **presa del Vaso Re – Prada** (v. scheda paesistica allegata alle Nta)
- **AT 23** finalizzato allo sviluppo paesisticamente sostenibile del nucleo abitato di **Mezza Breno** (v. scheda paesistica allegata alle Nta).

La tavola DP4 Previsioni di piano, la Tavola DP5 Elementi comparativi delle previsioni e la Normativa del Documento di Piano descrivono e dettagliano in modo puntuale i contenuti fondamentali di tutte le trasformazioni territoriali.

La tabella allegata fornisce gli elementi numerici più significativi degli Ambiti di Trasformazione AT.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

AMBITO N°	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	INCREMENTO SLP mq	INCREMENTO SERVIZI IN PLANIMETRIA	INCREMENTO SERVIZI STABILITO DALLE NTA	INCREMENTO ERP mc	INCREMENTO ABITANTI 150 mc/ab
	1 SERVIZI	4.945	-	4.945	-	-	0
	2 SERVIZI	7.950	-	7.950	-	-	0
	3 SERVIZI	5.450	-	5.450	-	-	0
	4 SERVIZI	620	-	620	-	-	0
	5 RESIDENZIALE	2.315	1.000	-	150	-	22
	6 RESIDENZIALE	3.660	1.000	-	-	-	28
	7 SERVIZI	3.735	-	3.735	-	-	0
	8 RESIDENZIALE	2.920	2.400	-	625	-	53
	9 RESIDENZIALE	4.150	1.740	-	-	-	39
	11 RESIDENZIALE	2.210	1.105	-	-	-	25
	14 RESIDENZIALE, SERVIZI, PRODUTTIVA	40.000	15.300	11.400	2.500	-	240
	15 RESIDENZIALE	18.100	3.000	-	-	-	66
	16 PRODUTTIVA	15.300	10.710	2.950	5.090	-	0
	17 SERVIZI	100.000	-	100.000	-	-	0
	18 SERVIZI	1.070	-	1.070	-	-	0
	19 SERVIZI	1.370	-	1.370	-	-	0
	20 RESIDENZIALE	3.830	1.050	-	-	-	23
	21 RESIDENZIALE	4.500	1.580	-	250	-	35
	22 PRODUTTIVA	15.600	2.600	-	500	-	0
	23 RESIDENZIALE	4.100	2.400	-	360	-	53
	24 SERVIZI	9.795	-	9.795	-	-	0
	25 SERVIZI	3.650	-	3.650	-	-	0
	26 SERVIZI	511.850	-	511.850	-	-	0
	27 SERVIZI	1.695	-	1.695	-	-	0
	28 RESIDENZIALE	1.000	350	-	-	-	8
	29 SERVIZI	12.000	-	12.000	-	-	0
		781.815	44.235	678.480	9.475	0	592

PGT vigente

LA PROPOSTA PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DI BIENNO

La proposta per lo *sviluppo sostenibile* di Bienna è fondata su:

- la tutela e la valorizzazione ambientale di territori di grande estensione e di rilevante valenza: il PLIS Barberino (circa 510.000 di mq), il corridoio ecologico dei torrenti Grigna e Campolaro (circa 100.000 di mq) e la Valgrigna (circa 25.000.000 di mq);
- un livello elevato e qualitativo di Servizi (oltre 200.000 mq) con una dotazione per abitante ‘teorico’ di circa 45 mq, come risulta dal PdS;
- l'introduzione di *incentivi* per il recupero del Centro storico e dei territori del Vaso Re;
- la riqualificazione del tessuto urbano consolidato;
- la tutela e la valorizzazione dei paesaggi di Bienna;
- la attivazione di processi innovativi nella industrializzazione.

La proposta tiene conto anche della relazione socioeconomica e statistica del prof. Natale Carra.

Il numero dei residenti a Bienna al maggio 2008 è di 3617 unità.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa residenziale “teorica” di piano si assume come riferimento il valore medio di centocinquanta metri cubi per abitante ovvero di cinquanta metri quadrati di superficie utile per abitante, ritenuto un parametro adeguato sulla scorta della LR 1/2001 e delle dinamiche sociali di Bienna.

All'interno delle zone residenziali consolidate (zone A, B1, B2, B3, B4 e B5) il Piano non prevede significativi aumenti della S_{lp} residenziale in quanto si tratta di zone quasi totalmente edificate e perché l'indice di fabbricazione conferma sostanzialmente le volumetrie esistenti.

Le NTA ammettono interventi di limitato ampliamento nei pochi lotti liberi rimasti.

Per la zona B3 esistono circa 12.000 mq di aree libere a cui corrisponde una possibilità edificatoria di 4.200 mq di S_{lp} (0,35 di 12.000); per la zona B4 esistono circa 5.000 mq. di aree libere a cui corrisponde una possibilità edificatoria di 2.500 mq di S_{lp} (0,50 di 5.000); per la zona B5 il Piano ammette la realizzazione della S_{lp} già prevista

PGT vigente

**Stima convenzionale di consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno
da NTA del PTCP di Brescia, capo V art. 141**

1 popolazione ₁₉₉₆	3.421
2 popolazione ₂₀₀₆	3.574
3 Saldo naturale ₁₉₉₆₋₂₀₀₆	-2
4 famiglie ₁₉₉₆	1.265
5 famiglie ₂₀₀₆	1.305
6 famiglie endogene = $([1]+[3])/([2]/[5])$	1.248
7 crescita endogena ₁₉₉₆₋₂₀₀₆ = $[6]-[4]$	-17
7c crescita endogena minima ₁₉₉₆₋₂₀₀₆ = $[4]/100$	13
8 crescita esogena ₁₉₉₆₋₂₀₀₆ = $[5]-[6]$	57
9 tasso di crescita endogena ₁₉₉₆₋₂₀₀₆ = $[7]/[4]$	-0,013
10 tasso di crescita esogena ₁₉₉₆₋₂₀₀₆ = $[8]/[4]$	0,045
11 Superficie urbanizzato ₂₀₀₆	909640
12 Superficie urbanizzato/famiglie ₂₀₀₆ = $[11]/[5]*0,80$	557,6337
13 Urbanizzato endogeno = $[12]*[7c]$	7054,067
14 Urbanizzato esogeno = $[12]*[8]$	31559,98

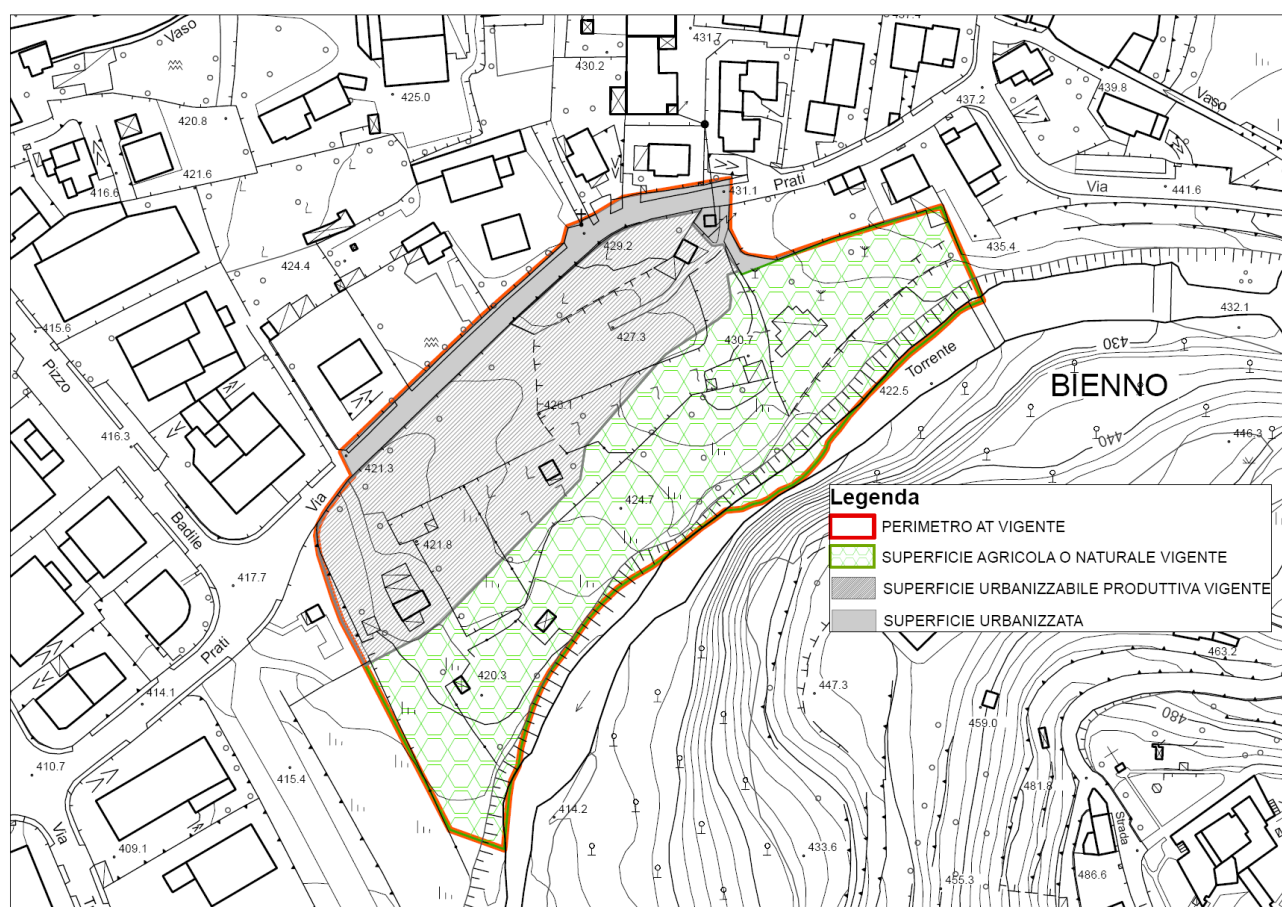
La superficie degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano è contenuta nei limiti *convenzionali* stabiliti ai punti 13 e 14 della tabella.

PGT vigente

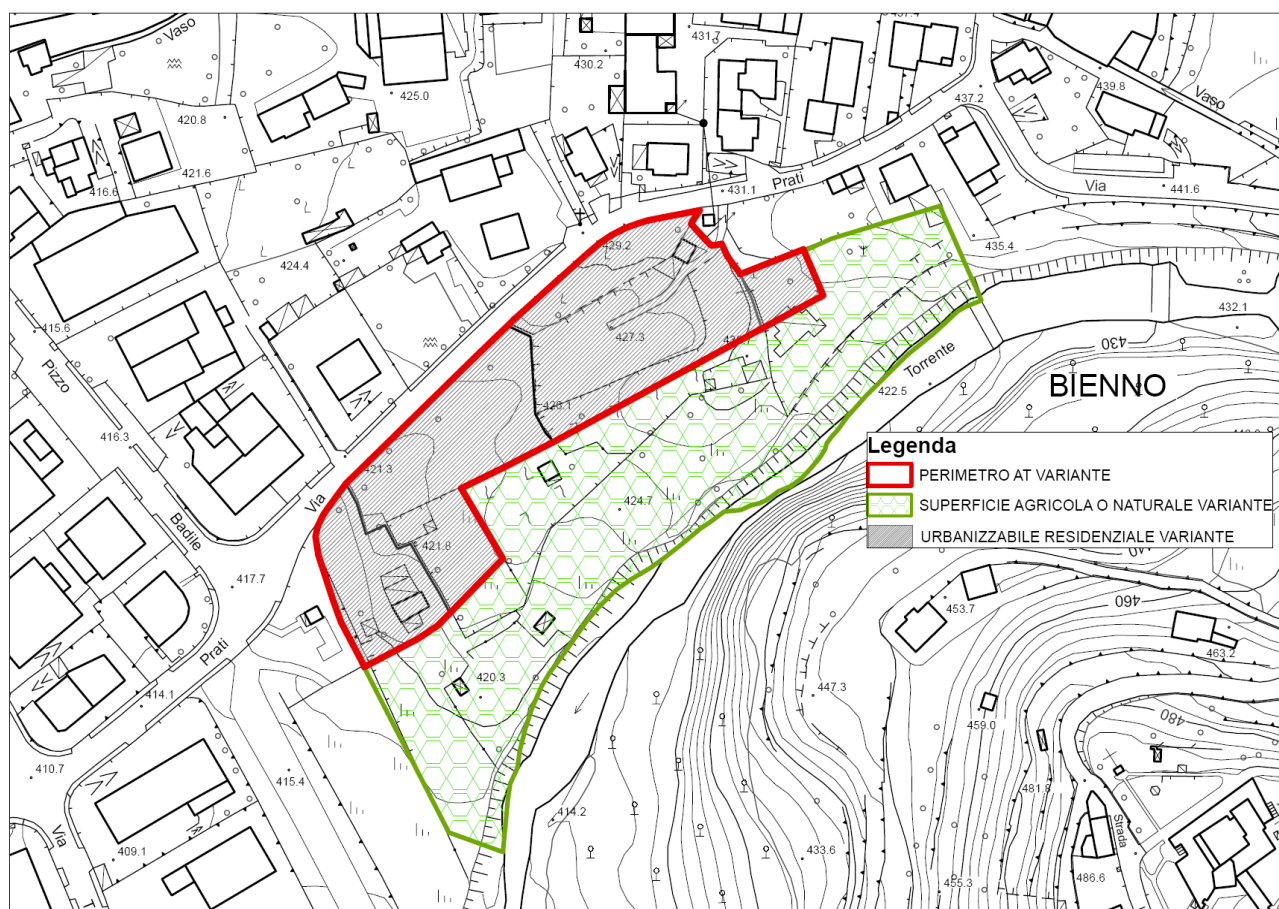
In termini di consumo di suolo la Variante si colloca nel quadro normativo della Legge Regionale

Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato" con particolare riferimento all'art.5 comma 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 proposta di Variante prevede un bilancio ecologico del suolo pari a zero.
Bilancio ecologico del suolo BES = 0**



SUPERFICIE URBANIZZATA (STRADA INTERNA)	mq 1.489
SUPERFICIE URBANIZZABILE ARTIGIANALE/PRODUTTIVO	mq 7.774
SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE	mq 11.197
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq 20.460



SUPERFICIE URBANIZZATA (STRADA ESTERNA)

mq 1.489

SUPERFICIE URBANIZZABILE RESIDENZIALE

mq 7.774

SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE

mq 11.197

SUPERFICIE COMPLESSIVA

mq 20.460

ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

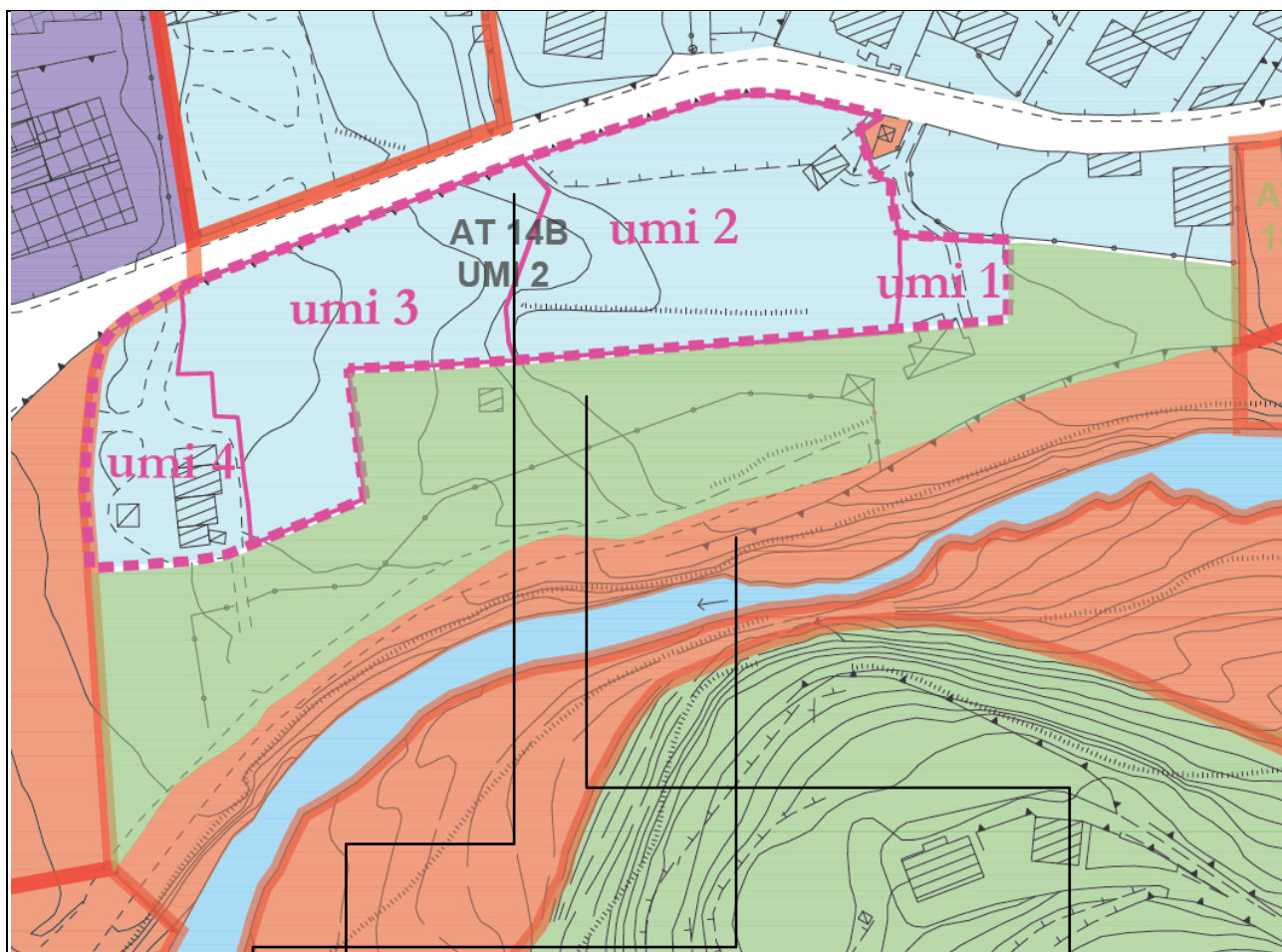
Pertanto, gli Elaborati costituenti la **Variante** sono:

- Relazione Illustrativa di Variante con allegata “scheda attuativa di variante”
- Rapporto Preliminare con allegato “aspetti geologici”
- Allegato F SCREENING D'INCIDENZA - ALLEGATO_F_DGR 4488-2021

ALLEGATO – SCHEDA ATTUATIVA

SCHEDA ATTUATIVA D'AMBITO VARIANTE
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT14B UMI2 - SUB AMBITI umi1, umi2, umi3, umi4

ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO AT14B UMI2 - SUB AMBITI umi1, umi2, umi3, umi4

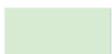


Tav dp4

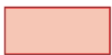
In tratto fucsia tratteggiato: perimetro AT14B UMI2 di Variante

In tratto fucsia continuo: perimetri ripartizione umi1 – umi2 - umi3 – umi4 di Variante

zona "PASCOLI, PRATI PERMANENTI E NON" DI CUI ALL'ART. PdR 54 DELLE NTA DEL PGT



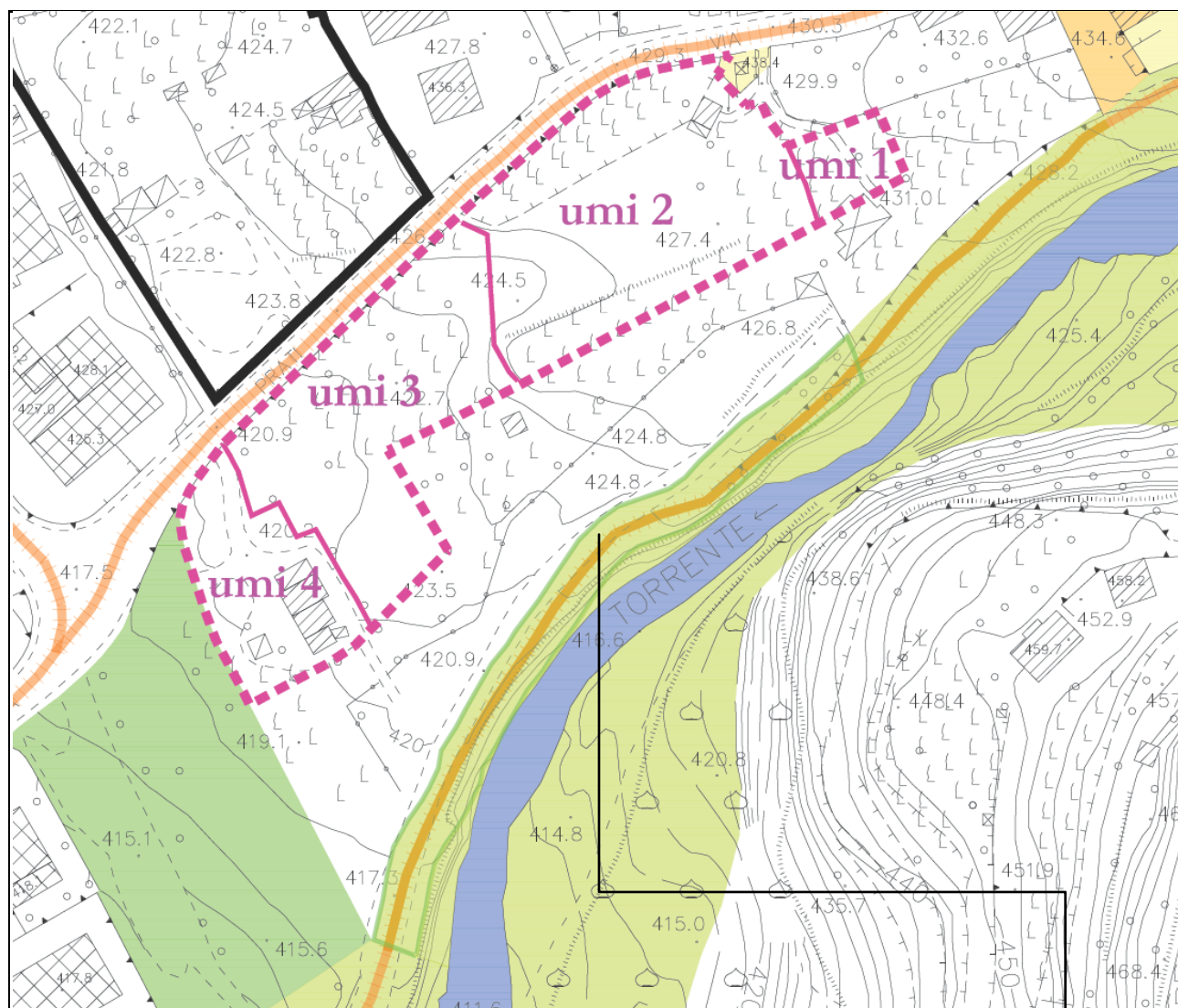
zona "CORRIDOI ECOLOGICI DEL TORRENTE GRIGNA E DEL TORRENTE CAMPOLARO" DI CUI ALL'ART. PdS 34 DELLE NTA DEL PGT



AT14B-UMI2 RESIDENZIALE



ESTRATTO PIANO DEI SERVIZI AT14B UMI2 – SUB AMBITI umi1, umi2, umi3, umi4



Tav ps2

In tratto fucsia tratteggiato: perimetro AT14B UMI2 di Variante

In tratto fucsia continuo: perimetri ripartizione umi1 – umi2 - umi3 – umi4 di Variante

Area perimetrata in verde: fascia per percorso ciclopeditone in zona “CORRIDOI ECOLOGICI DEL TORRENTE GRIGNA E DEL TORRENTE CAMPOLARO” DI CUI ALL’ART. PdS 34 DELLE NTA DEL PGT



CORRIDOI ECOLOGICI DEL TORRENTE GRIGNA E DEL TORRENTE CAMPOLARO



SERVIZI PER LA VIABILITA'

percorsi pedonali e ciclabili

TABELLA DATI QUANTITATIVI

	SUPERFICIE TERRITORIALE	IT 0,5 INDICE TERRITORIALE	VOLUME Art. PdR 21 INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DISTANZE MINIME 30MQ=100 MC	A.E VOLUME/50 MC /AB	SLP	ALTEZZA
	mq.		mc.	numero	mq.	n. piani
umi 1	373,00	0,50	621,67	4	186,50	3 piani fuori terra di cui 1 mansardato
umi 2	3.345,00	0,50	5.575,00	37	1.672,50	3 piani fuori terra di cui 1 mansardato
umi 3	2.725,00	0,50	4.541,67	30	1.362,50	3 piani fuori terra di cui 1 mansardato
umi 4	1.331,00	0,50	2.218,33	15	665,50	3 piani fuori terra di cui 1 mansardato
	tot		tot	tot	tot	
	7.774,00		12.956,67	86	3.887,00	

In fase attuativa, i dati quantitativi riportati in tabella dovranno essere verificati attraverso un rilievo strumentale delle aree e delle proprietà.

MAPPALI INCLUSI NELLE SINGOLE umi

mappali umi1	mappali umi2	mappali umi3	mappali umi4
1329 (parzialmente)	1126	4580	4569
2665 (parzialmente)	893	5028 (parzialmente)	4568
	1326 (parzialmente)		5296
	2276 (parzialmente)		5294
	6136		5287 (parzialmente)

PRESCRIZIONI

MODALITÀ di ATTUAZIONE

L' AT14B-UMI2 è suddiviso in 4 distinte unità minime d'intervento **umi1** , **umi2** , **umi3** , **umi4** da attuarsi in modo autonomo mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

INDICI E PARAMETRI

Altezza

3 piani fuori terra di cui il terzo mansardato; per motivi paesaggistici e al fine di contenere l'altezza delle fronti, il soffitto del terzo piano deve essere a copertura a falde (senza sottotetto).

L'altezza massima è di m. 9,30 calcolata come da art. PdR 21 delle NTA del PGT.

Lotto a verde permeabile

Il progetto attuativo delle singole umi deve prevedere il 25% di lotto a verde permeabile.

EDIFICI ESISTENTI

Se autorizzate, le eventuali volumetrie presenti all'interno di ogni singola umi sono da considerarsi incluse nel potenziale edificatorio di cui alla "tabella dati quantitativi".

PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

Il progetto attuativo delle singole umi deve dimostrare il reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali per residenti non inferiore alla misura prevista dalla legislazione vigente.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Sono ammessi solamente edifici con caratteristiche riportate al paragrafo "indici e parametri – altezza". Sono vietate le case a schiera.

COMPONENTE GEOLOGICA

I progetti attuativi delle singole umi dovranno essere corredati da studi e relazioni relativi alla componente geologica ed all'invarianza idraulica aggiornati alla normativa dedicata in vigore e vigente; cap 5. Allegato 1 *"La realizzazione degli interventi dovrà comunque essere preceduta, per ciascuna UMI dell'area, da una valutazione della situazione geologica locale e della relativa pericolosità geomorfologica rispetto al torrente Grigna in modo consentire di definire le eventuali misure per garantire le condizioni di sicurezza"*.

DOTAZIONE DI SERVIZI

Il progetto attuativo delle singole umi deve dimostrare il reperimento o, in alternativa, la monetizzazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale stabilita in 18 mq/abitante (art. 9 comma 3 L.R. 12/2005 e smi).

RETE ECOLOGICA

Attuazione indicazioni capitolo Rapporto Preliminare "Prime indicazioni per il recepimento del progetto di rete ecologica comunale" (a cura del Dott. For. Marco Sangalli)

RAPPORTO PRELIMINARE

L'attuazione delle singole umi è subordinata alla verifica delle prescrizioni contenute nel Rapporto Preliminare:

- prestazioni energetiche degli edifici:
 - si richiama il rispetto della normativa di settore nazionale e regionale;
 - nello specifico gli obiettivi da perseguire sono la riduzione dei consumi energetici legati all'esercizio dei nuovi edifici, favorendo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- l'intervento deve rispettare le fasce di rispetto stradali come da indicazioni normative di PGT;
- necessaria autorizzazione paesaggistica.

CONDIZIONI D'OBBLIGO SCREENING D'INCIDENZA

39. sarà garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificio e, ove presenti, saranno riqualificate le aree di ecotono;

40. sarà mantenuta la continuità territoriale, attraverso la conservazione di spazi aperti e varchi tra le diverse lottizzazioni, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale e riducendo il più possibile la costruzione, al contorno delle proprietà, di muretti e recinzioni impermeabili alla fauna, ai quali preferire la realizzazione di siepi e/o staccionate;

41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;

42. in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;

43. in caso di trasformazioni in prossimità di corsi d'acqua, sarà previsto il mantenimento, con continuità, delle fasce boscate ripariali esistenti, prevedendo, se necessario, il potenziamento e la riqualificazione;

44. nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi multi specie e sarà garantito il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.